



27. Änderung des Flächennutzungsplans der

Stadt Schleswig „Altstadtbereich“

Stadt Schleswig

Kurzbegründung zur 27. Änderung des Flächennutzungsplans
- Altstadtbereich -

VORENTWURF

Evers & Partner | Stadtplaner PartGmbH
Ferdinand-Beit-Straße 7b
20099 Hamburg
Fon 25776737-0
E-Mail: mail@ep-stadtplaner.de

1	Grundlagen, Ziel und Zweck der Planung	4
1.1	Verfahrensablauf und Rechtsgrundlagen	4
1.2	Planungsanlass / Planungserfordernis	5
2	Planungsrechtliche Situation	5
2.1	Regionalplan	5
2.2	Landschaftsplan	6
2.3	Geltendes Planrecht	7
2.4	FFH- und EU-Vogelschutzgebiete	9
2.5	Nach Naturschutzrecht geschützte Flächen und Biotope	9
2.6	Denkmalschutz.....	9
3	Bestand.....	10
4	Bisherige Darstellung des Flächennutzungsplans.....	11
5	Inhalt der Planung / Kurzbegründung.....	11
6	Aufhebung / Änderung bestehender Pläne	12
7	Umweltbericht	12

1 Grundlagen, Ziel und Zweck der Planung

1.1 Verfahrensablauf und Rechtsgrundlagen

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Ratsversammlung vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Schleswig am

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Ratsversammlung hat am den Entwurf der 27. Änderung des Flächennutzungsplans und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf der 27. Änderung des Flächennutzungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Schleswig ortsüblich bekanntgemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.bob-sh.de zur Beteiligung der Öffentlichkeit ins Internet eingestellt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Ratsversammlung hat die abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Die Ratsversammlung hat die 26. Änderung des Flächennutzungsplans am beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Das Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein hat die 27. Änderung des Flächennutzungsplans mit Bescheid vom Az. - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - genehmigt.

Die Ratsversammlung hat die Nebenbestimmungen durch Beschluss vom erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein hat die Erfüllung der Nebenbestimmungen mit Bescheid vom Az. bestätigt.

Die Erteilung der Genehmigung der 27. Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan mit der Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Schleswig am ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde auf die Möglichkeit einer Geltendmachung von Verfahrens- und Formverstößen und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) hingewiesen. Die 26. Änderung des Flächennutzungsplans wurde mithin am wirksam.

Dem Flächennutzungsplan liegen zu Grunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 08.08.2020 (BGBl. I. S. 1728),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- die Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

1.2 Planungsanlass / Planungserfordernis

Mit dem Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1996 wurde eine planungsrechtliche Grundlage für die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung gemäß § 5 BauGB der Stadt Schleswig geschaffen. Mit Wirksamwerden des Flächennutzungsplans in seiner 27. Änderung sollen in den Änderungsbereichen die Darstellungen der bisher wirksamen Fassung außer Kraft gesetzt werden. Im Parallelverfahren gemäß § 8 Absatz 3 BauGB wird von der Stadt Schleswig zeitgleich die Aufstellung des Bebauungsplans Schleswig Nr. 92 „Altstadtbereich“ betrieben. Der Bebauungsplan wird aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans von 1996 und seiner 27. Änderung entwickelt.

Anlass der hier vorliegenden Flächennutzungsplanänderung ist das Schaffen einer funktionsgemischten Altstadt, in der sowohl öffentliche, kirchliche und gastronomische Einrichtungen sowie Einzelhandels- und Gewerbestrukturen als auch zukunftsfähige, familiengerechte und generationsübergreifende Wohnformen in zentraler, integrierter Lage ermöglicht werden sollen. Im Zusammenspiel mit den gestalterischen Festsetzungen der Gestaltungssatzung für die Bereiche Altstadt und Holm aus dem Jahr 2018 soll mit der Änderung des Flächennutzungsplans ein planungsrechtlicher Rahmen geschaffen werden, der es ermöglicht, die bestehenden prägenden baulichen Strukturen zu sichern (siehe hierzu auch Kapitel 3) und stadtbildverträgliche Nachverdichtungspotenziale sowohl in zentralen Lagen als auch in untergenutzten Bereichen der Altstadt planungsrechtlich zu definieren.

Die 27. Änderung des Flächennutzungsplans „Altstadtbereich“ ist aufgrund der genannten städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Schleswig erforderlich und geboten.

Als Kartengrundlage für den rechtlichen topographischen Nachweis der Flurstücke dient ein Auszug aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) im Maßstab 1:1.000, bereitgestellt vom Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein. Mit der Ausarbeitung der Änderung des Flächennutzungsplans wurde das Büro Evers & Partner, Ferdinand-Beit-Straße 7b in 20099 Hamburg beauftragt.

2 Planungsrechtliche Situation

2.1 Landesentwicklungsplan (Fortschreibung – Entwurf 2018)

Die Stadt Schleswig ist im Entwurf zur Fortschreibung des Landesentwicklungsplans (LEP) als Mittelzentrum innerhalb eines Stadt- und Umlandbereichs im ländlichen Raum dargestellt. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird weiterhin ein Entwicklungsraum für Tourismus, die südlich an den Geltungsbereich angrenzende Schlei wird als Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft ausgewiesen.



Abb. 1: Landesentwicklungsplan (Fortschreibung - Entwurf 2018), Bereich der Stadt Schleswig

2.2 Regionalplan

Die Stadt Schleswig ist im Regionalplan für den Planungsraum V (2002) als „Mittelzentrum“ innerhalb eines „Stadt- und Umlandbereiches in ländlichen Räumen“ sowie eines „baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes eines zentralen Ortes“ dargestellt. Das Gebiet wird weiterhin als „Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur- und Landschaft“, „Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz“ sowie „Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung“ ausgewiesen.



Abb. 2: Regionalplan für den Planungsraum Schleswig (2002)

2.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Schleswig vom August 1990, zuletzt geändert am 02.08.1990, stellt für den Großteil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Wohnbauflächen dar. Die Straßen Gallberg, Lange Straße, eine Verbindung zwischen der Kreuzung Lange Straße und Kurze Straße sowie der Noorstraße, die Königstraße, Plessenstraße, die Straße am Hafen sowie die Knud-Laward-Straße sind als Verkehrsflächen und Wege gekennzeichnet. Im Norden, beidseitig des Gallbergs und östlich der Langen Straße werden „Mischgebiete“ dargestellt. Auch die Fläche zwischen Königstraße, Lange Straße, Norderdomstraße und Plessenstraße wird als „Mischgebiet“ dargestellt. Nördlich des Rathauses und südlich des Weges Hafengang befindet sich „Sonstige Grünfläche, z. T. mit Baumbestand“ sowie ein „Spielplatz“. Auch zwischen der Plessenstraße und dem Dom befindet sich eine Fläche „Sonstige Grünflächen, z. T. mit Baumbestand“, wobei die unmittelbare Umgebung des Doms „Grünflächen mit besonderem Baumbestand“ aufweisen.

Diese Bäume sind auch als „Hochwertige Knicks“ dargestellt. Entlang des Rathausmarktes, des Hafenganges und der Hafensstraße befinden sich „Markante Baumreihen“. Die Plessenstraße und die Straße Am Hafen werden zum Teil als „Hauptverkehrsstraßen mit Baumbestand z. T. neugepflanzt“ und letztere auch mit „Begrünung von Hauptverkehrsstraßen und innerörtlichen Erschließungswegen“ dargestellt. Im südöstlichen Teil des Plangebietes, umringt von der Süderholmstraße, befindet sich ein „Friedhof“, umringt von „Mittelwertigen Knicks“. Zudem sind weitere markante Einzelbäume im gesamten Plangebiet markiert. Ein etwa 50 m breiter Streifen nördlich der Uferlinie im Südosten des Plangebietes wird als „Erholungsschutzstreifen“ dargestellt.



Abb.3: Landschaftsplan der Stadt Schleswig (April 1990, zuletzt geändert am 02.08.1990)

2.4 Geltendes Planrecht

Für den Geltungsbereich der 27. Änderung des Flächennutzungsplans liegen 5 Bebauungspläne vor, die jedoch nicht das gesamte Plangebiet abdecken (siehe Abbildung 3). Nachfolgend werden deren Regelungsinhalte, die durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 92 „Altstadtbereich“ überplant werden, erläutert.

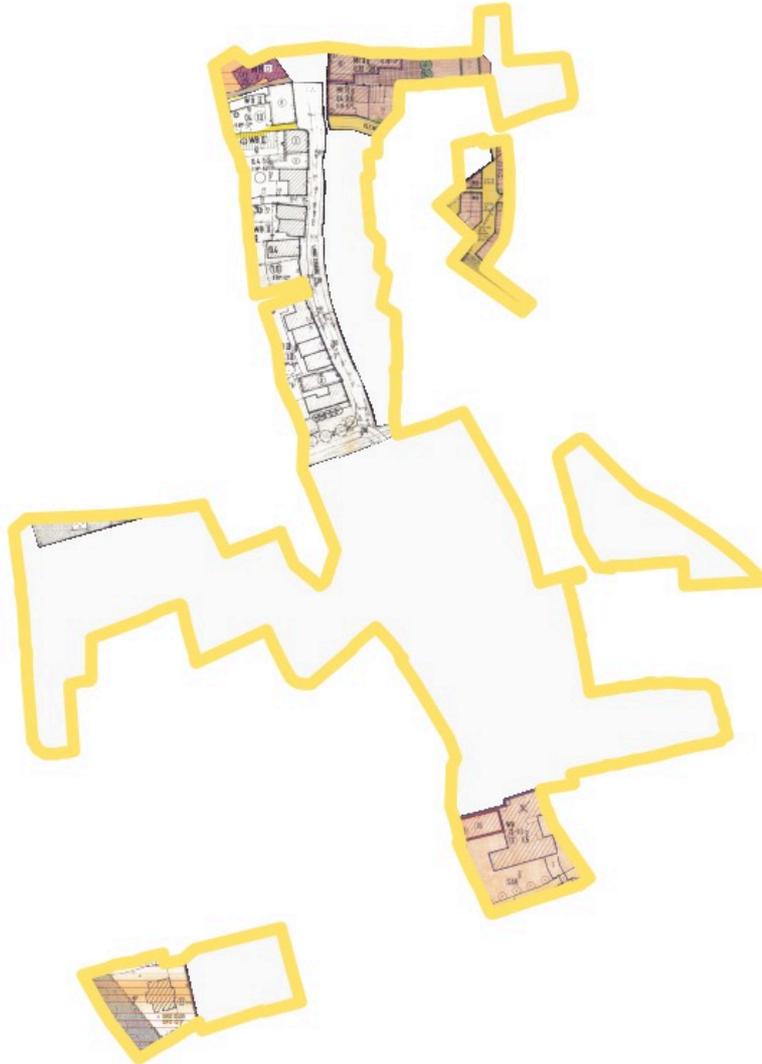


Abb. 4: Bestehende Bebauungspläne im Geltungsbereich der 27. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Schleswig

Westlich des Gallbergs, südlich des Bebauungsplans Nr. 30 gilt der **Bebauungsplan Nr. 62** (Satzung vom September 1990). Dieser setzt westlich des Gallbergs ein Besonderes Wohngebiet mit einer GRZ von 0,19 und einer GFZ von 0,5 sowie eine geschlossene Bauweise mit zwingend zwei Geschossen fest. Im Besonderen Wohngebiet sind Vergnügungstätten und Tankstellen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO 1977 nicht zulässig. Südlich des Besonderen Wohngebietes wird Straßenverkehrsfläche dargestellt.

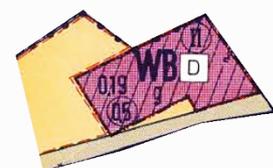


Abb. 5: Bebauungsplan Nr. 62

Östlich der Langen Straße sowie nördlich und südlich der Straße Kleiner Baumhofsgang gilt der **Bebauungsplan Nr. 63** (Satzung vom Juni 1982). Dieser weist, entlang der Langen Straße, zwei Mischgebiete mit einer geschlossenen, zweigeschossigen Bebauung mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8, bzw. einer GRZ von 0,32 und einer GFZ von 0,8 aus. Die Ausnahmen des § 6 Abs. 3 BauNVO 1977 (Ställe für Kleintierhaltungen) sind gem. § 1 Abs. 4 BauNVO 1977 ausgeschlossen. Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO 1977 (untergeordnete Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen; dazu gehören auch Anlagen für Kleintierhaltung) sind in den Blockinnenbereichen nur im baulichen Zusammenhang mit den Hauptgebäuden zulässig. Garagen und Stellplätze sind in den nicht überbaubaren Flächen der Blockinnenbereiche gem. § 23 Abs. 5 BauNVO 1977 unzulässig. Südlich der Mischgebiete verläuft die als Straßenverkehrsfläche dargestellte Straße Kleiner Baumhofsgang. Weiter südlich weist der Bebauungsplan Mischgebiete, die sich jedoch ausschließlich als Parkplätze darstellen, aus sowie weitere Straßenverkehrsflächen. Unmittelbar nördlich der Noorstraße befindet sich eine Anpflanzung von Sträuchern, dies wird ebenso zwischen den Parkplatzflächen festgesetzt.

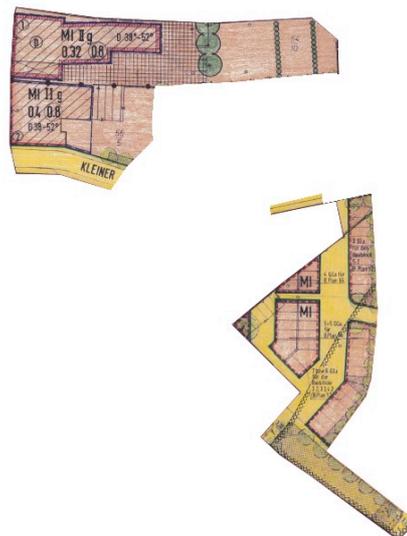


Abb. 6: Bebauungsplan Nr. 63

Westlich der Langen Straße gilt zurzeit die **1. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplans Nr. 52** (Satzung der 1. Änderung vom Februar 1984). Diese weist westlich der Langen Straße vier Besondere Wohngebiete in geschlossener Bauweise mit einer GRZ von 0,4 sowie einer GFZ von 1,0 aus. Dabei sind zwingend zwei Geschosse festgesetzt, lediglich im südlichen Besonderen Wohngebiet sind bis zu zwei Geschossen erlaubt. In den Besonderen Wohngebieten sind die Ausnahmen des § 4a Abs. 3 BauNVO 1977 (Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung und Vergnügungsstätten) gem. § 1 Abs. 4 BauNVO 1977 ausgeschlossen. Westlich des nördlichsten Besonderen Wohngebietes befindet sich ein Teil eines Allgemeinen Wohngebietes. Dies setzt eine geschlossene Bauweise mit maximal zwei Geschossen bei einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,6 fest. Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Ziffer 4, 5 und 6 der BauNVO 1977 (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellungen) sind nicht zulässig. In den Besonderen Wohngebieten und dem Allgemeinen Wohngebiet sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14

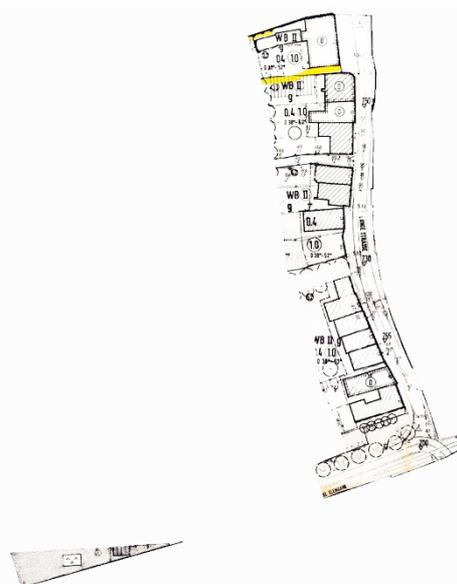


Abb. 7: 1. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplans Nr. 52

Abs. 1 BauNVO 1977 (untergeordnete Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen; dazu gehören auch Anlagen für Kleintierhaltung) in den Blockinnenbereichen nur im baulichen Zusammenhang mit den Hauptgebäuden zulässig. Ebenso sind Garagen und Stellplätze in den nicht überbaubaren Flächen der Blockinnenbereiche gem. § 23 Abs. 5 BauNVO 1977 unzulässig. Die Lange Straße, die Königstraße, die Kälberstraße sowie die Straße Am Kälberteich werden als Straßenverkehrsflächen ausgewiesen. Südlich der Königstraße wird eine Öffentliche Grünfläche als Parkanlage ausgewiesen.

Zwischen Süderdomstraße, Pastorenstraße, Am Hafen und Plessenstraße gilt die **1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 57** (Satzung der 1. Änderung vom September 1982). Diese weist südlich der

Süderdomstraße ein Allgemeines Wohngebiet mit einer zwingend zweigeschossigen, offenen Bauweise aus. Festgesetzt sind eine GRZ von 0,35 und eine GFZ von 0,7. Es besteht eine Pflicht zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie eine zu erhaltende Baumreihe entlang der Plessenstraße. Der westliche Teilbereich ist zudem als von Bebauung freizuhaltenen Grundstücksfläche gekennzeichnet. Das gesamte Bebauungsplangebiet wird durch eine nachrichtliche Übernahme als Überschwemmungsgebiet dargestellt.

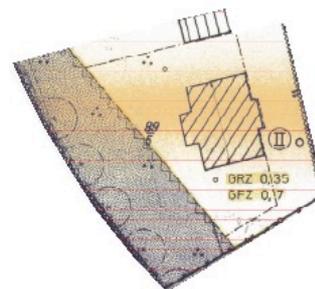


Abb. 8: 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 57

Südlich der Töpferstraße, östlich der Hafenstraße und nördlich des Hafengangs gilt der **Bebauungsplan Nr. 55** (Satzung vom Juli 1985). Dieser weist im Norden seines Geltungsbereichs ein Allgemeines Wohngebiet mit einer geschlossenen Bebauung von einem bis drei Geschossen aus. Die GFZ beträgt 1,0, die GRZ 0,5. Weiter südlich befindet sich ein als Straßenverkehrsfläche ausgewiesener Fußweg. Für das Allgemeine Wohngebiet sind die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Ziffer 4, 5 und 6 der BauNVO 1977 (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellungen) gem. § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen. Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO 1977 (untergeordnete Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen; dazu gehören auch Anlagen für Kleintierhaltung) sind in den Blockinnenbereichen nur im baulichen Zusammenhang mit den Hauptgebäuden zulässig.

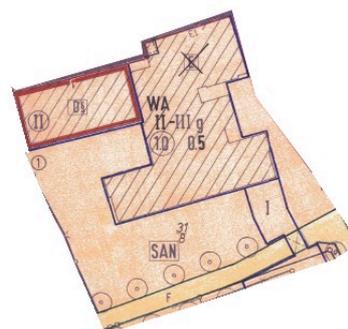


Abb. 9: Bebauungsplan Nr. 55

2.5 FFH- und EU-Vogelschutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb bestehender FFH- oder EU-Vogelschutzgebiete.

2.6 Nach Naturschutzrecht geschützte Flächen und Biotope

Ein flächiger Schutzanspruch gemäß LNatSchG besteht für das Plangebiet nicht. Nach § 25 und § 25 (3) LNatSchG gesetzlich geschützte Biotope (ehemals § 15a und 15b LNatSchG) kommen im Plangebiet ebenfalls nicht vor.

2.7 Denkmalschutz

Im gesamten Plangebiet befinden sich Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale) sowie Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen.

Genehmigungspflichtig nach § 12 Abs. 2 Nr. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG) sind:

- Baumaßnahmen, die geeignet sind, den Siedlungsgrundriss und das Erscheinungsbild der Siedlung wesentlich zu beeinträchtigen;
- Gestaltungs- und Pflanzmaßnahmen, die geeignet sind, das Erscheinungsbild der Straßen, Wege, Plätze und Grünflächen sowie der Uferlinie mit den Kahnstellen wesentlich zu beeinträchtigen;
- Maßnahmen in der Umgebung des Denkmalbereichs, die geeignet sind, das Erscheinungsbild der Siedlung wesentlich zu beeinträchtigen.

Der Geltungsbereich ist als Archäologisches Vorbehaltsgebiet gekennzeichnet.

3 Bestand

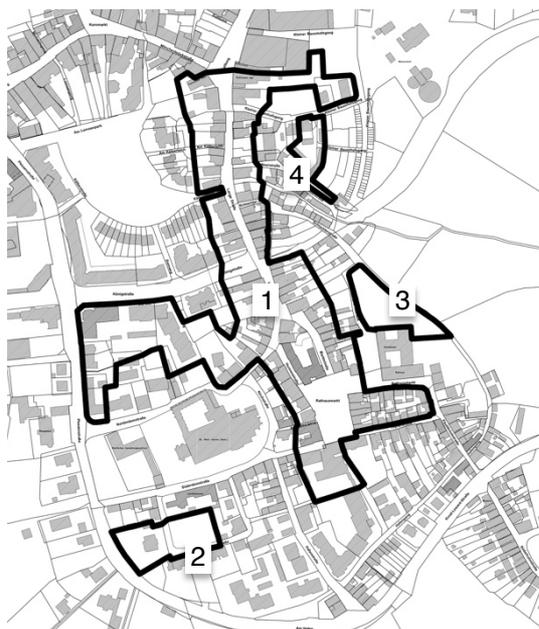


Abb. 10: Teilbereiche des Flächennutzungsplans

Der rund 6,0 ha große Änderungsbereich liegt zentral in der Stadt Schleswig und untergliedert sich in vier Teilbereiche, die in der nebenliegenden Abbildung 9 dargestellt sind. Der Teilbereich 1 umschließt die Flächen beidseitig des Gallbergs und der Lange Straße, westlich der Fischbrückstraße, nördlich der Töpferstraße und der Norderdomstraße sowie östlich der Plessenstraße.

Der Teilbereich 2 befindet sich südwestlich des ersten Teilbereichs und umfasst die Flächen zwischen der Plessenstraße sowie der Pastorenstraße.

Der Teilbereich 3 liegt östlich im Altstadtbereich zwischen der Schlachterstraße, dem Graukloster und der westlich angrenzenden Straße Hinterm Rathaus.

Nördlich davon befindet sich der Teilbereich 4 zwischen der nördlich und östlich angrenzenden Straße Kleiner Baumhofsgang sowie der südlich angrenzenden Noorstraße. Der Geltungsbereich ist auch der beiliegenden Planzeichnung zu entnehmen.

Der Änderungsbereich umfasst die Schleswiger Altstadt mit bestehenden Wohn- und Einkaufsmöglichkeiten, Gewerbe- und Büroeinheiten sowie Gemeinbedarfseinrichtungen.

Das Plangebiet ist überwiegend durch eine sehr kleinteilige Parzellen- und somit auch kleinteilige Bebauungsstruktur geprägt, welche in großen Teilen bereits zwischen dem 17. und dem frühen 20. Jahrhundert entstanden ist. Größere Bebauungsstrukturen jüngerer Datums finden sich insbesondere im Teilbereich 2 entlang der Königstraße sowie der Plessenstraße.

Im Norden des Teilbereichs 1, beidseitig des Gallbergs und der Lange Straße, befindet sich eine überwiegend zweigeschossige Bebauung, vereinzelt auch ein- und dreigeschossige Bebauung. Neben dem Wohnen als Hauptnutzung weist der Teilbereich 1 Gewerbe- und Büronutzungen sowie städtische und öffentliche Einrichtungen auf. Im Bereich des Gallbergs sind mehrere Großparzellen vorhanden, da sich insbesondere östlich des Gallbergs mehrere Versorgungsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs mit entsprechend größeren Baukörpern befinden. Zwischen der Noorstraße und der Schlachterstraße verläuft zudem der Mühlenbach. Der Südosten des Teilbereichs 1 ist durch den Rathausmarkt geprägt, der von einer überwiegend ein- bis zweigeschossigen Bebauung umgeben ist. Neben einer Wohnnutzung sind städtische und öffentliche Einrichtungen, Gewerbeeinheiten und Büros, Gastronomie- sowie Beherbergungsbetriebe vorzufinden.

Der Teilbereich 2 weist zwischen der Königstraße, dem Domweg, der Norderdomstraße und der Plessenstraße im Bestand eine ein- bis dreigeschossige Bebauung auf. Im Vergleich zu den Teilbereichen 1, 3 und 4 sind die Parzellen größer, dies äußert sich in Form von größeren Geschosswohnbauten. Diese Verdichtung entstand vor allem nach dem Zweiten Weltkrieg entlang der Königstraße, der Hunnenstraße, der Plessenstraße und der Hafensstraße. Neben der hauptsächlichen Wohnnutzung sind Gewerbe- und Büronutzungen, kirchliche Nutzungen sowie städtische und öffentliche Einrichtungen vorzufinden.

Der Teilbereich 3 befindet sich nördlich angrenzend an das Rathaus und wird aktuell als Grünfläche genutzt.

Der Teilbereich 4 ist durch ein Wohngebäude sowie innenhofseitig durch Stellplatzflächen in Form von Garagen geprägt.

4 Bisherige Darstellung des Flächennutzungsplans

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Schleswig aus dem Jahr 1996 stellt den Teilbereich 1 überwiegend als Wohnbauflächen dar. Im Westen und im Nordosten des Teilbereichs 1 sind gemischte Bauflächen sowie im Westen und im Süden Flächen für den Gemeinbedarf mit dem Symbol „Altenbetreuung“ dargestellt. Im Norden des Teilbereichs 1 befinden sich Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, die durch eine Punktausweisung gekennzeichnet sind.

Im Teilbereich 2 sind Flächen für den Gemeinbedarf mit den Symbolen „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ sowie „Öffentliche Verwaltung“ dargestellt.

Der Teilbereich 3 ist vollständig als Fläche für den Gemeinbedarf mit dem Symbol „Öffentliche Verwaltung“ dargestellt, da diese nördlich an das Rathaus der Stadt Schleswig angrenzt.

Im Teilbereich 4 sind gemischte Bauflächen dargestellt. Zudem befindet sich im Westen des Teilbereichs eine Altlastenverdachtsfläche.

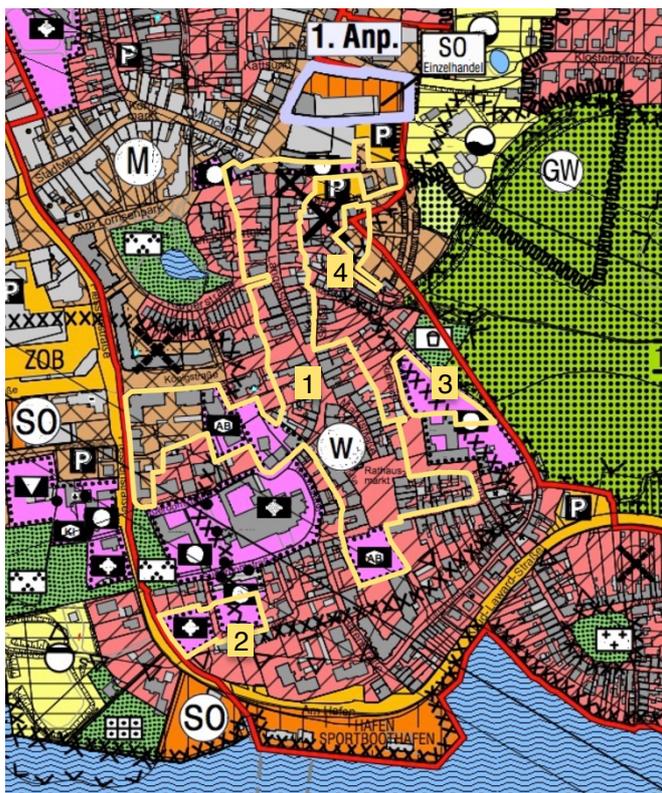


Abb. 11: Flächennutzungsplan der Stadt Schleswig aus dem Jahr 1996

Die Teilbereiche 1 bis 4 liegen teilweise vollständig, teilweise anteilig innerhalb eines Hochwasserschutzgebietes. Zudem sind innerhalb des Änderungsbereiches Richtfunktrassen dargestellt, die sich räumlich über die Teilbereiche 1 und 2 erstrecken. Die Schleswiger Altstadt wird im Flächennutzungsplan als archäologisches Interessengebiet dargestellt, womit ebenfalls die Teilbereiche 1 bis 4 vollständig eingeschlossen sind.

Umliegend des Änderungsbereiches sind überwiegend Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen vorhanden. Westlich der Altstadt bestehen Gemeinbedarfsflächen mit den Symbolen „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“, „Kulturellen Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen“, „Öffentliche Verwaltung“ und „Altenbetreuung“. Südlich angrenzend an die Altstadt befindet sich der Hafen der Stadt Schleswig, der im Flächennutzungsplan als Sonstiges Sondergebiet „Hafen Sportboothafen“ dargestellt ist. Westlich der Altstadt und des Hafens befinden sich Grünflächen mit der Kennzeichnung „Dauerkleingärten“ sowie Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung, Ablagerungen sowie für Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen.

5 Inhalt der Planung / Kurzbegründung

Um eine Funktionsmischung im zentralen Stadtgefüge Schleswigs sowie eine Nachverdichtung von untergenutzten Bereichen der Altstadt zu ermöglichen, wird der Flächennutzungsplan in Teilbereichen geändert.

Die im Teilbereich 1 als Wohnbauflächen dargestellten Bereiche werden fortan als gemischte Bauflächen ausgewiesen. Dies ermöglicht auf der Ebene der Bebauungsplanung zum einen in Hinblick auf eine funktionsgemischte Stadt der kurzen Wege die Zulässigkeit von Geschäfts- und Bürogebäuden in der Altstadt und zum anderen eine höhere Bebauungsdichte im Sinne einer planungsrechtlichen Sicherung der teilweise sehr dichten Bestandsbebauung und einer Nachverdichtung.

Im Nordosten des Teilbereichs 1 sowie im Teilbereich 4 werden die bisher ausgewiesenen gemischten Bauflächen fortan als Wohnbauflächen dargestellt, um in diesen Teilbereichen die das Quartier

vorwiegend prägende Funktion des Wohnens langfristig im Altstadtbereich zu stärken. Die neu ausgewiesenen Wohnbauflächen schließen im Westen an bereits als Wohnbauflächen dargestellte Flächen an.

Daran westlich angrenzend wird ebenfalls im Teilbereich 1 ein bislang als gemischte Baufläche dargestellter Teilbereich als Fläche für die örtlichen und überörtlichen Hauptverkehrszüge „Ruhender Verkehr“ bestandskonform ausgewiesen und schließt an die angrenzenden dargestellten Flächen für den ruhenden Verkehr an, sodass der bereits städtebaulich zusammenhängende Parkplatz auch planungsrechtlich gesichert wird.

Ebenfalls im Teilbereich 1 werden im Norden die bisher als Flächen für den Gemeinbedarf mit dem Symbol „Öffentliche Verwaltung“ dargestellten Bereiche fortan als gemischte Bauflächen dargestellt. Hierdurch können untergenutzte Bereiche langfristig mit Gewerbe- und Büro-, aber auch Wohneinheiten nachverdichtet werden, um so einer funktionsgemischten Altstadt gerecht zu werden. Die neu dargestellten gemischten Bauflächen fügen sich nördlich an bereits dargestellte sowie südlich an neu dargestellte gemischte Bauflächen an und bilden somit einen großräumigen funktionsgemischten zentralen Altstadtbereich.

Des Weiteren werden in den Teilbereichen 1 und 2 untergenutzte Bereiche von Flächen für den Gemeinbedarf fortan als Wohnbauflächen dargestellt. Diese Flächen befinden sich in weniger zentralen Lagen in der Altstadt und sind bereits vorwiegend von Wohnbauflächen umgeben. Mit der Umwandlung können die Quartiere vorwiegend als Wohnstandorte langfristig entwickelt werden, um so einer Stärkung des Wohnens und Nachverdichtungspotenzialen innerhalb der Altstadt nachzukommen.

Im Osten des Änderungsbereiches wird der als Fläche für den Gemeinbedarf „Öffentliche Verwaltung“ dargestellte Teilbereich 3 nördlich des Rathauses als Grünfläche „Parkanlage“ ausgewiesen. Mit dieser Darstellung wird der bestehenden Situation planungsrechtlich entsprochen und auch zukünftig als Entwicklungsziel manifestiert. Der Teilbereich grenzt direkt an eine östlich anschließende öffentliche Grünfläche, die mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ dargestellt ist, sowie an eine im Südosten befindliche Fläche für Landwirtschaft. Zusammen mit der neu dargestellten Grünfläche „Parkanlage“ bilden diese Flächen ein zentrales Naherholungsgebiet für die Bewohnenden der Altstadt. Hierdurch wird sichergestellt, dass trotz der hohen Dichte in Folge einer Nachverdichtung des Altstadtbereiches ebenfalls ausreichend Grünräume sowohl zur Erholung als auch für das Stadtklima vorhanden sind.

6 Aufhebung / Änderung bestehender Pläne

Alle bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplans treten für den Änderungsbereich außer Kraft.

7 Umweltbericht

7.1 Vorbemerkungen

7.1.1 Standort und Untersuchungsraum

Der Untersuchungsraum für die Umweltprüfung entspricht den Abgrenzungen der Änderung des Flächennutzungsplans (Geltungsbereich). Für einzelne Fragestellungen und Schutzgut-Aspekte wird der Untersuchungsraum ggf. erweitert, um diese in der Gesamtbeurteilung mit einbeziehen zu können. Eine Erweiterung auf das funktionsräumliche Umfeld kommt insbesondere den Schutzgütern Mensch, Wasser, Klima/Luft sowie Orts- und Landschaftsbild in Betracht.

Der Untersuchungsraum für das Plangebiet der Änderung des Flächennutzungsplans wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch den Kattsund und der Bestandsbebauung südlich der Klosterhofer Straße
- Im Osten durch den Waldgürtel und die Moorflächen entlang des Hafengangs
- Im Süden durch die Schlei und die Straße „Am Hafen“
- Im Westen durch die Plessenstraße und die westlich fortlaufende Bebauung entlang der Langen Straße.

7.1.2 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Im Plangebiet sollen im Wesentlichen die vorhandene historisch gewachsene städtebauliche Struktur planungsrechtlich gesichert und stadtbildverträgliche Nachverdichtungspotentiale definiert werden, ohne dass das Ortsbild in seiner städtebaulichen Gestalt beeinträchtigt wird. Genaueres ist der Ziffer 1.2 „Planungsanlass/Planungserfordernis“ dieser Begründung zu entnehmen.

7.1.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen)

Aufgrund des bestandssichernden Charakters der Änderung des Flächennutzungsplans ist eine Standortalternative zur Sicherung des Planungsziels nicht vorhanden. Unter Beachtung von Umweltaspekten ist die Nachverdichtung bestehender Bebauung im innerstädtischen Bereich nach dem Prinzip der Innenentwicklung vor Außenentwicklung gemäß §1 Abs. 5 BauGB grundsätzlich positiv zu bewerten.

Bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) würde sich der Umweltzustand nicht wesentlich ändern. Das städtebaulich verfolgte Ziel der Sicherung der historischen Altstadtstruktur wäre ohne die Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage nicht möglich und würde in der Folge eine Gefährdung der erhaltenswerten städtebaulichen Gestalt bedeuten.

7.2 Bearbeitung der Schutzgüter einschließlich der Wechselwirkungen

7.2.1 Schutzgut Luft

Bestandsbeschreibung: Hauptverursacher für Lärmemissionen im Plangebiet ist der Verkehr. Lärm, Luftschadstoffe

Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung: Lärm, Luftschadstoffe

7.2.2 Schutzgut Klima

Bestandsbeschreibung: Klimazone/bereich, Temperatur, Niederschläge, Bäume/Grünflächen

Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung: Luftzirkulation, Verschattung → Auswirkungen Mikroklima

7.2.3 Schutzgut Wasser

Bestandsbeschreibung: Mittlerer Grundwasserspiegel, Grundwasserflurabstand, Grundwasserfließrichtung, Versickerungspotentiale, Hochwasserrisiko

Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung:

7.2.4 Schutzgut Boden

Bestandsbeschreibung: Geologie, Topologie, Beschreibung der Versiegelung, Altlasten,

Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung: Frage nach Neuversiegelung, Aushub, Bodenwechsel

7.2.5 Schutzgut Landschaft/Stadtbild

Bestandsbeschreibung: Mittlerer Grundwasserspiegel, Grundwasserflurabstand, Grundwasserfließrichtung, Versickerungspotentiale

Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung:

7.2.6 Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich biologischer Vielfalt

Bestandsbeschreibung:

Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung:

7.2.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Bestandsbeschreibung:

Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung:

7.2.8 Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit

Bestandsbeschreibung:

Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung:

7.2.9 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelungen - Gesamtbeurteilung