

# **BEGRÜNDUNG**

## **ZUR 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 83 B**

### **DER STADT SCHLESWIG**

**"- Südteil – Gebiet zwischen St. Johanniskloster, Holmer-Noor-Weg,  
A.P. Møller Skolen und Schleiufer "**

## **ENTWURF**

#### **VERFAHRENSSTAND:**

- AUFSTELLUNGSBESCHLUSS (§ 2 (1) BauGB)
- FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG (§ 4 (1) BauGB)
- FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG (§ 3 (1) BauGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB'S UND GEMEINDEN (§ 4 (2) UND § 2 (2) BauGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BauGB)
- ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 4A (3) BauGB)
- BESCHLUSS UND GENEHMIGUNG (§ 10 BauGB)

# Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>1 AUSGANGSSITUATION .....</b>	<b>1</b>
1.1 Geltungsbereich .....	1
1.2 Bestand.....	1
1.3 Grundlage des Verfahrens .....	1
<b>2 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG .....</b>	<b>2</b>
<b>3 PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>3</b>
3.1 Art der baulichen Nutzung .....	3
3.2 Maß der baulichen Nutzung .....	3
3.3 Überbaubare Grundstücksflächen .....	3
3.4 Verkehrliche Erschließung .....	3
3.5 Ver- und Entsorgung .....	3
3.6 Natur und Landschaft .....	3
3.7 Hinweise .....	4
<b>4 FLÄCHENVERTEILUNG .....</b>	<b>6</b>
<b>5 KOSTEN .....</b>	<b>6</b>

# Begründung

## zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 83B der Stadt Schleswig "- Südteil – Gebiet zwischen St. Johanniskloster, Holmer-Noor-Weg, A.P. Møller Skolen und Schleiufer "

### 1 Ausgangssituation

#### 1.1 Geltungsbereich

Der Planbereich liegt in der Gemarkung Schleswig, Flur 17, im Osten des Stadtgebietes und liegt innerhalb des Flurstücks 156. Er wird im Westen begrenzt durch die Straße 'Schleibogen', im Norden durch die Straße 'Auf der Freiheit', im Nordwesten durch den Verlauf des Mühlenbachs, im Osten durch die Wasserlage der Schlei und im Süden durch die Mischbaufläche des Flurstücks 214 begrenzt.

Die genaue Planbereichsabgrenzung ist der Planzeichnung im Maßstab 1 : 1.000 zu entnehmen.

#### 1.2 Bestand

Das Plangebiet befindet sich auf einer unbebauten Fläche am nördlichen Rand eines angrenzenden Mischgebietes. Der bestehende rechtskräftige Bebauungsplan weist das Plangebiet innerhalb einer Fläche für Maßnahmen, Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft aus.

#### 1.3 Grundlage des Verfahrens

Grundlage des Verfahrens ist das Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634) in der aktuell gültigen Fassung.

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Schleswig hat am 00.00.2022 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 83 B beschlossen. Die Aufstellung zur Änderung des Bebauungsplanes soll nach dem Verfahren für die 'Bebauungspläne der Innenentwicklung' gemäß § 13 a BauGB erfolgen. Die Voraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens für 'Bebauungspläne der Innenentwicklung' sind:

- Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung, insbesondere durch Umnutzung und Verdichtung.
- Die festzusetzende Grundfläche im Plangebiet liegt unter 20.000 m<sup>2</sup>. Auch erfolgen im näheren Umfeld derzeit keine weiteren Bauleitplanungen, so dass entsprechend § 13 a (1) Nr. 1 BauGB keine Flächen von Bebauungsplänen mitzurechnen sind, die in einem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen.
- Durch den Bebauungsplan wird auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem UVP-Gesetz bedürfen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG zu beachten sind.

Die vorgenannten Voraussetzungen liegen für diese Änderung des Bebauungsplanes vor.

## 2 Ziel und Zweck der Planung

Zur Ordnung der städtebaulichen Entwicklung im Rahmen der baulichen und sonstigen Nutzung wird für das o.g. Plangebiet eine 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 83 B aufgestellt.

Sie trifft innerhalb ihres räumlichen Geltungsbereiches rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Entwicklung entsprechend den kommunalen Zielsetzungen.

Die Änderung des Bebauungsplanes wurde notwendig, um in dem Planbereich auf einer Gesamtfläche von ca. 0,066 ha die Voraussetzung zu schaffen eine den Funktionsbedürfnissen der Stadt Schleswig entsprechende bauliche Entwicklung zu ermöglichen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 83 B bildet die Grundlage für die städtebauliche Entwicklung des ehemaligen Kasernenbereichs 'Auf der Freiheit'. Die bauliche Neuordnung des Areals ist nahezu abgeschlossen. Ein dominantes Projekt welches noch kurzfristig umgesetzt werden soll, ist der sieben-geschossige Wohnturm am nördlichen Rand des Regattaplatzes. Die festgesetzte Mischgebietsfläche im rechtskräftigen Bebauungsplan, die dieses Vorhaben baurechtlich ermöglicht, grenzt mit ihrem nördlichen Rand an eine Fläche für Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Gegen diese Nutzungsfolge ist vom Grundsatz her nichts einzuwenden, jedoch hat sich nach Prüfung der eingereichten Bauunterlagen für den Geschossbau herausgestellt, dass die notwendigen Dimensionen der erforderlichen Feuerwehrezufahrt auf dem Baufeld nicht realisierbar sind und eine räumliche Erweiterung in Richtung Norden erfolgen müsste, um die Vorgaben des Brandschutzes zu gewährleisten. Dort jedoch ist planerisch angedacht auf der Maßnahmenfläche „M4-Renaturierung Mühlenbach“ die naturfernen Bachabschnitte des Mühlenbachs unter Berücksichtigung naturnaher Gestaltungsprinzipien zu renaturieren. Diese Nutzungsabsichten würden jedoch auf einer Fläche, die für Feuerwehrfahrzeuge dienlich wäre, nicht umsetzbar. Eine Verquickung von Renaturierung und verkehrlicher Nutzung wäre auf einer Maßnahmenfläche nicht zu harmonisieren. Insofern muss eine Lösung angestrebt werden, die eine Feuerwehrezufahrt gewährleistet und ein verträgliches Nebeneinander mit der Renaturierung ermöglicht.

Diese Lösung wäre über die Abänderung der vorhandenen Grundnutzung herstellbar. Die vorhandene Maßnahmenfläche wäre durch die Belegung mit einer Feuerwehrezufahrt - auch wenn diese nur im Ernstfall genutzt würde - nicht mit den naturnahen Anforderungen dieser Flächenkategorie in Einklang zu bringen.

Insofern besteht die Notwendigkeit durch eine entsprechende Änderung des bestehenden Bebauungsplanes eine Konfliktlösung herbeizuführen.

Die notwendige Feuerwehrezufahrt setzt sich aus einer Feuerwehraufstellfläche mit beidseitig flankierenden Bewegungsflächen zusammen, die sich mit einer Gesamtbreite von 7,5 m über die Gesamtlänge des geplanten Gebäudes erstreckt.

Um diese Fläche so naturnah wie möglich zu gestalten und auch die Nachbarschaft zur angrenzenden Maßnahmenfläche zu gewährleisten, wird die Grundnutzung von einer Maßnahmenfläche zu einer Öffentlichen Grünfläche umgewidmet. Zur Gewährleistung der Tragfähigkeit des Untergrundes für die Feuerwehrfahrzeuge wird die Fläche in Schotterrassen ausgeführt, was als gängige Anwendung gilt. Zur Unterstützung des Naturcharakters werden in den textlichen Festsetzungen (Teil B) die Anforderungen an die Schotterrassenfläche dahingehend formuliert, dass diese extensiv zu pflegen ist und nur maximal dreimal im Jahr gemäht werden darf.

Im Ergebnis bleibt festzuhalten, dass durch die Änderung der Grundnutzung für die Feuerwehrezufahrt, von einer Maßnahmenfläche zu einer Öffentlichen Grünfläche, die Realisierung des Bauvorhabens ermöglicht wird.

Der Grüncharakter der Fläche bleibt auch nach Umwidmung erhalten.

In der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 83 B beschränkt sich der Geltungsbereich lediglich auf den Bereich der Feuerwehrezufahrt, die als öffentliche Grünfläche (ö. GF4) festgesetzt wird. Die weiteren Festsetzungen in der Planzeichnung bleiben unverändert. In den textlichen Festsetzungen im Teil B der Bebauungsplanänderung werden die Nutzungsbegrenzungen und die pflegerischen Auflagen bezüglich der öffentlichen Grünfläche ergänzend festgesetzt.

### **3 Planinhalt und Festsetzungen**

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Durch die Planänderung werden die Belange nicht tangiert.

#### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Durch die Planänderung werden die Belange nicht tangiert.

#### **3.3 Überbaubare Grundstücksflächen**

Durch die Planänderung werden die Belange nicht tangiert.

#### **3.4 Verkehrliche Erschließung**

An der verkehrlichen Anbindung des Plangebietes wird sich nichts ändern. Die Zu- und Abfahrt für Rettungs- und Feuerwehrfahrzeuge zur Straße 'Schleibogen' wird hergestellt. Die Feuerwehrezufahrt (Feuerwehraufstellfläche) ist mit einer Breite von 3,50 m und mit beidseitiger Bewegungsfläche von je 2,0 m dimensioniert.

#### **3.5 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist vollständig vorhanden. Diesbezüglich sind keine Änderungen vorgesehen.

#### **3.6 Natur und Landschaft**

Da die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 83 B als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, wird gem. § 13 (3) BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen.

Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 4 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Für die Verkleinerung der bestehenden Maßnahmenfläche zugunsten der öffentlichen Grünfläche (660 qm) wird das städtische Öko-Konto

belastet. Die Zuordnung der Ausgleichsfläche ist einem Lageplan zu entnehmen, der dieser Begründung als Anlage 1 beigefügt ist.

Zu berücksichtigen sind der Biotop- und der Artenschutz. Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG sind im Plangebiet nicht vorhanden.

#### Öffentliche Grünfläche

Der überplante Bereich der Bebauungsplanänderung wird als "Öffentliche Grünfläche" (ö.GF) mit der Ordnungsziffer 4 gekennzeichnet. Die Festsetzung erfolgt gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB. Mit der Bezeichnung - parkartige Grünfläche – wird der Bereich als offene, parkartige Wiesenfläche mit Schotterrasen angelegt. Das Mähen der Fläche ist auf dreimal pro Jahr begrenzt. Das Befahren der Fläche ist nur im Bedarfsfall für Rettungs- und Feuerwehrfahrzeuge zulässig. Anders gartete Nutzungen sind unzulässig.

#### Bäume

Im Bereich des Plangebietes sind keine Bäume vorhanden.

#### Artenschutz

Neben den Regelungen des BNatSchG ist der aktuelle Leitfaden zur 'Beachtung des Artenschutzes bei der Planfeststellung' vom 25. Februar 2009 (LBV SH, Neufassung 2016) maßgeblich. Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG umfasst der Prüfrahmen bei Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG - Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 BauGB, während der Planerstellung nach § 33 BauGB und im Innenbereich nach § 34 BauGB – die europäisch streng geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (FFH-RL) sowie alle europäischen Vogelarten. Das für die artenschutzrechtliche Konfliktanalyse einzustellende Artenspektrum ergibt sich aus den Ergebnissen einer Begehung im Oktober 2021. Das Plangebiet bietet aufgrund der bisherigen Nutzungen und der intensiven Pflege keine besondere Lebensraumeignung für streng geschützte Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinien sowie europäische Vogelarten. Geeignete Lebensräume bieten lediglich die Bäume außerhalb des Plangebietes.

Diese weisen ein Potential für Teillebensräume von heimischen Brutvögeln - Gilde der Gehölzbrüter und Fledermäusen auf. Weitere streng geschützte Arten sind aufgrund der strukturellen Ausstattung des kleinflächigen Plangebietes und der fehlenden Lebensräume auszuschließen.

#### FFH-Gebiet

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 83B wurde bezüglich des östlich angrenzenden FFH-Gebietes 'Schlei einschl. Schleimünde und vorgelagerter Flachgründe' eine FFH-Verträglichkeitsvorprüfung erstellt. Durch die in Bezug auf die Gesamtgröße des Bebauungsplanes Nr. 83B geringfügige Umnutzung der Freiflächen im Plangebiet durch diese Änderung des Bebauungsplanes, sind erhebliche Auswirkungen auf die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes nicht zu erwarten. Es werden keine neuen Bauflächen ausgewiesen.

### **3.7 Hinweise**

#### Küstenschutz

Gemäß § 81 LWG bedürfen u.a. die wesentliche Veränderung oder Beseitigung von schützenden Bewuchs, die Entnahme von Sand, Kies, Geröll, Steinen oder Grassoden, die Lagerung oder Ablagerung von Materialien, Gegenständen oder Geräten, die Vornahme von Abgrabungen, Aufschüttungen, Auf- oder Abspülungen oder Bohrungen auf dem Meeresstrand einer Ausnahmegenehmigung der unteren Küstenschutzbehörde. Darüber hinaus besteht die Regelung, dass die Errichtung, Beseitigung oder wesentliche Änderung von Anlagen an der Küste oder im Küstengewässer nach § 80 LWG genehmigungspflichtig sind.

Bei der Planung wie Stege, Rampen, Slipanlagen, Wege, Zugänge und Zufahrten zur Wasserfläche sowie Ufersicherungen und Unterhaltungsbaggerungen bittet die Küstenschutzbehörde um rechtzeitige Beteiligung, da es sich in der Regel um Anlagen an der Küste oder im Küstengewässer nach § 80 LWG handelt oder Ausnahmegenehmigungen für die Nutzung der Küste nach § 81 LWG einzuholen sind.

Dabei unterliegen die Errichtung, der Abbruch oder wesentliche Änderung von Einleitstellen in die Schlei ebenfalls der Genehmigungspflicht nach § 80 LWG.

Genehmigungen nach § 80 LWG können erteilt und Ausnahmen von den Verboten und Beschränkungen nach § 81 LWG zugelassen werden, wenn keine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit, insbesondere der Belange des Küstenschutzes oder der öffentlichen Sicherheit zu erwarten ist, die nicht durch Auflagen verhütet oder ausgeglichen werden können.

### Hochwasserschutz

Nach § 82 Abs. 1 Nr. 4 Landeswassergesetz (LWG) gibt es ein Bauverbot in den Hochwasserrisikogebieten an der Küste (§ 59 Abs. 1 Satz 2 LWG). Das Plangebiet tangiert ein Hochwasserrisikogebiet. Die geplante öffentliche Grünfläche fungiert ausschließlich als Feuerwehraufstellfläche. Eine Bebauung ist nicht vorgesehen. Hochwasserschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Ein Landesschutzdeich oder Schutzanlagen mit einem dem Landesschutzdeich vergleichbaren ausreichenden Schutzstandard existieren hier nicht.

Im Planbereich besteht die Gefahr von Sommerhochwasserereignissen. Auch hier sollte sichergestellt werden, dass im Falle eines Sommerhochwassers die temporären Gegenstände und die abgestellten Fahrzeuge schnellstens aus dem Gefahrenbereich entfernt werden können.

### Denkmalschutz

Gemäß § 15 DSchG gilt: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

### Bodenschutz

Allgemein:

- Beachtung der DIN 19731 'Verwertung von Bodenmaterial'
- Der Beginn der Arbeiten ist der unteren Bodenschutzbehörde spätestens 1 Woche vorab mitzuteilen.

Vorsorgender Bodenschutz

- Die Häufigkeit der Fahrzeugeinsätze ist zu minimieren und soweit möglich an dem zukünftigen Verkehrswegenetz zu orientieren.

- Bei wassergesättigten Böden (breiig/flüssige Konsistenz) sind die Arbeiten einzustellen.  
Bodenmanagement
- Oberboden und Unterboden sind bei Aushub, Transport, Zwischenlagerung und Verwertung sauber getrennt zu halten. Dies gilt gleichermaßen für den Wiederauftrag / Wiedereinbau.
- Bei den Bodenlagerflächen sind getrennte Bereiche für Ober- und Unterboden einzurichten. Eine Bodenvermischung ist grundsätzlich nicht zulässig.
- Oberboden ist ausschließlich wieder als Oberboden zu verwenden. Eine Verwertung als Füllmaterial ist nicht zulässig.
- Überschüssiger Oberboden ist möglichst ortsnah einer sinnvollen Verwertung zuzuführen.

Hinweis:

Für eine gegebenenfalls notwendige Verwertung von Boden auf landwirtschaftlichen Flächen ist ein Antrag auf naturschutzrechtliche Genehmigung (Aufschüttung) bei der Unteren Naturschutzbehörde zu stellen.

#### Kampfmittel

Gemäß der Anlage der Kampfmittelverordnung (KampfmV SH 2012) gehört die Stadt Schleswig zu den Gemeinden mit bekannten Bombenabwurfgebieten. Zufallsfunde von Munition sind daher nicht gänzlich auszuschließen und unverzüglich der Polizei zu melden.

## **4 Flächenverteilung**

Der Geltungsbereich dieser Änderung des Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 660 m<sup>2</sup>, die vollständig als öffentliche Grünfläche festgesetzt wird.

## **5 Kosten**

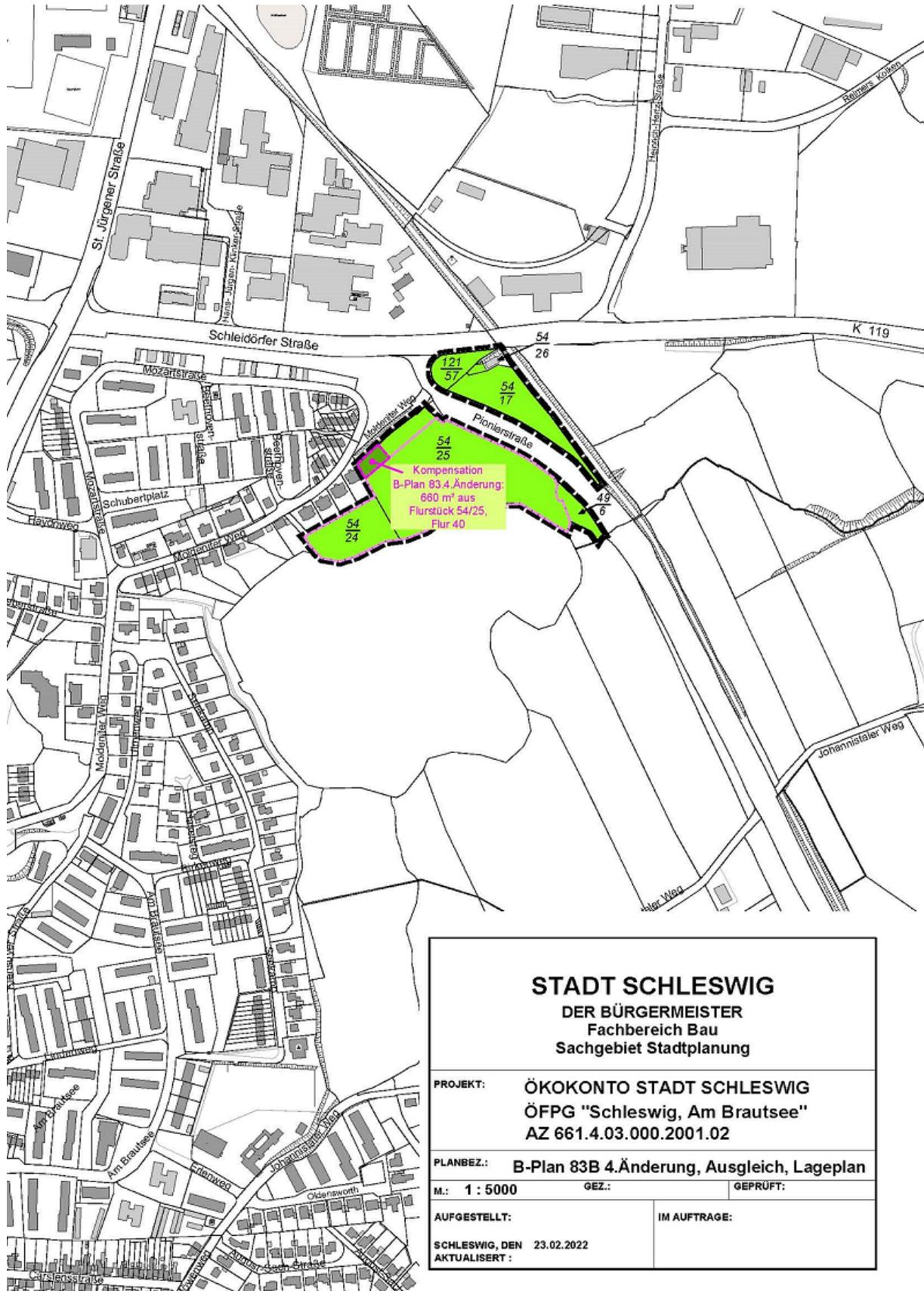
Der Stadt Schleswig entstehen durch die Umsetzung der Planungsinhalte keine Kosten.

Die Begründung wurde durch Beschluss der Ratsversammlung Schleswig am ..... gebilligt.

Schleswig, den .....

STADT SCHLESWIG  
DER BÜRGERMEISTER

Stephan Dose  
Bürgermeister



<b>STADT SCHLESWIG</b> DER BÜRGERMEISTER Fachbereich Bau Sachgebiet Stadtplanung		
PROJEKT:	ÖKOKONTO STADT SCHLESWIG ÖFPG "Schleswig, Am Brautsee" AZ 661.4.03.000.2001.02	
PLANBEZ.:	B-Plan 83B 4.Änderung, Ausgleich, Lageplan	
M.:	1 : 5000	GEZ.:
AUFGESTELLT:		GEPRÜFT:
SCHLESWIG, DEN 23.02.2022 AKTUALISERT:		IM AUFTRAGE: