

# **BEGRÜNDUNG**

## **ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 30**

### **DER STADT SCHLESWIG**

"für das Gebiet zwischen Michaelisstraße, Carstengang, Kattsund,  
Mönchenbrückstraße und Kornmarkt"

(betreffend die Grundstücke Faulstraße 28 und 30)

## **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)
- SATZUNGSBESCHLUSS (§ 10 (1) BAUGB)

### AUFGESTELLT:

PLANUNGSBÜRO SPRINGER  
ALTE LANDSTRASSE 7

24866 BUSDORF

TEL: 04621 / 9396-0  
FAX: 04621 / 9396-66

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>1</b>	<b>AUSGANGSSITUATION ..... 1</b>
1.1	Geltungsbereich..... 1
1.2	Bestand..... 1
1.3	Grundlage des Verfahrens ..... 1
1.4	Rechtliche Bindungen ..... 2
<b>2</b>	<b>ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG ..... 3</b>
2.1	Planungserfordernis und Planungsziele ..... 3
<b>3</b>	<b>PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN..... 4</b>
3.1	Art der baulichen Nutzung..... 4
3.2	Maß der baulichen Nutzung ..... 4
3.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen ..... 4
3.4	Baugestalterische Festsetzungen ..... 4
3.5	Verkehrliche Erschließung ..... 4
3.6	Ver- und Entsorgung ..... 4
3.6.1	Wasserversorgung..... 4
3.6.2	Abwasserbeseitigung ..... 5
3.6.3	Elektrizitätsversorgung..... 5
3.6.4	Erdgas- bzw. Fernwärmeversorgung ..... 5
3.6.5	Feuerlöscheinrichtungen..... 5
3.6.6	Abfallbeseitigung..... 5
3.7	Grundwasserschutz ..... 5
3.8	Natur und Landschaft..... 6
3.9	Artenschutz..... 6
<b>4</b>	<b>FLÄCHENVERTEILUNG ..... 6</b>

### Anlage:

Artenschutzrechtliche Stellungnahme zur 1. Änderung des B-Plans Nr. 30 der Stadt Schleswig vom Büro Bioplan aus Kiel vom 21.08.2018

## **Begründung**

über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 der Stadt Schleswig – "für das Gebiet zwischen Michaelisstraße, Carstengang, Kattsund, Mönchenbrückstraße und Kornmarkt" (betreffend die Grundstücke Faulstraße 28 und 30).

### **1 Ausgangssituation**

#### **1.1 Geltungsbereich**

Der Planbereich liegt südlich des Polierteiches zwischen der Straße Kattsund und der Faulstraße. Er umfasst die Flurstücke 2/1, 2/2, 468, 461, 251/3 und 205/4 der Flur 14, Gemarkung Schleswig (Faulstraße 28 und 30). Begrenzt wird das Plangebiet durch die Straße Kattsund im Nordosten, die Bebauung an der Faulstraße im Süden, die Faulstraße im Westen und die Straße Polierteich im Norden. Die genaue Planbereichsabgrenzung ist der Planzeichnung im Maßstab 1:500 zu entnehmen.

#### **1.2 Bestand**

Am nördlichen Ende der Faulstraße (Grundstücke 28 und 30) befinden sich ein Mehrfamilienhaus und ein Einfamilienhaus, die unmittelbar an der Straße stehen. Zwischen den beiden Gebäuden befindet sich die Zufahrt einem weiteren zurückliegenden Wohngebäude. Zudem



sind auf den Grundstücken eine Reihe von Garagen und Nebengebäuden vorhanden. Der nördliche Planbereich ist mit einem Hofplatz versiegelt. Lediglich ein kleiner Bereich im Nordosten wird aktuell als Gartenfläche genutzt. Zur Straße Kattsund

wird der Planbereich durch eine kleine Mauer begrenzt.

#### **1.3 Grundlage des Verfahrens**

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

Die Ratsversammlung der Stadt Schleswig hat am 24.09.2018 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 beschlossen. Die Änderung des Bebauungsplanes soll nach dem Verfahren für die 'Bebauungspläne der Innenentwicklung' gemäß § 13a 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 § 13a (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. 7b BauGB genannten Schutzgüter.

Die vorgenannten Voraussetzungen liegen aus der Sicht der Stadt Schleswig vor.

#### 1.4 Rechtliche Bindungen

Die Stadt Schleswig liegt gem. des **Landesentwicklungsplanes** (LEP 2010) in einem Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Räumen und übernimmt nach der Verordnung zum zentralörtlichen System, die Aufgaben und Funktionen eines Mittelzentrums. Mit dieser Funktionszuweisung ist die Stadt Schleswig aus landesplanerischer Sicht aufgefordert, für die Verflechtungsbereiche mehrerer Unterzentren oder ländlichen Zentralorte oder Stadtrandkerne oder für Teile von diesen differenzierte Versorgungsmöglichkeiten und Dienstleistungen zur Deckung des gehobenen, längerfristigen Bedarfs zu bieten und ein breit gefächertes Arbeitsplatz- und Ausbildungsangebot bereit zu stellen.

Der **Regionalplan** für den Planungsraum V (Kreise Schleswig-Flensburg und Nordfriesland) stellt den Bereich als Bestandteil des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes von Schleswig dar. Weiterhin befindet sich der Planbereich innerhalb eines Gebietes mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz sowie mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung. Diese Darstellungen haben keine direkten Auswirkungen auf die städtischen und vorhabenbezogenen Planungsabsichten.

Der **Flächennutzungsplan** der Stadt Schleswig stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Zudem befindet sich das Plangebiet am nördlichen Rand eines archäologischen Interessengebietes um die Schleswiger Altstadt.

Im bestehenden **Bebauungsplan** Nr. 30 ist das Plangebiet überwiegend als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Ein ca. 8 m breiter Streifen entlang der Straße Kattsund (Flurstücke 468 und 461) ist als private Grünfläche festgesetzt.

Im **Landschaftsplan** der Stadt Schleswig (1995) ist das Plangebiet als Wohngebiet dargestellt. Im Entwicklungsplan zum Landschaftsplan ist der östlich des Plangebietes verlaufende

Mühlenbach als innerstädtische Grünachse (Leitlinie für die Freiraum- und Grünentwicklung) dargestellt. Die vorgesehene Planung steht diesem Entwicklungsziel nicht entgegen, da ein ausreichend breiter Grünstreifen entlang des Mühlenbaches verbleibt.

## **2 Ziel und Zweck der Planung**

### **2.1 Planungserfordernis und Planungsziele**

Zur Ordnung der städtebaulichen Entwicklung im Rahmen der baulichen und sonstigen Nutzung wird für das o.g. Plangebiet eine 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 aufgestellt. Er trifft innerhalb seines 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. 0,11 ha eine den Funktionsbedürfnissen der Stadt Schleswig entsprechende Nutzung und bauliche Entwicklung zu ermöglichen.

Die Stadt Schleswig möchte zusammen mit den Grundstückseigentümern die Bebauung im Planbereich neu ordnen. Die rückwärtigen (also der Straße Kattsund zugewandten) baulichen Anlagen sollen abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt werden. Hierdurch kann zentrumsnah neuer Wohnraum geschaffen werden. Statt bisher einer sollen zukünftig drei Wohnungen in diesem Bereich entstehen. Der Bebauungsplan Nr. 30 sieht entlang der Straße Kattsund derzeit eine private Grünfläche vor (die in der Örtlichkeit jedoch nur ansatzweise vorhanden ist). Zudem sieht der Bebauungsplan den umfangreichen Abbruch baulicher Anlagen vor, um die optische Erlebbarkeit des Mühlenbaches vom Polierteich aus zu verbessern. Dieses Planungsziel konnte seit der Aufstellung des Bebauungsplanes im Jahr 1990 in diesem Bereich nicht verwirklicht werden. Zum Mühlenbach verbleibt ein festgesetzter Grünstreifen von ca. 10 m Breite und die geplante Bebauung rückt nicht näher an den Mühlenbach heran, als im Bestand vorhanden. Insofern wird der Mühlenbach als wichtiges städtebauliches und landschaftliches Element nicht in seinem Bestand oder seiner Entwicklung eingeschränkt.

Aufgrund der bisherigen Festsetzungen ist eine Bebauung in der vorgesehenen Form und in dem vorgesehenen Bereich derzeit nicht zulässig, so dass diese Änderung vorgenommen werden muss. Wesentliches Planungsziel ist die Schaffung von innerstädtischem Wohnraum.

Der Planbereich entlang der Faulstraße wird unverändert in diese Änderung des Bebauungsplanes übernommen.

Mit dieser Planung kommt die Stadt Schleswig dem Grundsatz 'Innenentwicklung vor Außenentwicklung' nach und vermeidet die zusätzliche Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich. Insofern besteht ein öffentliches Interesse an der Umsetzung der vorliegenden Planung.

### **3 Planinhalt und Festsetzungen**

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

Im nördlichen Planbereich wird die bisherige Festsetzung einer privaten Grünfläche aufgehoben und durch die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet ersetzt. Im sonstigen Plangebiet bleibt die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet erhalten. Diese Festsetzungen erfolgen auf der Grundlage der unter Punkt 2 beschriebenen Zielsetzung.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird unverändert aus dem bisherigen Bebauungsplan übernommen (GRZ 0,4, GFZ 0,8, 2 Vollgeschosse als Höchstmaß).

#### **3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

##### Bauweise

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes wird anstelle der bisher geschlossenen nun eine offene Bauweise festgesetzt, um den geplanten solitären Neubau zu ermöglichen.

##### Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Das Baufeld an der Faulstraße wird unverändert übernommen. Für den geplanten Neubau wird ein zweites Baufeld im nordöstlichen Grundstücksbereich an der Straße Kattsund festgesetzt. Dieses Baufeld orientiert sich in seiner Größe an dem geplanten Neubau und der umgebenden Bebauung. Um die an der Straße Kattsund vorhandene straßenbegleitende Bebauung fortzuführen wird entlang der Straße Kattsund eine Baulinie festgesetzt.

#### **3.4 Baugestalterische Festsetzungen**

Die bestehenden baugestalterischen Festsetzungen werden nicht verändert. Dementsprechend ist für den Neubau ein Satteldach mit einer Dachneigung von 35 Grad geplant. Für die Außenwände ist ein geschlämmter Stein mit Anstrich vorgesehen.

#### **3.5 Verkehrliche Erschließung**

Der Grundstücksbereich, in dem der Neubau vorgesehen ist, wird verkehrlich von der Straße Kattsund erschlossen. Die erforderlichen Stellplätze sind auf dem Grundstück nachzuweisen.

#### **3.6 Ver- und Entsorgung**

Für die Ver- und Entsorgung des Gebietes werden soweit wie möglich die vorhandenen Leitungen verwendet.

##### **3.6.1 Wasserversorgung**

Das Plangebiet ist an das Versorgungsnetz der Schleswiger Stadtwerke angeschlossen.

### **3.6.2 Abwasserbeseitigung**

Das Schmutzwasser wird über ein getrenntes Kanalsystem erfasst und in Abstimmung mit dem Versorgungsträger durch das vorhandene Leitungssystem dem Klärwerk in Schleswig zugeführt.

Das anfallende Niederschlagswasser kann aufgrund der Bodengegebenheiten nicht vor Ort versickert werden. Daher wird das Regenwasser gesammelt und in die vorhandene Regenwasserkanalisation eingeleitet. Die Richtlinien für die hydraulische Berechnung von Schmutz-, Regen- und Mischwasserkanälen (ATV-Arbeitsblatt 118) und die technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkantisation sind zu beachten.

### **3.6.3 Elektrizitätsversorgung**

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird in Abstimmung mit dem Versorgungsträger über das Netz der Schleswiger Stadtwerke sichergestellt.

### **3.6.4 Erdgas- bzw. Fernwärmeversorgung**

Die Erdgas- bzw. Fernwärmeversorgung erfolgt in Abstimmung mit dem Versorgungsträger durch Anschluss an das Netz der Schleswiger Stadtwerke.

### **3.6.5 Feuerlöscheinrichtungen**

Die Stadt verfügt über eine Freiwillige Feuerwehr.

Die Feuerlöschversorgung ist nur auf die bestehende Bebauung (Bestand) ausgerichtet.

Die Feuerlöscheinrichtungen müssen im Zuge der Umsetzung der Bebauungsplaninhalte überprüft werden, so dass im Bereich der Straßen und Wege Hydranten der zentralen, städtischen Wasserversorgungsanlagen in ausreichender Zahl installiert werden können.

### **3.6.6 Abfallbeseitigung**

Maßgebend für die Abfallentsorgung sind die Regelungen der Abfallwirtschaftssatzung (AWS) des Kreises Schleswig-Flensburg.

Gemäß § 24 Abs. 6 der Abfallwirtschaftssatzung des Kreises Schleswig-Flensburg sind die Abfallbehälter zur Entleerung am Rand der Erschließungsanlage so bereitzustellen, dass das Abfuhrfahrzeug unter Beachtung der Unfallverhütungsvorschriften VGB 126 „Müllbeseitigung“ der Berufsgenossenschaft für Fahrzeughaltungen an den Aufstellplatz heranfahren kann. Ist dies nicht möglich, so sind die Abfallbehälter an eine für die Sammelfahrzeuge erreichbare Stelle zu bringen (§ 24 Abs. 77 AWS).

## **3.7 Grundwasserschutz**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Wasserschongebietes. Die Ausweisung eines Wasserschutzgebietes ist vorgesehen. Dem Grundwasserschutz kommt bei der Durchführung der geplanten Vorhaben eine besondere Bedeutung zu.

### 3.8 Natur und Landschaft

Da die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a 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 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Insofern ist diesbezüglich kein naturschutzfachlicher Ausgleich erforderlich.

### 3.9 Artenschutz

Zur Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes wurde vom Büro Bioplan aus Kiel im August 2018 eine artenschutzrechtliche Stellungnahme zu diesem Planverfahren erstellt. Diese Untersuchung kommt zu folgendem Ergebnis:

*Im Ergebnis konnte weder bei den durchgeführten Ausflugszählungen noch bei der Besatzkontrolle der Gebäude ein aktueller Besatz von Fledermäusen nachgewiesen oder Hinweise auf das Vorkommen koloniebrütender Vögel oder von Fledermausgroßquartieren (Wochenstuben und Winterquartiere) gefunden werden. Ein Auftreten derselben wird daher aus gutachterlicher Sicht gegenwärtig ausgeschlossen.*

*Den mit der Realisierung des geplanten Vorhabens verbundenen Gebäudeabrissen stehen somit unter artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten keine Bedenken entgegen, so lange die Abrisszeiträume zur Vermeidung des Tötungsverbotes nach § 44 (1) S. 1 BNatSchG eingehalten werden. Das bedeutet, dass der Gebäudeabriss in der Zeit von Anfang Dezember bis Ende Februar durchgeführt sein muss, damit es aus Vorsorgegründen nicht zu Verletzungen oder Tötungen von sich im Gebäude ggf. aufhaltenden Einzelindividuen von gebäudebrütenden Vögeln oder Fledermäusen kommen kann, da sich diese während des genannten Zeitraums nicht im Gebäude aufhalten werden.*

*Auch die Rücknahme der Gehölze darf nur während der gesetzlichen Rodungsfristen und außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 01.10 bis einschl. 28/29.02. erfolgen.*

*Sofern diese Bauzeitenregelungen Berücksichtigung finden, kann das Eintreten von Zugriffsverboten nach § 44 (1) BNatSchG für die geplanten Fäll- und Rückbaumaßnahmen im Zuge der Umsetzung des B-Plans Nr. 30, 1. Änd. der Stadt Schleswig ausgeschlossen werden.*

## 4 Flächenverteilung

Der Geltungsbereich dieser Änderung des Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 1.120 m<sup>2</sup>, die vollständig als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden.

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

Schleswig, den .....

\_\_\_\_\_  
- Der Bürgermeister -