



Bebauungsplan Nr. 92 der Stadt Schleswig

Stadt Schleswig

Kurzbegründung zum Bebauungsplan Nr. 92
- Altstadtbereich –

beidseitig des Gallbergs und der Langen Straße,
westlich des Hafenganges und Wiesenganges,
nördlich der Straße Am Hafen und der Schlei
sowie östlich der Plessenstraße

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	5
1.1	Verfahrensablauf und Rechtsgrundlagen	5
1.2	Planungsanlass / Planungserfordernis	6
1.3	Plangrundlage, Planerarbeitung, Untersuchungen	6
2	Planungsrechtliche Situation	6
2.1	Regionalplan	6
2.2	Flächennutzungsplan	7
2.3	Landschaftsplan	8
2.4	Geltendes Planrecht	9
2.5	FFH- und EU-Vogelschutzgebiete	12
2.6	Nach Naturschutzrecht geschützte Flächen und Biotope	12
2.7	Denkmalschutz.....	12
3	Bestand.....	13
4	Inhalt der Planung / Kurzbegründung.....	14
4.1	Bebauungs- und Nutzungskonzept.....	14
4.2	Bebauung	14
4.2.1	Art der baulichen Nutzung	14
4.2.2	Flächen für Gemeinbedarf	16
4.2.3	Baugrenzen, Baulinien, überbaubare Grundstücksflächen	16
4.2.4	Maß der baulichen Nutzung.....	17
4.2.5	Bauweise	17
4.3	Erschließung/ Geh- und Leitungsrecht.....	18
4.4	Öffentliche Grünflächen	18
5	Flächenbilanz, Kosten, Verwirklichung	18
5.1	Flächenangaben.....	18
5.2	Kosten und Finanzierung.....	19
5.3	Maßnahmen zur Verwirklichung.....	19
5.4	Rechtsfolgen	19
6	Umweltbericht	19
6.1	Vorbemerkungen	19
6.1.1	Standort und Untersuchungsraum.....	19
6.1.2	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	19
6.1.3	Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen)	19
6.2	Bearbeitung der Schutzgüter einschließlich der Wechselwirkungen.....	20
6.2.1	Schutzgut Luft.....	20
6.2.2	Schutzgut Klima.....	20
6.2.3	Schutzgut Wasser.....	20
6.2.4	Schutzgut Boden	20
6.2.5	Schutzgut Landschaft/Stadtbild	20

Inhaltsverzeichnis

6.2.6	Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich biologischer Vielfalt	20
6.2.7	Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter	20
6.2.8	Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit	20
6.2.9	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelungen - Gesamtbeurteilung	20

1 Grundlagen, Ziel und Zweck der Planung

1.1 Verfahrensablauf und Rechtsgrundlagen

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Ratsversammlung vom _____. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im _____ am _____ erfolgt.

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

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom _____ gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Ratsversammlung hat am _____ den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom _____ gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Entwurf des Bebauungsplanes, 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 _____ im _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Die Ratsversammlung hat die vorgebrachten Anregungen sowie Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am _____ und _____ geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Der katastermäßige Bestand am _____ sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am _____ von der Ratsversammlung als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Ratsversammlung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, wurden am _____ ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am _____ in Kraft getreten.

Dem Bebauungsplan 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).
- die Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung vom 22. Januar 2009 (GVOBl. S. 6), zuletzt mehrfach geändert am 01.10.2019 (GVOBl. S. 398).

1.2 Planungsanlass / Planungserfordernis

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 92, der die Altstadt Schleswig und den Holm umfasst, ist das vorhandene städtebauliche Gefüge überwiegend durch kleinteilige, ein- bis zweigeschossige Gebäude geprägt.

Das Stadtbild der Schleswiger Altstadt und der Fischersiedlung auf dem Holm ist als Zeugnis der Entwicklung der Siedlungs- und Architekturgeschichte der Region von besonderer geschichtlicher, architektonischer und städtebaulicher Bedeutung. Zusammen mit der Lage an der Schlei bildet die historische Bebauungsstruktur ein einmaliges und schutzwürdiges Stadtensemble ab, dem mit bereits mit der im 1. Quartal 2019 von der Ratsversammlung beschlossenen Gestaltungssatzung für die Schleswiger Altstadt und den Holm Rechnung getragen werden soll. Da nur für wenige Teilbereiche Bebauungspläne bestehen, richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Plangebiet überwiegend nach § 34 BauGB, d.h. einem Einfügen nach Art und Maß der Nutzung, der Bauweise sowie der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll. Die Festsetzungen des bestehenden Planrechts reichen vielfach nicht aus, um im Plangebiet die bestehende Struktur zu erhalten und bauliche Fehlentwicklungen sowie negative Beeinträchtigungen des Ortsbildes und der Stadtgestalt zu vermeiden. Hinzu kommen vorhandene Nachverdichtungspotentiale, die die Situation noch verschärfen.

Im Zusammenspiel mit den gestalterischen Festsetzungen der Gestaltungssatzung von 2019 soll mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes für den gesamten Altstadtbereich und den Holm mit einer Planungsgebietsgröße von rund 21,4 ha daher ein planungsrechtlicher Rahmen geschaffen werden, der es ermöglicht, die prägenden baulichen Strukturen zu sichern und stadtbildverträgliche Nachverdichtungspotenziale planungsrechtlich zu definieren.

Ziel des Bebauungsplans Nr. 92 ist dementsprechend der Erhalt des Gebietscharakters sowie die planungsrechtliche Sicherung des Ortsbildes der Altstadt Schleswig und des Holms, insbesondere durch Regelungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzungen und der Bauweise. Künftige Vorhaben sollen sich mit ihrer Größe und Erscheinung in die historische Bebauungsstruktur einfügen. Gleichzeitig soll eine maßvolle und ortsbildverträgliche Nachverdichtung weiterhin zugelassen werden, die angesichts der zum Teil geringen Intensität der baulichen Grundstücksausnutzung weiterhin sowohl möglich als auch verträglich ist. In Teilen soll daher auch eine städtebauliche Neuordnung zugelassen werden.

1.3 Plangrundlage, Planerarbeitung, Untersuchungen

Als Kartengrundlage für den rechtlichen topographischen Nachweis der Flurstücke dient ein Auszug aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem 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 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Schleswig stellt im Norden des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Gemischte Bauflächen“ dar. Unmittelbar südlich davon werden „Flächen für den Gemeinbedarf“ mit dem Symbol „Öffentliche Verwaltung“, „Flächen für die örtlichen und überörtlichen Hauptverkehrszüge“ mit dem Symbol „Parkhaus“, „Flächen deren Böden erheblich mit Umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ als Punktausweisung sowie eine „Altlastenverdachtsfläche“ ausgewiesen. Weiter südlich folgen „Wohnbauflächen“. Im Westen des Geltungsbereichs südlich der Königstraße werden zudem eine „Gemischte Baufläche“ sowie eine „Grünfläche“ mit dem Symbol „Parkanlage“ dargestellt. Das Zentrum des Geltungsbereichs des Bebauungsplans weist überwiegend „Wohnbauflächen“ aus, daneben befinden sich hier außerdem diverse „Gemeinbedarfslächen“ mit zwei Symbolen für „Altenbetreuung“, drei Symbolen für „Öffentliche Verwaltung“, zwei Symbolen für „Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“. Weiter südlich und südöstlich werden „Flächen für die örtlichen und überörtlichen Hauptverkehrszüge“ ausgewiesen, eine davon mit dem Symbol „Parkhaus“. Im südöstlichen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind „Wohnbaufläche“ sowie eine „Grünfläche“ mit dem Symbol „Friedhof“ dargestellt. Weite Teile werden zudem als „Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind“ gekennzeichnet, in diesem Falle bezüglich des „Hochwasserschutzes“. Darüber hinaus wird im südöstlichen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans eine „Altlastenverdachtsfläche“ gekennzeichnet. Zudem wird im südlichen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ein „Erholungsschutzstreifen“ von 100 m zum Ufer der Schlei dargestellt. Im Norden des Geltungsbereichs des Bebauungsplans verläuft zudem eine Richtfunktrasse, eine weitere läuft durch den zentralen südlichen Teil und schneidet den südöstlichen Teil. Fast der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als „Umgrenzung von Bereichen und Gesamtanlagen die dem Denkmalschutz unterliegen“ ausgewiesen.

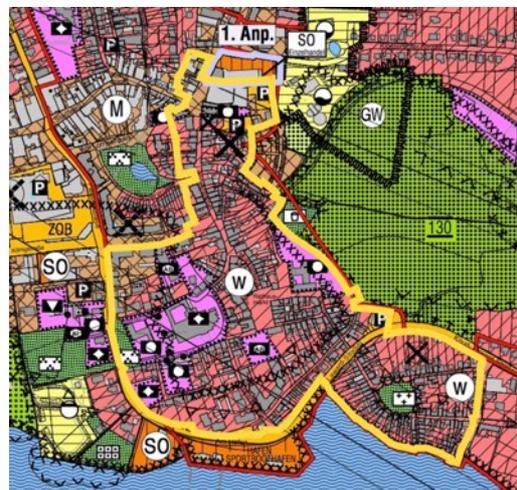


Abb. 3: Flächennutzungsplan der Stadt Schleswig (1996, zuletzt geändert im August 2019)

Die Planung von Urbanen Gebieten weicht von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab. Der Flächennutzungsplan wird daher gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert.

2.4 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 Hafenstraße 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. 4: Landschaftsplan der Stadt Schleswig (April 1990, zuletzt geändert am 02.08.1990)

2.5 Geltendes Planrecht

Für das Plangebiet des Bebauungsplans liegen 7 Bebauungspläne vor, die jedoch nicht das gesamte Plangebiet abdecken (siehe Abbildung 4). Nachfolgend werden deren Regelungsinhalte, die durch den neuen Bebauungsplan überplant werden, erläutert.

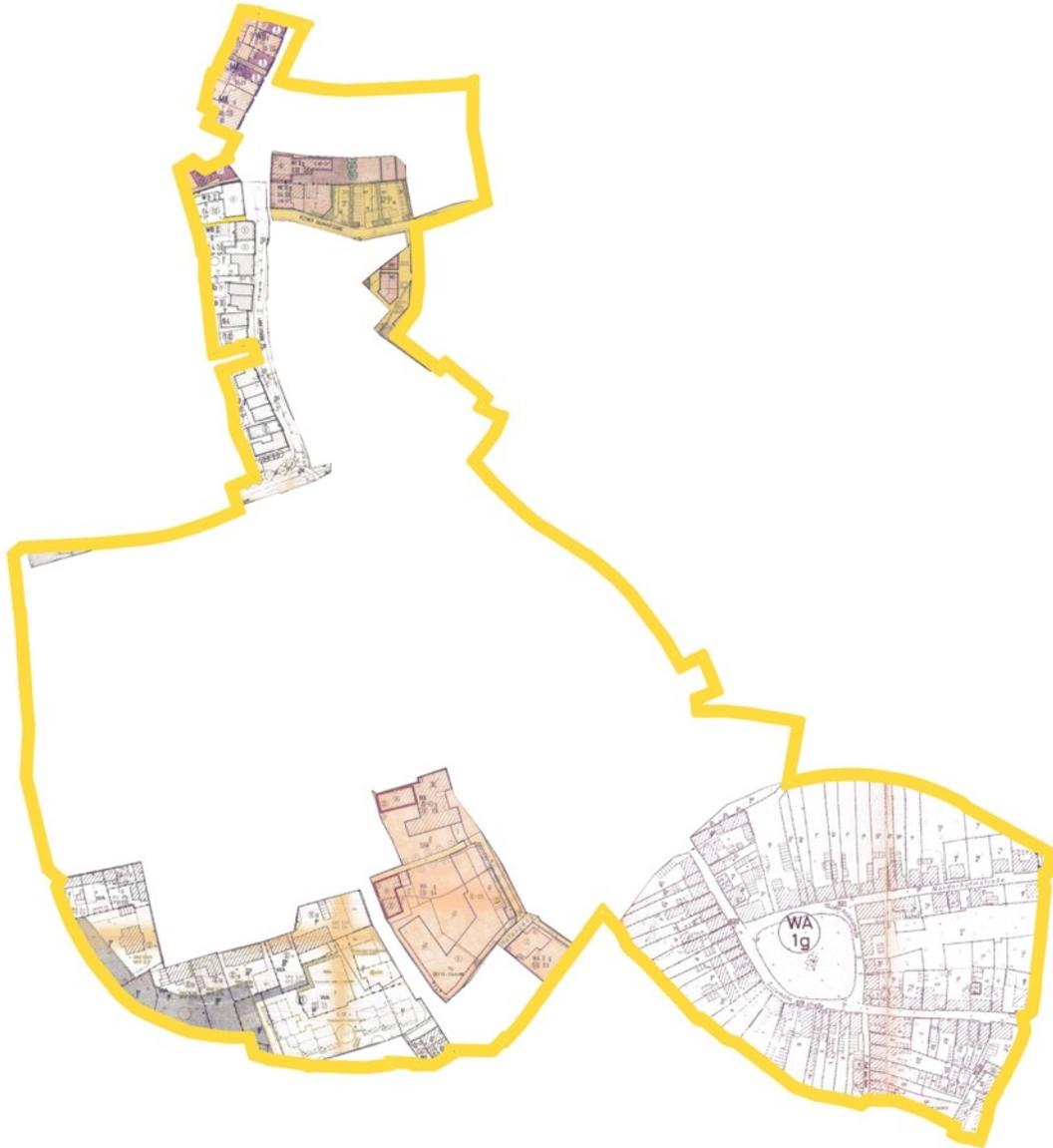


Abb. 5: Bestehende Bebauungspläne im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 92

Westlich des Gallbergs gilt der **Bebauungsplan Nr. 30** (Satzung vom Juni 1992). Im nördlichen Teil des vom aufzustellenden Bebauungsplan betroffenen Bereiches werden zwei Besondere Wohngebiete ausgewiesen. Das ausschließlich am Gallberg gelegene Besondere Wohngebiet setzt eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung in geschlossener Bauweise mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,0 fest. Das andere weist eine zwingend zweigeschossige Bebauung am Gallberg sowie eine eingeschossige Bebauung in abweichender Bauweise zum westlichen Kattsund bei einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 1,3 aus. In der abweichenden Bauweise sind vorhandene seitliche Grenzabstände (Traufgänge etc.) auch zukünftig einzuhalten; sind seitliche Grenzabstände bisher nicht vorhanden, sind die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand einzurichten (§ 9 Abs. 1 Nr. 2

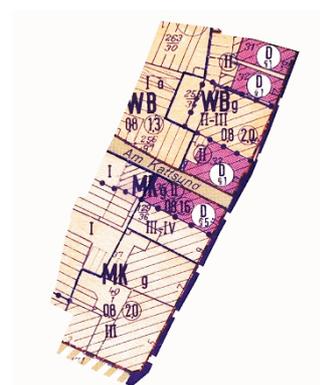


Abb. 6: Bebauungsplan Nr. 30

BauGB 1987 § 22 Abs. 1, 3, 4 BauNVO 1977; § 6 Abs. 1 und 11 LBO Schleswig-Holstein 1975). In den Besonderen Wohngebieten sind Vergnügungsstätten und Tankstellen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO 1977 unzulässig. Südlich der Besonderen Wohngebiete werden zwei Kerngebiete ausgewiesen. Das nördliche setzt eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 1,6 aus sowie eine geschlossene, am Gallberg zwingend zweigeschossige und am Kattsund eingeschossige Bebauung aus. Das südliche setzt eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 2,0 fest sowie eine geschlossene, am Gallberg drei- bis viergeschossige und am Kattsund eingeschossige Bebauung fest. In den Kerngebieten sind Vergnügungsstätten gem. § 1 Abs. 5 BauNVO 1977 nicht zulässig. Oberhalb des Erdgeschosses sind sonstige Wohnungen zulässig.

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 Vergnügungsstätten und Tankstellen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO 1977 nicht zulässig. Südlich des Besonderen Wohngebietes wird Straßenverkehrsfläche dargestellt.

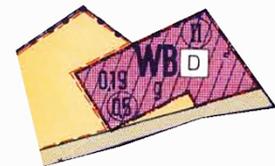


Abb. 7: Bebauungsplan Nr. 62

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. Östlich dieser Mischgebiete wird Öffentliche Parkfläche dargestellt, südlich davon 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.

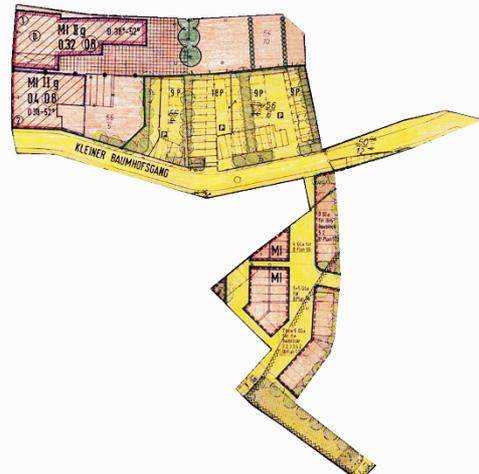


Abb. 8: Bebauungsplan Nr. 63

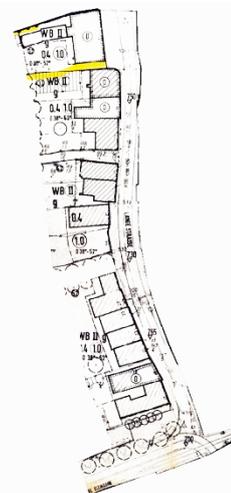


Abb. 9: 1. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplans Nr. 52

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 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, Hafenstraße und Plessenstraße gilt die **1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 57** (Satzung der 1. Änderung vom September 1982). Diese weist südlich der Süderdomstraße Allgemeine Wohngebiete mit einer eingeschossigen, geschlossenen Bauweise an der Süderdomstraße sowie im rückwärtigen Bereich zwingend zweigeschossiger, offener Bauweise aus. Die GRZ liegt zwischen 0,31 und 0,6, die GFZ zwischen 0,5 und 0,8. Auch südlich der Pastorenstraße werden Allgemeine Wohngebiete festgesetzt, diese weisen zwingend eine zweigeschossige Bebauung auf, sowohl in geschlossener als auch offener Bauweise. Die GRZ liegt zwischen 0,2 und 0,38, die GFZ zwischen 0,53 und 0,76. Westlich der Hafenstraße wird ein weiteres Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 1,0 festgesetzt. Im Osten werden hier zwingend zwei Geschosse plus maximal ein als Vollgeschoss zulässiges Dachgeschoss sowie im Süden eine mindestens zwei- bis maximal dreigeschossige, offene Bauweise und im Nordwesten maximal ein Geschoss (Fläche für Gemeinschaftsgaragen) festgesetzt. Für einen Teil der Allgemeinen Wohngebiete, nördlich an die Plessenstraße angrenzend, besteht eine Pflicht zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie eine zu erhaltende Baumreihe entlang der Plessenstraße. Der gesamte Bereich ist zudem als von Bebauung freizuhaltenen Grundstücksfläche gekennzeichnet, dies gilt auch für einen kleinen westlichen Teil des Allgemeinen Wohngebietes südlich der Süderdomstraße. Südöstlich im Geltungsbereich wird ein Mischgebiet mit einer GRZ von 0,55 und einer GFZ von 0,8 in zweigeschossiger, offener Bauweise festgesetzt. Das gesamte Bebauungsplangebiet wird durch eine nachrichtliche Übernahme als Überschwemmungsgebiet dargestellt.



Abb. 10: 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 57

Südlich der Süderdomstraße, östlich der Hafenstraße und nördlich der Knud-Laward-Straße 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 befinden sich zunächst ein als Straßenverkehrsfläche ausgewiesener Fußweg sowie ein weiteres Allgemeines Wohngebiet, ebenfalls mit geschlossener Bauweise sowie einer GFZ von 1,0 und einer GRZ von 0,4. Die Geschossigkeit wird mit zwingend zwei Geschossen bzw. II bis III Geschossen festgesetzt. Im Osten befinden sich zunächst ein als Straßenverkehrsfläche ausgewiesener befahrbarer Wohnweg sowie ein weiteres WA, für das aufgrund seiner sehr geringen Größe keine weiteren Festsetzungen zur Bebauung getroffen werden. Schlussendlich befinden sich im Süden eine Straßenverkehrsfläche sowie ein Allgemeines Wohngebiet, das eine geschlossene Bauweise mit maximal zwei Geschossen festsetzt sowie eine GFZ von 0,6 und eine GRZ von 0,3. Östlich dieses Allgemeinen Wohngebietes wird ein Fußweg ausgewiesen. Für die Allgemeinen Wohngebiete sind die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Ziffer 4, 5 und 6 der BauNVO 1977 (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Ställe für Kleintierhaltung als



Abb. 11: Bebauungsplan Nr. 55

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. Bei der gesamten südlichen Hälfte des Geltungsbereichs handelt es sich zudem um ein Überschwemmungsgebiet, welches nachrichtlich gekennzeichnet ist. Innerhalb dessen müssen Räume, die für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, eine Fußbodenhöhe von mindestens NN + 3,50 m aufweisen.

Südlich der Knud-Laward-Straße gilt der Bebauungsplan Nr. 11 (Satzung vom April 1965). Dieser weist den Bereich südlich der Knud-Laward-Straße sowie westlich der Straßen Wiesengang und Nienstall als Allgemeines Wohngebiet mit einer geschlossenen Bauweise sowie eingeschossiger Bebauung aus. In dem Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO 1962 (Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) gem. § 1 Abs. 4 BauNVO 1962 nicht zugelassen; der Bestand (Zeitpunkt April 1965) wird von dieser Festsetzung nicht berührt. Die kleinteiligen Flurstücke unmittelbar südlich der Knud-Laward-Straße werden als Grünflächen festgesetzt. Die Norderholmstraße, Süderholmstraße und die Straße Fuß am Holm werden als Straßenverkehrsflächen ausgewiesen.



Abb. 12: Bebauungsplan Nr. 11

2.6 FFH- und EU-Vogelschutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb bestehender FFH- oder EU-Vogelschutzgebiete. Im Osten grenzt es an das FFH-Gebiet „Schlei incl. Schleimünde und vorgelagerter Flachgründe“ (FH DE 1423-394), im Süden an das Europäische Vogelschutzgebiet „Schlei“ (EGV DE 1423-491).

2.7 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.

2.8 Denkmalschutz

Im gesamten Plangebiet befinden sich Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale) sowie Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen. Hierzu zählen insbesondere der St.-Petri-Dom und das Rathaus. Die Verortung der denkmalgeschützten Anlagen ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Südlich der Knud-Laward-Straße befindet sich der Denkmalbereich „Fischersiedlung Holm in Schleswig“. Ziel dessen ist die Erhaltung des Siedlungsgrundrisses sowie des Erscheinungsbildes der Siedlung. Dies wird bestimmt durch die vorhandenen baulichen Anlagen, eine kleinteilige Parzellenstruktur, die Gestaltung der Freiflächen, Straßen und Weg, den in der Mitte der Siedlung liegenden Friedhof mit Kapelle und Baumkrank sowie die Uferlinie mit den Kahnstellen. 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 gesamte Geltungsbereich ist sich zudem als Archäologisches Vorbehaltsgebiet zu kennzeichnen.

2.9 Veränderungssperre

§ 14 BauGB ermöglicht es den Gemeinden während des Verfahrens der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplanes durch den Erlass einer Veränderungssperre zu verbieten, dass in einem bestimmten Gebiet Vorhaben i.S.d. § 29 BauGB durchgeführt, bauliche Anlagen beseitigt (§ 14 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) oder Grundstücke erheblich oder wesentlich wertsteigernd verändert werden (§ 14 Abs. 1 Nr. 2 BauGB). Für das Planvorhaben wurde eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB für den Bereich Holm (WA 6.1 bis WA 6.12) erlassen. Die Veränderungssperre gilt daher gemäß § 17 Abs. 1 S. 1 BauGB zunächst für zwei Jahre. Die Veränderungssperre kann gemäß § 17 Abs. 1 S. 3 BauGB um ein Jahr verlängert werden.

3 Bestand

Das etwa 21,4 ha große Plangebiet liegt zentral in der Stadt Schleswig. Der Geltungsbereich umschließt die Flächen beidseitig des Gallbergs und der Langen Straße, westlich des Hafenganges und Wiesenganges, nördlich der Straße Am Hafen und der Schlei sowie östlich der Plessenstraße. Der Geltungsbereich ist auch der beiliegenden Planzeichnung zu entnehmen.

Die Straßen Gallberg, Knud-Laward-Straße und Königstraße binden das Plangebiet an die nähere Umgebung im Norden, Osten, bzw. Westen an. Die Erschließung innerhalb des Plangebietes erfolgt über die Straßen Gallberg, Kleiner Baumhofsgang, Lange Straße, Noorstraße, Schlachterstraße, Kurze Straße, Königstraße, Hafengang, Hinterm Rathaus, Marktstraße, Hunnenstraße, Kirchstraße, Apothekergang, Norderdomstraße, Süderdomstraße, Pastorenstraße, Hafenstraße, den Rathausmarkt, Töpferstraße, Fischbrückstraße, Knud-Laward-Straße, Süderholmstraße und Norderholmstraße.

Das Plangebiet umfasst die Schleswiger Altstadt mit Wohn- und Einkaufsmöglichkeiten sowie Gemeinbedarfseinrichtungen und den Bereich Holm. Es ist überwiegend durch eine sehr kleinteilige Parzellen- und somit auch kleinteilige Bauungsstruktur geprägt, welche in großen Teilen bereits zwischen dem 17. und dem frühen 20. Jahrhundert entstanden ist.

Im nördlichen Teil des Plangebiets, beidseitig des Gallbergs und der Langen Straße, befindet sich überwiegend zwei- zum Teil aber auch ein- und dreigeschossige Bebauung. Neben der hauptsächlichen Wohnnutzung sind Gewerbe/Büronutzungen sowie städtische/öffentliche Einrichtungen vorzufinden. Darüber hinaus befinden sich östlich des Gallbergs mehrere Versorgungsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs mit entsprechend größeren Baukörpern. Im Bereich des Gallbergs sind mehrere Großparzellen vorhanden. Zwischen der Noorstraße und der Schlachterstraße verläuft zudem der Mühlenbach.

Im westlichen Zentrum des Plangebiets befindet sich der St.-Petri-Dom. Mit seiner besonderen Architektur sowie einer Hauptturmhöhe von 112 m ist er besonders ortsprägend und eines der bedeutendsten Baudenkmäler Schleswig-Holsteins. Die ihn umgebende Bebauung, zwischen der Königstraße und der Straße Am Hafen, ist ein- bis dreigeschossig. Sie weist im Gegensatz zu den anderen Bereichen im Plangebiet vermehrt eine Großparzellenstruktur mit größeren Geschosswohnungsbauten auf. Diese Verdichtung entstand vor allem nach dem Zweiten Weltkrieg entlang der Königstraße, der Hunnenstraße, der Plessenstraße und der Hafenstraße. Neben kirchlichen Einrichtungen sind städtische/öffentliche Einrichtungen sowie Gewerbe/Büro und im Süden zwei Hotels/Pensionen vorzufinden. Westlich der kirchlichen Einrichtungen befindet sich eine Grünfläche.

Im östlichen Zentrum des Plangebiets befinden sich das Rathaus der Stadt Schleswig sowie der Rathausmarkt. Die umgebende Bebauung ist überwiegend ein- bis zweigeschossig. Neben einer Wohnnutzung sind städtische/öffentliche Einrichtungen, Gewerbe/Büros, Gastronomie sowie Hotels/Pensionen vorzufinden. Nördlich des Rathauses befindet sich eine weitere Grünfläche.

Im südöstlichen Teil des Plangebiets, dem Bereich Holm, befindet sich ein- zum Teil zweigeschossige Wohnbebauung. Anderweitige Nutzungen, wie etwa Gewerbe/Büros sind nur sehr vereinzelt vorhanden. Im Zentrum des Bereiches Holm liegt zudem ein Friedhof. Im gesamten Plangebiet befinden sich außerdem vereinzelt Ferienwohnungen.

4 Inhalt der Planung / Kurzbegründung

4.1 **Bebauungs- und Nutzungskonzept**

Durch den Bebauungsplan sollen der Gebietscharakter sowie das Ortsbild der Altstadt Schleswig und des Bereichs Holm planungsrechtlich gesichert und ein mit dem Ortsbild des Altstadtbereichs verträgliches Maß an Nachverdichtungspotenzial genutzt werden. Hierzu sollen die bestehenden Nutzungen, vornehmlich bestehend aus Wohnen, Gewerbe sowie Gemeinbedarfseinrichtungen, erhalten bleiben. Auch die typische kleinteilige Bebauung sowie die markanten Straßenfluchten gilt es zu sichern. An vereinzelt Stellen soll eine städtebauliche Neuordnung ermöglicht und so festgesetzt werden, dass für zukünftige Bebauungen eine Rückkehr zum Gebietscharakter der Schleswiger Altstadt sichergestellt wird. Allgemein soll zusätzliche Bebauung nur in einem geringfügigen, verträglichen Maß zugelassen werden.

4.2 **Bebauung**

4.2.1 **Art der baulichen Nutzung**

Entlang der Geschäftsstraßen Gallberg und Lange Straße sowie im Bereich des Rathausmarktes bestehen feinkörnige Nutzungsmischungen mit verbreitet Einzelhandels-, Gastronomie- und weiteren gewerblichen sportlichen und sozialen Nutzungen in den Erdgeschosslagen und Wohn-, Büro- und Praxis- sowie Nutzungen des Beherbergungsgewerbes in den Obergeschossen, welche auch zukünftig zugelassen bzw. weiter gefördert werden sollen, um die belebten, vom Publikumsverkehr vornehmlich wahrgenommenen Bereiche der Altstadt mit ihrer durchmischten Nutzung zu erhalten. Daher trifft der Bebauungsplan in diesen Bereichen die Festsetzung Urbaner Gebiete (MU) gemäß § 6a BauNVO. In Urbanen Gebieten sind Wohnen, Gewerbebetriebe sowie soziale, kulturelle und andere Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, zulässig. Durch die Einschränkung der gewerblichen Nutzungen hinsichtlich des Störgrades im Urbanen Gebiet wird ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe gewährleistet.

Für die planungsrechtliche Sicherung der vorherrschenden Wohnnutzungen werden in den entsprechenden Bereichen, vornehmlich zwischen den Straßen Kleiner Baumhofgang und Schlachterstraße, nördlich des Doms, südlich der Süderdomstraße und der Töpferstraße sowie im Bereich Holm Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Durch die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet wird gesichert, dass Wohnen die Hauptnutzung in den Gebäuden bleibt, zugleich aber auch Spielräume für eine verträgliche Form der Ergänzung der Wohnnutzung durch planerisch gewollte kulturelle oder soziale Nutzungen bleiben und weiter entstehen, sofern Bedarf bzw. eine entsprechende Nachfrage dafür bestehen.

Um in den Allgemeinen Wohngebieten und den Urbanen Gebieten Fehlentwicklungen, die dem Gebietscharakter widersprechen, zu vermeiden, trifft der Bebauungsplan die folgenden Festsetzungen:

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO) (Festsetzung Nr. 1.1)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1.1 – 1.7, WA 2.1 – 2.3, WA 3.1 – 3.2 und WA 4.1 – 4.9 sind die ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe unzulässig, sofern sie Ferienwohnungen sind. (§ 1 Abs. 6 BauNVO) (Festsetzung Nr. 1.2)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 6.1 – WA 6.12 sind die ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes unzulässig. Die ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe sind unzulässig, sofern sie Ferienwohnungen sind. (§ 1 Abs. 6 BauNVO) (Festsetzung Nr. 1.3)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 5.1 – WA 5.9 sind die ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe wie folgt begrenzt, sofern sie Ferienwohnungen sind:

- bei bis zu 2 Wohneinheiten je Wohngebäude sind Ferienwohnungen unzulässig

- bei 3 Wohneinheiten je Wohngebäude ist eine Ferienwohnung zulässig
- bei mehr als 3 Wohneinheiten je Wohngebäude ist je 3 Wohneinheiten eine Ferienwohnung zulässig. (§ 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 9 (1) Nr. 6 BauGB) (Festsetzung Nr. 1.4)

In den Urbanen Gebieten (MU) sind die nach § 6a Abs. 2 Nr. 4 allgemein zulässigen sonstigen Gewerbebetriebe nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO) (Festsetzung Nr. 1.5)

In den Urbanen Gebieten (MU) sind die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und Tankstellen sowie Bordelle und Bordellartige Betriebe sowie Verkaufsräume und -flächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO) (Festsetzung Nr. 1.6)

Im Plangebiet werden in den Allgemeinen Wohngebieten Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen, da sie sich nicht in die vorhandene städtebauliche Bebauungs- bzw. Nutzungsstruktur einfügen oder integrieren lassen. Tankstellen können zudem durch ihren häufig 24-stündigen Betrieb erhebliche Störpotentiale für die vorhandene und geplante Wohnnutzung mit sich bringen. Der Ausschluss von Tankstellen ist vertretbar, da im Umfeld des Plangebiets, nur sechs Autominuten nördlich sowie westlich, vier Tankstellen vorhanden sind und eine diesbezügliche Versorgung dementsprechend als gewährleistet angesehen werden kann. Der Ausschluss von Gartenbaubetrieben erfolgt lediglich der Vollständigkeit halber, da sich das Plangebiet aufgrund der begrenzten Flächen bei realistischer Betrachtung nicht für ein flächenintensive gartenbauliche Nutzung eignet. An diesem zentralen Standort sollen derart flächenintensive Betriebe daher nicht angesiedelt, sondern der Wohnnutzung Vorrang eingeräumt werden.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe werden, sofern sie keine Ferienwohnungen sind, in den Allgemeinen Wohngebieten, überwiegend zugelassen, da von ihnen, anders als bei Gartenbaubetrieben und Tankstellen, keine städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind. Vor dem Hintergrund einer Stadt der kurzen Wege tragen Beherbergungs- und Gewerbebetriebe zu einer gewissen Nutzungsmischung bei und entsprechen damit auch dem Charakter einer Altstadt.

In den Allgemeinen Wohngebieten werden Ferienwohnungen (gem. § 13a BauNVO) im Sinne von Betrieben des Beherbergungsgewerbes und sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben überwiegend ausgeschlossen, um die typisierenden Nutzungen Allgemeiner Wohngebiete zu sichern: Allgemeine Wohngebiete dienen primär dem Wohnen, was auch soziale Aspekte und soziale Handlungen wie Nachbarschaftsbildung und -erhaltung mit einschließt. Durch die in der Regel sehr kurzzeitige Nutzung einer Ferienwohnung für nur einige Wochen und die hohe Frequenz ortsfremder Nutzer wird der Aufbau solcher sozialer Verknüpfungen unterbunden. Des Weiteren ist der typische Tagesrhythmus eines Ferienhausgastes oftmals nicht mit dem der ansässigen Bevölkerung im Gleichklang, was eine Konfliktsituation begünstigen kann (längere Schlafenszeit, abends längere und möglicherweise lärmintensive Aufenthalte auf Terrassen oder Balkonen). Der Ausschluss von Ferienwohnungen dient weiterhin der Sicherstellung von Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung und der Unterbindung einer Preissteigerung durch dauerhafte Wohnraumverknappung im Zuge einer Konkurrenzsituation zu Ferienwohnungen.

Für den Bereich der „historischen Fischersiedlung Holm“ werden neben Ferienwohnungen auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausgeschlossen. Der Ausschluss dient insbesondere dem Schutz der dortigen einzigartigen Fischereitradition und -kultur. In der Fischersiedlung sind auch heute noch wenigstens 15 Familien hauptberufliche Fischer, zudem haben sich die überwiegende Mehrzahl der Bewohner der Siedlung innerhalb der sog. „Totengilde“ organisiert, die einen wichtigen Beitrag zur Erhaltung der traditionellen, gewachsenen Kultur der Fischersiedlung leistet. Zum Schutz dieser Kultur und um einer Verdrängung der alteingesessenen Familien entgegenzuwirken, werden hier neben Ferienwohnungen auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausgeschlossen.

Eine ausnahmsweise Zulässigkeit von Ferienwohnungen soll nur im Bereich zwischen der Knud-Laward-Straße, der Hafenstraße und der Töpferstraße zugelassen werden. Dieser Bereich fungiert als Verbindung zwischen den Hauptgeschäftsstraßen Gallberg und Lange Straße (wo in den Urbanen Gebieten Ferienwohnungen allgemein zulässig sind) und dem städtebaulich touristisch attraktiven und besonders genutzten Bereich der Schlei und des Holms. Ferienwohnungen weisen hier somit kurze Wege zu touristisch attraktiven Zielen auf und tragen zur Durchmischung entlang dieser Verbindung bei. Um

eine städtebauliche Unverträglichkeit im Sinne einer zu gewichtigen Nutzung durch Ferienwohnungen zu verhindern, wird deren Nutzung auf etwa 1/3 begrenzt, damit das Wohnen die überwiegende Nutzung im Gebiet bleibt. Bestehende Ferienwohnungen unterliegen dem Bestandsschutz.

Sonstige Gewerbebetriebe sind in den Urbanen Gebieten nur ausnahmsweise zulässig. Dadurch soll sichergestellt werden, dass es sich nicht nur um das Wohnen nicht wesentlich störende Betriebe handelt, sondern auch um solche, die sich in die Eigenart der ortsbildprägenden Altstadt einfügen. So würde beispielsweise eine Selbstbedienungs-Waschanlage unter Umständen einen das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieb darstellen, aufgrund Eigenart der Anlage und der hohen Autoverkehrs jedoch das Erscheinungsbild und den Gebietscharakter zu Ungunsten der Altstadt städtebaulich beeinträchtigen.

Mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten sowie von Bordellen und bordellartigen Betrieben sowie Verkaufsräumen und -flächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, soll in den urbanen Gebieten eine Verdrängung der vorhandenen Wohnnutzungen und gewerblichen Nutzungen vermieden werden. Diese Betriebe, zu denen zum Beispiel Nachtlokale, Diskotheken, Spiel- und Automatenhallen sowie Wettbüros zählen, erzielen häufig einen hohen Flächenumsatz und hohe Gewinnmargen, so dass sie im Vergleich zu anderem Gewerbe auch häufig höhere Mieten zahlen können. Dies kann zu einer Verdrängung der gewünschten vorhandenen gewerblichen Nutzungen führen und den angestrebten Gebietscharakter gefährden. Außerdem soll die innerhalb der Urbanen Gebiete sowie der Allgemeinen Wohngebiete zulässige Wohnnutzung in ihrer Wohnqualität nicht durch solche Betriebe und dem mit ihnen insbesondere in den Nachstunden einhergehenden Lärm durch zusätzlichen Kraftfahrzeug- und Publikumsverkehr belastet werden.

4.2.2 Flächen für Gemeinbedarf

Für die Bereiche um den Dom und das Rathaus sowie das Landesbauamt werden bestandsgemäß Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt.

4.2.3 Baugrenzen, Baulinien, überbaubare Grundstücksflächen

Im Bebauungsplan werden überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt, die durch Baulinien und Baugrenzen definiert werden. Grundsätzlich orientieren sich die festgesetzten Baufelder an den Dimensionen der bestehenden Bebauung.

Zur Sicherung der klaren und prägenden raumbildenden straßenbegleitenden Bebauung werden im Bebauungsplan wichtige raumbildende Kanten entlang der prägenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen als Baulinien festgesetzt. Vorgartenzonen sind in diesen Bereichen untypisch. Somit kann auch für zukünftige Bauungen sichergestellt werden, dass keine Abkehr vom bestehenden Stadtbild, etwa durch die Ausbildung von Vorgärten, entsteht. Als prägende öffentliche Straßenzüge wurden der Gallberg, Lange Straße, der Bereich um den Rathausmarkt und den Dom, Hafenstraße, Fischbrückstraße sowie Norder- und Süderholmstraße identifiziert. Insbesondere im baulichen Umfeld des St.-Petri-Doms bedeutet dies eine Fassung des (im Bestand zum Teil offenen) vorhandenen Straßenraums und damit einhergehend eine verstärkte Lenkung der Aufmerksamkeit hin zum Dom. Durch Baulinien entlang der Hafenstraße und Fischbrückstraße, welche den Bereich Holm sowie den Hafen mit der Altstadt verbinden, wird deren Wahrnehmung und Funktion als Wegeverbindung weiter gestärkt. Innerhalb des Bereiches Holm dienen die Baulinien ebenfalls der Sicherung des straßenseitigen Erscheinungsbildes einer straßenbegleitenden Bebauung.

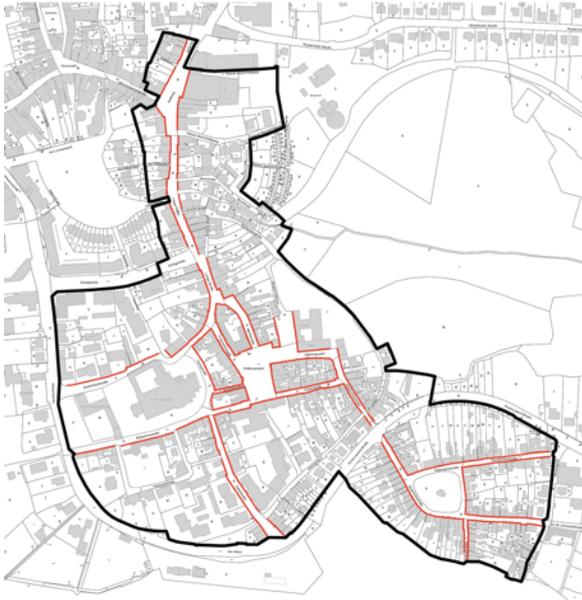


Abb. 13: Festsetzung von Baulinien

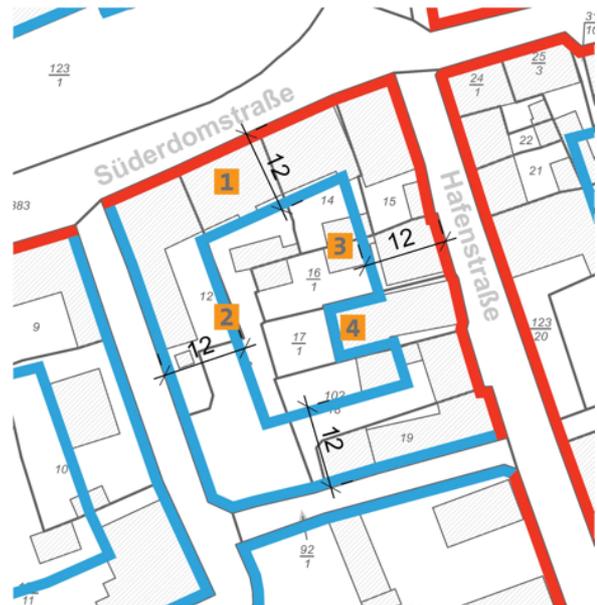


Abb. 14: Schema der Festsetzung von Baufeldern

Für die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen zu den weiteren Straßenzügen sowie zur Sicherstellung, dass rückwärtige Grundstücks- oder Innenhofbereiche von einer Überbauung freigehalten werden, setzt der Bebauungsplan Baugrenzen fest.

Die Tiefe der festgesetzten Baufelder orientiert sich an dem jeweils tiefsten (Haupt-)Gebäude an einer Seite einer zusammenhängenden oder in einem Baublock zusammen zu betrachtenden Bebauung (1, siehe Abb. 13) und wurde auf den nächsten halben Meter gerundet (2). Um im rückwärtigen Bereich der Baufelder Einheitlichkeit zu gewährleisten, wurden die Baugrenzen begradigt (3), was darüber hinaus zur städtebaulichen Qualität beiträgt, da beispielsweise vereinzelt Vorsprünge vermieden werden. Ist die Gebäudetiefe einzelner Gebäude jedoch so groß, dass dies zu einer Bebauung, bzw. Beeinträchtigung der Innenhofsituation führt, so wurde das nächsttiefere Gebäude herangezogen und das Baufeld für den „Ausreißer“ (4) erweitert, um dessen Bestand zu sichern. Baufeldtiefen von unter 12 m wurden vermieden, da ansonsten künftig nur schwer eine, nach heutigen Ansprüchen, bedarfsgerechte Wohnbebauung möglich wäre. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO könnten gemäß § 23 (5) BauNVO weiterhin auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden

4.2.4 Maß der baulichen Nutzung

Um das Ortsbild zu sichern und das Einfügen neuer Bebauung in das bestehende Ortsbild zu gewährleisten, wird eine maximale Geschosshöhe festgesetzt. Diese orientiert sich am Bestand und stellt gleichzeitig sicher, dass die zahlreichen im Plangebiet vorhandenen Denkmäler nicht von neueren Gebäuden überragt werden, bzw. das Erscheinungsbild fortlaufend angemessen gewährleistet ist. Die festgesetzte Geschosshöhe liegt überwiegend zwischen einem und drei Vollgeschossen.

Weiterführend sollen im weiteren Verfahren Festsetzungen zur GRZ sowie zu Trauf- und Firsthöhen getroffen werden.

4.2.5 Bauweise

Da die Bauweise maßgeblich die Stellung neuer Gebäude beeinflusst, ist sie für die Erhaltung des Erscheinungsbildes der Altstadt und des Holms von hoher Bedeutung und wird daher differenziert festgesetzt. Insbesondere entlang der prägenden Straßenverkehrsflächen wird analog zur Festsetzung von Baulinien eine geschlossene Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO festgesetzt, um die Wirkung geschlossener Raumkanten zu sichern und zu fördern.

Weite Bereiche der Altstadt sind dabei jedoch auch durch eine Bebauung geprägt, die aufgrund der historisch gewachsenen Strukturen und veränderten Eigentumsverhältnisse verminderte Grenzabstände aufweisen und somit nicht einheitlich als geschlossene oder offene Bauweise bewertet werden

können. Diese Prägung soll planungsrechtlich gesichert werden, da aufgrund der vielfach schmalen Grundstückszuschnitte unter Beibehalt der bauordnungsrechtlich erforderlichen seitlichen Mindestabstände von 3,0 m bei einer offenen Bauweise keine sinnvolle künftige bauliche Ausnutzung der Grundstücke möglich ist, ein Beibehalt der schmalen Zuwegungen in die rückwärtigen Gartenbereiche jedoch weiter ermöglicht werden soll. Der Bebauungsplan trifft daher folgende Festsetzung:

In der abweichenden Bauweise ist bei Grundstücken mit bestehenden Gebäuden, bei denen der gesetzlich festgesetzte Grenzabstand unterschritten wird, bei Um- oder Neubauten der vorhandene seitliche Grenzabstand maßgebend, sofern die übrigen bauordnungsrechtlichen Anforderungen eingehalten werden. Im Übrigen gilt die offene Bauweise (Festsetzung Nr. 2.1).

Davon abweichend ist, wenn auf dem Nachbargrundstück bereits auf der Grenze gebaut ist und keine bauordnungsrechtlichen Regelungen entgegenstehen, auch die geschlossene Bauweise zulässig (Festsetzung Nr. 2.1).

Für Bereiche, in denen keine Fassung des Straßenraums nötig ist und eine lockere Bauweise als städtebaulich optimalste Lösung angesehen wird, wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

4.3 Erschließung/ Geh- und Leitungsrecht

Die Erschließung innerhalb des Plangebietes erfolgt über die bereits bestehenden Straßen Gallberg, Kleiner Baumhofsgang, Lange Straße, Noorstraße, Schlachterstraße, Kurze Straße, Königstraße, Hafengang, Hinterm Rathaus, Marktstraße, Hunnenstraße, Kirchstraße, Apothekergang, Norderdomstraße, Sünderdomstraße, Pastorenstraße, Hafenstraße, den Rathausmarkt, Töpferstraße, Fischbrückstraße, Knud-Laward-Straße, Süderholmstraße und Norderholmstraße. Diese werden als Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Bestehende Parkplätze werden als Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Für die planungsrechtliche Sicherstellung der Erschließung der rückwärtigen Bebauung Fuß am Holm (betreffend Fuß am Holm 7a, 7b und 7c) wird ein Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsbetriebe festgesetzt.

4.4 Öffentliche Grünflächen

Die vorhandenen Grünflächen nördlich des Rathauses, westlich des kirchlichen Verwaltungszentrums sowie der Friedhof auf dem Holm werden bestandskonform als öffentliche Grünflächen festgesetzt.

5 Flächenbilanz, Kosten, Verwirklichung

5.1 Flächenangaben

Das Plangebiet ist 21,4 ha groß. Davon entfallen auf

Urbane Gebiete	ca. 31.500 m ²
Allgemeine Wohngebiete	ca. 118.300 m ²
Gemeinbedarfsflächen	ca. 16.000 m ²
Öffentliche Grünflächen	ca. 8.200 m ²
Wasserflächen	ca. 430 m ²
Straßenverkehrsflächen	ca. 43.700 m ² (inkl. Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung)

5.2 Kosten und Finanzierung

Werden im weiteren Verfahren ergänzt.

5.3 Maßnahmen zur Verwirklichung

Werden im weiteren Verfahren ergänzt.

5.4 Rechtsfolgen

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 92 erfüllen insgesamt die in § 30 Abs. 1 BauGB genannten Mindestfestsetzungen an einen qualifizierten Bebauungsplan. Somit besteht nach dessen Inkrafttreten Baurecht gemäß § 30 Abs. 1 BauGB.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 92 „Altstadtbereich“ werden die Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne, die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 92 liegen, überdeckt und damit gleichsam ersetzt.

6 Umweltbericht

6.1 Vorbemerkungen

6.1.1 Standort und Untersuchungsraum

Der Untersuchungsraum für die Umweltprüfung entspricht den Abgrenzungen des Bebauungsplangebietes (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 des Bebauungsplans Nr. 92 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.

6.1.2 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

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

6.1.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen)

Aufgrund des bestandssichernden Charakters des Bebauungsplans 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.

6.2 Bearbeitung der Schutzgüter einschließlich der Wechselwirkungen

6.2.1 Schutzgut Luft

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

Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung: Lärm, Luftschadstoffe

6.2.2 Schutzgut Klima

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

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

6.2.3 Schutzgut Wasser

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

Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung:

6.2.4 Schutzgut Boden

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

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

6.2.5 Schutzgut Landschaft/Stadtbild

Bestandsbeschreibung: Mittlerer Grundwasserspiegel, Grundwasserflurabstand, Grundwasserfließrichtung, Versickerungspotentiale

Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung:

6.2.6 Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich biologischer Vielfalt

Bestandsbeschreibung:

Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung:

6.2.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Bestandsbeschreibung:

Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung:

6.2.8 Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit

Bestandsbeschreibung:

Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung:

6.2.9 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelungen - Gesamtbeurteilung