

Stand 22.12.2025

BEGRÜNDUNG

ZUR 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 33 A DER STADT SCHLESWIG

„Alter Garten“

Gebiet der östlichen Wikinghalbinsel nördlich der B 76 und
östlich der Grundstücke Callisenstr. 20a und 23

SATZUNG

Verfahrensstand:

- Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Gemeinden (§ 4 (2) und § 2 (2) BauGB)
- Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)
- Erneute öffentliche Auslegung (§ 3 (3) BauGB)
- Satzungsbeschluss (§ 10 (1) BauGB)

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation.....	3
1.1	Geltungsbereich	3
1.2	Vorhandene Situation	3
1.3	Grundlage des Verfahrens.....	4
1.4	Rechtsgrundlagen.....	4
2	Ziel und Zweck der Planung.....	5
3	Planinhalt und Festsetzungen	6
3.1	Art der baulichen Nutzung	6
3.1.1	Allgemeine Wohngebiet	6
3.1.2	Mischgebiete.....	7
3.1.3	Sonstige Sondergebiete	7
3.2	Maß der baulichen Nutzung.....	9
3.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	10
3.4	Baugestalterische Festsetzungen	10
3.5	Verkehrliche Erschließung	11
3.6	Ver- und Entsorgung.....	11
3.7	Altlasten, Bodenschutz	12
3.8	Immissionsschutz und Schallschutz.....	12
3.9	Beschreibung der Umweltauswirkung	14
3.10	Grünordnung und Freiraumplanung.....	16
3.11	Küstenschutz und Hochwasserschutz.....	17
3.12	Belange der Schifffahrt	18
3.13	Eingriff in das aktuelle Baurecht, Bestandsschutz.....	18
3.14	Planungsschaden	19
3.15	Sonstige Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	20
4	Flächenverteilung	20
5	Flächennutzungsplan	21

1 Ausgangssituation

Im Zuge der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 A sollen die Nutzungsmöglichkeiten und der Zuschnitt einzelner Grundstücke geändert und Baufenster angepasst werden. Über textliche Festsetzungen werden weitere Einzelheiten bzgl. der vorgesehenen Nutzungen festgelegt.

1.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im am westlichen Ende der Schlei, im Westen der Stadt Schleswig. Der Änderungsbereich wird im Norden und Osten von der Schlei sowie im Süden von der Bundesstraße begrenzt. Die westliche Grenze wird durch den Wohnkomplex „Wiking“, eine private Grünfläche sowie einen Teil des angrenzenden Wohngebiets definiert. Der Änderungsbereich umfasst zudem das gesamte Areal des Wiking-Yachthafens inklusive der Wasserflächen des Hafens.

Die genaue Planbereichsabgrenzung ist der Planzeichnung (Teil A) des Bebauungsplans im Maßstab 1:1.000 zu entnehmen.

1.2 Vorhandene Situation

Im Bereich nördlich der Callisenstraße werden derzeit Sanierungsarbeiten zur Beseitigung von Altlasten durchgeführt. Diese Maßnahmen sollen voraussichtlich bis Ende 2025 abgeschlossen sein. Im Zuge der Sanierung mussten mehrere Grundstücke geräumt werden. Die betroffenen Grundstücke nördlich der Callisenstraße wurden historisch für Wohn- und Gewerbezwecke sowie als öffentlicher Parkplatz genutzt.

Südlich der Callisenstraße befindet sich ein Wohngebiet mit gemischter Nutzung. Dieses endet am östlichen Ende mit dem fünfstöckigen Wohnkomplex „Wiking“ und dem 27-stöckigen Wikingturm. Der Wohnkomplex „Wiking“ vereint eine überwiegende Wohnnutzung mit gewerblichen Flächen. Im nördlichen und westlichen Teil des Gebäudes befindet sich unter anderem eine Gemeinschaftstiefgarage, im südlichen und östlichen Bereich des Komplexes sind Hafenhallen untergebracht.

Das an die Bundesstraße angrenzende Grundstück westlich der Straße Wikingeck ist aktuell als private Grünfläche ausgewiesen. Diese Festsetzung hat die mögliche weitere Schaffung von Wohnraum auf diesem Grundstück bisher behindert, weshalb das Grundstück abgezäunt und nicht weiter genutzt wird.

Östlich der privaten Grünfläche, am Ende der Straße Wikingeck und ebenfalls an die Bundesstraße angrenzend, befindet sich ein Grundstück, das im aktuellen Bebauungsplan nicht berücksichtigt wurde. Es unterliegt daher den Regelungen des § 34 BauGB und wird derzeit durch eine private Bootshalle genutzt, die nicht zum Hafenbetrieb gehört.

Angesichts dieser Gegebenheiten ist eine städtebauliche Neuordnung des Gebiets erforderlich, da die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplans nicht mehr dem aktuellen Bestand, den Entwicklungen und den zukünftigen Anforderungen gerecht werden. In Abstimmung mit den zuständigen Behörden und den Eigentümer*innen wurde die Zielsetzung formuliert, diesen Bereich in verträglicher Weise nachzuverdichten und den öffentlichen Raum aufzuwerten. Hierfür ist eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 33 A erforderlich.

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 (BGBl. 2025 I Nr. 257).

Der Bau-, Klimaschutz- und Umweltausschuss der Stadt Schleswig hat am 11.02.2025 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans 33 A beschlossen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll nach dem Verfahren für die „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gemäß § 13a BauGB erfolgen.

Gemäß § 13 a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Vorteile dieses beschleunigten Verfahrens sind bei einer Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 qm, dass neben dem möglichen Verzicht auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung eine Umweltprüfung nicht durchgeführt werden muss und Eingriffe nicht auszugleichen sind. Falls der Bebauungsplan von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, kann er auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist.

Die vorgenannten Voraussetzungen liegen aus der Sicht der Stadt Schleswig für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes vor.

1.4 Rechtsgrundlagen

Die Stadt Schleswig liegt gem. der Fortschreibung des **Landesentwicklungsplanes** (LEP 2021) in einem Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum und übernimmt nach der Verordnung zum zentral-örtlichen 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 differenzierten Versorgungsmöglichkeiten und Dienstleistungen zur Deckung des gehobenen, längerfristigen Bedarfs zu bieten und ein breit gefächertes Arbeitsplatz- und Ausbildungsangebot bereit zu stellen.

Die Stadt- und Umlandbereiche in ländlichen Räumen sollen als regionale Wirtschafts-, Versorgungs- und Siedlungsschwerpunkte in den ländlichen Räumen gestärkt werden und dadurch Entwicklungsimpulse für den gesamten ländlichen Raum geben.

Im Kapitel 6.6.1 des LEP werden Vorranggebiete für den Küstenschutz und die Klimafolgenanpassung im Küstenbereich definiert. Demnach sind u.a. alle nicht durch Landesschutzde-

che oder Schutzanlagen mit einem vergleichbaren Schutzstandard geschützten Hochwasserrisikogebiet als ebensolches Vorranggebiet definiert. Gemäß Ziel 2 sind diese Vorranggebiete von baulichen Anlagen, die nicht dem Küstenschutz dienen, und sonstigen nur schwer revidierbaren Nutzungen, die im Konflikt mit den Belangen des Küstenschutzes und der Anpassung an den Klimawandel stehen, freizuhalten.

Nur in begründeten Fällen kann vom Vorrang des Küstenschutzes und der Klimafolgenanpassung abgewichen werden. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen sind möglich, wenn diese

- in öffentlichen Häfen liegen,
- der Sicherheit und Leichtigkeit des Schiffsverkehrs sowie der Sicherheit der Bundesstraßen dienen, oder
- bereits zulässig sind aufgrund eines Bebauungsplans, der vor dem Inkrafttreten des Raumordnungsplanes rechtsverbindlich war, oder weil sie im Bereich eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach § 34 BauGB liegen, und
- wenn die zur Durchführung der zur ausreichenden Minderung der Hochwasserrisiken erforderlichen Maßnahmen mit der Herstellung der baulichen Anlagen zeitlich und rechtlich verbindlich sichergestellt ist.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um ein Bebauungsplangebiet, das im Küstenbereich liegt. In diesem Zusammenhang sind die fachlichen Vorgaben und Festsetzungen zu berücksichtigen, die im Zuge vorheriger Änderungen des Bebauungsplans hinsichtlich der besonderen Lage im Schutzbereich getroffen wurden. Dies betrifft insbesondere Aspekte des Küsten- und Hochwasserschutzes sowie klimatischer Anpassungsmaßnahmen, die bereits in den bisherigen Planfassungen berücksichtigt wurden.

Die Neufassung des **Regionalplans** für den Planungsraum V - Schleswig-Holstein - Nord - ist auf der Grundlage des Landesraumordnungsplans 1998 (LROPI) entstanden, er umfasst den „Landesteil Schleswig“ und damit auch die kreisfreie Stadt Schleswig.

Die für die Stadt Schleswig formulierten Ziele sind im Einzelnen:

- Stadt- Umlandbereich im ländlichen Raum um das Mittelzentrum Schleswig (4.3),
- Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft (5.3.1),
- Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung (5.4.1),
- Baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet eines zentralen Ortes (6.1 (3)),
- Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz (5.5 (2)).

Der **Flächennutzungsplan** der Stadt Schleswig stellt das Plangebiet überwiegend als gemischte Baufläche dar. Hinzu kommen drei Flächen, die als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen sind, sowie eine Fläche, die als Grünfläche ausgewiesen ist. Der Rest des Gebiets ist als Wasserfläche ausgewiesen.

Der **Landschaftsplan** der Stadt Schleswig stellt für das Gebiet ein Mischgebiet und einen Sportboothafen dar.

2 Ziel und Zweck der Planung

Zur Ordnung der städtebaulichen Entwicklung im Rahmen der baulichen und sonstigen Nutzung wird für das o.g. Plangebiet die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 A aufgestellt. Er trifft innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Entwicklung entsprechend den kommunalen Zielsetzungen.

Aktuell wird im Plangebiet die Altlastensanierung durchgeführt. Dadurch ergibt sich die einzigartige Möglichkeit, das Gebiet an aktuelle Anforderungen anzupassen und somit entsprechende bauliche Entwicklung zu ermöglichen. Mit der Änderung des Bebauungsplans werden folgende Ziele verfolgt:

- Anpassung der Festsetzungen für die einzelnen Grundstücke nördlich und südwestlich der Callisenstraße. Die aktuellen Festsetzungen sind nicht mehr zeitgemäß und entsprechen nicht den aktuellen Bedarfen im Quartier. Aufgrund der derzeit geltenden Festsetzungen ist die Nutzung der Grundstücke nur eingeschränkt möglich. Das Ziel der Änderung besteht darin, klare Vorgaben für die Bebauung festzulegen. Dadurch soll eine verbesserte Bebaubarkeit der Grundstücke gewährleistet und zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten innerhalb des Gebiets geschaffen werden.
- Die geplante Umwandlung des Flurstücks 1/78 von einem reinen Parkplatz in eine Kombination aus Grünfläche und Parkplatz verfolgt das Ziel, eine hochwertige, grüne Erholungsfläche zu schaffen. Diese Maßnahme trägt zur Verbesserung des lokalen Mikroklimas bei, bietet den Anwohner*innen eine attraktive Erholungsmöglichkeit und ermöglicht gleichzeitig den Zugang zu einer bedeutenden Schleswiger Sichtachse.

Es wird die Möglichkeit geschaffen, für den durch private Nutzungen hervorgerufenen Bedarf an Parkraum auf einem privaten Grundstück ein Angebot zu schaffen.

- Mit der Schaffung einer neuen Fuß- und Radverbindung durch das Flurstück 30/27 soll eine weitere Verbindung zum Wikingeck geschaffen werden. So wird das Quartier an den bereits existierenden Fuß- und Radweg entlang der Bundesstraße angeschlossen.
- Die Nutzung des Yachthafens wird im Hinblick auf Hausboote angepasst. Die in der dritten Änderung geplante Hausbootstelle wird in den nördlichen Bereich des Hafens verlegt.

3 Planinhalt und Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 Allgemeine Wohngebiet

Das allgemeine Wohngebiet (WA 1) aus dem Bebauungsplan 33 B bleibt im gleichen Umfang bestehen und wird in die 4. Änderung des Bebauungsplans 33 A aufgenommen. Die Baugrenze wird an die bestehende Situation angepasst, um diese zu sichern. Die vorhandenen Wohngebäude weisen zwei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss auf.

Im Allgemeinen Wohngebiet werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im gesamten Plangebiet ausgeschlossen, da dieses dem vorhandenen Gebietscharakter zuwiderlaufen würden.

3.1.2 Mischgebiete

Im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 A wird für den Großteil des Gebiets ein Mischgebiet (MI) festgesetzt. Dies entspricht dem Großteil des aktuellen Flächennutzungs- und Landschaftsplans sowie der aktuellen Nutzung des Gebiets.

Das Grundstück, für welches das MI 1 festgesetzt wird, wird aktuell durch B-Plan 33 B und 33 A geteilt. Aktuell wird ein Teil des Grundstücks als allgemeines Wohngebiet und ein anderer Teil als privater Parkplatz des benachbarten Mischgebiets festgesetzt. Um eine bessere Ausnutzbarkeit des Grundstücks zu ermöglichen, wird der gesamte Bereich in ein Mischgebiet umgewandelt.

Die ehemals private Grünfläche westlich der Straße Wikingeck wird künftig als Mischgebiet (MI 3) festgesetzt, um die Ausnutzbarkeit des Grundstücks zu erhöhen und die Bebauung zu ermöglichen.

Um den Gebietscharakter in den Mischgebieten zu strukturieren, werden hier einzelne Nutzungen nicht zugelassen. Im Mischgebiete MI 1, MI 2 und MI 3 sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 nicht zugelassen. Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, sonstige Gewerbebetriebe, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes; Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

In den bestehenden Mischgebieten MI 4 - 7 sind Tankstellen und Gartenbaubetriebe nicht zulässig.

3.1.3 Sonstige Sondergebiete

3.1.3.1 SO 1 Hafen

Das Sondergebiet SO Hafen dient als Anlegeplatz für Sportboote nebst diverse Serviceeinrichtungen hierfür sowie der Einrichtung sanitärer und technischer Anlagen, die für den Betrieb des Hafens und der Bootsanleger erforderlich sind.

Auf dem Sondergebiet „Hafen“ sind für Anlieger maximal fünf Wohnmobilstellplätze zulässig. Ein Campingplatz-Betrieb oder Campingplatz-ähnliche Nutzung gemäß § 1 CWVO ist unzulässig. Die Stellplätze dienen ausschließlich dem kurzfristigen Aufenthalt der Hafenanlieger und dürfen keine Aufenthalts- oder Freizeitanlagen (z. B. Vorzelte, Grillplätze, Sanitäreinrichtungen mit Campingtypus) umfassen.

Die Zulassung von maximal fünf Wohnmobilstellplätzen dient der Funktion des Hafens und ermöglicht Hafen-Anliegern eine kurzfristige Übernachtungsmöglichkeit. Die Anzahl ist bewusst geringgehalten, um den Charakter des Sondergebiets „Hafen“ nicht zu beeinträchtigen und eine campingplatzähnliche Nutzung auszuschließen.

Zulässig sind im SO Hafen des Weiteren Service- und Werftdienstleistungen; Kran- und Slipanlagen für Sportboote; Stellflächen für Sportboote, Bootstrailer und Pkw's; Anlagen und Einrichtungen zur technischen Ver- und Entsorgung des Hafens einschl. sanitärer Anlagen; Bootstankstelle.

3.1.3.2 SO 2 Bootslager und Verwaltungsraum für den Hafenmeister

Das Sondergebiet SO 2 dient der Sicherstellung einer effizienten Nutzung des Hafens und seiner Infrastruktur. Das Bootslager dient sowohl der Lagerung als auch der Instandhaltung der Boote.

Der Verwaltungsraum für den Hafenmeister ermöglicht eine direkte und ortsnahe Verwaltung des Hafenbetriebs, einschließlich der Organisation von Liegeplätzen und Wartungsarbeiten. Diese Nutzung stellt die notwendige Infrastruktur zur Verwaltung und Organisation des Hafens sicher.

Die Festsetzung ist somit eine notwendige Grundlage für den reibungslosen Betrieb des Hafens und fügt sich städtebaulich in die bestehende Struktur des Gebietes ein. Sie unterstützt die langfristige Nutzung des Hafens und trägt zur nachhaltigen Entwicklung des Gebiets bei.

3.1.3.3 SO 3 Hafenerweiterung

Das Sondergebiet „SO Hafenerweiterung“ dient der weiteren Entwicklung des Hafens und stellt die dafür notwendige Infrastruktur sicher. Es umfasst die Unterbringung des Hafenmeisters sowie die Errichtung von sanitären und technischen Anlagen, die für den Betrieb des Hafens und die Versorgung der Bootsanleger erforderlich sind.

Bisher wurde dieses Grundstück nicht in den bestehenden Bebauungsplan einbezogen. Da sich auf dem Grundstück bereits eine Bootshalle befindet, soll durch die Festsetzung des Sondergebiets die Möglichkeit geschaffen werden, den Hafenbetrieb in diesem Bereich weiter auszubauen und zu optimieren.

Zulässig sind hier Anlagen zur technischen Ver- und Entsorgung einschließlich sanitärer Einrichtungen sowie Bootslager, um die funktionalen Anforderungen des Hafens langfristig sicherzustellen.

3.1.3.4 W 1 Sportboothafen mit Hausbooten mit Sportbootzulassung

Die Wasserfläche W 1 dient dem Betrieb eines Sportboothafens sowie der Errichtung von Booten zu Ferienwohnzwecken. Aufgrund der erhöhten Lärmpegel von der Bundesstraße wird der Bereich der Hausboote aus der 3. Änderung des Bebauungsplans auf den nördlichen Teil des Hafens umgelegt.

Hausboote sind ausschließlich mit einer gültigen Sportbootzulassung zulässig und dürfen nicht als dauerhafter Wohnraum genutzt werden. Dies stellt sicher, dass die Nutzung der Hausboote im Einklang mit den Zielen der Freizeit- und Tourismusedwicklung erfolgt und der Charakter des Gebiets erhalten bleibt.

3.1.3.5 W 2 Sportboothafen

Die Wasserfläche W 2 dient dem Betrieb eines Sportboothafens. Die Errichtung von fest verankerten Hausbooten sowie von Hausbooten mit Sportbootzulassung ist nicht zulässig.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

Für die Bauflächen MI 1, MI 2, MI 3 und WA 1 wird jeweils eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Diese kann gemäß § 19 (4) Nr. 3 Satz 2 durch Stellplätze und andere Nebenanlagen auf 0,6 erhöht werden.

Für das MI 4 bleibt die GRZ von 0,67 unverändert.

Die Bauflächen MI 5, MI 6 und SO 2 behalten eine GRZ von 0,45 bei.

Für das MI 7 wird eine GRZ von 0,36 festgelegt.

Für das SO 3 wird eine GRZ von 0,2 festgesetzt.

Für das W 1 wird eine Grundfläche von 60 m² je Hausboot definiert.

Zulässige Anzahl an Vollgeschossen:

Zur Erhaltung eines städtebaulichen Übergangs mit Blick auf die Höhenentwicklung von der eingeschossigen Bebauung im Westen zur 4-geschossigen Bebauung im Osten sind für die Bauflächen MI 1, MI 2 und MI 3 zwei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss zwingend festgesetzt.

Für das WA 1 sind zwei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss zulässig.

Für das MI 4 und das MI 5 sind vier Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss zulässig.

Für das MI 6 sind drei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss zulässig.

Für das MI 7 sind zwei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss zulässig.

Für das SO 2 und das SO 3 ist jeweils ein Vollgeschoss zulässig.

Höhe baulicher Anlagen:

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen orientiert sich an den bestehenden, das Gebiet prägenden Gebäudehöhen, die entlang der Straße Wikingeck und Callisenstraße nach Westen abnehmen.

Für die Bauflächen MI 1, MI 2 und MI 3 wird eine Firsthöhe von 9,5 m festgesetzt, um das einheitliche Stadtbild entlang der Callisenstraße und der Straße Wikingeck zu wahren.

Für das MI 4 und das MI 5 wird eine Firsthöhe von 20 m festgelegt.

Für das MI 6 und SO 2 wird eine Firsthöhe von 11 m festgesetzt.

Für das SO 3 und das SO 4 gilt eine maximale Firsthöhe von 4 m.

Als Höhenbezugspunkt für die zulässige Firsthöhe gilt das mittlere Straßenniveau vor dem jeweiligen Grundstück.

Die Firsthöheangaben bei Hausbooten mit Sportbootszulassung in W 1 beziehen sich jeweils auf NHN (Normalhöhennull).

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

Für die WA 1, MI 1, MI 2, MI 3 und SO 3 ist eine offene Bauweise festgelegt. Daher sind die entsprechenden Grenzabstände einzuhalten. Die übrigen Gebiete behalten eine geschlossene Bauweise bei.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt. Entlang der Callisenstraße soll die Gebäudeflucht fortgeführt werden, weshalb hier Baulinien für das MI 1 und das MI 2 festgesetzt werden. Bei MI 1 und MI 2 dürfen die straßenseitigen Baulinien durch Vorbauten gemäß § 6 (6) Nr. 2 Landesbauordnung (z. B. Balkone) sowie durch ebenerdige Terrassen nicht überschritten werden.

3.4 Baugestalterische Festsetzungen

Die Festsetzungen für die Baugestaltung unterstützen das städtebauliche Konzept. Zu den Elementen, die diesem Zweck dienen, gehören neben der Bauhöhe und der Anordnung der Baukörper auch deren Dachform und die farbliche Gestaltung. Bei der 4. Änderung werden für einzelne Gebiete Festsetzungen zu Dächern, Außenwandmaterial und Werbeanlagen getroffen, um bei einer Neubebauung ein einheitliches Bild im Gebiet zu schaffen.

Dächer

Die Festsetzung der Dachform in den Bereichen MI 1 – 7, SO 2 und SO 3 als Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer (maximal Dachneigung von 25°) dient der Schaffung eines einheitlichen, modernen Stadtbilds und der Integration der Neubauten in die Umgebung. Flachdächer sind in modernen urbanen und maritimen Gebieten weit verbreitet und passen sich gut an die bestehenden Strukturen an. Sie ermöglichen auch eine bessere Nutzung der Dachflächen für beispielsweise Begrünungen oder Solaranlagen und tragen zur ästhetischen Einheitlichkeit bei.

Wintergärten, Terrassenüberdachungen und Nebenanlagen sind von dieser Regelung ausgenommen, da diese in ihrer Funktion und Gestaltung eine andere, spezifische bauliche Ausprägung haben und nicht die Hauptstruktur des Gebäudes betreffen.

Außenwandmaterial

Die Festsetzungen zu den Außenwandmaterialien innerhalb der MI 1 – 7, WA 1, SO 2, SO 3 und W 1 zielen darauf ab, eine einheitliche Fassadengestaltung im Gebiet zu gewährleisten.

- Bei der Ausführung der Außenwände in MI 1–7, WA 1, SO 2, SO 3 und W 1 sind nur Weiß- und Grautöne sowie gedeckte, helle Naturfarben (z. B. Beige, Sand, Creme, Lichtgrau) zulässig. Leuchtende, kräftige oder gesättigte Farben sowie dunkle Farbtöne sind unzulässig.

- Die Fassaden der MI 1–7 und WA 1 sollen mit Verblendmauerwerk, Klinkerriemchen, Holz oder Putz ausgeführt werden. Diese Materialien sind optisch ansprechend, langlebig und fügen sich gut in die bestehende Fassadengestaltung der Callisenstraße ein. Aus diesem Grund sind Fassadenmaterialien wie Glas und Fassadentafeln nicht zulässig.
- Garagen, Carports und Nebenanlagen, die von der Straße aus einsehbar sind, müssen das gleiche Material und die gleiche Farbgebung wie das Hauptgebäude aufweisen, um eine einheitliche und aufeinander abgestimmte Gestaltung des gesamten Baukörpers sicherzustellen.
- Die Regelung für Hausboote mit Sportbootszulassung innerhalb des W 1 stellt sicher, dass die Sportboote hinsichtlich Dachform, Material und Farbgebung eine einheitliche Gestaltung aufweisen. Hier werden Holz, Glas und Metall als zulässige Materialien definiert, da diese sowohl funktional als auch ästhetisch gut zur maritimen Nutzung und zum Charakter des Gebiets passen.

Werbeanlagen

Die Festsetzung zu Werbeanlagen zielt darauf ab, das Stadtbild nicht durch übermäßige Helligkeit oder grelle Farben zu stören und gleichzeitig die Sicherheit der Schifffahrt zu gewährleisten. Durch die Vorgabe, dass Werbeanlagen nur in nicht oder gering leuchtender Ausführung zulässig sind, wird sichergestellt, dass diese nicht visuell aufdringlich wirken. Die Dämpfung von Lichtintensität trägt auch zum Schutz des nächtlichen Stadtbilds bei und verhindert unnötige Lichtverschmutzung.

3.5 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Anbindung des Plangebiets erfolgt über die Callisenstraße und die Straße Wikingeck. Zur Verbesserung der Erreichbarkeit des Quartiers wird entlang des SO 3 ein Fuß- und Radweg zur bestehenden Radverbindung entlang der Bundesstraße angelegt. Dadurch wird die Anbindung des Gebiets an das übergeordnete Verkehrsnetz verbessert und eine komfortable Erreichbarkeit zu Fuß oder mit dem Fahrrad gewährleistet.

Der Großteil der Parkplätze im Gebiet „Wikingeck“ ist in einer gemeinschaftlichen Tiefgarage nachgewiesen. Im nördlichen Teil der Halbinsel, wo zuvor großzügige öffentliche Parkplätze waren, entsteht nun eine Kombination aus Grün- und Parkplatzflächen. Dadurch verringert sich die Anzahl der öffentlichen Stellplätze von bisher ca. 70 auf etwa 40. Zur Kompensation wird südlich des MI 3 ein privater Parkplatz mit ca. 50 neuen Stellplätzen festgelegt. Diese Maßnahme stellt sicher, dass die Parkraumbedürfnisse auch mit der neuen Bebauung und Nutzung des Gebiets gedeckt werden können.

Die erforderlichen (privaten) Stellplätze sind entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Schleswig auf den Grundstücken oder privaten Stellplätzen nachzuweisen.

3.6 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist vollständig an das Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen.

Im Zuge der Sanierung des Wikingturms wird der bestehende Abfallschacht abgebaut. Dadurch entsteht ein Bedarf an größeren Müllbehältern für die Entsorgung des Mülls des Wikingturms. Um diesem Bedarf gerecht zu werden, ist die Installation eines Unterflursystems zur getrennten Erfassung von Haushaltsabfällen geplant.

Das neue unterirdische Abfallentsorgungssystem wird vor der Brücke zum Wikingturm eingerichtet und umfasst acht Behälter. Diese werden in einer Fläche von 7,20 m Breite und 4,20 m Tiefe eingeplant und gemäß der B-Plan-Änderung festgelegt. Jeder Behälter hat die Maße 1,80 m x 1,80 m x 2,90 m (B x H x T). Durch diese Maßnahme wird die Abfallentsorgung für den Wikingturm zukunftssicher gestaltet und an die wachsende Auslastung angepasst.

Die Hausmüll- und Abfallbeseitigung erfolgt gem. § 24 Abs. 6 der Abfallwirtschaftssatzung des Kreises Schleswig-Flensburg (AWS). Bezüglich der Abfallentsorgung sind die Vorgaben der Satzung maßgebend.

3.7 Altlasten, Bodenschutz

Bei dem Bereich des Bebauungsplanes Nr. 33 A handelt es sich um die Flächen einer ehemaligen Teerpappenfabrik und eines ehemaligen Gaswerks in Schleswig unmittelbar am Ufer der Schlei gelegen. Sanierungsrelevante Kontaminationen der Schleisedimente und des Bodens in größerer Ausdehnung sowie hohe Kontaminationen des oberflächennahen Grundwasserleiters liegen im Untergrund vor.

Nach umfangreichen vorangegangenen Untersuchungen wurde eine Machbarkeitsstudie für die Sanierung des Standorts erstellt. In Abstimmung mit den zuständigen Behörden wurde im Auftrag der Stadt Schleswig ein Sanierungsplan für eine Dekontamination aufgestellt. Nach Rückbau von Gebäuden und Anlagen wird der kontaminierte Boden unter Einsatz von Spezialtiefbauverfahren ausgehoben und durch unbelastetes Bodenmaterial ausgetauscht. In der Schlei werden die mit Teeröl belasteten Sedimente ausgebaggert. Verantwortlich für die Durchführung der Sanierung ist der Kreis als untere Bodenschutzbehörde.

Die Altlastenflächen befinden sich hauptsächlich im westlichen Bereich des Bebauungsplans. Die Sanierungsarbeiten werden auf den Flächen nördlich der Callisenstraße durchgeführt und werden voraussichtlich Ende 2025 abgeschlossen sein. Somit ergeben sich durch die Sanierungsarbeiten keine erkennbaren Beeinträchtigungen für die geplanten Festsetzungen und mögliche Neubaumaßnahmen in MI 1 und MI 2.

3.8 Immissionsschutz und Schallschutz

Im Rahmen des Bauleitverfahrens hat die TÜV NORD Umweltschutz GmbH aus Hamburg eine Lärmbetrachtung bezüglich der Auswirkungen der südlich verlaufenden Bundesstraße 76 und des Hafensbetriebs auf die geplanten Festsetzungen vorgenommen und ist zu den folgenden Ergebnissen gekommen.

Verkehrslärm

Auf der Grundlage der Berechnungsparameter (Anlage 1 Kapitel 5) wurden für das Untersuchungsgebiet die Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche im Tag- und Nachtzeitraum flächenhaft in einer Berechnungshöhe von 8,4 m über Gelände ermittelt. Die Berechnung erfolgt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ohne hochbauliche Hindernisse (Gebäude) innerhalb des Geltungsbereichs.

Die Verkehrsgeräuschemissionen rufen Beurteilungspegel im bebaubaren Bereich des Untersuchungsgebietes des Bebauungsplanes Nr. 33A 4. Änderung von bis zu 63 dB(A) im Tageszeitraum und von bis zu 55 dB(A) im Nachtzeitraum hervor. Die höchsten Pegel werden am südlichen Rand des Plangebietes erreicht.

Der Orientierungswert (vgl. Anlage 1 Tabelle 1) für Mischgebiete von tags 60 dB(A) werden um bis zu 3 dB überschritten. Nachts liegt ebenfalls eine Überschreitung des Orientierungswertes von 50 dB(A) um bis zu 5 dB vor.

Der als mögliche Obergrenze heranziehbare Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Mischgebiete von tags/nachts 64/54 dB(A) wird im Tageszeitraum eingehalten und im Nachtzeitraum um bis zu 1 dB überschritten.

Für die Außenwohnbereiche im südlichen Bereich des Bebauungsplangebietes ist mit einem Pegel von 63 dB(A) eine sichere Einhaltung der Anforderungen nicht gegeben. Es wird empfohlen im Süden des Bebauungsplangebietes Außenwohnbereiche nicht südlich der geplanten Gebäude zu positionieren.

Gewerbelärm

Auf der Grundlage der o.g. Berechnungsparameter (Anlage 1 Kapitel 5) wurden für das Untersuchungsgebiet die Beurteilungspegel der Geräusche durch die benachbarten Gewerbebetriebe im Tag- und Nachtzeitraum flächenhaft in einer Berechnungshöhe von 8,4 m über Gelände ermittelt (vgl. Anhang 11 und 12). Die Berechnung erfolgt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ohne hochbauliche Hindernisse (Gebäude).

Die Gewerbebetriebe rufen im Geltungsbereich Beurteilungspegel von bis zu 49 dB(A) im Tageszeitraum und 45 dB(A) im Nachtzeitraum hervor.

Die Orientierungswerte (vgl. Anlage 1 Tabelle 1) für Mischgebiete von 60/45 dB(A) werden tags und nachts unterschritten.

Freizeitlärm

Auf der Grundlage der o.g. Berechnungsparameter (Kapitel 5) wurden für das Untersuchungsgebiet die Beurteilungspegel der Geräusche durch den benachbarten Sportboothafen für die morgendliche Ruhezeit und den Nachtzeitraum flächenhaft in einer Berechnungshöhe von 8,4 m über Gelände ermittelt (vgl. Anlage 1 Anhang 13 und 14). Die Berechnung erfolgt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ohne hochbauliche Hindernisse (Gebäude).

Der Sportboothafen ruft im Geltungsbereich Beurteilungspegel von bis zu 47 dB(A) in der morgendlichen Ruhezeit und 42 dB(A) im Nachtzeitraum hervor.

Die Immissionsrichtwerte der Freizeitlärm-Richtlinie Schleswig-Holstein (beschrieben in Anlage 1 Kapitel 4.4) für Mischgebiete von 55/45 dB(A) werden in der morgendlichen Ruhezeit und nachts unterschritten.

Maßgebliche Außenlärmpegel

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass sich innerhalb der Baugrenzen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Maßgebliche Außenlärmpegel von 64 dB(A) bis 69 dB(A) ergeben.

Zum Schutz von Aufenthaltsräumen gegen Verkehrslärm wird für die Wohnbebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans 33 A die Aufnahme folgender Festsetzungen empfohlen:

Schallschutz der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen Schutzbedürftige Räume von Wohnungen sowie vergleichbar schutzbedürftige Räumen

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen von Wohnungen nach DIN 4109-1:2018-01, gemäß den Anforderungen der in der Planzeichnung dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109-2:2018-01 auszubilden.

Fensterunabhängige schallgedämmte Lüftung in zum Schlafen genutzten schutzbedürftigen Räumen

An Außenwänden, mit Beurteilungspegeln nachts > 45 dB(A), die in Richtung einer in der Plannurkunde gekennzeichneten Linie orientiert sind, ist bei der Errichtung von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109-1: 2018-01 in Wohnungen, die zum Schlafen dienen sowie vergleichbar schutzbedürftigen Räumen eine fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftung zu realisieren. Diese Lüftung ist bei der Dimensionierung des baulichen Schallschutzes der Außenbauteile zu berücksichtigen.

Wird im Zuge der Erstellung der bautechnischen Nachweise nach Landesbauordnung erbracht, dass vor einem zu öffnenden Fenster des schutzbedürftigen Raums der Beurteilungspegel des Verkehrslärms in der Nacht den Wert von 45 dB(A) nicht überschreitet, wird der Einbau einer fensterunabhängigen, schallgedämmten Lüftung nicht erforderlich.

Die schalltechnischen Festsetzungen dienen dem Schutz der Wohnbevölkerung vor unzumutbaren Verkehrslärmeinwirkungen. An Gebäudefassaden mit einem Beurteilungspegel von mehr als 60 dB(A) am Tag sind Außenwohnbereiche ohne zusätzliche Schallschutzmaßnahmen nicht geeignet, um einen angemessenen Aufenthaltskomfort sicherzustellen. Durch die Vorgabe, dass vorgesezte Außenwohnbereiche (z. B. Balkone, Terrassen) nur mit wirksamen baulichen Schallschutzmaßnahmen zulässig sind, wird gewährleistet, dass der maßgebliche Beurteilungspegel in der Mitte des Aufenthaltsbereichs 62 dB(A) nicht überschreitet.

Hierdurch wird ein Mindestmaß an Lärmschutz entsprechend den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sichergestellt. Die Festsetzungen ermöglichen gleichzeitig eine städtebaulich sinnvolle Ausnutzung der Grundstücke, ohne die Aufenthaltsqualität zu beeinträchtigen.

3.9 Beschreibung der Umweltauswirkung

Im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 A plant die Stadt Schleswig, die Nutzungsmöglichkeiten und den Zuschnitt einzelner Grundstücke zu ändern und die Bauflächen anzupassen. Damit sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung und Nutzungserweiterung geschaffen werden.

Im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplans ist vorgesehen, folgende Abweichungen von der 3. Änderung vorzunehmen:

1. Die im Südwesten des Geltungsbereichs, westlich der Straße „Wikingeck“, gelegene ehemalige private Grünfläche wird in ein Mischgebiet (MI 3) umgewandelt. Hier wird eine Stellplatzanlage sowie eine Rad- und Fußweganbindung nach Süden zur B76 geschaffen.
2. Der Nordwestteil des Geltungsbereichs, nördlich der Callisenstraße (Sanierungsbereich), wird ebenfalls in ein Mischgebiet umgewandelt. Geplant sind zwei Bauflächen sowie eine angrenzende öffentliche Grünfläche mit Parkplatz im Osten.
3. Die vorhandene Stege im nördlichen Plangebiet werden künftig für Hausboote mit Sportbootzulassung genutzt.

Da die 4. Änderung des Bebauungsplanes 33 A der Stadt Schleswig als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Insofern ist diesbezüglich kein naturschutzfachlicher Ausgleich erforderlich. Bei der Bauleitplanung sind jedoch die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Daher wurde im September 2025 ein FFH- und Artenschutzgutachten durch das Büro GFN mbH durchgeführt.

Natura 2000-Vorprüfung gemäß § 34 BNatSchG für das FFH-Gebiet

Die Prüfung möglicher Auswirkungen durch die 4. Änderung des B-Plans Nr. 33 A der Stadt Schleswig auf die maßgeblichen Schutzgüter des FFH-Gebiets DE 1423-394 „Schlei incl. Schleimünde und vorgelagerte Flachgründe“ kommt zu dem Ergebnis, dass vorhabenbedingte Beeinträchtigungen von Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH-Richtlinie und ihrer charakteristischen Arten sowie von Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie ausgeschlossen werden können. Es sind keine schadensbegrenzende Maßnahmen erforderlich.

Es besteht auch keine Betroffenheit von essenziellen Habitatfunktionen oder weiteren Artvorkommen außerhalb des FFH-Gebietes, die eine wesentliche Rolle für die Erhaltung der geschützten LRT und Arten innerhalb des Natura 2000-Gebietes spielen könnten.

Insgesamt ist daher festzustellen, dass es offensichtlich und ohne vertiefte Prüfung zu keinen Beeinträchtigungen des Gebiets in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen kommen wird. Die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes werden vorhabenbedingt nicht beeinträchtigt. Hierdurch ist auch gewährleistet, dass keine Konflikte mit der Managementplanung oder der Kohärenz im Natura 2000 Netz auftreten.

Die Durchführung einer vertieften FFH-Verträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

Natura 2000-Vorprüfung gemäß § 34 BNatSchG für das Vogelschutzgebiet DE 1423-491 „Schlei“

Die Prüfung möglicher Auswirkungen durch die 4. Änderung des B-Plans Nr. 33 A der Stadt Schleswig auf die maßgeblichen Schutzgüter des VSch-Gebietes DE 1423-491 „Schlei“ kommt offensichtlich und ohne vertiefte Prüfung zu dem Ergebnis, dass vorhabenbedingt keine Beeinträchtigungen des Natura 2000-Gebiets in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen zu prognostizieren sind. Hierdurch ist auch gewährleistet, dass keine Konflikte mit der Managementplanung oder der Kohärenz im Natura 2000 Netz auftreten. Es sind keine schadensbegrenzenden Maßnahme erforderlich.

Es besteht auch keine Betroffenheit von essenziellen Habitatfunktionen oder weiteren Artvorkommen außerhalb des VSch-Gebietes, die eine wesentliche Rolle für die Erhaltung der geschützten LRT und Arten innerhalb des Natura 2000-Gebietes spielen könnten.

Die Verträglichkeit des Vorhabens mit den Erhaltungszielen des Schutzgebiets ist gegeben. Die Durchführung einer vertieften Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Im Fokus der artenschutzrechtlichen Betrachtung steht die Prüfung, inwiefern durch das Vorhaben Beeinträchtigungen von streng geschützten Tier- und Pflanzenarten zu erwarten sind. Daher wurde im September 2025 ein FFH- und Artenschutzgutachten durch das Büro GFN mbH durchgeführt.

Die artenschutzrechtliche Prüfung des Vorhabens „4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 A der Stadt Schleswig“ kommt zu dem Ergebnis, dass bei Durchführung der vorgesehenen Maßnahmen (Bauzeitenregelung Fledermäuse und Gehölzbrüter, Umweltbaubegleitung) keine Zugriffsverbote gem. § 44 (1) BNatSchG verletzt werden. Das Vorhaben ist somit in Bezug auf § 44 (1) BNatSchG zulässig.

3.10 Grünordnung und Freiraumplanung

Nördlich des MI 2 entsteht eine private und östlich davon eine öffentliche Grünfläche. Beide sollen zur Verbesserung des lokalen Klimas beitragen. Die private Fläche wurde in den bisher geltende B-Plan als Baufläche festgesetzt, aber nie bebaut und diente noch vor den Sanierungsarbeiten als private Grünfläche ohne öffentlichen Zugang. Die östliche, öffentliche Grünfläche war ebenfalls schon früher vorhanden, wurde im Laufe der Jahre jedoch versiegelt und als Parkplatz genutzt. Um die Lebensqualität der Nachbarschaft zu steigern und das Mikroklima zu verbessern, wird der Parkplatz nur teilweise wiederhergestellt. Auf dem restlichen Teil der Fläche wird eine Grünanlage mit wasserdurchlässigen Wegen angelegt. Dazu wird eine separate Festsetzung getroffen.

- Innerhalb der öffentlichen Grünflächen ist die Anlage von Wegen nur in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise zulässig.

Südlich des MI 3 wird ein Teil der privaten Grünfläche, die an die Bundesstraße grenzt, als privater Parkplatz festgesetzt, um die im Norden herausgenommenen Parkplätze zu kompensieren.

Damit die öffentlichen und privaten Parkplätze, Stellplätze und ihre Zufahrten im gesamten Plangebiet keine erheblichen Umweltauswirkungen mit sich bringen, werden folgende Festsetzungen dazu getroffen:

- Stellplätze mit ihren Zufahrten und die öffentlichen sowie privaten Parkplätze sind mit wasserdurchlässigem Aufbau (z.B. Fugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen) herzustellen.
- Innerhalb der "Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" sind die vorhandenen Bäume mit einem Stammdurchmesser ab 40 cm (gemessen in 1 m Höhe) dauerhaft im Bestand zu erhalten. Bei Abgang eines Baumes ist als Ersatz jeweils ein standortgerechter Laubbaum heimischer Gehölzarten zu pflanzen. Ausgenommen hiervon sind Pflegemaßnahmen zur Wiederherstellung der Verkehrssicherheit im Bereich der Fußwege.
- Auf Stellplatzanlagen ab 5 Stellplätze ist im Umfeld der Stellplätze je angefangene 5 Stellplätze mindestens ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind standortgerechte klein- bis mittelkronige Baumarten mit einer Pflanzqualität Stammumfang mindestens 18-20 cm zu verwenden.

Um eine unnötige Versiegelung der nicht überbauten Grundstücksflächen zu verhindern, wird für das gesamte Plangebiet folgende Festsetzung getroffen:

- Nicht überbaute Grundstücksflächen, mit Ausnahme von Terrassen, Wegen, Stellplätzen und Zufahrten sind als Grünflächen anzulegen. Lose Material- und Steinschüttungen sind nicht zulässig.

3.11 Küstenschutz und 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). Teile des Plangeltungsbereiches befinden sich in einem Hochwasserrisikogebiet gem. § 59 Abs. 1 LWG entlang der Schlei. Es besteht daher ein Gefährdungspotential für Menschen und Sachgüter, wodurch eine sehr verantwortungsvolle Planung und Umsetzung erforderlich ist. Daher sind bei der Bebauung der am Uferbereich gelegenen Grundstücke Höhenvorgaben für Aufenthaltsräume zu berücksichtigen.

In der Bauleitplanung ist ein ausreichender Hochwasserschutz verbindlich festzulegen. Für diesen Küstenabschnitt gelten im Risikogebiet derzeit die folgenden Mindestvorgaben für den Hochwasserschutz:

- Oberkante des Fertigfußbodens von Räumen mit Wohnnutzung auf mind. NHN + 2,85 m,

- Oberkante des Fertigfußbodens von Räumen mit gewerblicher Nutzung auf mind. NHN + 2,35 m,
- Oberkante von Verkehrs- und Fluchtwegen auf mind. NHN +2,85 m,
- Lagerung der wassergefährdenden Stoffe auf mind. NHN + 2,85 m.

Hausboote mit Sportbootszulassung müssen schad- und gefahrenlos Belastungen von Wasserschwankungen aufnehmen können. Sie müssen die Strömungen und dem Wellenschlag bei Sturmhochwasser standhalten können, andernfalls sind die Hausboote im Winter aus dem Gefahrenbereich zu entfernen.

Bei der Planung der Anlagen unter Aspekten des Hochwasserschutzes sind u.a. folgende Planungshinweise beachten:

- Erosionssicherheit aller Anlagen gegen Unterspülung
- Höhe und Ausbildung von Sockeln, Brüstungen oder Schwellen
- Höhe und Ausbildung von Lüftungsanlagen und Lichtschächten
- Sicherung und ggf. Verbot der Lagerung wassergefährdender Stoffe (Brennstoffe, Chemikalien, Fäkalien)
- Vorkehrung zur Sicherung gegen Auftrieb bei Lagerbehältern, Bauwerken; ggf. Verankerung oder Flutungsmöglichkeit
- Sicherungsmaßnahmen bzw. Ausschluss von Haustechnikanlagen und Hausanschlüssen
- Einrichtungen gegen Rückstau bzw. Sperrschieber für Ver- und Entsorgungsleitungen

3.12 Belange der Schifffahrt

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. (4) des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) in der Fassung vom 23. Mai 2007 (BGBl. 1 S. 962) weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer*innen durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.

Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.

Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem WSA Lübeck daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

Für die Errichtung baulicher Anlagen auf und an der östlichen Mole ist eine strom- und schifffahrtspolizeiliche Genehmigung nach § 31 Bundeswasserstraßengesetz erforderlich.

3.13 Eingriff in das aktuelle Baurecht, Bestandsschutz

Durch die 4. Änderung werden die allgemeinen Vorschriften zur Ausnutzbarkeit in Bezug auf die Bebauung und die zulässigen Nutzungen bei einzelnen Grundstücken angepasst.

Aktuell wird das Gebiet durch die B-Pläne 33 A und 33 B geregelt. Zukünftig soll eine Überplanung der Baufelder auf den Grundstücken nördlich und südwestlich der Callisenstraße erfolgen. Die Hauptgebäudekörper sollen an den Straßen ausgerichtet werden, weshalb der Bebauungsplan eine höhere Ausnutzbarkeit der straßenseitigen Bereiche vorsieht (Firsthöhe, Geschossigkeit, GRZ). Die rückwärtigen Bereiche sollen insbesondere für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen genutzt werden. Im Einklang mit dem städtebaulichen Ziel wird für diese Bereiche eine zweigeschossige Bebauung mit Staffelgeschoss festgesetzt.

Durch den Bebauungsplan werden die Bebauungsmöglichkeiten der Grundstücke an die aktuelle Bestandsituation angepasst. Auch die bereits vorhandene Zweckbestimmung wird nur erweitert. In einigen Bereichen schränkt der Bebauungsplan die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke jedoch ein. Diese Einschränkungen dienen entsprechend den Zielen der Planung der städtebaulichen Ordnung im Plangebiet.

Jedes vorhandene und genehmigte Gebäude genießt Bestandsschutz. Es ist nicht das Ziel des Bebauungsplans, vorhandene Gebäude aus der Nutzung zu nehmen oder Änderungen an bestehenden Gebäuden unmöglich zu machen.

Die durch die Altlastensanierung abgerissene Bebauung genießt keinen Bestandsschutz. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur überbaubaren Grundstücksfläche werden insofern insbesondere dann Anwendung finden, wenn neue Gebäude errichtet werden oder vorhandene Gebäude baulich erweitert werden sollen (Aufstockungen, Anbauten, etc.).

3.14 Planungsschaden

Wird durch die Aufstellung eines Bebauungsplans die vorhandene Nutzung aufgehoben oder geändert und tritt dadurch eine nicht nur unwesentliche Wertminderung (nach gängiger Rechtsprechung ein Wertverlust von mindestens 10 %) des Grundstücks ein, kann der/die Grundstückseigentümer*in eine Entschädigung in Geld verlangen (gemäß § 42 Abs.1 BauGB).

Nach Ablauf von sieben Jahren ab (planungsrechtlicher) Zulässigkeit der Nutzung kann gem. § 42 Abs. 3 BauGB nur noch eine Entschädigung für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung verlangt werden. Hierfür ist vom Eigentümer nachzuweisen, dass ein Kausalzusammenhang zwischen einer etwaigen Wertminderung der Nutzung und dem Bebauungsplan besteht. Auch hier greift nach § 42 Abs. 1 BauGB, dass die Wertminderung nicht nur unwesentlich sein darf, um einen Entschädigungsanspruch geltend zu machen. Vorliegend findet die Änderung des Bebauungsplans nach Ablauf der 7-Jahres-Frist statt, so dass die vorgenannten Kriterien maßgebend sind.

In den Gebieten MI 1, MI 3 und SO 3 war bisher nur eine eingeschränkte oder gar keine Bebauung möglich. Mit den neuen Festsetzungen wird die Ausnutzbarkeit der Grundstücke erhöht.

Auf dem Flurstück 3/22 der Flur 31 Gemarkung Schleswig wird die bisherige Festsetzung von zwingend 2 bis 4 Vollgeschossen mit einer Traufhöhe von bis zu 16,2 m durch die Festsetzung von zwingend 2 Vollgeschossen und einer maximalen Firsthöhe von 9,5 m, welches die Realisierung eines oberen Geschosses ermöglicht, ersetzt. Das ursprünglich im B-Plan vorgesehene Vorhaben „Appartmenthaus“ war auf den Flurstücken 3/22, 3/25 und einer Teilfläche des

Flurstücks 3/3 der Flur 31 Gemarkung Schleswig festgesetzt und wurde nie realisiert. Auf dem Flurstück 3/22 der Flur 31 Gemarkung Schleswig war lediglich eine eingeschossige Bootshalle errichtet, welche im Zuge der Altlastensanierung Wikingeck abgebrochen wurde. Das Bau- fenster auf diesem Flurstück wird durch diese Änderung des B-Planes nun als MI 2 festgesetzt, näher an die Straßenseite verschoben und vergrößert. Aufgrund dieser Festsetzung ist keine Wertminderung des Grundstücks gegeben. Zwar verringert sich die zulässige Bebauungs- höhe, dies wird jedoch u. a. durch eine größere bebaubare Fläche ausgeglichen.

Das Flurstück 3/25 der Flur 31 Gemarkung Schleswig nördlich der Callisenstraße soll von ei- nem Mischgebiet in eine private Grünfläche umgewandelt werden. Im ursprünglichen Bebau- ungsplan war auf den Flurstücken 3/25 und 3/22 und einer Teilfläche des Flurstücks 3/3 der Flur 31 Gemarkung Schleswig die Errichtung eines Apartmenthauses vorgesehen. Die pla- nungsrechtlichen Bebauungsmöglichkeiten wurden jedoch zu keinem Zeitpunkt ausgenutzt, sondern das Flurstück 3/25 der Flur 31 Gemarkung Schleswig wurde als Grünfläche genutzt. Das Grundstück ist nicht öffentlich-rechtlich erschlossen. Infolgedessen liegt keine Wertmin- derung durch die neuen Festsetzungen vor.

Aus den vorgenannten Gründen geht die Stadt davon aus, dass die 4. Änd. des Bebauungs- plans Nr. 33 A keine Entschädigungsansprüche nach § 42 Abs. 2 und 3 BauGB auslösen wird.

3.15 Sonstige Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Hochwasserschutz

"Gemäß § 82 Abs. 1 Nr. 4 LWG dürfen bauliche Anlagen „in den Hochwasserrisikogebieten an der Küste (§ 59 Absatz 1 Satz 2) nicht errichtet oder wesentlich geändert werden“.

Das Plangebiet befindet sich gemäß den aktuell geltenden, amtlichen Hochwasserrisiko- und Hochwassergefahrenkarten teilweise innerhalb der Hochwassergebietskulisse. Die Umset- zung von Bauvorhaben in den betroffenen Gebieten unterliegt daher grundsätzlich dem Bau- verbot nach § 82 Abs. 1 Nr. 4 LWG. Die Überprüfung und gegebenenfalls Aktualisierung der Gebiete erfolgt sechsjährlich (zuletzt im Dezember 2019).

Die küstenschutzrechtliche Bauverbotsregelung für die Errichtung von baulichen Anlagen in den Hochwasserrisikogebieten an der Küste (§ 82 Abs. 1 Nr. 4 LWG) findet keine Anwendung, wenn das Gebiet durch Schutzanlagen mit einem mit den Landesschutzdeichen vergleichba- ren ausreichenden Schutzstandard geschützt wird (Gebietsschutz) oder die zur ausreichen- den Minderung der Hochwasserrisiken erforderlichen Maßnahmen mit Herstellung der bauli- chen Anlage durchgeführt werden (Objektschutz) (§ 82 Abs. 2 Nr. 6 LWG).

4 Flächenverteilung

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 A umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 3,7 ha mit folgender Unterteilung:

Mischgebiete	14.728 m ²
Wohngebiete	1.832 m ²
Öffentliche Grünfläche	2.600 m ²

Private Grünfläche	1.417 m ²
Sondergebiete	9.175 m ²
Insgesamt:	29.752 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	2.590 m ²
Private Straßenverkehrsflächen	1.725 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	1.708 m ²
Private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:	1.460 m ²
Verkehrsflächen Insgesamt	7.483 m ²
Alle Flächen:	37.235 m²

5 Flächennutzungsplan

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan der Stadt Schleswig im Zuge der Berichtigung angepasst. Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans wird das Flurstück 3/25 als Grünfläche ausgewiesen. Das Mischgebiet auf dem Flurstück 3/3 wird auf das gesamte Flurstück erweitert. Die Flurstücke 1/77 und 1/78 werden zu Grünflächen umgewandelt. Das Flurstück 276 wird zu einem Mischgebiet umgewandelt. Die Flurstücke 30/27, 1/90 und 272 werden als Sondergebiet ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan wird entsprechend angepasst.

Die Begründung wurde durch Beschluss der Ratsversammlung Schleswig am gebilligt.

Schleswig, den 17.12.2025

STADT SCHLESWIG
DER BÜRGERMEISTER

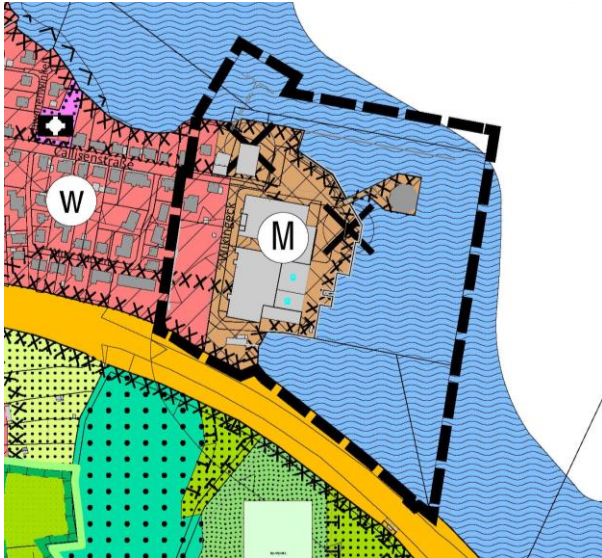
.....
Bürgermeister

Anlagen

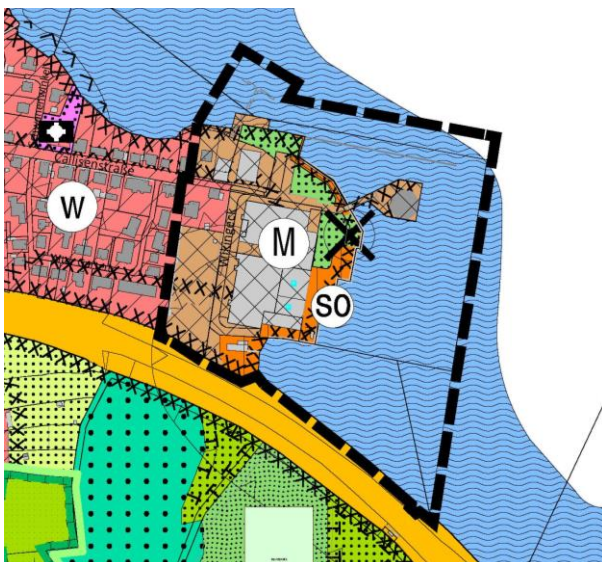
- 34. Berichtigung des Flächennutzungsplans der Stadt Schleswig
- Lärmtechnische Untersuchung vom 08.09.2025, TÜV NORD
- FFH- und Artenschutzgutachten vom 15.09.2025, GFN mbH

Anlage: 34. Anpassung des Flächennutzungsplanes durch Berichtigung

Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schleswig










34. Anpassung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schleswig durch Berichtigung



ZEICHENERKLÄRUNG

DIE FÜR DIE BEBAUUNG VORGESEHENEN FLÄCHEN, BAUFLÄCHEN UND BAUGEBIETE § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB

	WOHNBAUFLÄCHEN	gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO
	GEMISCHTE BAUFLÄCHEN	gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO
	SONSTIGE SONDERGEBIETE	gemäß § 11 BauNVO
	FLÄCHEN FÜR DIE ÖRTLICHEN UND ÜBERÖRTLICHEN HAUPTVERKEHRSZÜGE	§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB
	GRÜNFLÄCHEN	
	SONSTIGE PLANZEICHEN	
	ALTLASTENVERDACHTSFLÄCHEN	

Der Flächennutzungsplan der Stadt Schleswig ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB durch Berichtigung und mit Beschluss der Ratsversammlung der Stadt Schleswig über die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 A vom angepasst worden.

Stadt Schleswig, den

Der Bürgermeister