

# STADT SCHLESWIG

## 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 58 „Parkhausquartier“

Begründung  
zum Entwurf



18.12.2025

Verfasser:

**AC**  
PLANER  
GRUPPE

[www.ac-planergruppe.de](http://www.ac-planergruppe.de)

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Torsten Schibisch  
Dipl.-Ing. Martin Stepany



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>TEIL I - BAULEITPLANERISCHER TEIL</b> .....	<b>5</b>
<b>1 Räumlicher Geltungsbereich</b> .....	<b>5</b>
<b>2 Planungserfordernis</b> .....	<b>5</b>
<b>3 Planungsvoraussetzungen</b> .....	<b>6</b>
3.1 Landesentwicklungsplan / Regionalplan.....	6
3.2 Flächennutzungsplan.....	7
3.3 Bebauungsplan Nr. 58.....	8
3.4 Landschaftsrahmenplan.....	8
3.5 Landschaftsplan.....	8
3.6 Städtebaulicher Rahmenplan.....	9
3.7 Hochbaulicher Realisierungswettbewerb.....	11
<b>4 Immissionsschutz</b> .....	<b>12</b>
<b>5 Verkehrsuntersuchung</b> .....	<b>17</b>
<b>6 Altlasten</b> .....	<b>17</b>
<b>7 Verkehrsflächen / Ruhender Verkehr</b> .....	<b>20</b>
<b>8 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen</b> .....	<b>20</b>
8.1 Art der baulichen Nutzung.....	20
8.2 Maß der baulichen Nutzung.....	22
8.3 Zulässigkeit von Wohnungen.....	24
8.4 Überbaubare Flächen / Bauweise.....	24
<b>9 Flächen für den Gemeinbedarf</b> .....	<b>24</b>
<b>10 Grünordnerische Festsetzungen</b> .....	<b>25</b>
10.1 Anpflanzen von Bäumen.....	25
10.2 Erhalt von Bäumen.....	25
10.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschafts.....	25
<b>11 Gestalterische Festsetzungen</b> .....	<b>26</b>
11.1 Dachdeckungsmaterialien.....	26
11.2 Photovoltaik- und Solarthermieanlagen.....	26
11.3 Fassadenmaterialien.....	26
11.4 Werbeanlagen.....	26
<b>12 Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>27</b>
12.1 Frischwasserversorgung.....	27
12.2 Strom- und Gasversorgung.....	27
12.3 Schmutzwasserbeseitigung.....	27
12.4 Oberflächenentwässerung.....	27
12.5 Telekommunikation.....	29
12.6 Abfallbeseitigung.....	29
12.7 Brandschutz.....	29
<b>13 Nachrichtliche Übernahmen</b> .....	<b>29</b>
<b>14 Flächenbilanz</b> .....	<b>30</b>

<b>TEIL II - UMWELTBELANGE.....</b>	<b>31</b>
<b>15 Einleitung.....</b>	<b>31</b>
15.1 Gesetzliche Grundlagen.....	31
15.2 Untersuchungsraum.....	31
15.3 Bestandsbeschreibung (BauGB Anlage 1 Nr. 1 Buchstabe a).....	31
<b>16 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Aufstellung.....</b>	<b>31</b>
16.1 Fachgesetzliche Ziele.....	31
16.2 Ziele aus Fachplanungen.....	33
16.3 Schutzgebiete.....	33
<b>17 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....</b>	<b>33</b>
17.1 Schutzgut Fläche.....	33
17.2 Schutzgut Boden.....	34
17.3 Schutzgut Wasser.....	36
17.4 Schutzgut Tiere.....	36
17.5 Schutzgut Pflanzen.....	38
17.6 Schutzgut biologische Vielfalt.....	38
17.7 Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit.....	39
17.8 Schutzgut Klima und Luft.....	40
17.9 Schutzgut Landschaft.....	40
17.10 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	41
<b>18 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....</b>	<b>41</b>

## ANLAGEN

- A) Vertiefung des städtebaulichen Rahmensplanes SL-Innenstadt. Verfasser: IPP. Kiel, 26.09.2019.
- B) Kartierbericht Übersichtsbegehung. Verfasser: GFN mbH. Kiel, 03.11.2022.
- C) Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag. Verfasser: GFN mbH. Kiel, 13.07.2023.
- D) Nachtrag zum artenschutzrechtlichen Fachbeitrag. Verfasser: GFN mbH. Kiel, 02.12.2025.
- E) Verkehrsuntersuchung Parkhausquartier Stadt Schleswig. Verfasser: Zacharias Verkehrsplanungen. Hannover, 11.07.2019.
- F) Orientierende Untersuchung Parkhausquartier. Verf.: Hanseat. Umweltkontor. Lübeck 07.03.2022.
- G) Orientierende Baugrunderkundung mit Gründungsempfehlung. Verfasser: Sachverständigen-Ring. Bad Schwartau, 15.11.2022.
- H) Geotechnisches Gutachten mit orientierender Schadstoffuntersuchung Stufe I (Verfasser: IGB Ingenieurgesellschaft mbH, Kiel 05.02.2025.
- I) Erläuterungsbericht: Bewertung des Wasserhaushalts, Mengenbewirtschaftung“ (A-RW1). Verfasser: IB Hauck. Kiel, 15.12.2025.
- J) Schallimmissionsprognose. Ermittlung und Beurteilung der schalltechnischen Auswirkungen durch und Einwirkungen auf das Bebauungsplangebiet Nr. 58, 2. Änderung in Schleswig. Verfasser: Akustik Labor Nord, 18.12.2025.
- K) Bestandsplan Grünstrukturen. Verfasser: AC Planergruppe, Dezember 2025.

## **TEIL I - BAULEITPLANERISCHER TEIL**

### **1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Plangeltungsbereich der 2. Änderung des B-Plans Nr. 58 umfasst das Gebiet westlich der Plessenstraße zwischen Königstraße und Schwarzer Weg. Der Geltungsbereich überstreicht einen Teil des bestehenden Bebauungsplans 58.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,5 ha.

### **2 Planungserfordernis**

Anlass für die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 der Stadt Schleswig ist die beabsichtigte grundsätzliche Neuordnung sowie die städtebauliche Weiterentwicklung des sogenannten Parkhausquartiers gemäß den Zielsetzungen der Rahmenplanvertiefung im Kontext der Städtebauförderung. Innerhalb des Plangebietes befinden sich mit dem bestehenden Parkhaus und dem Zentralen Omnibusbahnhof (ZOB) zentrale Infrastruktureinrichtungen für die Erreichbarkeit der Innenstadt, die beide einen dringenden Modernisierungs- und Anpassungsbedarf aufweisen; das Bestandsparkhaus ist zudem baulich stark beeinträchtigt und teilweise abgängig.

Planungsziel ist die Erneuerung und Aufwertung des Areals durch den Abriss des Altbestandes und die Schaffung eines neuen, zukunftsfähigen Parkhauses mit angrenzendem Bürgerforum als Gemeinbedarfseinrichtung. Das neue Parkhaus ist für rund 520 Stellplätze auf neun Ebenen ausgelegt und leistet einen wesentlichen Beitrag zur langfristigen Sicherung der Erreichbarkeit der Innenstadt für den Individualverkehr. Das unmittelbar angrenzende Bürgerforum soll eine Nutzfläche von ca. 1.800 m<sup>2</sup> auf drei Geschossen erhalten und künftig die Stadtbücherei, Bürgerservices sowie ergänzende öffentliche Nutzungen aufnehmen. Im Frühjahr 2023 wurde ein hochbaulicher Realisierungswettbewerb für das Parkhaus und das Bürgerforum durchgeführt; die Planungen des Siegerentwurfs bilden die Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Ein weiteres wesentliches Ziel der Planung ist die Umgestaltung und funktionale Neuordnung des ZOB mit neuer Ausrichtung. Der heutige ZOB entspricht nicht mehr den Anforderungen an einen modernen und leistungsfähigen öffentlichen Personennahverkehr. Durch die geplante Neugestaltung wird der ÖPNV deutlich aufgewertet und die Verknüpfung verschiedener Verkehrsarten verbessert.

Darüber hinaus sollen im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung weitere städtebauliche Entwicklungen ermöglicht werden. Im Kreuzungsbereich Königstraße/Plessenstraße sowie auf dem ehemaligen Feuerwehrgrundstück Königstraße 16 sind Gebäudeneubauten vorgesehen, die für Büronutzungen und Dienstleistungen ausgelegt sind. Die Bürogebäude sollen jeweils eine Nutzfläche von ca. 1.700 m<sup>2</sup> auf drei bis vier Geschossen erhalten und entlang der Königstraße zur Ausbildung einer klaren städtebaulichen Raumkante beitragen. Das bestehende Gebäude Königstraße 20 wird ebenfalls in den Geltungsbereich einbezogen, da hier eine Aufstockung um ein weiteres Geschoss für Wohnnutzungen vorgesehen ist; das rückwärtig gelegene Gebäude (ehemalige Telekom) bleibt baulich unverändert. Für das Grundstück Schwarzer Weg 13-17 ist eine Änderung der Art der baulichen Nutzung vorgesehen.

Durch die Neuausrichtung des Parkhauses, die Umgestaltung des ZOB sowie die neuen Gebäudeschnitte entstehen zusätzliche Frei- und Platzflächen. Diese sollen durch eine qualitätsvolle Gestaltung aufgewertet werden, um die Aufenthaltsqualität im Quartier insgesamt zu erhöhen. Gleichzeitig trägt die Neuordnung des Quartiers zu einer verbesserten visuellen und städtebauli-

chen Verknüpfung der angrenzenden Stadtbereiche bei; insbesondere das an das Parkhaus angrenzende Bürgerforum übernimmt hierbei eine verbindende und identitätsstiftende Funktion.

Zur Neuausrichtung der Erschließungsverkehre wird eine neue Umfahrt geschaffen, indem der bestehende „Rote-Kreuz-Weg“ in Richtung Westen weitergeführt und an eine bestehende Stichstraße angebunden wird. Hierfür werden die nördlichen Teile der Flurstücke 44/9 und 46/16 als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die auf dem Flurstück 46/16 bestehenden Stellplätze werden in Richtung Süden verlagert. Die neue Umfahrt sichert die Erschließung des Vermarktungsgrundstücks Königstraße 16 und verbessert zugleich die Andienung sowie die Erreichbarkeit (u. a. Müllentsorgung und Feuerwehr) für weitere angrenzende Grundstücke.

Siedlungsplanerisch stellt die Umgestaltung der innerstädtischen Flächen, die schon jetzt mit einem Parkhaus, einem ZOB und anderen baulichen Nutzungen belegt sind, eine Maßnahme der Innenentwicklung dar. Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 58 kann daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB geführt werden.

Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB liegen vor:

- Das Vorhaben dient der Innenentwicklung,
- die Größe der Grundfläche liegt unterhalb der in § 13a BauGB genannten 20.000 m<sup>2</sup>, die für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens im beschleunigten Verfahren nicht überschritten werden dürfen,
- der Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Natura 2000-Gebieten, ebenso wenig sind bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten.

Es entfällt daher die Pflicht zur Aufstellung eines Umweltberichtes. Die naturschutzrechtlichen Eingriffe gelten als bereits vor der Planung erfolgt und sind demnach weder zu bilanzieren noch auszugleichen.

### **3 Planungsvoraussetzungen**

#### **3.1 Landesentwicklungsplan / Regionalplan**

Die Stadt Schleswig ist im Landesentwicklungsplan (2021) als Mittelzentrum eingestuft. Die Mittelzentren sollen regional für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereichs die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs sicherstellen. Zudem sind sie regionale Wirtschafts- und Arbeitsmarktzentren und in ihren Funktionen zu stärken und weiterzuentwickeln. Die Stadt- und Umlandbereiche in ländlichen Räumen sollen als regionale Wirtschafts-, Versorgungs- und Siedlungsschwerpunkte in den ländlichen Räumen gestärkt und in den Regionalplänen räumlich konkretisiert werden. Zudem sind Mittelzentren als Zentrale Orte Schwerpunkte für den Wohnungsbau. Die Schwerpunkte haben eine besondere Verantwortung für die Deckung des regionalen Wohnungsbedarfs und sollen eine Entwicklung über den örtlichen Bedarf hinaus ermöglichen.

Im Regionalplan (Planungsraum V, 1998) wird Schleswig als Mittelzentrum dargestellt. Die zentralen Orte sind Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung. Sie sollen dieser Zielsetzung durch eine vorausschauende Bodenvorratspolitik, durch eine der künftigen Entwicklung angepassten Auswei-

sung von Wohn-, Gemeinbedarfs- und gewerblichen Bauflächen sowie durch die Bereitstellung entsprechender Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen gerecht werden.

In der Neuaufstellung des Regionalplans (jetzt: Planungsraum I; Verfahrensstand: 2. Entwurf, 2025) wird der Bereich entlang der Schlei als Vorranggebiet für den Küstenschutz und die Klimafolgenanpassung im Küstenbereich dargestellt. Der Plangeltungsbereich der 2. Änderung des B-Plans Nr. 58 tangiert dieses Gebiet, die bereits bebauten Flächen sind aber schon Bestandteil eines rechtskräftigen B-Plans und werden deswegen auch künftig zulässig sein.

Die Planungen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 58 entsprechen den Zielen und Grundsätzen des rechtswirksamen Regionalplans (Planungsraum V, 1998).



Abb.: Ausschnitt Regionalplan V (1998)

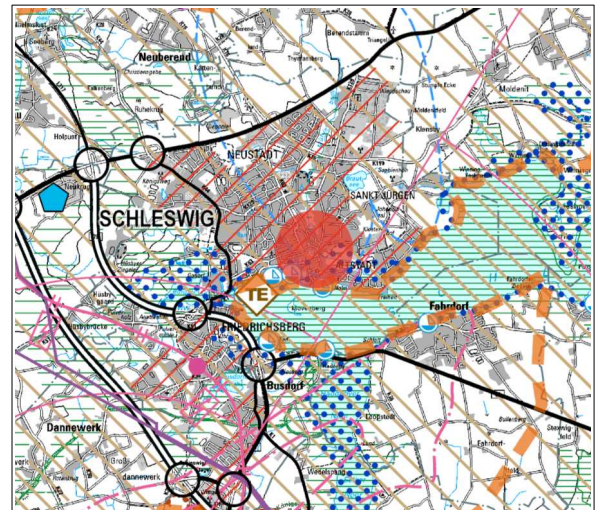


Abb.: Ausschnitt Regionalplan, Planungsraum I, Neuaufstellung - 2. Entwurf (2025)

### 3.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Schleswig wird der Plangeltungsbereich der 2. Änderung des B-Plans Nr.58 als Verkehrsfläche, Mischgebiet sowie als Fläche für den Gemeinbedarf für das ehem. Feuerwehrgebäude dargestellt. Der südliche Teil des Plangebietes wird als Fläche dargestellt, bei deren Bebauung besondere Hochwasserschutzmaßnahmen erforderlich sind. Des Weiteren ist eine Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet.

Die Abweichungen von den Darstellungen des derzeit gültigen Flächennutzungsplanes machen eine Berichtigung erforderlich, entsprechend der geplanten Nutzungen werden Flächen für gemischte Bauflächen, Flächen für den Gemeinbedarf sowie Verkehrsflächen dargestellt. *(die Berichtigung wird zum Abschluss des Verfahrens ergänzt)*

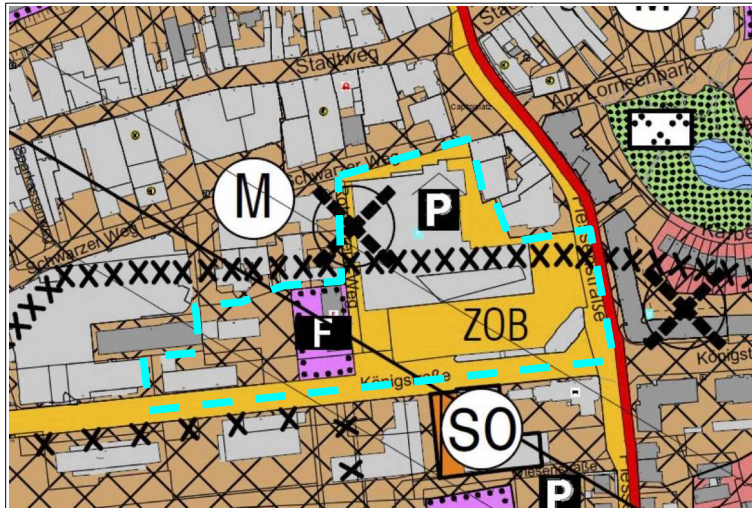


Abb.: Ausschnitt des  
Flächennutzungsplans mit markiertem  
Plangebiet des B-Plans Nr. 58.2 (1996)

### 3.3 Bebauungsplan Nr. 58

Mit der Aufstellung der 2. Änderung des B-Plans Nr. 58 tritt der rechtskräftige B-Plan Nr. 58 sowie die 1. vereinfachte Änderung für den Geltungsbereich der vorliegenden 2. Änderung des B-Plans außer Kraft.

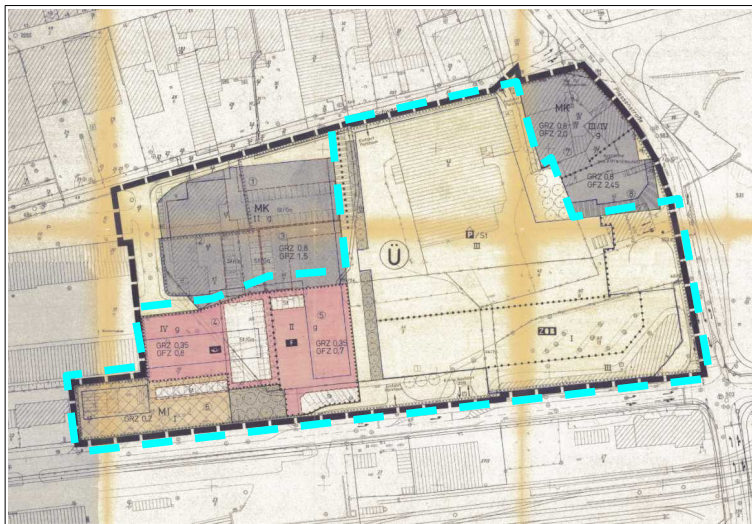


Abb.: Bebauungsplan Nr. 58  
(Rechtskraft 1979)

### 3.4 Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan stellt die Lage des Plangebietes in einem Trinkwassergewinnungsgebiet dar. Weitere Aussagen, die das Plangebiet betreffen, sind nicht enthalten.

### 3.5 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Schleswig (1997) stellt den Plangeltungsbereich im Bestand als als Mischgebiet dar. Die vorhandenen Bäume werden als markante Baumreihen dargestellt.

Im Entwicklungsplan werden die markanten Bäume als zu erhaltende Grünstrukturen dargestellt. Die vorliegende Planung entspricht somit im Hinblick auf den Erhalt von Bäumen nicht den Zielen des Landschaftsplans.



Abb.: Ausschnitt des  
Landschaftsplans (1997)

### 3.6 Städtebaulicher Rahmenplan

#### Städtebaulicher Rahmenplan

Nach der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes „Innenstadt“ am 27.04.2015 durch die Ratsversammlung der Stadt Schleswig wurde der „Städtebauliche Rahmenplan Innenstadt Schleswig“ erarbeitet. Mit der 2012 durchgeführten Vorbereitenden Untersuchung (VU) fand eine Untersuchung des unmittelbaren Innenstadtbereiches statt, die Ergebnisse bildeten die Grundlage für den Rahmenplan. Ziel des Rahmenplanes ist es, durch die Formulierung städtebaulicher, freiraumplanerischer und verkehrlicher Ziele viele verschiedene öffentliche und private Einzelmaßnahmen mit unterschiedlichen Realisierungszeiträumen so zu steuern, dass sie sich in einen gesamtstädtetbaulichen Rahmen einfügen.

Im Rahmenplan Innenstadt wurden konkrete Maßnahmen und Gestaltungsvorgaben erarbeitet, u.a. für den Bereich rund um das Parkhaus, den ZOB und die Feuerwache, dem sogenannten „Parkhausquartier“. Hier wurde großes Potenzial für eine großflächige Umgestaltung und Neubebauung gesehen, daher sollen unter Berücksichtigung einer modernen Neubebauung und baulicher Neuausrichtung des Parkhauses die Flächen neu geordnet bzw. ausgerichtet werden.

Als Maßnahmen der Vorbereitung wurde für das „Parkhausquartier“ die Durchführung eines städtebaulichen - freiraumplanerischen Wettbewerbs für den Neubau eines zentralen Parkhauses genannt. Aufgrund der Neuplanung des Parkhauses und der Gebäude entlang der Königstraße sowie der Umgestaltung des dazugehörigen öffentlichen Raumes soll auch der bestehende B-Plan Nr. 58 geändert werden.

#### Vertiefung des städtebaulichen Rahmenplans Schleswig Innenstadt

Die „Vertiefung des städtebaulichen Rahmenplans Schleswig Innenstadt“ (Verfasser: IPP 26.09.2019) bildet die städtebauliche Grundlage für die Entwicklung des Parkhausquartiers und damit auch der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 58.

Im Folgenden sind wesentliche Auszüge daraus zusammengestellt:

*„Ziel des Rahmenplanes ist es, durch die Formulierung der städtebaulichen, freiraumplanerischen und verkehrlichen Ziele viele öffentlich und privat durchzuführende Einzelmaßnahmen mit unterschiedlichen Realisierungszeiträumen so zu koordinieren, dass diese sich in den gesamtstädtetbaulichen Rahmen einfügen. Mit den Zielsetzungen des Rahmenplanes soll sichergestellt werden, dass*

eine zukünftige Entwicklung der Schleswiger Innenstadt zu einer Stärkung des Einzelhandelsstandortes sowie zu einer besseren Anbindung der Innenstadt an den touristischen Anziehungspunkt Schlei führt und damit auch eine Stärkung der Innenstadt als Identifikationsort für Bürger mit ihrer Stadt und für den Tourismus erzeugt wird.



Abb.: Rahmenplanvertiefung  
Parkhausquartier (IPP 2019)

Im Rahmen der Innenstadtsanierung bzw. der Umsetzung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme "Stadtumbau" der Stadt Schleswig stellt der Rahmenplan die maßgebliche städtebauliche Planung dar. Aus dem Rahmenplan ergeben sich die einzelnen Maßnahmen, die zur Umsetzung der Sanierungsziele durchgeführt werden sollen. Der Rahmenplan bildet des Weiteren die Grundlage für die Abstimmung und die Entscheidung über den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln für die Innenstadtsanierung.

Anlass und Zweck der Rahmenplanvertiefung: Parkhausquartier und Stadtweg 66-70

Ein zentraler Bereich der Rahmenplanung zur Schleswiger Innenstadt ist das sogenannte Parkhausquartier rund um das Parkhaus, den Zentralen Omnibusbahnhof (ZOB) und die Feuerwache. Diese Fläche bietet aufgrund dessen, dass sich alle betreffenden Grundstücke im Eigentum der Stadt befinden, ein großes Potenzial für eine weiträumige Umstrukturierung und Neubebauung. Gleichzeitig ergibt sich vor allem durch den städtebaulichen Missstand des in Teilen maroden Parkhauses ein akuter Handlungsbedarf. Neben der Neuentwicklung des Parkhausquartieres erfolgt zudem die Betrachtung der ehemaligen Hertie-Grundstücke am Stadtweg 66-68 sowie des angrenzenden Stadtwegs 70. Mit den in der Rahmenplanvertiefung erarbeiteten Planungen werden somit die Zielsetzungen des Rahmenplanes von 2017 für die beiden Haupteingangsbereiche der Schleswiger Innenstadt konkretisiert. Ziel dieser Rahmenplanvertiefung ist es, die Ziele des Rahmenplanes für die betreffenden Flächen zu vertiefen, um durch eine städtebauliche Aufwertung der Freiflächen, die Neuentwicklung zentraler Grundstücke und die Herstellung einer abgestimmten Verkehrsplanung Bedingungen zu schaffen, die Einzelhändlern und Gewerbetreibenden Anreize bieten, sich entlang des Stadtweges anzusiedeln. Durch eine Vielzahl von Aufwertungsmaßnahmen soll die Innenstadt belebt und der Einzelhandel gestärkt werden."

### 3.7 Hochbaulicher Realisierungswettbewerb

Zur Aufwertung und Stärkung der Verbindung der unterschiedlichen Platz- und Eingangssituationen in der Innenstadt hat der „Städtebauliche Rahmenplan Innenstadt Schleswig“ die Durchführung eines städtebaulichen - freiraumplanerischen Wettbewerbes vorgesehen. Dieser wurde im Frühjahr 2023 als hochbaulicher Realisierungswettbewerb für das Bürgerforum und das Parkhaus durchgeführt und am 15.06.2023 mit der Sitzung des Preisgerichts abgeschlossen.

Auszüge aus dem Erläuterungstext zum Siegerentwurf (KBNK-Architekten):

*„Städtebau und architektonischer Ausdruck: Der Leitgedanke des Entwurfs zielt darauf ab, die im freiraumplanerischen Wettbewerb ausgearbeiteten Grundsätze im Sinne des „Stadtumbaus“ und der „Sozialen Integration im Quartier“ zu stärken. Der gesamte Bereich wird sowohl als Eingangspunkt vom ZOB aus gesehen, als auch als Verknüpfung von der Fußgängerzone von Norden kommend. An dieser Stelle muss die neue Baumaßnahme städtebauliche Antworten finden und verträglich im architektonischen Ausdruck die Baumassen des Parkhauses und des Bürgerforums entwickeln. Eine maßstäbliche Einbindung des neuen Stadtbausteines in die Innenstadt ist das zentrale Thema. Die unterschiedlichen Höhenniveaus des neuen Marktplatzes spiegeln sich in die gestaffelten Baukörperkubaturen wieder. Als Fassadenmaterial schlagen wir in Anlehnung an die traditionelle Fassadenmaterialität in Schleswig auch einen grau-gelben Ziegel vor. Sandfarben eingefärbte Betonbänder gliedern zudem die Baukörper in der Horizontalität. Großzügige Fensteröffnungen geben gezielte Einblicke und leiten die Besucher in das Bürgerforum oder in das Cafe. Ebenso lenken sie vom Innenraum gezielte Ausblicke auf den Marktplatz. Das neue Parkhaus fügt sich in seiner hellen Ausstrahlung (weiße, transluzente Streckmetallpaneele mit einem hohen Anteil an Begrünung) und der moderaten Höhenstaffelung mühelos an das Bürgerforum an. Mit dem Entwurf wird nun ein Ensemble entwickelt, welches einen Ort mit hoher Anziehungs- und Strahlkraft für Besucher und für die Bewohner Schleswigs darstellt.*

*Freiraum: Durch die Positionierung und Abstufung des neuen Bürgerforums am Marktplatz werden sowohl im leicht zurückversetzten Eingangsbereich, als auch im Bereich des nördlichen Cafes als Überleitung vom Capitolplatz attraktive Freiräume geschaffen. Das vorgeschlagene Kleinpflaster des Freiraumwettbewerbes wird bis an die Fassaden gezogen und schafft somit Großzügigkeit. Die Höhenentwicklung des Platzes wird aufgenommen und zeigt sich auch in spannungsvollen Innenräumen des Erdgeschosses.*

*Funktionszusammenhänge/ Nutzungsbausteine: Das formulierte Raum- und Nutzungsprogramm findet mit seinen vielschichtigen Ansprüchen und Verknüpfungen am neuen Marktplatz ein attraktives und vor allem ein flexibles Angebot. Durch die hybride Holzskelettbauweise lassen sich die zukünftigen, möglicherweise sich ändernde Ansprüche mühelos umsetzen. Kernelement ist die offene und zentrale Erschließung als Agora mit einer identitätsstiftenden räumlichen „Dramaturgie“. Die Besucher werden in einem großzügigen Bereich empfangen. Vielfältige Blicke - auch über die Geschosse hinweg - leiten wie selbstverständlich in die unterschiedlichen Nutzungsbereiche und geben eine klare Orientierung. Durch diese Versätze entsteht eine Lebendigkeit im Innenraum und wird die Besucher zu einem „Erkunden“ einladen.*

*Konstruktion: Unter der Prämisse einen robusten Stadtbaustein zu schaffen ist das neue Bürgerforum durch Erschließung, lichte Raumhöhe und Tragwerksstruktur so konzipiert, dass es flexibel auf variierende Nutzungen reagieren kann. Grundsätzlich bietet der Holzskelettbau mit Holzverbunddecken und einer selbsttragenden Ziegelfassade eine wirtschaftliche Grundlage. So werden der Nutzungsvielfalt keine Grenzen gesetzt und die nachhaltige Nutzung des Gebäudes gewährleistet. Das Parkhaus kann als konventionelles Systemparkhaus (Stahlkonstruktion/Betonfertigteiledecken) mit einer „veredelten“ Fassade (transluzente Streckmetallpaneele mit Begrünung) erstellt werden.*

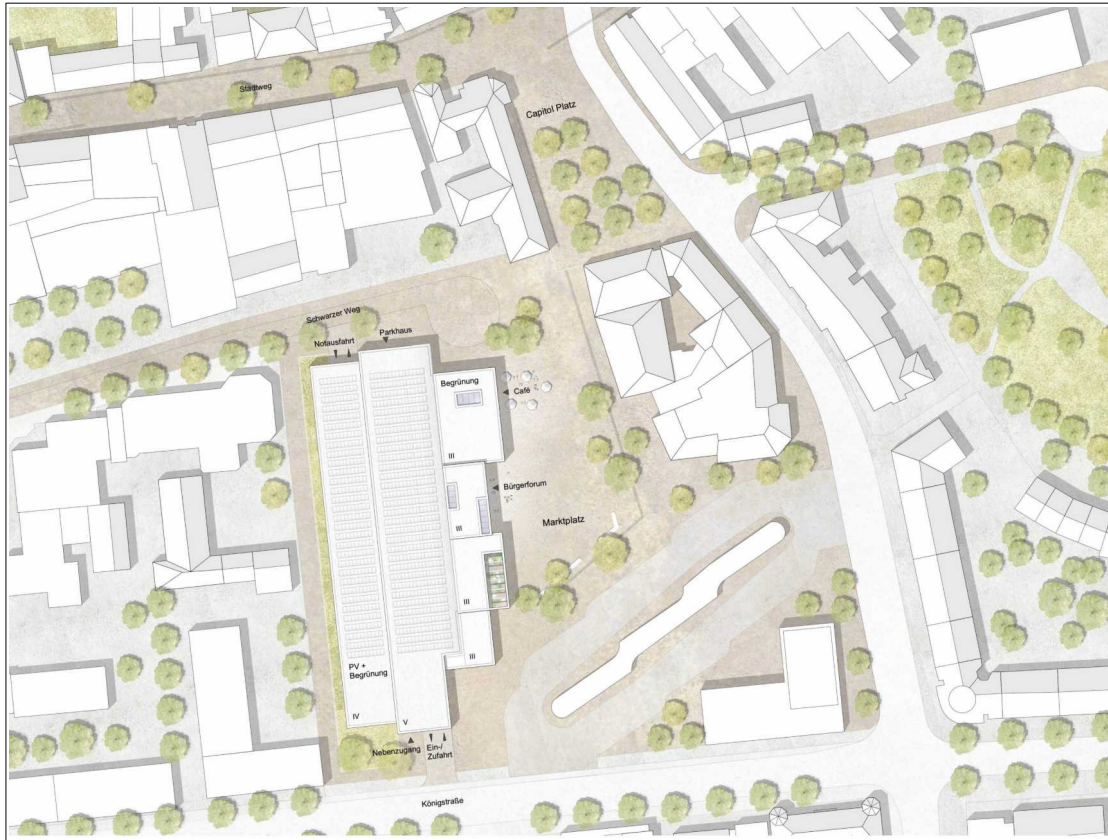


Abb.: 1. Preis Hochbaulicher Realisierungswettbewerb (KBNK-Architekten, Hamburg)

Ökologie und Nachhaltigkeit: Dem Entwurf liegt die Idee des „urban mining“ und der Kreislaufwirtschaft zu Grunde. Kreislaufgerechtes Bauen bedeutet neben dem wiederverwenden von bereits einmal gebrauchtem Material auch die Konstruktion auf lösbare Verbindungen hin zu konzipieren, um einen qualitätsvollen Recyclingprozesses zu ermöglichen. Ein Beispiel hierzu sind eine vorgehängte Element-Fassade mit geschraubten, gesteckten oder geklemmten Verbindungen, Holz-Aluminium-Fenster bei denen nichts verklebt wird, im Innenbereich Ständerwände aus Holz oder Metall, schwimmend verlegtes Parkett oder Dielenboden auf Lagerhölzern. Diese Art der Fügung bietet zu dem im Sinne eines robusten Gebäudes den Vorteil Reparaturen und Modernisierungen leichter vornehmen zu können. Die Dachflächen des Baukörpers sehen die Energiegewinnung über Photovoltaikpaneele vor.

Das Konzept sieht die Einsparung von grauer Energie vor: Der Energiebedarf ist baulich so optimiert, dass die aktive Deckung mittels technischer Ausrüstung auf ein Minimum reduziert werden kann. Dabei müssen soziale, sowie wirtschaftliche Belange gleichermaßen Beachtung finden. Hierzu zählen auf der einen Seite die Tageslichtversorgung, die Raumluftqualität, der Schutz vor Außenlärm und die Raumakustik, auf der anderen stehen effizienter Betrieb, Wartungsarmut, einfache Reinigungsbedingungen und die Langlebigkeit aller baulichen und technischen Komponenten stehen im Fokus.“

#### 4 Immissionsschutz

Für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (Schallimmissionsprognose, Verfasser: ALN Akustik Labor Nord, Lübeck 18.12.2025).

Im Folgenden sind wesentliche Auszüge daraus zusammengestellt:

„Kurze Zusammenfassung

*Die Stadt Schleswig beabsichtigt die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 58. Das Plangebiet befindet sich im zentralen Stadtgebiet im Bereich des ZOB im Einflussbereich der Königstraße südlich des Plangebiets sowie der Plessenstraße östlich des Plangebiets.*

*Innerhalb des Plangebiets ist der Ersatzneubau des Parkhauses mit angeschlossenem Bürgerforum sowie weitere Büro- und Dienstleistungsgebäude innerhalb eines Kerngebietes geplant. Zudem soll der ZOB umgeplant werden. Im westlichen Teil des Plangebiets befinden sich zwei Grundstücke mit Bestandsbebauung. Diese soll erhalten bleiben und eine Gebietsausweisung als Urbanes Gebiet erhalten. Außer innerhalb des Urbanen Gebiets sollen Wohnnutzungen im Plangebiet nicht zugelassen werden.*

*Im Rahmen der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 58 wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt, die zu folgenden Ergebnissen kommt: Aufgrund der Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 durch die Verkehrsgeräusche werden für das Plangebiet Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen.*

*Zudem sind aufgrund der Auswirkungen durch die bauliche Änderung des ZOB sowie die Auswirkungen durch den planinduzierten Mehrverkehr auf den öffentlichen Straßen vom Planungsträger im Zuge der Abwägung Schallschutzmaßnahmen bzw. die Schallschutzsituation im Gesamtkontext zu bewerten und abzuwägen.*

*Aufgrund der Unterschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV im straßenabgewandten Bereich des Capitolplatzquartiers sind hier Schallschutzmaßnahmen aus schalltechnischer Sicht nicht zwingend erforderlich.“*

„Situation und Aufgabenstellung

*Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist für die sachgerechte Abwägung eine Schallimmissionsprognose erforderlich, in der die folgenden Aufgabenstellungen untersucht werden sollten:*

*Einwirkungen auf das Bebauungsplangebiet:*

- Ermittlung der Geräuscheinwirkungen durch den Straßenverkehr und Bewertung anhand der DIN 18005.*
- Ermittlung der Geräuscheinwirkungen durch Anlagenlärm vorhandener Gewerbegebiete bzw. -betriebe und Bewertung anhand der DIN 18005 i. V. m. der TA Lärm.*

*Auswirkungen des Bebauungsplangebiets:*

- Ermittlung der schalltechnischen Auswirkungen durch das geplante Parkhaus und des Bürgerforums an der umliegenden schützenswerten Bebauung und Bewertung anhand der DIN 18005 i. V. m. der TA Lärm.*
- Ermittlung der Auswirkungen der geplanten Änderung des ZOB an den vorhandenen schutzbedürftigen Gebäuden im Umfeld des Plangebiets und Bewertung auf Basis der Pegeldifferenzen anhand der 16. BImSchV.*
- Ermittlung der Auswirkungen der Planung durch Erhöhungen der Verkehrslärmimmissionen aufgrund des zusätzlichen Verkehrs bzw. Reflexionen an den geplanten Gebäudekörpern an den vorhandenen schutzbedürftigen Gebäuden im Umfeld des Plangebiets und Bewertung anhand der Pegeldifferenzen in Zusammenhang mit den Orientierungswerten der DIN 18005 bzw. 16. BImSchV.“*

Im Folgenden werden die Einwirkungen auf das Bebauungsplangebiet und die Auswirkungen des Bebauungsplangebiets (auf die Umgebung) dargestellt.

- Einwirkungen auf das Bebauungsplangebiet durch Verkehrslärm

An den Fassaden der bestehenden bzw. geplanten Bebauung treten Geräuscheinwirkungen von bis zu 72 dB(A) am Tag und 64 dB(A) in der Nacht auf.

*„Somit treten an den der Königstraße und der Plessenstraße zugewandten Fassaden Geräuscheinwirkungen von mehr als 70 dB(A) am Tag bzw. 60 dB(A) in der Nacht auf. Diese Werte werden in der Rechtsprechung als Schwellenwert zur Schutzpflicht des Staates für Gesundheit und Eigentum angesehen (z. B. Urteil des BVerwG, Urt. v. 15.12.2011 - 7 A 11.10). Dies ist bei der Festlegung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu berücksichtigen.*

*Beurteilungspegel von mehr als 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht liegen unter Beachtung der aktuellen Rechtsprechung im gesundheitskritischen Bereich (vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 17. Juli 2018, 10 S 2449/17).*

*Aufgrund der Überschreitungen der zur Beurteilung herangezogenen Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. der weiteren zur Beurteilung herangezogenen Werte sind Schallschutzmaßnahmen zu prüfen, die im Bebauungsplan planungsrechtlich festgesetzt werden sollten.“*

- Einwirkungen durch Anlagenlärm auf das Bebauungsplangebiet

*„Bei einer bestimmungsgemäßen Nutzung der außerhalb des Plangebiets vorhandenen Gewerbeflächen ist davon auszugehen, dass eine Verträglichkeit mit den geplanten Gebietseinstufungen des Bebauungsplangebiets als Kerngebiete bzw. Urbane Gebiete aus planerischen Gesichtspunkten gegeben ist.“*

- Einwirkungen Anlagenlärm anhand überschlägiger Betriebsmodelle für die angrenzenden Gewerbebetriebe

*„Aufgrund der innerhalb des Urbanen Gebiets möglichen Wohnnutzung, sollten für eine umfassende Abwägung die zu erwartenden Geräuscheinwirkungen innerhalb des Plangebiets anhand überschlägiger Betrachtungen der relevanten Betriebstätigkeiten der umliegenden vorhandenen Betriebe untersucht werden. Die Betriebstätigkeiten wurden im Zuge eines Ortstermins am 09.09.2025 ermittelt. Als relevante Betriebe für die Einwirkungen auf die fraglichen Bereiche wurden das Schlei-Center (Parkebene, Anlieferung und Gebäudetechnik) sowie der Netto-Markt (Stellplätze) identifiziert.“*

Im Plangebiet treten Beurteilungspegel bis zu 53 dB(A) am Tag und 47 dB(A) in der Nacht auf. *„Der maßgebliche Immissionsrichtwert der TA Lärm am Tag von 63 dB(A) wird somit deutlich unterschritten. Am Bürogebäude werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm nachts von 45 dB(A) mit den gewählten Ansätzen überschritten. Da dort jedoch keine Wohnnutzung vorhanden oder geplant ist, kann für diese Gebäude im Nachtzeitraum auch der Immissionsrichtwert tags von 63 dB(A) zugrunde gelegt werden. Für das Gebäude an der Königstraße (I 21 und I 22), bei dem eine Wohnnutzung grundsätzlich zugelassen werden soll, werden die nächtlichen Immissionsrichtwerte ebenfalls eingehalten.“*

- Schalltechnische Auswirkungen durch das geänderte Parkhaus und des Bibliothek-Cafés im Bürgerforum

Die aktuellen Planungen für das Parkhaus gehen von insgesamt 520 Stellplätzen auf insgesamt 9 Ebenen aus. Im Schalltechnischen Gutachten ist noch mit der ursprünglichen Stellplatzanzahl von 590 Stellplätzen gerechnet worden. Da diese Zahl höher ist als die nunmehr zur Umsetzung vorgesehene, ist die Abweichung unschädlich.

Der maßgebliche Immissionsrichtwert der TA Lärm wird am Tag von 60 dB(A) an den Immissionsorten nördlich, östlich und südlich des Parkhauses deutlich, um mindestens 9 dB, unterschritten. „An den Immissionsorten westlich des Parkhauses werden die Immissionsrichtwerte tags um mindestens 3 dB unterschritten. Für diese Immissionsorte ist das Parkhaus die maßgebliche Schallquelle. Relevante Einwirkungen von weiteren gewerblichen Anlagen sind an diesen Immissionsorten nicht zu erwarten.“

Im Beurteilungszeitraum Nacht wird der maßgebliche Immissionsrichtwert der TA Lärm für Misch- bzw. Kerngebiete von 45 dB(A) an der benachbarten schutzbedürftigen Bebauung nördlich, östlich und südlich des Parkhauses ebenfalls um mindestens 6 dB unterschritten.

An den Immissionsorten westlich des Parkhauses werden die nächtlichen Immissionsrichtwerte eingehalten bzw. am Immissionsort I 1 um 1 dB überschritten. Da in den Gebäuden westlich des Parkhauses keine Wohnnutzungen vorhanden oder geplant sind, kann für die Beurteilung der Geräuscheinwirkungen im Nachtzeitraum der Immissionsrichtwert tags der TA Lärm zugrunde gelegt werden. Dieser Immissionsrichtwert wird an den fraglichen Immissionsorten deutlich unterschritten.

Unter diesen Aspekten können die Überschreitungen der nächtlichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm am Immissionsort I 1 als zumutbar erachtet werden.

Eine Untersuchung der Vorbelastung ist aufgrund der o. g. Gründe nicht erforderlich.“

- Schalltechnische Auswirkungen des geänderten ZOB und des durch das Plangebiet entstehenden zusätzlichen Verkehrs im öffentlichen Straßenraum

„Im Bereich des Capitolplatzquartiers sowie südlich des Plangebiets im Kreuzungsbereich Königsstraße/Plessenstraße verringern sich aufgrund des neu geplanten Parkhauses und der Gewerbegebäude die Abschirmung gegenüber des ZOB. Daher sind in diesen Bereichen Pegelerhöhungen bis zu 6 dB zu erwarten. An den restlichen umliegenden, schutzbedürftigen Gebäuden sind keine relevanten Pegeländerungen bzw. zum Teil sogar Pegelminderungen zu erwarten. Aufgrund der Pegelzunahme von z. T. mehr als gerundet 3 dB ist die bauliche Änderung des ZOB als „wesentliche Änderung“ im Sinne der 16. BImSchV zu bewerten.“

Im schalltechnischen Gutachten wurden zur Ermittlung der schalltechnischen Auswirkungen des durch das Plangebiet entstehenden zusätzlichen Verkehrs zwei Varianten berechnet. Zur Ausführung kommen soll die Variante 2 (Umfahrung im Bereich Schwarzer Weg)

„Für Variante 2 des Schwarzen Wegs (Umfahrung) ist eine Prüfung entsprechend eines Neubaus nach 16. BImSchV angezeigt. Durch die Umfahrung ergeben sich in den Bereichen der neuen Straße Beurteilungspegel bis zu 56 dB(A) am Tag und 49 dB(A) in der Nacht. Damit werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV in diesem Bereich sowohl tags als auch nachts unterschritten.“

In der vorliegenden Situation werden an den Gebäuden entlang der Königstraße und der Plessenstraße die Werte von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts ohne und mit Berücksichtigung der Planung überschritten. Diese Werte werden in der Rechtsprechung als Schwellenwert zur Schutzpflicht des Staates für Gesundheit und Eigentum (z. B. Urteil des BVerwG, Urt. V. 15.12.2011 - 7 A 11.10) herangezogen. Aufgrund der Überschreitung dieser Werte bereits im Nullfall ist davon auszugehen, dass hier bereits schalltechnische Schutzmaßnahmen wie bspw. Schallschutzfenster vorhanden sind.

Daher sind vom Planungsträger im Zuge der Abwägung Schallschutzmaßnahmen bzw. die Schallschutzsituation im Gesamtkontext zu bewerten und abzuwägen.“ Diese Bewertung und Abwägung hat die Stadt im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung vollzogen, indem sie die Beurteilung der Schallschutzsituation und die Vorschläge des Schallgutachters zu den Schallschutzmaßnahmen

übernimmt und entsprechende Festsetzungen trifft, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherstellen zu können. Diese werden im Folgenden näher erläutert.

- Schallschutzmaßnahmen

Aufgrund der vorhandenen baulichen Situation sind aktive Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. Lärmschutzwände, nicht möglich. Es werden daher passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

- Festsetzungsvorschläge zur Grundrissorientierung:

*„An den der Königstraße und der Plessenstraße zugewandten Fassaden sind keine lüftungstechnisch notwendigen Fenster von Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 -1 „Schallschutz im Hochbau“ Ausgabe Januar 2018 (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer, Wohnküchen bzw. Büro- und Unterrichtsräume) zulässig.“*

- Festsetzungsvorschläge zu passiven Schallschutzmaßnahmen:

*„Im gesamten Plangebiet sind bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach den in der Planzeichnung/in dem Beiplan (vgl. Anlagen 5.1 und 5.2 dieses Gutachtens) bezeichneten Außenlärmpegeln der DIN 4109-2 „Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ Ausgabe Januar 2018, Abschnitt 4.4.5 auszubilden.“*

*Der Nachweis der erforderlichen Schalldämmmaße hat im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnisgabeverfahren nach dem in der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“ Ausgabe Januar 2018 bzw. zum Zeitpunkt des Verfahrens gültigen Fassung vorgeschriebenen Verfahren in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße zu erfolgen.*

*Von den in der Planzeichnung/in dem Beiplan (vgl. Anlagen 5.1 und 5.2 des Gutachtens) dargestellten Außenlärmpegeln kann abgewichen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnisgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel vorliegt, als in der Planzeichnung/in dem Beiplan dokumentierten Situation unter Berücksichtigung der höchsten Pegel an den Fassaden. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1 reduziert werden.*

*Grundlage für die Dimensionierung der Schalldämm-Maße der Außenbauteile bildet die Schallimmissionsprognose der ALN Akustik Labor Nord GmbH vom 29.10.2025 (Gutachten 2837-01).“*

- Festsetzungsvorschläge zur Belüftung von Schlafräumen:

*„Im gesamten Plangebiet ist für Schlaf- und Kinderzimmer durch ein entsprechendes Lüftungskonzept ein ausreichender Mindestluftwechsel sicher zu stellen. Entweder kann die Belüftung über eine schallabgewandte Fassade erfolgen, an der die Orientierungswerte der DIN 18005 (Verkehr) eingehalten sind, oder ein ausreichender Luftwechsel ist auch bei geschlossenem Fenster durch technische Be- und Entlüftungssysteme/lüftungstechnische Maßnahmen sichergestellt.“*

*Von dieser Festsetzung kann abgesehen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnisgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass unter Berücksichtigung der konkreten Planung die Orientierungswerte der DIN 18005 (Verkehr) eingehalten werden.“*

- Festsetzungsvorschläge für Außenwohnbereiche:

*„An den der Königstraße und der Plessenstraße zugewandten Fassaden mit Beurteilungspegel von  $L_r > 60$  dB(A) dürfen Außenwohnbereiche nur zugelassen werden, wenn diese durch bauliche Maßnahmen (z. B. vorgelagerte Loggien) geschützt werden oder ein weiterer Freibereich der Wohnung zu einer lärmabgewandten Seite orientiert ist, in dem 60 dB(A) tags eingehalten sind.“*

*Von der oben genannten Festsetzung kann abgesehen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnisgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass unter Berücksichtigung der*

*konkreten Planung in dem geplanten Außenwohnbereich der Beurteilungspegel von  $L_r = 60$  dB(A) eingehalten ist.“*

## **5 Verkehrsuntersuchung**

Es wurde eine Verkehrsuntersuchung für das Parkhausquartier erstellt. Verfasser: Zacharias Verkehrsplanungen Büro Dipl.- Geogr. Lothar Zacharias, Juli 2019. Zugrunde gelegt wurde hierfür die Rahmenplanvertiefung Parkhausquartier aus dem Jahr 2018.

Im Folgenden sind wesentliche Auszüge daraus zusammengestellt:

### *„Aufgabenstellung*

*In der Stadt Schleswig ist der Umbau des Areals ZOB/ Parkhaus/ Capitolplatz geplant. Im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung sind die Auswirkungen dieser Planungen auf die Verkehrssituation im Umfeld zu prüfen und zu bewerten.*

*Auf der Basis aktueller Verkehrsdaten und Prognosewerte wird das zukünftige Verkehrsaufkommen im Planungsraum ermittelt (Verkehrsmengen, Lkw-Anteil, Herkunfts-/ Zielrichtungen, wöchentliche und tageszeitliche Verteilung).*

*Für die relevanten Knotenpunkte ist die Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität auf der Grundlage des Handbuches für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS 2015) zu ermitteln. Gegenseitige Wechselwirkungen zwischen den Knotenpunkten und Einmündungen sind zu analysieren.*

### *Fazit*

- *Die Anbindung des Parkhauses an die Königstraße ist bei den angenommenen Verkehrsprognosen leistungsfähig möglich.*
- *Eine Lichtsignalanlage erreicht eine gute Verkehrsqualität der Stufe B.*
- *Eine Koordinierung mit benachbarten Signalanlagen ist kaum möglich.*
- *Alternative Maßnahmen zur Reduzierung des Kfz-Verkehrs im Zentrum sind unabhängig von den Planungen des Parkhausquartiers sinnvoll (Radwegeachsen, Anbindung Auf der Freiheit in Richtung Osten).“*

Eine Aktualisierung der Verkehrsuntersuchung ist in Umsetzung. Es liegen jedoch noch keine abschließenden Ergebnisse vor.

## **6 Altlasten**

Es wurde eine Orientierende Untersuchung zum Parkhausquartier erstellt (Verfasser: Hanseatisches Umweltkontor, 07.03.2022).

Im Folgenden sind wesentliche Auszüge daraus zusammengestellt:

### *„Aufgabenstellung*

*Die Stadt Schleswig plant, den Bereich des Parkhausquartiers zwischen Königstraße, Schwarzem Weg und Plessenstraße neu zu gestalten. Alle Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Schleswig in der Gemarkung Schleswig, Flur 22. Im zu überplanenden Bereich befinden sich vier Altlastverdachtsflächen, für die im Vorwege der Altlastenuntersuchung ein Untersuchungskonzept auf Grundlage der vorliegenden historischen Erkundung zu erstellen war.*

### Ergebnis

Die Untersuchungsfläche ist bis auf Begleitgrün versiegelt. Es wurden flächig Auffüllungen aus Sand und Schluff mit einer durchschnittlichen Mächtigkeit von ca. 2 m festgestellt, die anthropogene Beimengungen aus Ziegel-, Holz-, Bitumen- und Keramikresten sowie Schlacken beinhalten. Unter den sandigen Auffüllungen wurden im nördlichen Untersuchungsbereich gewachsene Mittelsande, im südlichen, hier besonders im südöstlichen Untersuchungsbereich Torfe ermittelt. Die Torfe wurden bis in Tiefen von maximal 4,4 m u. GOK erbohrt und sind von Sanden unterlagert. Wasserstände wurden in den Auffüllungen fast aller Sondierungen (Ausnahme 4 Sondierpunkte) zwischen 0,5 m und 4,1 m u. GOK ermittelt. Bezogen auf NHN liegen die gemessenen Grundwasserstände damit zwischen -1,6 m NHN und +2,29 m NHN, die auch innerhalb kurzer Entfernungen teilweise stark variieren. Es handelt sich um einen oberflächennahen Stau- und Grundwasserkörper, der aber auf dem Standort eine einheitliche Interpretation der Grundwassergleichen ausschließt. Die vermutete Grundwasserfließrichtung ist nach Süden auf die Schlei gerichtet. Die unter den Torfen ermittelten Sande waren ebenfalls wassergesättigt und wiesen einen mit denen der Auffüllungen gemischten Wasserstand in den Sondierungen auf. Die analysierten Bodenluftproben wiesen keine erhöhten Schadstoffgehalte (LCKW und BTEX) auf. Insgesamt wurden in den Auffüllungen, die zumindest zeitweise wassergesättigt sind, im Boden (Feststoff) gering erhöhte Gehalte an Schwermetallen (besonders Blei und Kupfer) und punktuell gering erhöhte Gehalte an PAK ermittelt. Die analysierten Grundwasserproben weisen nur in zwei Proben gering erhöhte Gehalte an PAK und der Einzelsubstanz Arsen auf.

### Gefährdungsabschätzung

Der Wirkungspfad Boden – Mensch wurde nicht untersucht, da dieser aufgrund der Versiegelung derzeit nicht relevant ist und genauere Planung für eine zukünftige geänderte Bebauung nicht vorliegen. Über den Wirkungspfad Boden – Bodenluft – Mensch besteht für den Menschen keine Gefährdung. Alle analysierten Schadstoffgehalte der entnommenen Bodenluftproben liegen unterhalb der Nachweisgrenze.

Über den Wirkungspfad Boden – Grundwasser ist auf Grundlage der Ergebnisse der Direct- Push-Untersuchungen, der Eluate und der Sickerwasserprognose eine Überschreitung der Prüfwerte am Ort der Beurteilung derzeit nicht gegeben und zukünftig als nicht wahrscheinlich beurteilt. Eine Gefahr für das oberflächennahe Grundwasser wird damit nicht abgeleitet. Auch eine Gefahr für tiefere Grundwasserstockwerke, aus denen das WW Schleswig I fördert, ist nicht gegeben. Eine schädliche Bodenveränderung gemäß BBodSchG, § 2 Abs 3 liegt nicht vor.

Der Kontaminationsverdacht hinsichtlich möglicher Milzbrandsporen im Untergrund ist aufgrund der in einer Sondierung (BS 12) nachgewiesenen Haar- und Tierfellreste nicht vollständig auszuschließen. Möglicherweise sind ehemalige verdachtsrelevante Anlagen der Lederfabrik/Gerberei (Wasserwerkstatt, Gerbgruben, Kläranlage) nicht vollständig rückgebaut worden. Nach Bewertung des aktuellen Sachstandes durch den Fachberater (Dr. Beyer) ist das Expositionsrisiko hinsichtlich potenzieller Milzbrandsporen unter Einhaltung des gängigen Arbeitsschutzes (Arbeitshandschuhe, etc.) annähernd null. Auch ein Infektionsrisiko besteht auf der Fläche zum jetzigen Zeitpunkt nicht.

### Weiterer Handlungsbedarf

Ein weiterer Handlungsbedarf im Hinblick auf den Grundwasserschutz oder zur Untersuchung des Wirkungspfades Boden – Mensch ist nicht erforderlich. Nach Rückbau des Parkhauses sind die drei Verdachtsbereiche

- Wasserwerkstatt,
- Gerbgrubenbereich und
- Klärgrube

*hinsichtlich Restanlagen der Lederfabrik/Gerberei zu überprüfen. Sollten dabei entsprechende Restanlagen und in ihnen Ablagerungen festgestellt werden, so sind aus den tiefsten Bereichen der betreffenden Verdachtsflächen Mischproben aus mindestens drei Einzelproben zu entnehmen. Diese Mischproben sind mikrobiologisch auf Milzbrandsporen zu untersuchen, um das Kontaminationsrisiko abschließend bewerten oder ausschließen zu können. Zur weiteren Konkretisierung des Milzbrand-Kontaminationsverdacht sollte beim Gesundheits- und Veterinäramt hinsichtlich ehemaliger Einträge von Milzbrandfällen bei Mitarbeitern der Lederfabrik und Nutztieren in der Umgebung recherchiert werden.*

*Bei der Aufnahme von Tiefbaumaßnahmen sind die oben genannten Handlungsempfehlungen zu berücksichtigen. Des Weiteren fallen im Bereich des Parkhauses abfallrechtlich relevante Böden/Auffüllungen an. Daher sollten diese Arbeiten gutachterlich begleitet werden. Die gängigen persönlichen Arbeitsschutzmaßnahmen (Handschuhe etc.) sind unbedingt einzuhalten.“*

Die vorliegende Untersuchung wurde für den ursprünglichen Geltungsbereich der 2. Änderung des B-Plans Nr. 58 durchgeführt (Stand Vorentwurf 2023). Im Laufe der Bearbeitung wurde der Plangeltungsbereich im westlichen Bereich vergrößert und die Flurstücke 46/14, 46/15 und 46/16 mit einbezogen (Stand Entwurf 2025/26).

Die Erweiterungsflächen waren zwar nicht Bestandteil der o.g. Orientierenden Untersuchung (Hanseatisches Umweltkontor 2022), jedoch liegen diese Flächen im Bereich des Rahmenplans für die städtebauliche Sanierungsmaßnahme „Innenstadt Schleswig“. Die untere Bodenschutzbehörde hatte in ihrer Stellungnahme zur Rahmenplan-Beteiligung vom 22.09.2016 die Flurstücke benannt, die als altlastverdächtige Flächen im Boden- und Altlastenkataster des Kreises Schleswig-Flensburg erfasst sind, die Flurstücke des erweiterten B-Plangeltungsbereichs waren darin nicht enthalten und bedürfen entsprechend keiner weiteren Untersuchung.

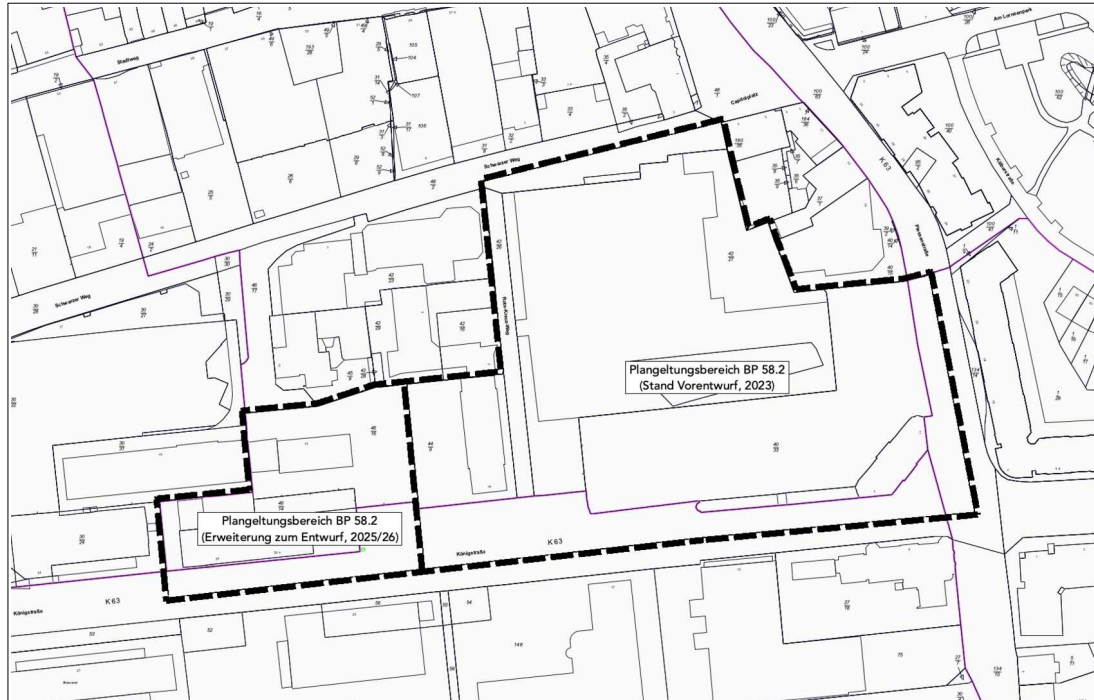


Abb.: Gegenüberstellung Geltungsbereiche B-Plan 58.2: Vorentwurf (2023) und Entwurf (2025/26)

Eine erweiterte historische Recherche zu milzbrandrelevanten Vorfällen und Daten ist in Umsetzung. Es liegen jedoch noch keine abschließenden Ergebnisse vor.

## **7 Verkehrsflächen / Ruhender Verkehr**

An der bestehenden äußeren Erschließungssituation sind keine grundsätzlichen Veränderungen geplant, insofern werden die angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen (Königstraße, Plessenstraße) im Bestand festgesetzt. Die festgesetzten Straßenverkehrsflächen beinhalten neben den Fahrbahnen auch einen geplanten schnellen Radweg und die straßenbegleitenden Gehwege.

Die Zu- / Abfahrt zum neu geplanten Parkhaus erfolgt über die Königstraße von Süden. Darüber hinaus wird zum Schwarzen Weg noch eine Notzufahrt bzw. -abfahrt vorgehalten. Die Zu- / Abfahrt im Norden des Parkhauses ist nicht nur für Veranstaltungen bedarfsweise sondern auch für den Hochwasserfall freizugeben. Der umgestaltete ZOB ist unverändert von Süden (Königstraße) und von Osten (Plessenstraße) anfahrbar.

Neu geschaffen wird eine Umfahrt um den Baublock „Schwarzer Weg 9-11“ und „Rote-Kreuz-Weg 3-6“. Hier werden die bestehenden Stichstraßen westlich und östlich des Baublocks durch eine neu geschaffene Verkehrsfläche im südlichen Bereich miteinander verbunden. Damit soll die verkehrliche Situation mit mehreren Wendebereichen verbessert werden. Darüber hinaus wird die bestehende Verlängerung des Rote-Kreuz-Wegs in Richtung Süden ertüchtigt, damit hier eine Notzufahrt- bzw. abfahrt für Rettungsfahrzeuge ermöglicht wird. Um eine allgemeine Durchfahrt zu verhindern, werden im südlichen Zufahrtbereich Poller aufgestellt.

Innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung („Fußgängerbereich“) ist auch die Anlage von Fahrradabstellplätzen zulässig.

Im Kerngebiet MK2 ist in der abgegrenzten Fläche mit der Kennziffer „1“ die Errichtung einer oberirdischen Kfz-Stellplatzanlage nicht zulässig. Mit dieser Festsetzung wird das städtebauliche Ziel verfolgt, in den Vorzonen der Grundstücke entlang der Königstraße ein höherwertiges Straßenbild zu erreichen, das nicht von motorisierten Fahrzeugen geprägt wird.

## **8 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen**

### **8.1 Art der baulichen Nutzung**

Um zu einer stärkeren Belegung der Innenstadt mit einer Mischung aus Gemeinbedarfseinrichtungen (Bürgerforum) und Geschäfts- sowie Bürogebäuden beizutragen, soll im westlichen Bereich des Plangebiets das bestehende 2-geschossige Gebäude um ein weiteres Geschoss aufgestockt werden, um in den Obergeschossen Wohnnutzungen grundsätzlich zu ermöglichen. Eine solche Nutzungsmischung ist typisch für ein Urbanes Gebiet, wie es hier mit dem MU festgesetzt wird.

#### Urbanes Gebiet (MU)

Zulässig sind gemäß § 6a Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 6 BauNVO:

- Vergnügungsstätten gem. § 6a Abs. 3 Nr. 1 BauNVO,
- Tankstellen.

Von den gemäß § 6a Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen werden Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Die Ansiedlung von Tankstellen ist mit dem Ziel, einen belebten städtischen Platz mit hoher Aufenthaltsqualität zu schaffen, nicht vereinbar. Mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten soll den vielfach von diesen Anlagen ausgehenden negativen Wirkungen auf das Umfeld gerade im Hinblick auf die hochfrequentierten und öffentlichen Bereiche (Bürgerforum, Innenstadt) und auf mögliche Nutzungskonflikte mit benachbarten Wohnnutzungen entgegengewirkt werden.

#### Kerngebiete (MK1 bis MK3)

Die Baugebiete nördlich der Königstraße werden aufgrund der geplanten Nutzungen und der unmittelbaren Innenstadtnähe als Kerngebiete (MK) festgesetzt.

In allen Kerngebieten wird das Wohnen ausgeschlossen. Damit wird die besondere städtebauliche Funktion des Parkhausquartiers herausgestellt: an diesem neugestalteten, zentralen Ort verdichten sich Nutzungen des Gemeinbedarfs, Büros, Dienstleistungen und Gastronomie zu einem konzentrierten Angebot zentrumstypischer Leistungen.

Für die Fläche MK 1 benennt der städtebauliche Rahmenplan das Ziel, durch eine Neuentwicklung die Eingangssituation zur Schleswiger Innenstadt zu stärken. Dafür wird das bestehende Gebäude abgebrochen und an gleicher Stelle einen zeitgemäßer Neubau geschaffen. Die meisten der bisherigen Nutzungen sollen in die Neuplanung integriert werden, z.B. die Mobilitätszentrale und ggf. die Flüchtlingshilfe, auch das gastronomische Angebot soll hier wieder verortet werden. Zusätzlich soll hier auch Raum für Büro- und Dienstleistungsnutzungen entwickelt werden.

Westlich des neuen Parkhauses im festgesetzten MK 2 ergibt sich durch den geplanten Wegzug der Feuerwehr aus der Königstraße 16 die Möglichkeit einer Neuordnung für den Bereich. Dabei soll hier die Funktion der Königstraße als Eingangsstraße in die Innenstadt gestärkt werden. Die Stadt Schleswig möchte das freiwerdende Grundstück in Zukunft einer privaten Büro- und Dienstleistungsnutzung zuführen.

Das Bestandsgebäude in zweiter Reihe (Schwarzer Weg 13-17) wird, entsprechend der dort bestehenden Nutzungen, als Fortführung der östlich angrenzenden Baugebiete MK 1 und MK 2 ebenfalls als Kerngebiet (MK3) festgesetzt.

Die Festsetzungen der Nutzungen in den Kerngebieten orientieren sich weitestgehend am Nutzungskatalog gemäß § 7 Abs. 2 BauNVO für Kerngebiete aus der Baunutzungsverordnung.

Zulässig sind gemäß § 7 Abs. 2 BauNVO in den Kerngebieten MK1 und MK2:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 7 Abs. 3 BauNVO in den Kerngebieten MK1 und MK2:

- Anlagen für sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO in den Kerngebieten MK1 und MK2:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- sonstige Wohnungen,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten,
- Betriebe mit Vorführ- und Geschäftsräumen (§33a GewO), deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind,
- Bordelle und bordellartige Betriebe.

Anlagen für sportliche Zwecke können in ihrer baulichen Ausformung sehr verschiedenartig sein, von flächenintensiven Sportplätzen über Sonderbauten wie Schwimmbäder bis zu problemlos in Gebäuden zu integrierende Fitness-Studios. Aufgrund dieser Verschiedenartigkeit der Nutzungen werden die sportlichen Anlagen gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen, damit die Verträglichkeit einer geplanten Nutzung mit der Hauptnutzungsart geprüft und ggf. mit Auflagen erteilt werden kann.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO die o.g. Betriebe, Einrichtungen sowie Wohnungen jeglicher Form, weil sie an dieser Stelle im Bereich des Stadtgefüge städtebaulich weder sinnvoll noch gewollt sind. Diese Festsetzungen beruhen einerseits auf der grundsätzlichen Zielsetzung des Rahmenplans Innenstadt, dass die zukünftige Entwicklung in diesem zentralen Bereich vor allem zu einer Stärkung des Einzelhandelsstandortes und zu einem Identifikationsort für die Bürger und für den Tourismus führen soll.

#### Parkhaus (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung)

Die Fläche für das neue Parkhaus für Pkw-Stellplätze wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkhaus“ festgesetzt. Um die geplanten Nutzungen planungsrechtlich zu ermöglichen, werden die zulässigen Einrichtungen und baulichen Anlagen entsprechend festgesetzt.

Es sind solche baulichen Anlagen und Einrichtungen zulässig, die der Unterbringung von motorisierten und nicht-motorisierten Fahrzeugen dient. Zulässig sind:

- Parkhaus mit Pkw-Stellplätzen für motorisierte und nicht-motorisierte Fahrzeuge,
- Stellflächen für Fahrräder und Fahrradboxen,
- Flächen für Car-Sharing,
- Zu- und Abfahrten,
- Nebenanlagen.

## **8.2 Maß der baulichen Nutzung**

### Grundflächenzahl (GRZ)

Für die Kerngebiete (MK1 bis MK3) werden aufgrund ihrer verschiedenartigen Grundstücksstrukturen und städtebaulichen Anforderungen unterschiedliche Grundflächenzahlen (GRZ) festgesetzt, diese nehmen Bezug auf das Wettbewerbsergebnis (vgl. Kapitel 3.7):

- Das Kerngebiet MK1 befindet sich unmittelbar am Kreuzungsbereich Königstraße / Plessensstraße und grenzt unmittelbar südlich an den Busbahnhof an. Aus städtebaulichen Gründen ist hier die Ausbildung einer markanten Raumkante wünschenswert, weswegen hier ein I-förmiges Baufeld festgesetzt wird. Die festgesetzte GRZ von 0,5 soll dazu beitragen, dass hier ein Baukörper gemäß den beschriebenen städtebaulichen Anforderungen realisiert werden kann.

- Das Kerngebiet MK2 befindet sich westlich des geplanten Parkhauses und fasst den Straßenraum der Königstraße von Norden. Um das Baugebiet einer dem innerstädtischen Standort angemessenen Ausnutzung zuzuführen, wird hier eine GRZ von 0,8 festgesetzt.
- Das Kerngebiet MK3 ist bereits bebaut. Aufgrund der Umstrukturierungen des Baugrundstücks (nördlicher Teil wird zur Umfahrt, dafür wird ein Bereich südlich ergänzt) verändert sich die Berechnungsgrundlage für das Baugebiet, allerdings nur unwesentlich. Es wird hier eine GRZ von 0,3 festgesetzt.
- Das urbane Gebiet MU ist ebenfalls bereits bebaut. Geplant ist neben einer Aufstockung des Gebäudes die Anordnung eines außenliegenden Treppenhauses mit Laubengang. Um diese Planung und weitere Erweiterungen zu ermöglichen, wird die bisherige GRZ von 0,2 aus dem Ursprungs-B-Plan Nr. 58 auf 0,6 erhöht.

Damit bleiben die festgesetzten GRZ tlw. deutlich unterhalb der Orientierungswerte für Kerngebiete und urbane Gebiete gemäß Baunutzungsverordnung.

Für die Gemeinbedarfsflächen wird auf die Festsetzung einer GRZ verzichtet. Aufgrund des durchgeführten hochbaulichen Realisierungswettbewerbs und der damit verbundenen Freiflächenplanung sieht die Stadt Schleswig kein Erfordernis für eine Regelung der Grundflächen in diesem Bereich. Durch den dargestellten hohen Freiraumanteil ist eine übermäßige Verdichtung ausgeschlossen.

#### Grundflächen (GR)

Für die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkhaus“ wird entsprechend der Ergebnisse des Wettbewerbs und der zwischenzeitlich erfolgten Entwurfsplanung eine maximal zulässige Grundfläche von 3.600 m<sup>2</sup> festgesetzt.

#### Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ)

Die zulässige Grundfläche darf im Kerngebiet MK3 durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

Begründet wird die Überschreitung mit der verhältnismäßig niedrigen GRZ von 0,3 (siehe oben), dem hohen Stellplatzbedarf und dem Neuzuschnitt der Grundstücke aufgrund der geplanten Umfahrt nördlich des MK3. Dadurch entfallen Teile des Baugebiets, die u.a. eine Neuordnung der Stellplätze im östlichen Bereich erforderlich machen.

In den anderen Baugebieten gelten die Regelungen des § 19 Abs. 4 BauNVO.

#### Höhenentwicklung / Höhenbezugsebene

Als Höhenbezugsebene für die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen wird die Höhe über Normalhöhennull (NHN) in Metern festgesetzt. Im Einzelnen werden folgende Höhenfestsetzungen getroffen, diese nehmen Bezug auf das Wettbewerbsergebnis (vgl. Kapitel 3.7):

- MK1: maximale Firsthöhen zur Königstraße von +14,0 m üNHN (entspricht ca. 11,5 m über Gelände) und +17 m üNHN zur Plessenstraße (entspricht ca. 14,5 m über Gelände),
- MK2: maximale Firsthöhe von +13,5 m üNHN (entspricht ca. 12,0 m über Gelände),
- MK3: maximale Firsthöhe von +20,0 m üNHN (entspricht ca. 16,5 m über Gelände) für das Bestandsgebäude,
- MU: maximale Firsthöhe von +15,0 m üNHN (entspricht ca. 13 m über Gelände) für das aufzustockende Bestandsgebäude.

Die festgesetzten Firsthöhen dürfen durch untergeordnete Bauteile wie Heiz- und Klimaanlage, Treppenaufgänge, Lüftungsanlagen, etc. oder durch sonstige Nutzungen und Nebenanlagen wie Photovoltaikanlagen um maximal 2,0 m überschritten werden.

Für bauliche Anlagen im Sinne des § 82 LWG, die sich vollständig oder teilweise innerhalb des Hochwasserrisikogebietes (HWR) befinden, betragen die einzuhaltenden Mindesthöhen für den Hochwasserschutz +2,75 m üNN für Räume zum dauernden Aufenthalt von Personen und +2,25 m üNN für sonstige Nutzungen (vgl. Kapitel 13).

### **8.3 Zulässigkeit von Wohnungen**

Im Urbanen Gebiet MU sind in den Erdgeschossen Wohnungen unzulässig.

Diese Festsetzung beruht einerseits auf der grundsätzlichen Zielsetzung des Rahmenplans Innenstadt, dass die zukünftige Entwicklung in diesem zentralen Bereich vor allem zu einer Stärkung des Einzelhandelsstandortes und zu einem Identifikationsort für die Bürger und für den Tourismus führen soll. Wohnnutzungen im Erdgeschoss tragen in diesem Sinne nicht dazu bei, diese besondere Nutzungsvielfalt in den zentralen Bereichen sicherzustellen.

Zudem sind im Urbanen Gebiet MU Wohnnutzungen in den Erdgeschossen aus Gründen des Hochwasserrisikos ausgeschlossen. Die Mindesthöhen für den Hochwasserschutz für Räume zum dauernden Aufenthalt von Personen betragen +2,75 m üNN und +2,25 m üNN für sonstige Nutzungen (vgl. Kapitel 13, Hochwasserrisikogebiete gemäß § 82 LWG).

### **8.4 Überbaubare Flächen / Bauweise**

#### Baulinien / Baugrenzen

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen erfolgt im gesamten Geltungsbereich überwiegend in Form von Baugrenzen. Einerseits folgt die Festsetzung den Ergebnissen des Wettbewerbs (vgl. Kapitel 3.7), andererseits wird sich damit auch an der Bestandsbebauung orientiert. Entlang der Königstraße soll die Bebauung straßennah erfolgen, ein Zurückweichen der geplanten Gebäudekörper soll mit der Festsetzung von Baulinien vermieden werden.

#### Bauweise

Für alle Baugebiete (MU, MK, Gemeinbedarfsfläche, Parkhaus) wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt, damit in diesem zentralen, innerstädtischen Bereich eine angemessen verdichtete und zusammenhängende Bebauung ermöglicht wird.

## **9 Flächen für den Gemeinbedarf**

Der Neubau des Bürgerforums wird durch die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Bürgerforum“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB planungsrechtlich gesichert.

Gastronomische Einrichtungen sind zulässig, wenn sie sich der Hauptnutzung unterordnen.

Die Fläche für den Gemeinbedarf dient der Unterbringung von baulichen Anlagen und Einrichtungen für den Betrieb eines Bürgerforums (Stadtbücherei, Bürgerbüro, Veranstaltungsräume, Mobilitätszentrale).

Im Nahbereich der Gemeinbedarfsfläche ist in der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ die (unterirdische) Errichtung eines „Fettabscheiders“ für die gastronomische Einrichtung als Nebenanlage zulässig.

## **10 Grünordnerische Festsetzungen**

### **10.1 Anpflanzen von Bäumen**

Im Plangeltungsbereich werden westlich und nördlich des Baufensters im Kerngebiet MK1 entsprechend des hochbaulichen Realisierungswettbewerbs Bäume zum Anpflanzen festgesetzt. Dieser Bereich befindet sich genau gegenüber des ehemaligen Kreisbahnhofs, der unter Denkmalschutz steht. Die Bäume dienen gemeinsam mit dem neu geplanten Eckgebäude dazu, den funktional geprägten Bereich des ZOB optisch so gut wie möglich einzufassen. Im Umgebungsbe- reich des Kulturdenkmals muss dafür Sorge getragen werden, dass der ZOB nicht so stark zur Geltung kommt.

Es sind standortgerechte Hochstämme, 3 mal verpflanzt, mit Drahtballen und mit einem Stamm- umfang von mindestens 16-18 cm zu pflanzen. Aufgrund des begrenzten Platzangebotes muss hier auf kleinkronige Bäume zurückgegriffen werden. Es sind folgende Pflanzenarten zu verwen- den:

Acer campestre „Elsrijk“ - Feldahorn  
Carpinus betulus „Fastigiata“ - Säulen-Hainbuche  
Sorbus aucuparia - Vogelbeere

Da noch keine konkrete Planung für den ZOB vorliegt, wird festgesetzt, dass die Standorte der Bäume um bis zu 5 m abweichen dürfen. So wird eine ausreichende Flexibilität für die spätere Umsetzung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 58 gewährleistet.

### **10.2 Erhalt von Bäumen**

Zwei größere Einzelbäume (Trompetenbäume - Catalpa bignonioides), die besonders ortsbild- prägend sind, werden im Bereich der künftigen Platzfläche als zu erhaltende Bäume festgesetzt. Weitere Bäume werden im westlichen Bereich des Plangebiets als zu erhalten festgesetzt.

Die Bäume sind dauerhaft zu sichern und zu pflegen. Bei Abgang sind diese Bäume an gleicher Stelle durch einen standortgerechten Laubbaum zu ersetzen.

### **10.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschafts**

#### Dachbegrünung

Um die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf das örtliche Klima sowie den Grundwasser- haushalt zu minimieren, wird für alle neu geplanten flach geneigten Dächer mit einer Dachnei- gung bis 20° eine extensive Dachbegrünung vorgesehen. Das betrifft somit sowohl alle neu ge- planten Hauptgebäude als auch alle Nebenanlagen im Plangebiet. Eine durchwurzelbare Ge- samtschichtdicke von mindestens 12 cm ist vorzusehen. Die Gründächer sind als Retentionsdä- cher für die Niederschlagswasserrückhaltung mit einem Abflussbeiwert von max. 0,5 auszubilden.

Die Begrünung von Dachflächen schafft stadttökologisch wirksame Vegetationsflächen, die Ersatz- lebensräume insbesondere für Tiere wie Insekten und Vogelarten bieten. In Verbindung mit Bio- topstrukturen der Umgebung trägt dies zu einer Vernetzung von Lebensräumen bei. Für die Wirk- samkeit der Dachbegrünung im Hinblick auf Biotopfunktion, Bodenfunktion, Funktionen zur Ver- besserung des Wasserhaushalts und des Klimas sowie auf das Ortsbild ist eine Aufbaustärke des durchwurzelbaren Substataufbaus erforderlich, die eine Begrünung auch mit Gräsern und Stau- den ermöglicht. Deshalb wird eine durchwurzelbare Mindeststärke von 12 cm festgesetzt.

#### Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Die im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag genannten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden vollumfänglich in Text Teil B übernommen, um das Eintreten von Verbotstatbeständen

nach § 44 BNatSchG sicher zu vermeiden. Es sind Bauzeitenfenster einzuhalten und Ersatzquartiere für Mehlschwalben anzubringen.

Die Bauzeitenregelungen und Ausgleichsmaßnahmen werden in Text Teil B übernommen.

Desweiteren wird eine Festsetzung zur Vermeidung von Beeinträchtigungen durch Lichtemissionen getroffen. Gemäß dem „Gesetz zum Schutz der Insektenvielfalt in Deutschland und zur Änderung weiterer Vorschriften“ mit Artikel 1 - Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes - Nr. 13 der § 41 a „Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen“ sind neu zu errichtende Beleuchtungen an Straßen und Wegen, Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke sowie beleuchtete oder lichtemittierende Werbeanlagen technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wildlebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtmissionen geschützt sind. Daher wird Folgendes festgesetzt: Bei der Beleuchtung ist insbesondere auf die Verwendung von ausschließlich warmweißen Licht bis maximal 3.000 Kelvin, geringe UV- und Blaulichtanteile sowie die Anbringung in möglichst geringer Höhe, eine nach unten abstrahlende Ausrichtung und kurze Beleuchtungsdauer, zu achten.

## **11 Gestalterische Festsetzungen**

Auf gestalterische Festsetzungen wird weitestgehend verzichtet, da davon auszugehen ist, dass durch die Ergebnisse des städtebaulichen Rahmenplans und des hochbaulichen Realisierungswettbewerbs die städtebaulichen Qualitäten ausreichend gesichert werden. Die Festsetzungen zum Ausschluss von glänzenden und stark reflektierenden Materialien dienen im Wesentlichen der Vermeidung störender Blendeffekte und nicht angemessener visueller Hervorhebung einzelner Bauteile aus dem Erscheinungsbild des Gesamtgebäudes bzw. -ensembles. Eine Ausnahme wird lediglich für Photovoltaik- und Solarthermieanlagen zugestanden, um den Anforderungen an eine nachhaltige Gebäudeenergieversorgung Rechnung tragen zu können.

### **11.1 Dachdeckungsmaterialien**

Glänzende und stark reflektierende Dacheindeckungsmaterialien sind im gesamten Plangeltungsbereich nicht zulässig.

### **11.2 Photovoltaik- und Solarthermieanlagen**

Anlagen zur Energiegewinnung (z.B. Photovoltaikanlagen, Solarthermie) sind im Baugenehmigungsverfahren mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

### **11.3 Fassadenmaterialien**

Fassaden mit glänzenden und stark reflektierenden Materialien sind im gesamten Plangeltungsbereich nicht zulässig.

### **11.4 Werbeanlagen**

Zu Werbeanlagen werden für den gesamten Geltungsbereich grundsätzliche Regelungen getroffen, dies dient der Sicherstellung der hochwertigen räumlichen Gestaltung des Plangebiets.

- Werbeanlagen sind nur an den Stätten der Leistung zulässig.
- Werbeanlagen sind in der Gebäudefassade zu integrieren.
- Werbeanlagen, die über die Traufhöhe hinausragen, sowie Blink- und Wechselbeleuchtungen sind nicht zulässig.
- Fahnenmasten sind nicht zulässig.

## **12 Ver- und Entsorgung**

### **12.1 Frischwasserversorgung**

Der Anschluss erfolgt über die vorhandene Leitung des öffentlichen Netzes. Die Frischwasserversorgung wird durch die Stadtwerke SH sichergestellt.

### **12.2 Strom- und Gasversorgung**

Der Anschluss erfolgt an das öffentliche Netz der vorhandenen Leitungen. Die Strom- und Gasversorgung wird durch die Stadtwerke SH sichergestellt.

Im Bestandsparkhaus ist eine Trafostation der Stadtwerke integriert, die im Zuge der Neuordnung des Parkhausquartiers eine Verlegung erforderlich macht. Für den Neubau der Trafostation kommen mehrere Standorte in Frage, bspw. innerhalb des neu zu errichtenden Parkhauses oder im Bereich der künftigen Platzfläche. Standortbezogene Festsetzungen für Trafostationen werden im Bebauungsplan als nicht notwendig angesehen.

### **12.3 Schmutzwasserbeseitigung**

Der Anschluss erfolgt über die bestehenden Schmutzwasserleitungen und wird der Schmutzwasserentwässerung Schleswig zugeführt. Eine ausreichende Kapazität der vorhandenen Leitungen ist gegeben. Die weitergehende Behandlung und Reinigung des Schmutzwassers erfolgt über die bestehenden Anlagen der Stadtwerke SH.

### **12.4 Oberflächenentwässerung**

Zur Oberflächenentwässerung wurden mehrere Baugrunderkundungen durchgeführt, auf Grundlage dieser Ergebnisse wurde eine Bewertung des Wasserhaushalts, Mengenbewirtschaftung (A-RW1) erstellt.

In der Orientierenden Baugrunderkundung (Verfasser: Sachverständigen-Ring. Bad Schwartau, 15.11.2022) wurde die Versickerungsfähigkeit des Geländes beurteilt. Es wurde festgestellt, dass *„eine Regenwasserversickerung gemäß DWA - A 138 aufgrund der relativ hohen Stauwasserstände (jahreszeitliche Schwankungen beachten!) nicht zulässig ist.“*

In einem weiteren geotechnischen Gutachten (Verfasser: IGB Ingenieurgesellschaft mbH, Kiel 05.02.2025) wurde u.a. zu möglichen Versickerungsanlagen folgendes festgestellt: *„Aufgrund des vorhandenen Versiegelungsgrades im Untersuchungsgebiet ist die Versickerung z. B. über verschiedene Rigolen- oder Schachtsysteme möglich. Offene Muldenanlagen scheiden in den Örtlichkeiten wahrscheinlich aus.“*

Es wurde eine Bewertung des Wasserhaushalts (A-RW1) gemäß dem Erlass: „Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser-Teil 1: Mengenbewirtschaftung“ (A-RW1) erstellt (Verfasser: IB Hauck, Kiel 11.12.2025).

Im Folgenden sind wesentliche Auszüge daraus zusammengestellt:

*„In der Stadt Schleswig ist die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 58 vorgesehen. Diese umfasst die Neubebauung bereits bebauter Flächen sowie Änderungen der baulichen Nutzungen. Die betreffenden Bestandsgebäude werden rückgebaut. Im Rahmen der Planung sind der Neubau eines Parkhauses, eines Bürgerforums sowie weiterer Gebäudeneubauten vorgesehen. Für die Bedachung der Neubauten wird eine extensive Dachbegrünung geplant. Die Art der Oberflächenbefestigungen für Verkehrs- und Gehwegflächen basiert auf der vorliegenden Vorplanung, dargestellt im Lageplan Freianlagen, Teilbereich 5 - Vorzugsvariante (siehe Entwässerungskonzept). Der Planbereich liegt westlich der „Plessenstraße“ zwischen der „Königstraße“ und dem „Schwarzer Weg“.*

*Im Zuge der baulichen Veränderung des Plangebiets ist die durch die Untere Wasserbehörde des Kreises Schleswig-Flensburg geforderte Flächenbilanzierung des Erlasses „Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser - Teil 1: Mengenbewirtschaftung (A-RW 1)“ des Landes zu führen. Hierbei ist die Dimension des menschlichen Eingriffs in den als unbebaut anzusehenden natürlichen Raum größenordnungstechnisch zu bewerten.*

*Gemäß Baugrundgutachten von 2022 für das Bürgerforum und das Parkhaus sowie einem geotechnischen Gutachten von 2025 ist eine Versickerung des anfallenden Regenwassers nach DWA (Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V.) Arbeitsblatt A 138 aufgrund der hohen Grundwasserstände nicht zulässig. Zudem fungieren die dortigen Bodenschichten Mudden/Torfe und tonige Schluffe als Wasserstauer und sind gemäß DIN 18130 als gering bzw. sehr gering wasserdurchlässig zu bezeichnen und zur Versickerung von Niederschlagswasser ungeeignet. Es wird angenommen, dass diese Einschränkung für den gesamten Änderungsbeereich gilt. Das anfallende Niederschlagswasser soll daher in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet werden. Dabei wird vorausgesetzt, dass die bestehenden Einleitstellen in der Königstraße weiter genutzt werden können.*

*Bewertung der Wasserhaushaltsbilanz:*

*Für das Plangebiet wurde eine Abweichung zu mehr als 15 Prozent zum natürlichen Referenzzustand in den Wasserhaushaltskomponenten Abfluss, Versickerung und Verdunstung festgestellt. Das Einzugsgebiet ist somit als Fall 3: „Extreme Schädigung des naturnahen Wasserhaushalts“ zu bewerten. Aufgrund der Einstufung in Fall 3 sind Maßnahmen zur Verbesserung des lokalen Wasserhaushalts vorgesehen.*

*Gegenüberstellung von IST-Zustand zu Neubebauung:*

*Durch den Einsatz von Gründächern sowie die Entsiegelung von Flächen verringert sich der abflusswirksame Flächenanteil, während die versickerungs- und verdunstungswirksamen Flächenanteile zunehmen. Das angestrebte Ziel, durch die Neubebauung einen verbesserten natürlichen Wasserhaushalt gegenüber dem Ist-Zustand zu erreichen, wird somit erfüllt. Es ist daher von einer Entschärfung der Entwässerungssituation sowie einer Reduzierung des Eingriffs in den Wasserhaushalt auszugehen.*

*Verbesserung der Wasserhaushaltsbilanz:*

*Darüber hinaus sind weitere verdunstungsfördernde Maßnahmen vorgesehen. Es handelt sich um Maßnahmen, die in der Berechnung nicht berücksichtigt werden, da die vorgegebene Datenbank des Berechnungstools deren Abbildung nicht zulässt:*

- *Neuanpflanzung von Bäumen*
- *Neuanpflanzung von Sträuchern*
- *Erhalt von bestehenden Bäumen*
- *Ersatzpflanzung bei abgängigen Bäumen*
- *Vertikale Fassadenbegrünung Parkhaus“.*

*Neben der durch die Planung induzierten Verringerung versiegelter Flächen werden einige der vorgenannten Empfehlungen zur weitergehenden Verbesserung des Wasserhaushalts im Bebauungsplan festgesetzt (Erhalt bzw. Neuanpflanzung von Bäumen, Ersatzpflanzung bei abgängigen Bäumen). Andere Maßnahmen werden nicht festgesetzt, können aber im Rahmen der Genehmigungsplanung bzw. der baulichen Umsetzung konkret vorgesehen werden (Neuanpflanzung von Sträuchern, Vertikale Fassadenbegrünung Parkhaus etc.).*

## 12.5 Telekommunikation

Der Anschluss erfolgt an das öffentliche Netz der vorhandenen Leitungen.

## 12.6 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung in der Stadt Schleswig erfolgt durch die Abfallwirtschaft Schleswig-Flensburg GmbH (ASF).

## 12.7 Brandschutz

Die Löschwasserversorgung für den Feuerwehreinsatz ist entsprechend den Vorgaben des Arbeitsblattes W 405 des DVGW - Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung - und W 331 - Hydrantenrichtlinie - bzw. der Industrierichtlinie sichergestellt.

Hydranten für die Entnahme von Löschwasser sind so anzuordnen, dass sie nicht zugestellt werden können und jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind. Der Abstand zwischen den Hydranten ist nach Arbeitsblatt W 331 des DVGW - Regelwerks zu bestimmen. Als ausreichend wird ein Abstand von 80 - 100 m angesehen.

## 13 Nachrichtliche Übernahmen

### Denkmalschutz

In der unmittelbaren Nachbarschaft des Plangeltungsbereichs befinden sich mehrere Kulturdenkmäler. Gemäß § 12 Abs. 1 Nr. 3 DSchG SH sind Maßnahmen in der Umgebung von Kulturdenkmälern genehmigungspflichtig und bei der unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

### Hochwasserrisikogebiet

Teile des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 liegen in einem Hochwasserrisikogebiet (§ 59 Abs. 1 Satz 2 LWG). Nach § 82 Abs. 1 Nr. 4 Landeswassergesetz (LWG) bestehen in diesen Risikogebieten Bauverbote. Hier dürfen Anlagen nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Bestehende Bau- und Nutzungsrechte werden durch die genannten Bauverbote nicht eingeschränkt. Bei neuen baulichen Anlagen, die im Rahmen von Ausnahmeregelungen errichtet werden, müssen Mindesthöhen für das Erdgeschoss eingehalten bzw. Sicherheitsvorkehrungen gegen das Hochwasser getroffen werden. In diesem Gebiet betragen die Mindesthöhen z.Zt. +2,75 m üNHN für Räume zum dauerhaften Aufenthalt von Personen und +2,25 m üNHN für sonstige Nutzungen.

Das Hochwasserrisikogebiet wird nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

### Archäologisches Interessensgebiet

Die überplante Fläche befindet sich in einem archäologischen Interessensgebiet. Bei der überplanten Fläche handelt es sich daher gemäß § 12 Abs. 2 DSchG um Stellen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen demnach der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes.

Denkmale sind gemäß § 8 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz unabhängig davon, ob sie in der Denkmalliste erfasst sind, gesetzlich geschützt.

Das Archäologische Landesamt ist frühzeitig an der Planung von Maßnahmen mit Erdingriffen bei der konkreten Bebauung zu beteiligen, um prüfen zu können, ob zureichende Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass im Verlauf der weiteren Planung in ein Denkmal eingegriffen werden wird und ob ggf. gemäß § 14 DSchG archäologische Untersuchungen erforderlich sind.

Der Verursacher des Eingriffs in ein Denkmal hat gemäß § 14 DSchG die Kosten, die für die Untersuchung, Erhaltung und fachgerechte Instandsetzung, Bergung, Dokumentation des Denkmals sowie die Veröffentlichung der Untersuchungsergebnisse anfallen, im Rahmen des Zumutbaren zu tragen.

Das archäologische Landesamt verweist auf § 15 DSchG: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

## 14 Flächenbilanz

Kerngebiete (MK1 bis MK3):	4.735 m <sup>2</sup>
<i>(MK1: 1.484 m<sup>2</sup>; MK2: 1.475 m<sup>2</sup>; MK3: 1.776 m<sup>2</sup>)</i>	
Urbane Gebiete (MU):	1.605 m <sup>2</sup>
Flächen für den Gemeinbedarf:	1.214 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsflächen:	3.629 m <sup>2</sup>
<u>Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:</u>	<u>13.994 m<sup>2</sup></u>
Gesamtfläche Plangeltungsbereich:	25.177 m <sup>2</sup>

## TEIL II - UMWELTBELANGE

### 15 Einleitung

(BauGB Anlage 1 Nr. 1)

#### 15.1 Gesetzliche Grundlagen

Da die 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 58 nach dem Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, entfallen die Verpflichtung zur Umweltprüfung, der Umweltbericht, das Monitoring nach § 4 c BauGB und ein Ausgleich der Eingriffe. Nach § 1 Abs. 6 Ziffer 7 BauGB sind dennoch die Belange des Umweltschutzes zu prüfen und bei der Abwägung zu berücksichtigen.

#### 15.2 Untersuchungsraum

Der Untersuchungsraum umfasst den Plangeltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 58 und die nähere Umgebung, die von den Planungen betroffen sein könnte.

#### 15.3 Bestandsbeschreibung (BauGB Anlage 1 Nr. 1 Buchstabe a)

Das Plangebiet ist überwiegend bereits versiegelt, wobei große Teile durch das Parkhaus und die Verkehrsflächen beim ZOB eingenommen werden. Der südliche Teil des Plangeltungsbereichs weist einen ortbildprägenden Baumbestand aus Gleditschien (*Gleditsia triacanthos*) und Trompetenbäumen (*Catalpa bignonioides*) auf. Mittig im Plangebiet befinden sich die beiden ältesten Bäume - zwei Trompetenbäume mit Stammdurchmessern von 40 cm, die ebenfalls als ortsbildprägend einzustufen sind. Im westlichen Teil des Plangebiets bestehen mehrere Baumreihen und -gruppe bzw. flächige Baumbestände aus Ahorn, Buchen, Birken u.a. (vgl. Anlage K "Bestandsplan Grünstrukturen").

### 16 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Aufstellung

(BauGB Anlage 1 Nr. 1 Buchstabe a)

#### 16.1 Fachgesetzliche Ziele

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

§ 1 BNatSchG: "Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass

1. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,
2. die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
3. die Tier- und Pflanzenwelt, einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie
4. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind."

§ 15 Abs. 1 BNatSchG: "Der Verursacher eines Eingriffs ist zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen."

Der Vermeidungsgedanke findet über grünordnerische Festsetzungen Eingang in die Planung, die die Minimierung bzw. Vermeidung von Beeinträchtigungen zum Ziel haben. Das beinhaltet

Erhaltungsfestsetzungen für vorhandene Gehölze, Anpflanzfestsetzungen, Festsetzungen zum Artenschutz und Festsetzungen zu Dachbegrünung.

**§ 15 Abs. 2 BNatSchG:** "Der Verursacher ist zu verpflichten, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

Die Planungen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 58 sehen keine Eingriffe vor, die der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung unterliegen. Nach § 13 a Abs. 2 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 58 zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich der Eingriffe ist somit nicht erforderlich.

**§ 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG:** Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung der gesetzlich geschützten Biotope führen können, sind verboten (Gesetzlicher Biotopschutz).

Es gibt keine gesetzlich geschützten Biotope im Plangebiet.

**§ 44 BNatSchG** stellt die zentrale nationale Vorschrift des besonderen Artenschutzes dar. Er beinhaltet für die besonders geschützten sowie die streng geschützten Tiere und Pflanzen unterschiedliche Verbotstatbestände.

Zur Beurteilung der Auswirkungen der Planungen auf die im Plangebiet vorkommenden Arten wurde bereits ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag beauftragt. Die Bearbeitung erfolgte durch GFN.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag kommt zu dem Ergebnis, dass bei Einhaltung der im Gutachten genannten Maßnahmen das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG vermieden werden kann. Es sind Bauzeitenfenster einzuhalten und Ersatzquartiere für Mehlschwalben vorzusehen. Die artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden vollumfänglich als Festsetzung in Text Teil B übernommen. Siehe auch Kapitel 17.4

#### Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

**§ 1 BBodSchG:** "Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden."

Dem gesetzlichen Bodenschutz wird durch Nutzung einer bereits versiegelten Fläche in innerstädtischer Lage Rechnung getragen.

#### Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

**§ 1 Abs. 1 BImSchG:** "Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen."

**§ 50 BImSchG:** "Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufenen Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen die-

nenden Gebiet sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden."

Für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (Schallimmissionsprognose, Verfasser: ALN Akustik Labor Nord, Lübeck 18.12.2025). Die Schallschutzsituation ist im Gesamtkontext bewertet worden und die gutachterlich vorgeschlagenen passiven Schallschutzmaßnahmen werden in Text Teil B übernommen.

## **16.2 Ziele aus Fachplanungen**

### Landschaftsrahmenplan

siehe Kapitel 3.4

### Landschaftsplan

siehe Kapitel 3.5

## **16.3 Schutzgebiete**

Es sind keine Schutzgebiete von der Planung betroffen.

## **17 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Grundlage für die Darstellung des aktuellen Zustandes des Plangebietes bilden eine Ortsbegehung sowie die Auswertung aktueller Luftbilder. Des Weiteren werden die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Stellungnahme berücksichtigt. Die Informationen zu den weiteren Schutzgütern ergeben sich durch eine Auswertung des Landschaftsplanes und des Umweltportals SH, durch Ableitung aus den erfassten Biotoptypen sowie aus verschiedenen Datengrundlagen, die jeweils bei den einzelnen Schutzgütern aufgeführt sind.

Die Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes erfolgt angelehnt an den Gemeinsamen Rund-erlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten des Landes SH "Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht" (2013) in den zwei Wertstufen allgemeine und besondere Bedeutung.

### **17.1 Schutzgut Fläche**

#### Bestand

Der Plangeltungsbereich ist bereits fast vollständig versiegelt. Unversiegelte Bereiche befinden sich nur sehr kleinflächig bei den vorhandenen Baumstandorten.

#### Bewertung

Im Hinblick auf die Zielsetzung, den Flächenverbrauch zu minimieren, sind alle naturbetonten unversiegelten Flächen von besonderer Bedeutung.

#### Umweltbezogene Auswirkungen

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Stadt Schleswig insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Diese Grundsätze sind nach § 1 Abs. 7 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

Mit der Planung werden nicht versiegelte Fläche neu in Anspruch genommen.

Auch wenn nur geringfügig weitere Flächen versiegelt werden, ist das Schutzgut Fläche erheblich von den Auswirkungen der Planung betroffen.

#### Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Festsetzung zur Begrenzung der zulässigen Bebauung (Grundflächenzahl)

## **17.2 Schutzgut Boden**

### Bestand und Bewertung

Im Plangeltungsbereich sind die Böden bereits anthropogen überprägt. Als Vorbelastungen des Bodens sind im Plangebiet Versiegelung durch Bebauung, Nebenanlagen und Zuwegungen, Überprägung durch gärtnerische Nutzung (Durchmischung des Oberbodens, Nährstoffeinträge, Entwässerung) zu nennen. Die anstehenden Böden sind von allgemeiner Bedeutung.

Im zu überplanenden Bereich befinden sich vier Altlastverdachtsflächen, für die im Vorwege der Altlastenuntersuchung ein Untersuchungskonzept auf Grundlage der vorliegenden historischen Erkundung erstellt wurde.

Das Gutachten (Orientierende Untersuchung Parkhausquartier. Verf.: Hanseat. Umweltkontor. Lübeck 07.03.2022) kommt zu folgendem Ergebnis:

*„Die Untersuchungsfläche ist bis auf Begleitgrün versiegelt. Es wurden flächig Auffüllungen aus Sand und Schluff mit einer durchschnittlichen Mächtigkeit von ca. 2 m festgestellt, die anthropogene Beimengungen aus Ziegel-, Holz-, Bitumen- und Keramikresten sowie Schlacken beinhalten. Unter den sandigen Auffüllungen wurden im nördlichen Untersuchungsbereich gewachsene Mittelsande, im südlichen, hier besonders im südöstlichen Untersuchungsbereich Torfe ermittelt. Die Torfe wurden bis in Tiefen von maximal 4,4 m u. GOK erbohrt und sind von Sanden unterlagert. Wasserstände wurden in den Auffüllungen fast aller Sondierungen (Ausnahme 4 Sondierpunkte) zwischen 0,5 m und 4,1 m u. GOK ermittelt. Bezogen auf NHN liegen die gemessenen Grundwasserstände damit zwischen -1,6 m NHN und +2,29 m NHN, die auch innerhalb kurzer Entfernungen teilweise stark variieren. Es handelt sich um einen oberflächennahen Stau- und Grundwasserkörper, der aber auf dem Standort eine einheitliche Interpretation der Grundwassergleichen ausschließt. Die vermutete Grundwasserfließrichtung ist nach Süden auf die Schlei gerichtet. Die unter den Torfen ermittelten Sande waren ebenfalls wassergesättigt und wiesen einen mit denen der Auffüllungen gemischten Wasserstand in den Sondierungen auf. Die analysierten Bodenluftproben wiesen keine erhöhten Schadstoffgehalte (LCKW und BTEX) auf. Insgesamt wurden in den Auffüllungen, die zumindest zeitweise wassergesättigt sind, im Boden (Feststoff) gering erhöhte Gehalte an Schwermetallen (besonders Blei und Kupfer) und punktuell gering erhöhte Gehalte an PAK ermittelt. Die analysierten Grundwasserproben weisen nur in zwei Proben gering erhöhte Gehalte an PAK und der Einzelsubstanz Arsen auf.“*

### Gefährdungsabschätzung

*Der Wirkungspfad Boden – Mensch wurde nicht untersucht, da dieser aufgrund der Versiegelung derzeit nicht relevant ist und genauere Planung für eine zukünftige geänderte Bebauung nicht vorliegen. Über den Wirkungspfad Boden – Bodenluft – Mensch besteht für den Menschen keine Gefährdung. Alle analysierten Schadstoffgehalte der entnommenen Bodenluftproben liegen unterhalb der Nachweisgrenze.*

*Über den Wirkungspfad Boden – Grundwasser ist auf Grundlage der Ergebnisse der Direct- Push-Untersuchungen, der Eluate und der Sickerwasserprognose eine Überschreitung der Prüfwerte am Ort der Beurteilung derzeit nicht gegeben und zukünftig als nicht wahrscheinlich beurteilt. Eine Gefahr für das oberflächennahe Grundwasser wird damit nicht abgeleitet. Auch eine Gefahr für tie-*

*fere Grundwasserstockwerke, aus denen das WW Schleswig I fördert, ist nicht gegeben. Eine schädliche Bodenveränderung gemäß BBodSchG, § 2 Abs 3 liegt nicht vor.*

*Der Kontaminationsverdacht hinsichtlich möglicher Milzbrandsporen im Untergrund ist aufgrund der in einer Sondierung (BS 12) nachgewiesenen Haar- und Tierfellreste nicht vollständig auszuschließen. Möglicherweise sind ehemalige verdachtsrelevante Anlagen der Lederfabrik/Gerberei (Wasserwerkstatt, Gerbgruben, Kläranlage) nicht vollständig rückgebaut worden. Nach Bewertung des aktuellen Sachstandes durch den Fachberater (Dr. Beyer) ist das Expositionsrisiko hinsichtlich potenzieller Milzbrandsporen unter Einhaltung des gängigen Arbeitsschutzes (Arbeitshandschuhe, etc.) annähernd null. Auch ein Infektionsrisiko besteht auf der Fläche zum jetzigen Zeitpunkt nicht.*

*Weiterer Handlungsbedarf*

*Ein weiterer Handlungsbedarf im Hinblick auf den Grundwasserschutz oder zur Untersuchung des Wirkungspfades Boden – Mensch ist nicht erforderlich. Nach Rückbau des Parkhauses sind die drei Verdachtsbereiche*

- *Wasserwerkstatt,*
- *Gerbgrubenbereich und*
- *Klägrube*

*hinsichtlich Restanlagen der Lederfabrik/Gerberei zu überprüfen. Sollten dabei entsprechende Restanlagen und in ihnen Ablagerungen festgestellt werden, so sind aus den tiefsten Bereichen der betreffenden Verdachtsflächen Mischproben aus mindestens drei Einzelproben zu entnehmen. Diese Mischproben sind mikrobiologisch auf Milzbrandsporen zu untersuchen, um das Kontaminationsrisiko abschließend bewerten oder ausschließen zu können. Zur weiteren Konkretisierung des Milzbrand-Kontaminationsverdachtess sollte beim Gesundheits- und Veterinäramt hinsichtlich ehemaliger Einträge von Milzbrandfällen bei Mitarbeitern der Lederfabrik und Nutztieren in der Umgebung recherchiert werden.*

*Bei der Aufnahme von Tiefbaumaßnahmen sind die oben genannten Handlungsempfehlungen zu berücksichtigen. Des Weiteren fallen im Bereich des Parkhauses abfallrechtlich relevante Böden/Auffüllungen an. Daher sollten diese Arbeiten gutachterlich begleitet werden. Die gängigen persönlichen Arbeitsschutzmaßnahmen (Handschuhe etc.) sind unbedingt einzuhalten.“*

Der Boden im Plangebiet ist aufgrund der nahezu vollständigen Versiegelung sowie der Vorbelastungen durch Altlastenverdachtsflächen von allgemeiner Bedeutung.

#### Umweltbezogene Auswirkungen

Der Boden kann im bebauten Siedlungsbereich unter versiegelten Flächen keine natürlichen Bodenfunktionen übernehmen.

Im Bestand sind derzeit der überwiegende Teil der Flächen bereits versiegelt.

Die Planung sieht geringfügig zusätzliche Versiegelungen im Vergleich zum Bestand vor.

Die untere Naturschutzbehörde gibt folgenden Hinweis: Zu beachten ist, dass der potentiell bei Erdarbeiten anfallende Bodenaushub ab einer Menge von 30 m<sup>3</sup> nicht ohne Genehmigung, über die Baumaßnahmen hinaus gelagert oder andernorts verbracht oder eingearbeitet werden darf. Nach § 8 Abs. 1 Nr. 2 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) stellen u. a. die sonstigen Aufschüttungen und Auffüllungen, wenn die betroffene Bodenfläche größer als 1.000 m<sup>2</sup> oder die zu verbringende Menge mehr als 30 m<sup>3</sup> beträgt, einen Eingriff im Sinne des § 14 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) dar.

Aufschüttungen bedürfen daher gem. § 17 BNatSchG i. V. m. § 11a LNatSchG einer Genehmigung, wenn die betroffene Bodenfläche größer als 1.000 m<sup>2</sup> ist oder die zu verbringende Menge mehr als 30 m<sup>3</sup> beträgt.

#### Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Beschränkung der bebaubaren Fläche durch Festsetzung von Baugrenzen und Grundflächen.
- Einhaltung der einschlägigen DIN-Normen und Sicherheitsvorschriften, so dass die Böden nicht mehr als nötig beeinträchtigt werden.

### **17.3 Schutzgut Wasser**

#### Bestand und Bewertung

Das Plangebiet liegt innerhalb des Trinkwassergewinnungsgebietes Schleswig. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Ein großer Teil des Plangebietes ist bereits versiegelt und steht somit für eine Grundwasserneubildung nicht zur Verfügung. Auf den sehr kleinflächigen Grünflächen zwischen den Gebäuden kann anfallendes Niederschlagswasser versickern.

Der Plangeltungsbereich ist von allgemeiner Bedeutung für das Schutzgut Wasser.

#### Umweltbezogene Auswirkungen

Durch den Einsatz von Gründächern sowie die Entsiegelung von Flächen verringert sich der abflusswirksame Flächenanteil, während die versickerungs- und verdunstungswirksamen Flächenanteile zunehmen. Das angestrebte Ziel, durch die Neubebauung einen verbesserten natürlichen Wasserhaushalt gegenüber dem Ist-Zustand zu erreichen, wird somit erfüllt. Es ist daher von einer Entschärfung der Entwässerungssituation sowie einer Reduzierung des Eingriffs in den Wasserhaushalt auszugehen. Dies wird gutachterlich (vgl. Anlage I: Bewertung des Wasserhaushalts, Verfasser: IB Hauck, Kiel 11.12.2025) bestätigt.

#### Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Dachbegrünung
- Neuanpflanzung von Bäumen
- Erhalt von bestehenden Bäumen
- Ersatzpflanzung bei abgängigen Bäumen.

### **17.4 Schutzgut Tiere**

#### Bestand und Bewertung

Durch die erforderlichen Beseitigung von Bäumen, Gebäudeabbrisse, Flächeninanspruchnahme und gegebenenfalls durch mögliche weitere Beeinträchtigungen infolge von Scheuchwirkungen und baubedingten Wirkfaktoren sind vorhabensbedingte Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt nicht auszuschließen. Deshalb wurden die möglichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Belange des Artenschutzes untersucht.

Es wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag bezüglich der FFH-Anhang-IV-Arten sowie der europäischen Vogelarten zur Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vorgelegt (Verfasser: GFN, Stand 13.07.2023). Für die Plangebietserweiterung von dem westlichen Rand des Parkplatzes an der Rote-Kreuz-Weg bis zu dem Grundstück Königstraße 20 ist ein entsprechender Nachtrag (GFN, 02.12.2025) erarbeitet worden. Eine Potenzialbegehung hat bereits im Oktober 2022 (Kartierbericht vom 03.11.2022)

stattgefunden. Die Ersteinschätzung stellte als artenschutzrechtlich interessante Gruppen, die in dem Gebiet vorkommen, Fledermäuse sowie in- und an Gebäuden brütende Vögel, insbesondere Mehlschwalben fest.

Es wurden basierend auf den Ergebnissen der Übersichtsbegehung im Wochenstutzenzeitraum (Mitte Mai – Mitte Juli) zwei Schwärmphasenuntersuchungen (SPU) für Fledermäuse durchgeführt. Die Schwärmphasenuntersuchungen dauern von Sonnenuntergang bis – aufgang, an schwer einsehbaren Stellen werden stationäre Erfassungssysteme aufgestellt, um vorkommende Fledermäuse erfassen zu können. Die Erfassung der Fledermäuse hatte zum Ziel, das Artenspektrum, die Aktivitätsdichten und mögliche Quartiere zu erfassen. Der Plangeltungsbereich bietet am ZOB-Gebäude Strukturen mit Habitatpotenzial für Fledermausquartiere.

Des Weiteren wurde eine Begehung zur Erfassung des Bestandes von Mehlschwalben durchgeführt.

Im Untersuchungsgebiet wurden insgesamt fünf Fledermaus-Arten festgestellt. Es wurde im gesamten Untersuchungsgebiet nur geringe Fledermausaktivität festgestellt. Die Kartierung ergab, dass durch das geplante Vorhaben keine Quartiere für Fledermäuse verloren gehen. Die Außenbereiche und Umgebung des Vorhabengebiets werden als Jagdhabitat genutzt, das Plangebiet selbst weist jedoch nur geringe Wertigkeit auf. Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass Fledermäuse das ZOB-Gebäude als sogenanntes Zwischenquartier für einzelne Tage nutzen könnten, wird die Artengruppe aufgrund der potenziellen Betroffenheit in der Konfliktanalyse weiter betrachtet.

Während der Begehung zur Erfassung des Brutbestandes der Mehlschwalben (*Delichon urbicum*) konnten insgesamt sechs bebrütete Nester gezählt werden, eines davon auf der Nordseite des Gebäudes, fünf davon auf der südöstlichen Seite in Richtung der Kreuzung.

Für die Ergänzungsfläche (s.o.) kommt die Untersuchung zu folgendem Ergebnis:

Die vorhandene Datenlage wird aus fachgutachterlicher Sicht für eine Beurteilung als ausreichend eingestuft. Die Potenzialanalyse und die Datenrecherche ergaben Hinweise auf Fledermäuse und Brutvögel als Artvorkommen mit artenschutzrechtlicher Relevanz im Wirkraum des Vorhabens. Bei der Begehung wurde weiterhin noch ein Brutvorkommen der Mehlschwalbe festgestellt.

#### Umweltbezogene Auswirkungen

Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG können durch den geplanten Abriss von Gebäuden und durch die Beseitigung von Bäumen ausgelöst werden.

Im Gutachten werden geeignete Bauzeitenfenster benannt, um das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG zu vermeiden.

Der Abriss des ZOB Gebäudes und Baumfällungen dürfen nur im Zeitraum vom 01.10. bis zum 28.02. des Folgejahres erfolgen. Dacharbeiten am Gebäude Königstraße 20 und Gehölzfällungen sowie Rückschnitt an der Kiefer (an Südwestecke des Gebäudes Schwarzer Weg 13) sind innerhalb des Zeitraums vom 01.12. bis 28.02. des Folgejahres vorzunehmen. Sollten die genannten Abrisszeiträume nicht eingehalten werden können, sind fledermausrelevante Bauteile an Gebäuden (z.B. Holzverkleidungen am Dach, Dachbleche, Wellblechverkleidung an Außenwänden sowie Attika) per Hand unter fachlich qualifizierter biologischer Baubegleitung abzutragen. Sobald alle fledermausrelevanten Bauteile entfernt sind, kann vor Ort durch die fachkundige Person, welche die biologische Baubegleitung durchführt, eine mündliche/schriftliche Freigabe der Baustelle erfolgen.

Der Abriss des Parkhauses ist innerhalb der Zeitraums vom 01.10. bis zum 28.02. des Folgejahres zulässig. Muss von dieser Frist abgewichen werden, sind durch eine fachlich qualifizierte biologi-

sche Baubegleitung vor Beginn der Brutzeit geeignete Vergrämungsmaßnahmen durchzuführen, die eine Besiedlung aller Brutplätze im Parkhaus sicher verhindern.

Zusätzlich sind artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Für die zukünftig entfallenden Mehlschwalbennester sind 12 Nisthilfen als Ersatzmaßnahmen vorzusehen. Da Mehlschwalben zur Gilde der Koloniebrüter gehören, ist die Maßnahme als CEF-Maßnahme durchzuführen, der Ausgleich ist also als vorgezogener Ausgleich durchzuführen (LBS-SH 2016).

Zudem sind 8 Nisthilfen aus Holzbeton an dem jeweils zur Sanierung anstehenden Gebäude anzubringen. Die Standortauswahl und Anbringung hat unter Beteiligung einer ökologischen Baubegleitung zu erfolgen. Die Nisthilfen müssen erst nach dem Verlust der vorhandenen Quartiere einsatzbereit sein

Aus artenschutzrechtlicher Sicht ist kein Ausgleich an Gehölzen notwendig, da die Umgebung genug Möglichkeiten zum Ausweichen für die betroffenen Tiere bietet.

Die Bauzeitenregelungen und Ausgleichsmaßnahmen werden in Text Teil B übernommen.

#### Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Festsetzung von Bauzeitenregelungen für Gebäudeabrisse und Baumfällungen
- Festsetzung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen: Ersatzquartiere für Mehlschwalben
- Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen: Anbringung weiterer Nisthilfen
- Festsetzung zur Vermeidung von Lichtemissionen

### **17.5 Schutzgut Pflanzen**

#### Bestand und Bewertung

Das Plangebiet ist überwiegend versiegelt. Auf den Grundstücken befinden sich nur kleinflächig noch unversiegelte Grünflächen mit Rasenflächen, Strauchbepflanzungen und zahlreichen Bäumen (vgl. Anlage K: Bestandsplan Grünstrukturen, AC Planergruppe, Dez. 2025).

Es handelt sich vorwiegend um Gleditschien, Trompetenbäume, einen Schnurbaum und einen Spitzahorn. Im westlichen Teil befinden sich Baumreihen und -gruppen aus Buche, Birken, Spitzahorn, Esche und jeweils einer Linde und Kiefer. Die Bäume sind als landschafts- und ortbildprägend einzustufen.

#### Umweltbezogene Auswirkungen

Die Umsetzung der Planung wird zur Beseitigung vorhandenen Bäume führen. Im zentralen Bereich des Plangebietes können lediglich zwei Trompetenbäume zum Erhalt festgesetzt werden. Im westlichen Teil des Plangebietes dagegen können einige der dort bestehenden Bäume erhalten werden.

Die Genehmigung zur Baumfällung ist separat bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen. Die Genehmigung wurde bereits in Aussicht gestellt. Der Ausgleich wird im Zuge des Genehmigungsverfahrens von der unteren Naturschutzbehörde festgesetzt.

#### Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Festsetzung zum Erhalt von Bäumen

### **17.6 Schutzgut biologische Vielfalt**

#### Bestand

Der Plangeltungsbereich besteht zum überwiegenden Teil aus versiegelten Flächen. Ökologisch hochwertige Strukturen bilden die vorhandenen Bäume.

### Bewertung

Bewertungskriterien für die biologische Vielfalt sind: Lage in Schutzgebieten und Biotopverbundsystemen der verschiedenen Administrationsebenen sowie aktueller Zustand in Hinsicht auf das Arteninventar.

Das Plangebiet ist nicht Teil des landesweiten oder regionalen Biotopverbundsystems. Das Arteninventar ist als artenarm zu bewerten.

Das Plangebiet ist von allgemeiner Wertigkeit für die biologische Vielfalt.

### Umweltbezogene Auswirkungen

Die geplante Bebauung nimmt vorrangig versiegelt Flächen und Grünflächen mit allgemeiner Bedeutung in Anspruch.

Das Schutzgut biologische Vielfalt ist nicht erheblich betroffen.

### Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Alle bei den Schutzgütern Pflanzen und Tiere genannten Maßnahmen dienen ebenso dem Erhalt der biologischen Vielfalt.

## **17.7 Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit**

### Bestand und Bewertung

Im Plangebiet findet zur Zeit keine Wohnnutzung statt. Das Plangebiet hat keine Bedeutung für die Erholung.

Der Plangeltungsbereich befindet sich im Einflussbereich von Lärmemissionen durch Verkehrslärm und Gewerbelärm.

### Umweltbezogene Auswirkungen

#### **Lärm**

Im Rahmen einer lärmtechnischen Untersuchung zum Gewerbelärm und zum Verkehrslärm sind die auf die geplante und vorhandene Bebauung einwirkenden Emissionen und die Immissionen aus dem Plangebiet untersucht worden.

Die Lärmsituation wurde durch eine Schalltechnische Untersuchung geprüft. Im Gutachten werden Festsetzungsvorschläge zur Grundrissorientierung und zu passiven Schallschutzmaßnahmen benannt. Die Empfehlungen der Gutachten werden vollumfänglich in die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 58 übernommen.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind somit sichergestellt.

#### **Luftschadstoffe**

Mit der Umsetzung der Planungen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 58 wird voraussichtlich laut Verkehrsgutachten keine Verkehrszunahme festzustellen sein. Es liegt keine Problematik bezüglich Belastungen mit Luftschadstoffen vor..

#### **Erschütterungen**

Während der Bauphase sind aufgrund der Bautätigkeiten Belästigungen durch Erschütterungen zu erwarten, diese sind allerdings zeitlich beschränkt.

#### **Hochwasserrisikogebiet**

Teile des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 liegen in einem Hochwasserrisikogebiet (§ 59 Abs. 1 Satz 2 LWG) der Schlei. Hier besteht eine erhöhte und in Folge

des Klimandels steigende Hochwassergefahr. Dieses kann Risiken für die menschliche Gesundheit, z.B. durch Vernässung von Wohnräumen oder Kontakt mit ausgetretenen Gefahrenstoffen darstellen. Zur Vermeidung erheblicher Auswirkungen werden in der 2. Änderung des Bebauungsplans Mindesthöhen für Räume festgesetzt.

#### Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Festsetzungen zum passiven Schallschutz
- Festsetzungen zu Mindesthöhen von Räumen.

### **17.8 Schutzgut Klima und Luft**

#### Bestand und Bewertung

Aufgrund des derzeit bereits vorhandenen Versiegelungsgrades besitzt der Plangeltungsbereich nur geringe Bedeutung für die Frischluftentstehung. Der Anteil an versiegelten Flächen sowie Baukörpern führt in bebauten Gebieten zu grundsätzlichen Änderungen der lokal- und kleinklimatischen Verhältnisse: höhere Tag- und Nacht- Temperaturen, geringere Luftfeuchtigkeit, verminderte Windgeschwindigkeit bei gleichzeitiger Wirbelbildung, erhöhte Luftbelastung durch Stäube und Verunreinigungen. Für das Lokalklima ausgleichsklimatische Funktionen besitzen die vorhandenen Bäume.

Insgesamt ist das Plangebiet von allgemeiner Bedeutung für das Schutzgut Klima.

#### Umweltbezogene Auswirkungen

Es erfolgen keine Eingriffe in klimatisch relevante Flächen und keine nachhaltige Störung der Luftzirkulation durch die Bebauung. Allerdings wird die Beseitigung des vorhandenen Baumbestandes und die damit entfallenden positiven Wirkungen wie Verschattung und Verdunstungskühle sowie Verbesserung der Luftqualität zu einer weiteren Wärmebelastung des Kleinklimas in dem hochgradig versiegelten Bereich führen.

Das Schutzgut Klima und Luft ist erheblich betroffen.

#### Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Beschränkung der bebaubaren Fläche durch Festsetzung von Baugrenzen und Grundflächen
- Erhaltungsfestsetzung für Bäume
- Anpflanzfestsetzung für Bäume.

### **17.9 Schutzgut Landschaft**

#### Bestand und Bewertung

Das Orts- und Landschaftsbild im Plangeltungsbereich ist in erster Linie durch die Bebauung, insbesondere durch den Missstand des architektonisch wenig ansprechenden Parkhauses geprägt. Der im Plangebiet vorhandene Baumbestand aus überwiegend Gleditschien und Trompetenbäumen ist als ortsbildprägend einzustufen.

#### Umweltbezogene Auswirkungen

Mit der Umsetzung der Planung wird ein unattraktiver, baulicher Missstand in zentraler Lage beseitigt. Durch die gestalterisch hochwertige neue Bebauung findet eine Aufwertung des Ortsbildes im Bereich des Plangebietes statt. Die neu geplante Gebäude passen sich in ihrer Dimensionierung und Gestaltung in das vorhandene Gebiet ein.

Die weitgehende Beseitigung des vorhandenen Baumbestandes stellt einen massiven Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild dar.

Die Planung hat erhebliche Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild.

#### Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Festsetzung zur Höhenentwicklung der Gebäude
- Baugestalterische Festsetzungen
- Erhaltungsfestsetzungen für Bäume
- Anpflanzfestsetzung für Bäume.

### **17.10 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

#### Bestand und Bewertung

Die beabsichtigte Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen zur Erneuerung und Aufwertung des sog. Parkhausquartiers betrifft die Umgebung folgender Kulturdenkmale:

- ehem. Kreisbahnhof, Königstraße 9
- ehem. Güterschuppen, Königstraße 9
- ehem. Geltinghof, Capitolplatz 7 / Schwarzer Weg 2 / Stadtweg 21

Bei der überplanten Fläche handelt es sich um eine Stelle, von der bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Das archäologische Interessengebiet in diesem Bereich dient zur Orientierung, dass mit einem erhöhten Aufkommen an archäologischen Denkmälern zu rechnen ist. Die Fläche grenzt unmittelbar an den alten Stadtkernbereich und an eine größere Fundstreuung der Archäologischen Landesaufnahme an. Daher liegen deutliche Hinweise auf ein hohes archäologisches Potential der Planfläche vor.

#### Umweltbezogene Auswirkungen

Das archäologische Landesamt verweist darauf, dass für die überplante Fläche zureichende Anhaltspunkte vorliegen, dass durch die Umsetzung der Planung in ein Denkmal eingegriffen werden wird. Das Archäologische Landesamt Schleswig-Holstein muss bei baulichen Maßnahmen beteiligt werden.

#### Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Der Planungsträger wird sich frühzeitig mit dem Archäologischen Landesamt in Verbindung setzen, damit die erforderlichen archäologischen Untersuchungen vor dem Beginn der Bauarbeiten durchgeführt werden können.
- Festsetzung zum Ausschluss von glänzenden und stark reflektierenden Materialien an Fassade und Dach
- Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen zur Abschirmung des ZOB

### **18 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Die Planungen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 58 sehen keine Eingriffe vor, die der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung unterliegen. Nach § 13 a Abs. 2 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 58 zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich der Eingriffe ist somit nicht erforderlich.

Unabhängig davon ist unmittelbar geltendes Naturschutzrecht anzuwenden. Es sind die festgesetzten artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen zu beachten.

Desweiteren sind die Eingriffe in den ortsbildprägenden Baumbestand in einem gesonderten Genehmigungsverfahren bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen. Die Genehmigung

wurde bereits in Aussicht gestellt. Der Ausgleich wird im Zuge des Genehmigungsverfahrens von der unteren Naturschutzbehörde festgesetzt.

Schleswig, .....

.....

Der Bürgermeister