

# STADT SCHLESWIG

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

### Teil B: Text zum Entwurf

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 2017

#### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

##### 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

##### 1.1 Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

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.

##### 1.2 Kerngebiete (MK) (§ 7 BauNVO)

Zulässig sind gem. § 7 Abs. 2 BauNVO in den Kerngebieten MK1 bis MK3:

- 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 gem. § 7 Abs. 3 BauNVO in den Kerngebieten MK1 und MK2:

- Anlagen für sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind gem. § 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.

### 1.3 Flächen für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

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

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

### 1.4 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkhaus“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkhaus“ dient vorwiegend der Unterbringung von Pkw-Stellplätzen.

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.

### 1.5 Zulässigkeit von Wohnungen (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO)

Im Urbanen Gebiet MU sind Wohnnutzungen in den Erdgeschossen unzulässig.

## 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB iV.m. §§ 16 ff. BauNVO)

### 2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Im gesamten Plangeltungsbereich ist die jeweils zulässige Firsthöhe als Höchstmaß durch Einschrieb in der Planzeichnung festgesetzt.

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.

### 2.2 Höhenbezugsebene (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Als Höhenbezugsebene für die maximale zulässige Höhe baulicher Anlagen wird die Höhe über Normalhöhennull (NHN) in Metern festgesetzt.

### 2.3 Überschreitung der Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche darf im 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.

### 3 Zufahrten, Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 und § 14 BauNVO)

#### 3.1 Ausschluss von oberirdischen Stellplatzanlagen

Im Kerngebiet „MK2“ ist in der abgegrenzten Fläche mit der Kennziffer „1“ die Errichtung einer oberirdischen Kfz-Stellplatzanlage nicht zulässig.

### 4 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder zur Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

#### 4.1 Passive Schallschutzmaßnahmen

##### Festsetzungen 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.

An den der Königstraße und der Plessenstraße zugewandten Fassaden sind lüftungstechnisch notwendige Fenster von Wohnräumen nur zulässig, wenn spezielle bauliche Maßnahmen wie vorgelagerte Loggien bzw. Wintergärten vorgesehen werden, die ausreichend belüftet sind und mit denen erreicht wird, dass vor dem geöffneten Fenster des Aufenthaltsraums Beurteilungspegel von weniger als 60 dB(A) nachts vorliegen.

##### Festsetzungen 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 nachfolgenden Abbildung (Anlage 5.2 der Schallimmissionsprognose) 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.



Maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109 (ALN Nord, 29.10.2025)

Der Nachweis der erforderlichen Schalldämmmaße hat im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnissgabeverfahren 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 Abbildung dargestellten Außenlärmpegeln kann abgewichen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnissgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel vorliegt, als in der Abbildung 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).

#### Festsetzungen 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. Kenntnissgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass unter Berücksichtigung der konkreten Planung die Orientierungswerte der DIN 18005 (Verkehr) eingehalten werden.

#### Festsetzungen 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. Kenntnissgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass unter Berücksichtigung der konkreten Planung in dem geplanten Außenwohnbereich der Beurteilungspegel von  $L_r = 60$  dB(A) eingehalten ist.“

## II. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

### 5 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

An den in der Planzeichnung festgesetzten Stellen sind standortgerechte Laubbäume als Hochstämme, 3 mal verpflanzt, mit Drahtballen, mit einem Stammumfang von 16-18 cm mit einer mindestens  $6$  m<sup>2</sup> großen offenen Vegetationsfläche (Baumscheibe) und einer mindestens  $12$  qm<sup>3</sup> großen Baumgrube zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Baumpflanzungen sind nach den FLL-Richtlinien vorzunehmen.

Schnittmaßnahmen, die die Lebensfähigkeit der Bäume beeinträchtigen können oder die die Entwicklung einer arttypischen Krone verhindern, sind nicht zulässig. Dazu zählen insbesondere das Kleinhalten der Kronen und das Entfernen des Leittriebes.

Es sind folgende Pflanzenarten zu verwenden:

Acer campestre „Elsrijk“ - Feldahorn

Carpinus betulus „Fastigiata“ - Säulen-Hainbuche

Sorbus aucuparia - Vogelbeere

Die festgesetzten Baumstandorte dürfen bis zu 5 m verschoben werden, wenn es für die Umsetzung der Neubaumaßnahmen erforderlich wird.

## 6 Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Eingegangene Bäume sind an gleicher Stelle durch einen standortgerechten Laubbaum als Hochstamm, 3 mal verpflanzt, mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm zu ersetzen.

## 7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### 7.1 Dachbegrünung

Die Dächer von neu geplanten Haupt- und Nebenanlagen mit einer Dachneigung bis 20° sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Eine durchwurzelbare Gesamtschichtdicke von mindestens 12 cm ist vorzusehen. Die Gründächer sind als Retentionsdächer für die Niederschlagswasserrückhaltung mit einem Abflussbeiwert von max. 0,5 auszubilden.

### 7.2 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

#### Bauzeitenregelung:

- Gebäudeabrisse des ZOB-Gebäudes und Gehölzfällungen sind innerhalb des Zeitraums vom 01.10. bis zum 28.02. des Folgejahres vorzunehmen.
- 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 biologische Baubegleitung vor Beginn der Brutzeit geeignete Vergrämuungsmaßnahmen durchzuführen, die eine Besiedlung aller Brutplätze im Parkhaus sicher verhindern.

#### Ersatzmaßnahme für Quartierverlust:

Es sind zwölf Nisthilfen für Mehlschwalben als Ersatzquartiere im Umkreis von 2 km unter biologischer Baubegleitung anzubringen. Die Maßnahme ist als CEF-Maßnahme durchzuführen, der Ausgleich ist 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 ökologi-

schen Baubegleitung zu erfolgen. Die Nisthilfen müssen erst nach dem Verlust der vorhandenen Quartiere einsatzbereit sein.

#### Vermeidung von Lichtemissionen

Zur Minimierung von Lichtemissionen (Vermeidung von negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Tierwelt) sind bei einer Beleuchtung außerhalb der Gebäude ausschließlich folgende Leuchtmittel zu verwenden: LED-Lampen mit einer Farbtemperatur  $\leq 3000$  K mit geringen UV- und Blaulichtanteilen. Es sind Lampen mit vollständig geschlossener Bauweise zu verwenden, die keinen Einflug von Insekten ermöglichen. Die Abstrahlung von Licht nach oben und in Richtung der freien Landschaft sind durch die Verwendung von Lichtleitblechen vollständig zu unterbinden. Lichtpunkthöhen  $> 8$  m über Gelände sind ebenfalls unzulässig. Die Dauer der Beleuchtung ist auf das absolut notwendige Maß zu reduzieren.

### III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

#### 8 Gestalterische Festsetzungen (§ 84 LBO)

##### 8.1 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind in gesamten Plangeltungsbereich 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.

##### 8.2 Dachdeckungsmaterialien

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

##### 8.3 Photovoltaik- und Solarthermieanlagen

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

##### 8.4 Fassadenmaterialien

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

### IV. HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

#### Hochwasserrisikogebiete an der Küste (§ 59 Abs. 1 Satz 2 WHG)

Teile des Plangebietes liegen im Hochwasserrisikogebiet (HWR) gem. § 59 Abs. 1 Satz 2 LWG. Bei neuen baulichen Anlagen müssen Mindesthöhen für das Erdgeschoss eingehalten werden bzw. Sicherheitsvorkehrungen gegen das Hochwasser getroffen werden.

**Kulturdenkmale (§ 12 Abs. 1 DSchG)**

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

**Archäologisches Interessensgebiet (§ 12 Abs. 2 DSchG)**

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.