

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 18 der Stadt Schleswig

Stadt Schleswig

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.18
– Stadtweg 66 - 70 –

Gebiet zwischen der Michaelisallee und dem Stadtweg sowie
zwischen der Moltkestraße und dem Grundstück Stadtweg 64

Beschlussfassung

Verfahrensstand:

Entwurf zur Beteiligung gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB



E&P Stadtplanungsgesellschaft mbH
Ferdinand-Beit-Straße 7b
20099 Hamburg
Fon 25776737-0
E-Mail: mail@ep-stadtplaner.de

Inhaltsverzeichnis

1	Grundlagen, Ziel und Zweck der Planung	5
1.1	Verfahrensart, -ablauf und Rechtsgrundlagen	5
1.2	Planungsanlass / Planungserfordernis	6
1.3	Durchführungsvertrag	7
1.4	Plangrundlage, Planerarbeitung, Untersuchungen	7
1.5	Vorhabengebiet und Geltungsbereich	7
2	Planungsrechtliche Situation	8
2.1	Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein - Fortschreibung 2021	8
2.2	Regionalplan – Planungsraum V	11
2.3	Städtebaulicher Rahmenplan Innenstadt Schleswig (2017)	12
2.4	Städtebaulicher Rahmenplan Innenstadt Schleswig - Vertiefung (2019)	13
2.5	Wohnraumversorgungskonzept 2021	14
2.6	Einzelhandel- und Zentrenkonzept 2021/2022	15
2.7	Flächennutzungsplan (FNP)	17
2.8	Landschaftsplan	18
2.9	Geltendes Planrecht	18
2.10	Denkmalschutz	20
2.11	FFH- und EU-Vogelschutzgebiete	20
2.12	Nach Naturschutzrecht geschützte Flächen und Biotope	20
2.13	Waldflächen	20
2.14	Grundwasser	20
2.15	Baugrund	21
2.16	Kampfmittelverdacht	21
3	Lage und Bestand des Plangebiets	21
3.1	Umgebung	21
3.2	Erschließung	21
3.3	Nutzungen	22
3.4	Vegetation und Gewässer	22
3.5	Topografie, Geologie und Boden	22
3.6	Ortsbild	22
3.7	Luft und Klima	22
3.8	Immissionen	22
3.9	Altlasten	23
4	Inhalt der Planung	23
4.1	Bebauungs- und Nutzungskonzept	23
4.2	Art der baulichen Nutzung	24

4.3	Maß der baulichen Nutzung	25
4.3.1	Grundflächenzahl	26
4.3.2	Geschosszahlen und Gebäudehöhen	27
4.4	Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen und Auskragung	27
4.5	Erschließung	28
4.6	Begrünung	29
4.7	Örtliche Bauvorschriften	30
5	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	30
6	Flächenbilanz, Kosten	32
6.1	Flächenangaben	32
6.2	Kosten und Finanzierung	32
6.3	Rechtsfolgen.....	32
7	Anlagen	32

1 Grundlagen, Ziel und Zweck der Planung

1.1 Verfahrensart, -ablauf und Rechtsgrundlagen

Der hier vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 18 wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Die Möglichkeit auf die frühzeitige Beteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB zu verzichten, welche durch § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 BauGB gegeben wird, wird in Anspruch genommen. Zudem wird gem. § 13 Abs. 3 auf die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichts verzichtet.

Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gemäß §13a Abs. 2 BauGB liegen vor:

- Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung, insbesondere durch Umnutzung
- die festzusetzende zulässige Grundfläche unter den in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannten 20.000 m²
- durch den Bebauungsplan werden keine Vorhaben ermöglicht, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder Landesgesetz unterliegen
- es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 BImSchG zu beachten sind

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bau-, Klimaschutz- und Umweltausschusses der Stadt Schleswig vom 24.04.2023. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Schleswig Nr. 07/2023 am 02. Mai.2023 erfolgt.

Auf Beschluss des Bau-, Klimaschutz- und Umweltausschusses vom ____ wurde nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Der Bau-, Klimaschutz- und Umweltausschuss hat am ____ den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom ____ bis zum ____ während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am ____ im ____ ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung des Entwurfs und die nach § 3 Abs. 2 auszulegenden Unterlagen wurden unter www.schleswig.de ins Internet eingestellt.

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

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

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

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

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Ratsversammlung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, wurden am ____ ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Ent-

schädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am _____. in Kraft getreten.

Dem Bebauungsplan liegen zu Grunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- die Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I S. 189).
- die Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung vom 5. Juli 2024, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 13. Dezember 2024 (GVOBl. S. 875, 928).

1.2 Planungsanlass / Planungserfordernis

Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 18 der Stadt Schleswig ist die städtebauliche Entwicklung einer derzeit brachliegenden Fläche in zentraler Lage, die zukunftsgerecht nachgenutzt und städtebaulich weiterentwickelt werden soll. Das Plangebiet liegt im Bereich des ehemaligen Hertie-Kaufhauses und ist seit dessen Abriss ungenutzt und städtebaulich nicht mehr in funktionale Zusammenhänge eingebunden. Es befindet sich im Westen der Schleswiger Innenstadt, am westlichen Ende der Fußgängerzone im Stadtweg, auf Höhe der Straßenkreuzung Stadtweg/Poststraße/Moltkestraße.

Die Fläche weist aktuell weder bauliche Strukturen noch sonstige Nutzungen auf. Lediglich im südwestlichen Teilbereich des Plangebiets sind temporäre Sitzgelegenheiten aufgestellt. Die anhaltende Unternutzung birgt das Risiko eines städtebaulichen Funktionsverlustes im unmittelbaren Umfeld des Eingangs zur Schleswiger Innenstadt, sodass die Fläche einer zukunftsgerechten neuen Nutzung zugeführt werden soll.

Ziel der Planung ist die Errichtung eines gemischt genutzten Gebäudeneubaus mit insgesamt 82 Wohneinheiten sowie ergänzenden gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss. Der Fokus liegt auf der Schaffung von altersgerechtem, barrierefreiem Wohnraum, insbesondere für ältere Bevölkerungsgruppen. Die Schaffung altersgerechter Wohnangebote entspricht den identifizierten Erkenntnissen des Wohnraumversorgungskonzepts der Stadt Schleswig aus dem Jahr 2021, in dem ein zunehmender Bedarf an barrierefreiem, seniorengerechtem Wohnraum festgestellt wurde. Der demographische Wandel sowie ein wachsender Zuzug älterer Haushalte aus dem Umland verstärken die Notwendigkeit, entsprechende Angebote in zentraler Lage mit Anbindung an die soziale, medizinische und versorgende Infrastruktur zu entwickeln. Darüber hinaus wird mittels zusätzlicher gewerblicher Erdgeschossnutzungen eine städtebauliche Integration durch die Anbindung an bestehende gewerbliche Strukturen im Stadtbild und dessen Umfeld sichergestellt. Zudem wird ein Quartiersplatz errichtet, der als Erweiterung der Fußgängerzone des Stadtwegs dient und als Aufenthaltsraum zu Verweilen einladen soll.

Mit der vorgesehenen Nachnutzung des ehemaligen Hertie-Areals wird eine vorausschauende sowie sozial ausgewogene Stadtentwicklung gefördert. Gleichzeitig wird durch die Innenentwicklung eine zusätzliche Inanspruchnahme bislang unbebauter Siedlungsflächen vermieden. Die Planung steht damit im Einklang mit den Zielsetzungen des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein zur Stärkung der Innenentwicklung sowie dem Innenentwicklungsgebot gemäß § 1a Absatz 2 BauGB. Darüber hinaus entspricht sie dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden nach § 1 Absatz 5 BauGB. Ferner trägt die Planung gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 2 BauGB zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei.

Grundlage für den hier vorliegenden Bebauungsplan ist ein Vorhaben- und Erschließungsplan der Highstreet Design GmbH, welcher mit der Stadt Schleswig abgestimmt wurde. Da die gewünschte Weiterentwicklung des Plangebiets gemäß des zugrundeliegenden Vorhaben- und Erschließungsplan nach bestehendem Planungsrecht nicht umsetzbar ist, wird die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 18 erforderlich.

1.3 Durchführungsvertrag

Zwischen der plangebenden Verwaltung und der Grundstückseigentümerin, die zugleich als Vorhabenträgerin auftritt, wurde die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans zur planungsrechtlichen Absicherung des Vorhabens nach § 12 BauGB beschlossen. Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist der Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 Absatz 3 Satz 1 BauGB, welcher die Planung konkretisiert. Zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 BauGB zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt Schleswig geschlossen. Dieser enthält ergänzende Regelungen bspw. zu Umsetzungsverpflichtungen für die Vorhabenträgerin sowie zur Sicherung von architektonischen und städtebaulichen Qualitäten. Zudem verpflichtet sich die Vorhabenträgerin zur Realisierung des Vorhabens innerhalb einer festgelegten Frist sowie zur Übernahme der anfallenden Planungs- und Erschließungskosten.

1.4 Plangrundlage, Planerarbeitung, Untersuchungen

Als Kartengrundlage für den rechtlichen topographischen Nachweis der Flurstücke dient ein Auszug aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem im Maßstab 1:1.000 aus Februar 2025, bereitgestellt vom Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein. Zusätzlich liegt eine Vermessung des Büros Bach und Paulsen GbR, Schwarzer Weg 13, 24837 Schleswig vor. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 18 wurde das Büro E&P Evers Stadtplanungsgesellschaft mbH, Ferdinand-Beit-Straße 7b in 20099 Hamburg beauftragt.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurden übergeordnete regionale sowie städtische Planwerke berücksichtigt. Hierzu zählen der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein in der Fortschreibung von 2021, der Regionalplan Schleswig-Holstein aus dem Jahr 2002, der städtebauliche Rahmenplan Schleswig Innenstadt aus 2017 sowie dessen Vertiefung aus 2019, das Wohnraumversorgungskonzept von 2021, das Einzelhandel- und Zentrenkonzept von 2021, der Flächennutzungsplan der Stadt Schleswig sowie der Landschaftsplan von 1990 (vgl. Kapitel 2).

Auf die Erstellung von fachgutachterlichen Untersuchungen kann, mit Ausnahme eines A-RW 1 Entwässerungsnachweises, in Abstimmung mit den zuständigen Stellen der Stadt Schleswig verzichtet werden. Hintergrund ist, dass das Plangebiet bereits durch das ehemalige Herti-Kaufhaus bebaut war und gegenüber dieser vorherigen Bebauung keine nennenswerten neuen Auswirkungen durch die angestrebte Planung zu erwarten sind.

1.5 Vorhabengebiet und Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Mitte der Michaelisallee
- Im Osten durch angrenzende Bebauung auf dem Flurstück 13/13
- Im Süden durch die Mitte der Straße Stadtweg
- Im Westen durch die Mitte der Straße Moltkestraße

Das Vorhabengebiet umfasst jeweils anteilig die Flurstücke 10/1, 10/2, 11/1, 234/13, 235/13, 13/3, 243 (Stadtweg), Flur 23, Gemarkung Schleswig.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans insgesamt umfasst die Flurstücke 10/1, 10/2, 11/1, 234/13, 235/13, 13/3, 243 sowie 147/12 (Stadtweg) und jeweils anteilig 243 (Stadtweg), 94/9, 208/41 (Moltkestraße) sowie 2168 (Michaelisallee).

Der räumliche Geltungsbereich ist im Übersichtsplan bzw. der Planzeichnung zum Bebauungsplan geometrisch eindeutig festgelegt. Das Vorhabengebiet umfasst eine Größe von 2.786 m², der gesamte Geltungsbereich umfasst eine Größe von 5.692 m².

2 Planungsrechtliche Situation

2.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein - Fortschreibung 2021

Der Landesentwicklungsplan (LEP) Schleswig-Holstein dient als Grundlage für die räumliche Entwicklung des Landes bis zum Jahr 2025 sowie für die Fortschreibung der Regionalpläne in Schleswig-Holstein. Die Stadt Schleswig wird hierin als Mittelzentrum dargestellt (vgl. Kapitel 3.1.2). Zudem liegt Schleswig innerhalb eines Stadt- und Umlandbereichs im ländlichen Raum (vgl. Kapitel 2.4) und gilt als Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung (vgl. Kapitel 4.7.2). Darüber hinaus liegt Schleswig an einer der Landesentwicklungsachsen, welche die besonderen Wachstumsperspektiven dieser Räume entlang der überregionalen Verkehrswege aufzeigen (vgl. Kapitel 2.5).

Folgende Grundsätze und Ziele werden im Landesentwicklungsplan formuliert, die es bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 18 zu berücksichtigen gilt:

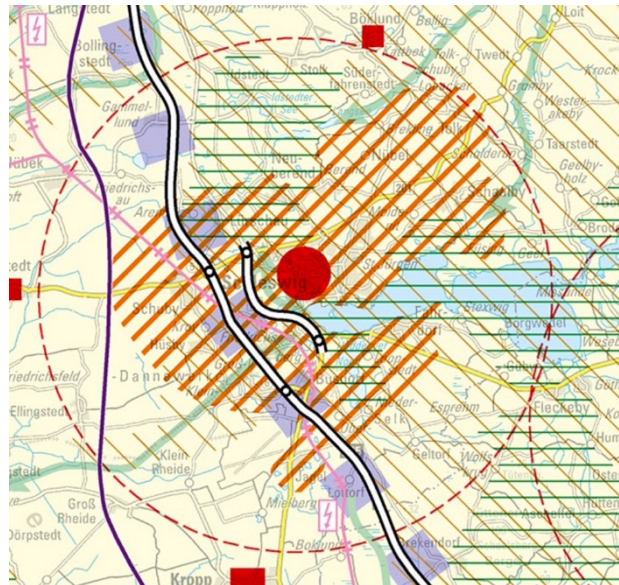


Abbildung 1: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan (Bereich der Stadt Schleswig)

In Bezug auf die Wohnungsversorgung führt der Textteil des Landesentwicklungsplans unter anderem Folgendes auf:

- „In allen Teilräumen des Landes soll eine bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung mit Dauerwohnraum sichergestellt werden. Das Angebot soll den Umfang des künftigen Wohnungsbedarfs decken, demografische, soziale und gesellschaftliche Veränderungen berücksichtigen und hinsichtlich Größe, Ausstattung, Lage, Gestaltung des Wohnumfelds und Preis den unterschiedlichen Ansprüchen der Nachfragerinnen und Nachfrager Rechnung tragen. Insbesondere für kleine Haushalte und für ältere Menschen sollen mehr Angebote geschaffen werden. Verbessert werden soll außerdem das Wohnungsangebot für Familien mit Kindern.

Dem Bedarf an bezahlbaren Mietwohnungen für mittlere und untere Einkommensgruppen soll durch geeignete Maßnahmen, insbesondere auch für sozial geförderten Wohnraum, Rechnung getragen werden. Dafür sollen [...] auch andere geeignete Gemeinden insbesondere in [...] den Stadt- und Umlandbereichen in ländlichen Räumen [sorgen].

Für eine bedarfsgerechte Wohnungsversorgung sollen vorrangig Maßnahmen der Innenentwicklung durchgeführt werden und der Wohnungsbestand soll angepasst und zeitgemäß entwickelt werden. Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen soll Rechnung getragen werden. Dabei sollen kompakte Siedlungsformen und eine angemessene Bebauungsdichte realisiert werden.

[...] Bei der Planung von Wohnungsangeboten für ältere Menschen soll darauf geachtet werden, dass diese möglichst gut an Versorgungseinrichtungen angebunden sind. (vgl. Kapitel 3.6, Grundsatz 1 G)

In Bezug auf Wohnungsbauentwicklung in den Gemeinden führt der Textteil des Landesentwicklungsplans unter anderem Folgendes auf:

- „Grundsätzlich können in allen Gemeinden im Land neue Wohnungen gebaut werden. Art und Umfang der wohnbaulichen Entwicklung hängen vom Bedarf und von den örtlichen Voraussetzungen ab, das heißt von Funktion, Größe, Infrastrukturausstattung, Lage, verkehrlicher Anbindung und Siedlungsstruktur der Gemeinden. Bei ihren Planungen sollen die Gemeinden die

Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts berücksichtigen, Freiräume sichern und weiterentwickeln, Wohnungsbestände einbeziehen sowie demografische, städtebauliche und überörtliche Erfordernisse berücksichtigen.

Der Umfang der erforderlichen Flächenneuausweisungen hängt maßgeblich von den Bebauungsmöglichkeiten im Innenbereich ab (Kapitel 3.9 Absatz 4) sowie den Möglichkeiten, vorhandene Wohnungsbestände weiterzuentwickeln. [...] Es sollen flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden [...]. (vgl. Kapitel 3.8).“ (vgl. Kapitel 3.6.1, Grundsatz 1 G)

- „Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind die Zentralen Orte und Stadtrandkerne (Kapitel 3.1) sowie die Ortslagen auf den Siedlungsachsen (Kapitel 3.3). Sie werden ergänzt durch die in den Regionalplänen ausgewiesenen Gemeinden oder Ortslagen mit einer ergänzenden überörtlichen Versorgungsfunktion (Kapitel 3.2 Absatz 2).
- Die Schwerpunkte haben eine besondere Verantwortung für die Deckung des regionalen Wohnungsbedarfs und haben entsprechend ihrer Funktion ausreichenden Wohnungsbau zu ermöglichen.“ (Kapitel 3.6.1, Ziel 2 Z)

In Bezug auf die Flächenvorsorge für Gewerbe führt der Textteil des Landesentwicklungsplans unter anderem Folgendes auf:

- „Alle Gemeinden können unter Beachtung ökologischer und landschaftlicher Gegebenheiten eine bedarfsgerechte Flächenvorsorge für die Erweiterung ortsansässiger Betriebe sowie die Ansiedlung ortsangemessener Betriebe treffen.

Vor der Neuausweisung von Flächen sollen in den Gemeinden Altstandorte, Brachflächen und Konversionsstandorte in städtebaulich integrierter Lage genutzt werden. Es soll darauf geachtet werden, dass Flächen sparend gebaut wird, die Gewerbeflächen den Wohnbauflächen räumlich und funktional sinnvoll zugeordnet sind und dass insbesondere exponierte Standorte qualitativ hochwertig gestaltet werden.“ (Kapitel 3.7, Grundsatz 1 G)

- Für die Festlegung sind zunächst der vorsorgende, überregionale Flächenbedarf und die Standortanforderungen der weiteren gewerblichen Entwicklung festzustellen. Die Planungen sind auf der jeweiligen Entwicklungsachse abzustimmen. (Kapitel 3.7, Ziel 4)

In Bezug auf Stadt- und Umlandbereiche in ländlichen Raum führt der Textteil des Landesentwicklungsplans unter anderem Folgendes auf:

- Die Stadt- und Umlandbereiche in ländlichen Räumen sollen als regionale Wirtschafts-, Versorgungs- und Siedlungsschwerpunkte in den ländlichen Räumen gestärkt werden und dadurch Entwicklungsimpulse für den gesamten ländlichen Raum geben. (vgl. Kapitel 2.4, Grundsatz 2 G)
- Bei Planungen für Wohnen, Gewerbe, Einzelhandel, Verkehr, technische und soziale Infrastruktur, Freizeit, Kultur und Freiraumsicherung soll zusammengearbeitet werden. Dabei sollen möglichst interkommunale Vereinbarungen getroffen werden (vgl. Kapitel 3.8 Absatz 1). (vgl. Kapitel 2.4, Grundsatz 5 G)

In Bezug auf Mittelzentren führt der Textteil des Landesentwicklungsplans unter anderem Folgendes auf:

- Die Zentralen Orte der mittelzentralen Ebene stellen regional für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereichs die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs sicher. Sie sind darüber hinaus regionale Wirtschafts- und Arbeitsmarktzentren mit einem breit gefächerten Angebot an Arbeits- und Ausbildungsplätzen. In diesen Funktionen sind sie zu stärken und weiterzuentwickeln. (Kapitel 3.1.2, Ziel 1 Z)
- Hierzu sollen ein bedarfsgerechtes Angebot an Flächen für Gewerbe und Dienstleistungen sowie eine gute Verkehrsverbindung im Verflechtungsbereich und zu anderen Mittel- und Oberzentren im Land sowie nach Hamburg beitragen. Mittelzentren sollen über ein vielfältiges und attraktives Angebot an Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen von regionaler Bedeutung verfügen. (Kapitel 3.1.2, Grundsatz, 1 G)

Auch in Bezug auf die städtebauliche Entwicklung trifft der Landesentwicklungsplan Ziele und Grundsätze, die es bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 18 zu berücksichtigen

gilt. Diese zielen insbesondere auf die Stärkung der Innenentwicklung gegenüber einer flächenintensiven Außenentwicklung ab (vgl. Kapitel 3.9, Ziel 4 Z). Um eine nachhaltige Entwicklungspolitik zu erreichen, sieht der Landesentwicklungsplan generell eine flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung mit einer Mobilisierung und Reaktivierung untergenutzter Flächen vor (vgl. Kapitel 2.1). Bestehende innerörtliche Flächenpotenziale sollen genutzt, brachliegende oder leerstehende Gebäude nachgenutzt und bestehende Bauflächen verdichtet werden. Dadurch soll auch zur Erreichung des landesweiten Ziels beigetragen werden, die tägliche Flächeninanspruchnahme bis 2030 auf unter 1,3 Hektar zu senken (vgl. Kapitel 3.9, Grundsatz 3 G). Gleichzeitig wird durch die geplante Mischnutzung aus Wohnen und Gewerbe eine funktionale Nutzungsmischung im Sinne einer nachhaltigen Ortsentwicklung angestrebt (vgl. Kapitel 3.9, Grundsatz 6 G). Die Planungen berücksichtigen darüber hinaus die im LEP formulierten Anforderungen zur Anpassung an demografische und wirtschaftsstrukturelle Veränderungen durch vorsorgende städtebauliche Konzepte sowie Maßnahmen zur Stärkung der zentralörtlichen Funktion Schleswigs als Mittelzentrum (vgl. Kapitel 3.9, Grundsatz 1 G). Zusätzlich werden die Ziele des Energie- und Klimaschutzes aufgegriffen. Kompakte Siedlungsstrukturen mit energieeffizienter Ausrichtung sowie kurzen Wegen leisten einen Beitrag zur Reduzierung von CO₂-Emissionen (vgl. Kapitel 4.5, Grundsatz 8 G).

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 18 orientiert sich an den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung gemäß dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein und steht diesen nicht entgegen. Die Kombination aus Wohnraum und ergänzenden gewerblichen Nutzungen entspricht den Vorgaben zur Innenentwicklung und unterstützt die Weiterentwicklung der Stadt Schleswig als Mittelzentrum. Insbesondere wird dabei der bedarfsgerechten Wohnraumversorgung für ältere Menschen nachgekommen. Die übergeordneten raumordnerischen Zielsetzungen werden dabei umfassend berücksichtigt.

2.2 Regionalplan – Planungsraum V

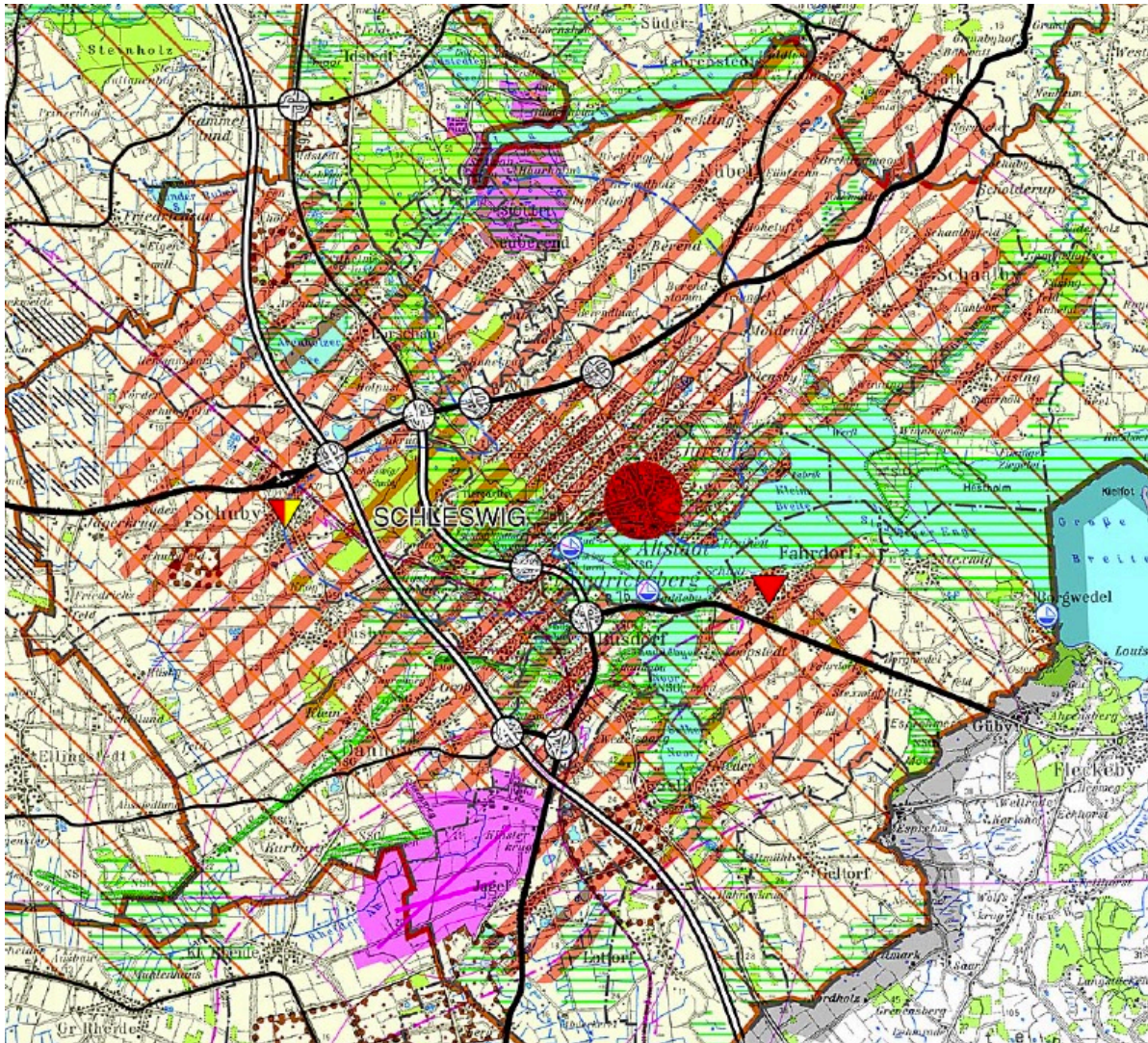


Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan für den Planungsraum V (Bereich der Stadt Schleswig)

Im derzeit geltenden Regionalplan für den Planungsraum Schleswig-Holstein Nord (Planungsraum V), in dem die Stadt Schleswig liegt, sind Ziele und Grundsätze für die räumliche Entwicklung festgelegt. Der Regionalplan ist im Jahr 2002 in Kraft getreten. Innerhalb des Regionalplans liegt die Stadt Schleswig in einem Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum (vgl. Kapitel 4.3). Schleswig wird als Mittelzentrum (vgl. Kapitel 6.1 (1)) dargestellt und befindet sich innerhalb eines baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes eines zentralen Ortes (vgl. Kapitel 6.1(3)). Darüber hinaus liegt Schleswig in einem Ordnungsraum für Tourismus und Erholung (vgl. Kapitel 4.1(1)).

Die in dem Regionalplan als Mittelzentren ausgewiesenen Flächen sind Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung. Sie sollen dieser Zielsetzung durch eine vorausschauende Bodenvorratspolitik, durch eine der künftigen Entwicklung angepasste Ausweisung von Wohnungs-, Gemeinbedarfs- und gewerblichen Bauflächen sowie durch Bereitstellung entsprechender Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen gerecht werden.

Stadt- und Umlandbereiche im ländlichen Raum sollen als ein bedeutendes Wirtschafts- und arbeitsmarktzentrum im Planungsraum sowie als ein höherrangiges Versorgungs- und Siedlungsschwerpunktgebiet für den ländlichen Raum gestärkt und weiterentwickelt werden. Die Entwicklungsimpulse sollen in den gesamten umliegenden ländlichen Raum ausstrahlen.

Durch die Entwicklung einer Mischung aus neuem Wohnraum sowie gewerblichen Nutzungen im Plangebiet wird den Vorgaben des Regionalplans entsprochen und die Funktion Schleswigs als Mittelzentrum weiter gestärkt.

Die Neuaufstellung der Regionalpläne wird in den nächsten Jahren erfolgen. Dabei ist vorgesehen, die derzeit bestehenden fünf Planungsräume durch drei neu definierte Planungsräume zu ersetzen. Das betreffende Plangebiet wird somit künftig nicht mehr dem bisherigen Planungsraum V zugeordnet, sondern dem neuen Planungsraum I. Dieser umfasst sowohl die Kreisfreie Stadt Flensburg, als auch Kreise Nordfriesland und Schleswig-Flensburg und wird im Regionalplan I verankert sein.

2.3 Städtebaulicher Rahmenplan Innenstadt Schleswig (2017)

Für die Schleswiger Innenstadt wurde als Grundlage für die Sanierung unter Verwendung von Städtebauförderungsmitteln der „Städtebaulicher Rahmenplan Innenstadt Schleswig“ erarbeitet. Anlass für die Erarbeitung des Rahmenplans waren unter anderem die in vorangegangenen Konzepten und Untersuchungen festgestellten hohen Fluktuationen der Einzelhandelsbetriebe und die verstärkten Leerstände von Ladenflächen, die mangelhafte Gestaltung einiger wichtiger öffentlicher Räume, die schlechte Verbindung zwischen der Schlei und der Innenstadt sowie Defizite der verkehrstechnischen Infrastruktur und der Verkehrsführung.

Ziel des Städtebaulichen Rahmenplanes ist es daher konkrete Maßnahmen aufzuzeigen, die insgesamt zu einer Stärkung des Einzelhandelsstandortes (vor dem Hintergrund der allgemeinen schwierigen Situation für den Einzelhandel in kleinen und mittleren Städten) sowie zu einer besseren Anbindung der Innenstadt an den touristischen Anziehungspunkt Schlei und damit auch zur Stärkung der Innenstadt als Ort der Identifikation für Bürger mit Ihrer Stadt und für den Tourismus und damit zu einer Aufwertung der Innenstadt führen.

Als Maßnahmen werden unter anderem die Aufwertung und Stärkung der Verbindung der unterschiedlichen Platz- und Eingangssituationen, Aufwertung der Fußgängerzone, Attraktivierung des öffentlichen Raums sowie die Attraktivierung bestehender und Schaffung neuer Fußwegeverbindungen,

Die westliche Eingangssituation der Schleswiger Ladenstraße, in der der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt, ist derzeit stark durch den Leerstand des ehemaligen Hertie-Gebäudes beeinträchtigt (Hinweis: Dies ist mittlerweile abgerissen). Mit dem Erwerb des Grundstücks durch die Stadt bietet sich nun die Möglichkeit, den Bestandsbau zurückzubauen und durch einen Neubau zu ersetzen. Auf diese Weise können sowohl eine flexiblere Grundstücksausnutzung als auch eine städtebaulich und funktional hochwertige Neuentwicklung erreicht werden. Ziel ist die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs mit Ankerfunktion und einer Verkaufsfläche von bis zu 5.000 m², wie es die Potenzialanalyse sowie das (ehemalige) Einzelhandels- und Zentrenkonzept vorsehen. Damit soll der westliche Eingang gestärkt und das Profil der Innenstadt in den Bereichen Periodischer Bedarf, Mode sowie Sport/Spielwaren ausgebaut werden, sodass Schleswig als starkes Mittelzentrum in der Region gefestigt wird. Neben dem Magnetbetrieb sind kleinteilige Geschäfte, ergänzende gewerbliche Nutzungen, Dienstleistungen (z. B. Ärztehaus) sowie Wohnnutzungen in den Obergeschossen denkbar.

Die vielfach aus der Bürgerschaft vorgeschlagene Unterbringung kleinteiliger, bislang nicht verteilter Branchen oder Räume für Start-ups und Kreative auf dieser Fläche wird aufgrund der Notwendigkeit eines Ankerbetriebs nicht angestrebt. Solche Nutzungen sollen vielmehr in bestehenden Leerständen innerhalb der Fußgängerzone Platz finden und so deren Attraktivität steigern. Um die Aufenthaltsqualität zusätzlich zu erhöhen, wird der Bereich um die Kreuzung Stadtweg/Moltkestraße/Poststraße zu einem zentralen Platzraum umgestaltet. Durch den Abriss angrenzender Gebäude entsteht hier ein neuer Auftakt zur Fußgängerzone, der als Treffpunkt und Aufenthaltsort für verschiedene Nutzergruppen wie Schüler, Bibliotheks- und Museumsbesucher, Touristen und Einkäufer dient. Die Anbindung an die Michaeliallee und die topographischen Gegebenheiten ermöglichen attraktive Freiraumqualitäten, etwa in Form einer Art Bastion mit Gastronomieangebot und Aufenthaltsflächen.

Für die Platzgestaltung wurden zwei Varianten entwickelt, die sich in der Flächengröße unterscheiden (1.900 m² bzw. 2.900 m²). Beide sichern die Unterbringung des Magnetbetriebs, wobei sich die Verkehrsführung je nach Variante unterschiedlich gestaltet. Geplant sind zudem wasserbezogene Gestaltungselemente sowie hochwertige Möblierung, Begrünung und Beleuchtung. Der gesamte Bereich wird als verkehrsberuhigter Geschäftsbereich mit einer Geschwindigkeitsbegrenzung auf 20 km/h ausgewiesen, sodass ein sicheres Miteinander von Fußgängern, Radfahrern und Kfz ermöglicht wird.

Die erforderlichen Abrisse betreffen auch Gebäude mit historischer Fassade, deren Erhaltungswürdigkeit sorgfältig abgewogen wurde. Im Ergebnis wurde die städtebaulich und freiräumlich notwendige Entwicklung des westlichen Eingangsbereiches höher bewertet, da diese als Initialzündung für die Attraktivierung der gesamten Fußgängerzone gilt. Die künftige Gestaltung des Platzes und des Neubaus soll durch ein freiraumplanerisches Wettbewerbsverfahren gesichert werden.

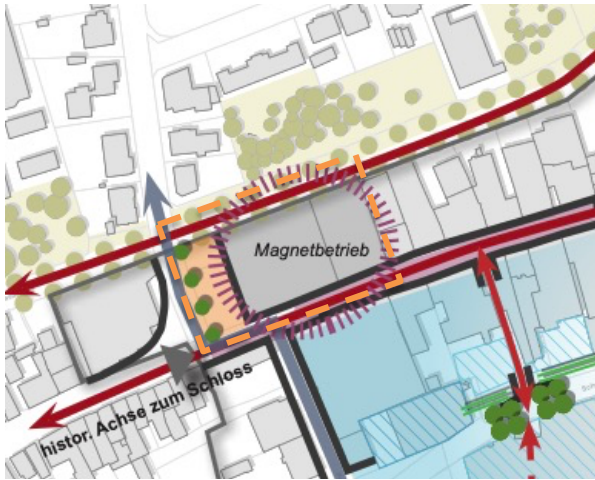


Abbildung 3: Städtebaulicher Rahmenplan Innenstadt Schleswig, Auszug aus der Anlage 4 (Plangebiet in orange)



Abbildung 4: Variante 1 einer möglichen Entwicklung aus der Rahmenplanbroschüre (Plangebiet in orange)

Seit der Aufstellung des Städtebaulichen Rahmenplans Innenstadt 2017 sind mehrere Jahre vergangen. So ist der Abriss des Hertie-Gebäudes bereits vollzogen worden. Während durch die Stadt Schleswig weiterhin die Unterbringung gemischter Nutzungen mit Einzelhandel und die Errichtung eines qualitativen Platzes angestrebt wird, hat sich das Ziel der Schaffung eines großflächigen Einzelhandels mit periodischem Bedarf dahingehend verschoben, dass sich eher kleinteilige Läden ansiedeln sollen. Dies wird einerseits aus Gründen der Vermarktung als erforderlich angesehen und soll andererseits die Vielfalt des Angebotes stärken. Dies wird mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 ermöglicht.

2.4 Städtebaulicher Rahmenplan Innenstadt Schleswig - Vertiefung (2019)

Für den Städtebaulichen Rahmenplan Innenstadt Schleswig wurden 2019 für zentrale Bereiche vertiefende Planungen vorgenommen, unter anderem auch zum Stadtweg 66 – 68 – 70. Die Planungen sehen dabei die Neuschaffung eines gemischt, aber hauptsächlich gewerblich genutzten Gebäudes, eines nordwestlich angrenzenden und verbundenen, kleineren Baukörpers sowie eine sich aus dieser städtebaulichen Neuordnung ergebende Platzsituation im Westen des neuen Hauptbaukörpers vor. Die Platzsituation ist mit rund 1.000 m² etwas kleiner als noch im Rahmenplan von 2017. Die Bebauung ist in drei- bis viergeschossiger Bauweise vorgesehen, ergänzend soll der ruhende Verkehr in einem Parkdeck untergebracht werden. Auf dem Platz sind beispielsweise außergastronomische Angebote denkbar.

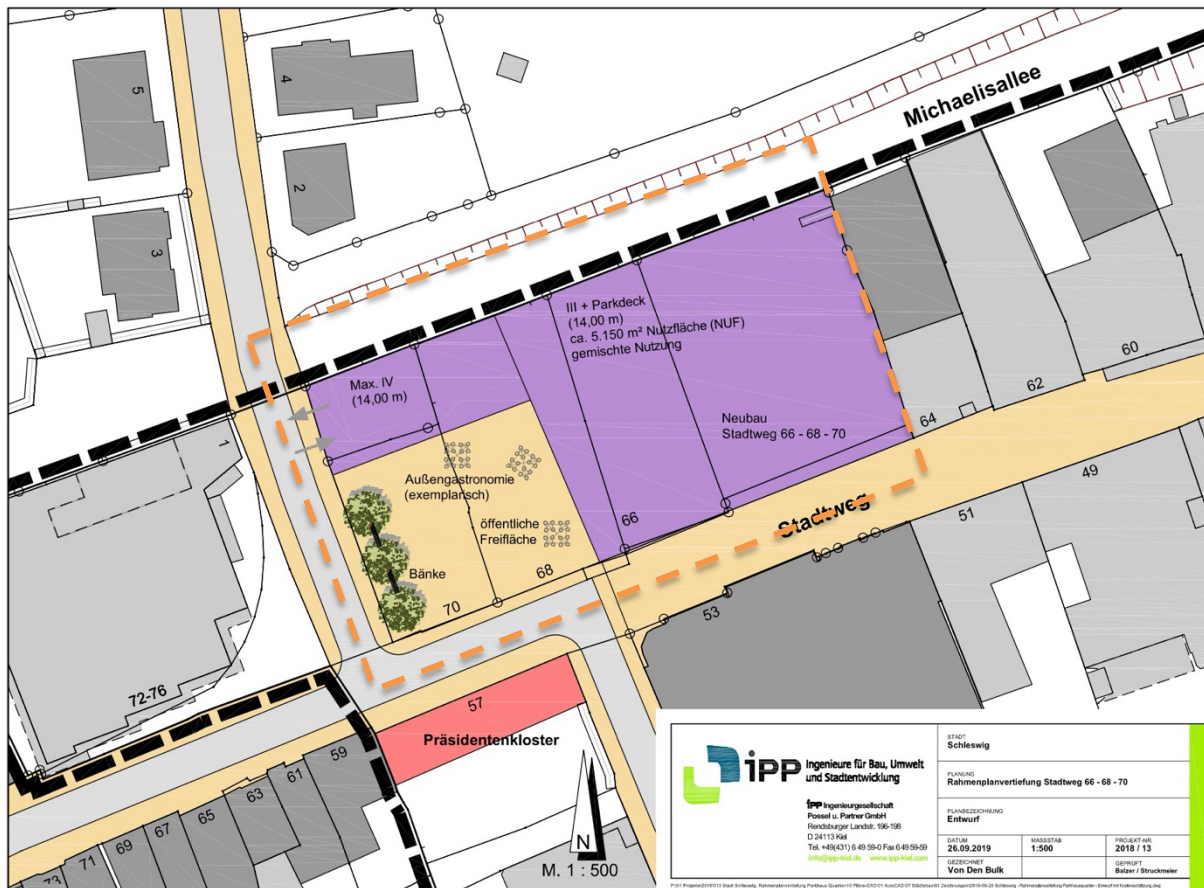


Abbildung 5: Rahmenplanvertiefung Stadtweg 66 – 68 – 70 (Plangebiet in orange)

2.5 Wohnraumversorgungskonzept 2021

Die Stadt Schleswig hat im Jahr 2021 ein Wohnraumversorgungskonzept erstellt, um auf die positive Bevölkerungsentwicklung, die steigende Wohnungsnachfrage sowie den Trend der Haushaltsverkleinerung zu reagieren. Damit setzt die Stadt eine Fortschreibung des bestehenden Konzepts von 2006 um, wodurch eine fundierte Informations- und Entscheidungsgrundlage für die zukünftige Wohnraum- und Stadtentwicklung geschaffen wurde. Das Konzept basiert auf einer umfassenden Bestandsaufnahme, der Ermittlung des künftigen Neubaubedarfs sowie der Analyse des Wohnungsbestandes. Dabei wurden Handlungsbedarfe und Maßnahmen zur Steuerung der Wohnraumversorgung definiert.

Ein zentraler Aspekt ist der verstärkte Zuzug älterer Bevölkerungsgruppen, der insbesondere auf die gute Anbindung, fußläufige Nahversorgungsangebote sowie vorhandene Pflege- und Betreuungsinfrastuktur in den zentralen Stadtteilen zurückzuführen ist. Im Gegensatz dazu zeigen die äußeren Stadtquartiere einen negativen Wanderungssaldo. Durch die zunehmende Zahl älterer Menschen entstehen zudem neue Anforderungen an das Wohnen und die Daseinsvorsorge. Es besteht ein wachsender Bedarf an kleinen, barrierearmen und bezahlbaren Wohnungen sowie an altersgerechten Quartieren mit guter Infrastruktur und medizinischer Versorgung.

Das Wohnraumversorgungskonzept hat hierfür drei Handlungsfelder identifiziert. Zum einen die bedarfsorientierte Aktivierung von Flächen für den Wohnungsbau, die Sicherung des bezahlbaren Wohnungsmarktsegments sowie die Förderung der Innen- und Bestandsentwicklung. Dabei liegt ein besonderer Fokus auf der Schaffung vielfältiger, alters- und sozial gemischter Quartiere mit einem ausgewogenen Mix aus Miet- und Eigentumswohnungen, unterschiedlichen Wohnungsgrößen und -typen sowie familien- und seniorengerechten Angeboten.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 18 der Stadt Schleswig trägt dazu bei, die Ziele des Wohnraumversorgungskonzepts umzusetzen. Er schafft die planungsrechtlichen Grundlagen, um altersgerechte und bezahlbare Wohnungen an einem zentralen Standort mit guter Versorgung zu entwickeln. Durch die Neubebauung einer bisher brachliegenden Fläche entstehen somit insbesondere für ältere Menschen attraktive Wohnmöglichkeiten mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an

Einkaufsmöglichkeiten. So unterstützt das Vorhaben den Generationenwechsel in den Quartieren und sorgt für eine nachhaltige und bedarfsgerechte Wohnraumversorgung in Schleswig.

2.6 Einzelhandel- und Zentrenkonzept 2021/2022

Die Stadt Schleswig hat in den Jahren 2021/2022 von der Gesellschaft Dr. Lademann & Partner die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes erstellen lassen, welches Perspektiven für die künftige Einzelhandelsentwicklung aufzeigt. Schleswig verfügt dank seiner Funktion als Mittelzentrum, seiner Dichte an zentralörtlichen Angeboten, regionaler Einrichtungen und der Lage in der Tourismusregion Schlei über günstige Rahmenbedingungen. Gleichzeitig stellen Themen wie der wachsende Online-Handel große Herausforderungen dar. Zur Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit des stationären Handels war daher die Fortschreibung des tragfähigen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes notwendig.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept wurde im Jahr 2022 gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 11 BauGB von der Stadt Schleswig als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen und bildet damit die verbindliche Grundlage für die städtebauliche Planung einschließlich der Bauleitplanung im betreffenden Plangebiet.

Das Plangebiet des Bebauungsplans liegt im zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt, welche durch Einzelhandel, Wohnen, Büros und konsumnahe Angebote wie Gastronomie und Gesundheitsdienste geprägt ist. Insgesamt wurden im Jahr 2021, 85 Betriebe in der Innenstadt erfasst, die mit rund 21.100 qm Verkaufsfläche (ca. 23 % der städtischen Gesamtfläche) zur Attraktivität beitragen.



Abbildung 6: Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Schleswig (Plangebiet in rot)

Zukünftige Entwicklungen sollten die Nahversorgung und mittelfristige Sortimente stärken, Potenzialflächen nutzen und Leerstände gezielt reaktivieren. Das Plangebiet des Bebauungsplans zählt zu einer von zwei einzelhandelsrelevanten Planvorhaben für die Innenstadt von Schleswig.

Die seit Jahren ungenutzte Potenzialfläche des ehemaligen Hertie-Areals bildet den westlichen Eingang zur Ladenstraße und übernimmt damit eine bedeutende städtebauliche Funktion für die künftige Entwicklung der Innenstadt. Im Einzelhandelskonzept wird sie als größte Potenzialfläche in der Innenstadt beschrieben, auf der insbesondere die Ansiedlung eines Drogeriekaufhauses und/oder die Ansiedlung eines Fachmarkts aus den Bereichen Elektro, Sport/Spielwaren, Bücher oder Bekleidung für denkbar gehalten wird. Auf diese Weise soll die Innenstadt gestärkt und neue Konkurrenz im Stadtgebiet vermieden werden. Daneben fungiert für die Innenstadt die Fläche des zukünftigen Parkhausquartiers als eine weitere relevante Fläche für Einzelhandelsvorhaben. Ergänzend fließen in Schleswig auch die Standorte Lattenkamp, St. Jürgen sowie weitere kleinere Lagen in Schleswig in die einzelhandelsrelevanten Planungen ein.

Die angestrebte Planung trägt wesentlich zum Ziel des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Schleswig bei, die Attraktivität der Innenstadt für Gewerbe, Wohnen, Einkaufen und Freizeit nachhaltig zu sichern und zu stärken. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die Voraussetzungen geschaffen,

vielfältige Nutzungen anzusiedeln, die die Nutzungsmischung der Innenstadt fördern und so eine lebendige, attraktive Quartiersstruktur gewährleisten. Gleichwohl kein Kaufhaus oder Fachmarkt angesiedelt werden sollen, ermöglicht die Planung eine Nutzung des Erdgeschosses durch Einzelhandels- und Gewerbebetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten, die den angrenzenden Quartiersplatz beleben und den Auftakt der Ladenstraße bilden.

Das Vorhaben wird durch Wohnnutzungen in den Obergeschossen ergänzt, die sich vor allem an ältere Menschen richten sollen. Für diese Zielgruppe sind insbesondere kurze Wege zu Nahversorgung und medizinischen Angeboten von Bedeutung, was die Lage im zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt besonders prädestiniert. Die Mischung aus Wohnen, Gewerbe und Einzelhandel trägt zur sozialen Durchmischung, zur Stärkung der Innenstadtfunktion und zur Schaffung eines urbanen Wohn- und Lebensraums bei.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Schleswig wurde gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 11 BauGB durch die Stadt verbindlich beschlossen und stellt, in Verbindung mit dem städtebaulichen Rahmenplans Schleswig Innenstadt sowie seiner Vertiefung, die maßgebliche städtebauliche Entwicklungsgrundlage dar, die im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen ist. Die Festsetzungen des Bebauungsplans orientieren sich eng an den Empfehlungen des Konzeptes, indem einzelne Nutzungsarten gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO ausgeschlossen werden, um eine bessere funktionale Verträglichkeit und die Attraktivität des zentralen Versorgungsbereichs zu gewährleisten. Nähere Ausführungen hierzu siehe Kapitel 4.2 „Art der baulichen Nutzung“.

2.7 Flächennutzungsplan (FNP)

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan wurde 1996 von der Stadt Schleswig erlassen. Dessen 26. und letzte Änderung erfolgte im Jahr 2024. Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans liegt innerhalb einer als Gemischte Baufläche dargestellten Fläche. Darüber hinaus ist der westliche Teilbereich des Geltungsbereichs im Flächennutzungsplan als Altlastenverdachtsfläche dargestellt. Dieser Verdacht konnte mittlerweile ausgeräumt werden, die Flächen sind nicht mehr im Boden- und Altlastenkataster des Kreises Schleswig-Flensburg erfasst.

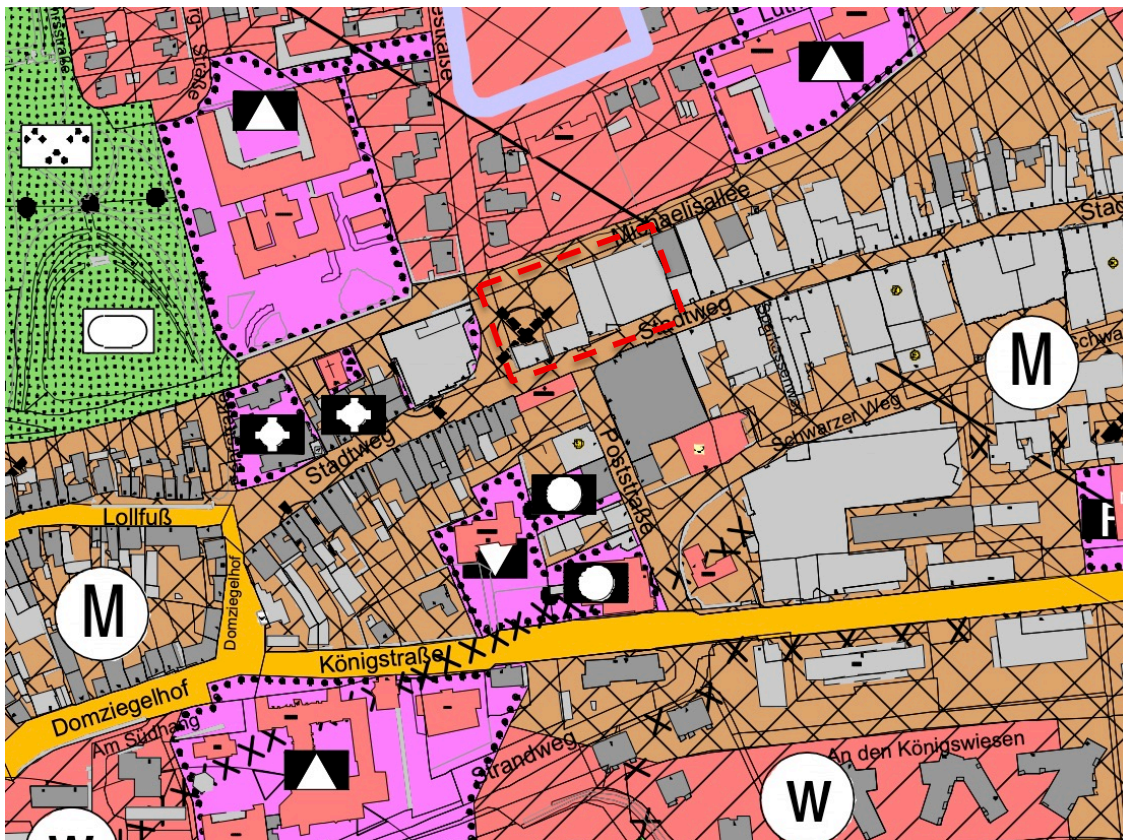


Abbildung 7: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (Geltungsbereich rot markiert)

Die Umgebung des Plangebietes ist überwiegend ebenfalls als gemischte Baufläche und darüber hinaus insbesondere im Norden als Wohnbaufläche dargestellt. Unweit westlich wird Fläche für den Gemeinbedarf (Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen) dargestellt.

Da der Flächennutzungsplan für den Geltungsbereich eine Gemischte Baufläche ausweist, kann der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 1 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Das Entwicklungsgebot ist somit erfüllt.

2.8 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Schleswig vom August 1990, zuletzt geändert am 02.08.1990, stellt die Fläche des Geltungsbereichs als Mischgebiet dar. Auch die Flächen östlich und westlich des Plangebietes sind als solche ausgewiesen. Nördlich im Plangebiet, im Bereich der Michaelisallee, sind Lineare Landschaftselemente in Form von markanten Baumreihen und Alleen gekennzeichnet. Südlich (teilweise im Plangebiet) ist die Straße Stadtweg als Fläche für Verkehrsflächen und Wege gekennzeichnet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans beinhaltet gemäß den übergeordneten Entwicklungszielen des Landschaftsplans den Teil einer Innerstädtischen Grünachse, die dem Verlauf der Michaelisallee entspricht. Darüber hinaus wird die Fläche des Geltungsbereichs weiterhin als Mischgebiet dargestellt. Die Planung steht damit in Einklang mit den Leitlinien für die Freiraum- und Grünentwicklung. Dem Landschaftsplan wird somit entsprochen.



Abbildungen 8 und 9: Auszug aus dem Landschaftsplan Schleswig (Bestand links, Entwicklung rechts. Geltungsbereich rot markiert)

2.9 Geltendes Planrecht

Für das Plangebiet liegt kein gültiger Bebauungsplan vor. Die Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit würde sich daher nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) richten, da das Plangebiet zu allen Seiten von zusammenhängend bebauten Bereichen von eindeutigem Gewicht umgeben ist. Ein Vorhaben wäre zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Da die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB jedoch jeweils eine Einzelfallentscheidung ist und sich explizit das Maß der baulichen Nutzungen – konkret die Gebäudehöhe – des zugrundeliegenden städtebaulichen Entwurfs zumindest nicht offensichtlich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Sanierungsgebiets „Innenstadt“ der Stadt Schleswig gemäß §§ 142 Absatz 1 und 3 und 214 Absatz 4 BauGB vom April 2015 mit dessen 1.

Satzung zur Änderung von Dezember 2024. Die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets trat im April 2015 in Kraft, Die Satzung zur 1. Änderung erfolgte im Dezember 2024. Ziel dieser Maßnahme ist die Behebung städtebaulicher Missstände gemäß der zugrundeliegenden sanierungsrechtlichen Vorschriften gemäß §§ 152 bis 156a BauGB. Die Sanierung soll bis zum 30. April 2030 durchgeführt.

Weiterhin werden die Regelungsinhalte der umliegend angrenzenden Bebauungspläne nachfolgend erläutert.

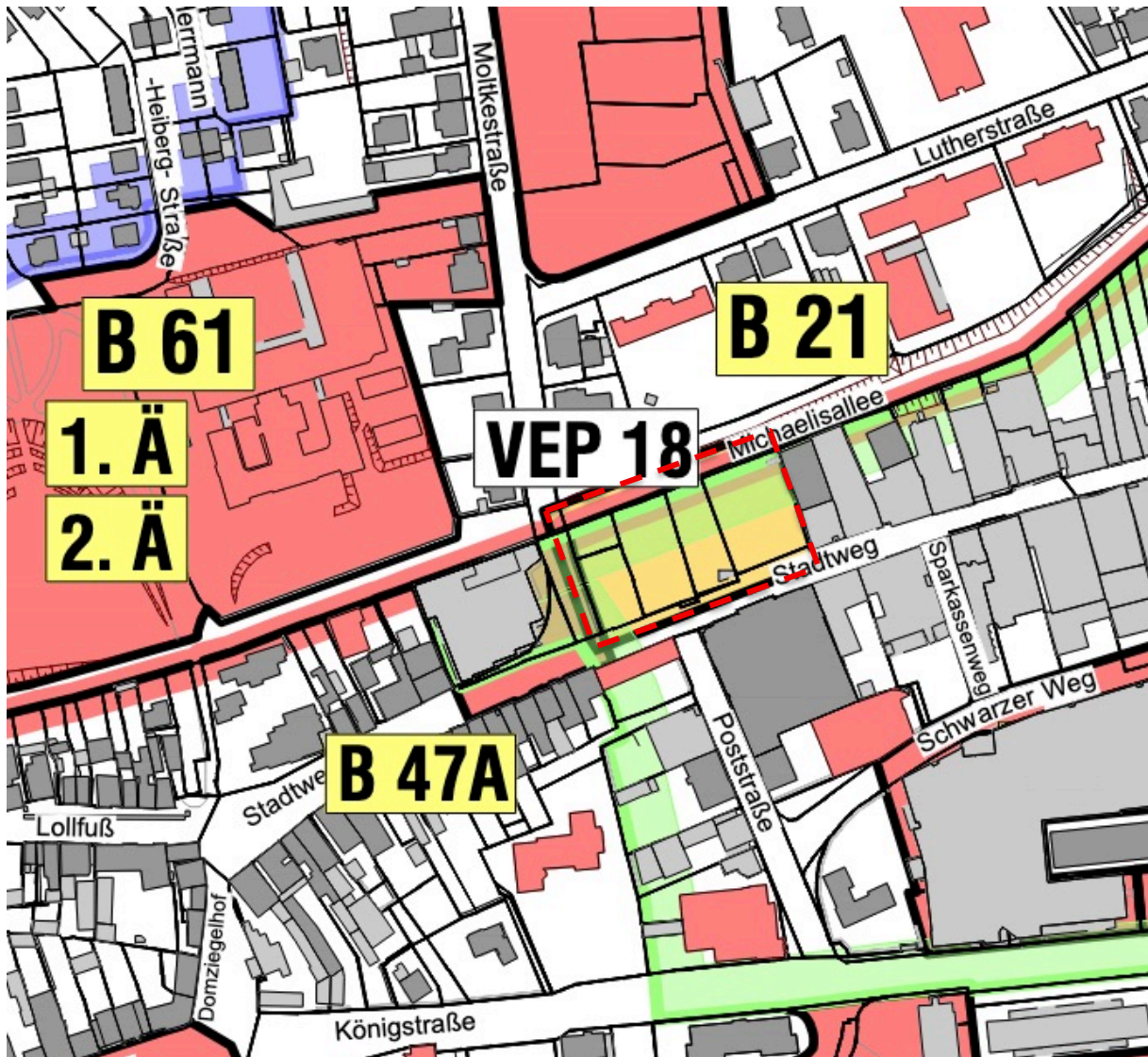


Abbildung 10: Ausschnitt aus der Übersichtskarte zu bestehenden Bebauungsplänen (Geltungsbereich rot markiert)

Im Norden schließt der Bebauungsplan Nr. 21 an den Geltungsbereich an (Satzung von Juli 1964). Dieser setzt eine Einfriedung zur Sicherung des Promenadenwegs entlang der Michaelisallee fest. Östlich des Geltungsbereichs grenzt der Bebauungsplan Nr. 47A für das Gebiet an der Ecke Moltkestraße/Stadtweg an (Satzung von August 1975). Dieser setzt ein Mischgebiet mit geschlossener Bauweise fest. Die Gebäudehöhe ist zwingend auf zwei bis vier Geschosse festgelegt. Zudem setzt der Bebauungsplan eine Grundflächenzahl von 0,8 sowie eine Geschossflächenzahl von 2,2 fest. Vorgesehen ist zudem ein Parkdeck, auf dem Dach des ersten und zweiten Obergeschosses. Die Moltkestraße und der Stadtweg sind darüber hinaus als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen.

2.10 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befindet sich lediglich die als Gartendenkmal geschützte Michaelisallee. Da das Plangebiet darüber hinaus derzeit ungenutzt und brachliegend ist, befinden sich auf der Fläche keine nachweisbaren Baudenkmäler. Von den umliegenden Gebäuden ist einzig das südwestlich an den Geltungsbereich grenzende Präsidentenkloster als Baudenkmal ausgewiesen. Zudem befinden sich im Nordosten und Nordwesten weitere denkmalgeschützte Schulgebäude.



Abbildung 11: Ausschnitt aus der Denkmalschutzkarte (Geltungsbereich rot markiert)

2.11 FFH- und EU-Vogelschutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb bestehender FFH- oder EU-Vogelschutzgebiete. Etwa einen Kilometer südlich liegen die FFH-Gebiete „Schlei incl. Schleimünde und vorgelagerter Flachgründe“ (FH DE 1423-394) sowie das Europäische Vogelschutzgebiet „Schlei“ (EGV DE 1423-491).

2.12 Nach Naturschutzrecht geschützte Flächen und Biotope

Ein flächiger Schutzanspruch gemäß LNatSchG besteht für das Plangebiet nicht. Nach § 25 und § 25 (3) LNatSchG gesetzlich geschützte Biotope (ehemals § 15a und 15b LNatSchG) kommen im Plangebiet ebenfalls nicht vor.

2.13 Waldflächen

Der Geltungsbereich liegt weder innerhalb einer ausgewiesenen Waldfläche noch in unmittelbarer Nähe. Eine Beeinträchtigung von Waldflächen ist daher ausgeschlossen.

2.14 Grundwasser

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in einem Trinkwassergewinnungsgebiet, der Bebauungsplan ermöglicht jedoch keine grundwassergefährdenden Nutzungen.

Im Zusammenhang mit Abbruchmaßnahmen der ehemaligen Bestandsgebäude auf dem Vorhabengrundstück wurden die Baugrund- und Grundwasserverhältnisse untersucht (vgl. Erläuterungsbericht zur Planung einer Baugrube für ein Neubauprojekt am Stadtweg 66, 2017). Die Auswertung der Bodenproben zeigte anstehendes Wasser innerhalb der Sande und Kiese, das aufgrund des nach Norden aufsteigenden Geländes als gespannt einzustufen ist. Die Grundwasserfließrichtung wird anhand früherer

Untersuchungen von Nord nach Süd in Richtung Schlei angenommen. Unter Berücksichtigung der Topografie lieferten die Auswertungen der Grundwassermessstellen folgende Bemessungswasserstände:

- Nordseite 11,5 mNN
- Ostseite Nord / Mitte / Süd: 11,5 mNN / 10,0 mNN / 8,2 mNN
- Westseite Nord- / Südecke: 11,5 mNN / 8,5 mNN
- Südseite West: 8,5 mNN
- Südseite Ost: 8,2 mNN

2.15 Baugrund

Im Zuge der Baugrunderkundung wurden im Jahr 2017 insgesamt fünf Bohrungen bis in Tiefen von 10 m bis 14 m, vierzehn Kleinrammbohrungen sowie drei Schürfe durchgeführt. Die Untersuchungen zeigten, dass der Untergrund unterhalb des ehemaligen Mutterbodens bzw. der Auffüllungen durch eine inhomogene Wechselfolge von Ton, Geschiebemergel, Sand und Kies geprägt ist.

Aufgrund der abwechselnden Lagerung dieser Bodentypen ist die Versickerungsfähigkeit des Untergrunds örtlich unterschiedlich ausgeprägt. Während Sand- und Kieslagen grundsätzlich eine hohe Wasserdurchlässigkeit aufweisen und somit die natürliche Versickerung begünstigen, sind Ton- und Geschiebemergelschichten als gering bis nicht wasserdurchlässig einzustufen und wirken eher grundwasserstauend.

2.16 Kampfmittelverdacht

In Abstimmung mit dem Kampfmittelräumdienstes des Landes Schleswig-Holsteins, Ministerium für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung, wurde eine Überprüfung des Plangebietes auf Kampfmittelverdacht vorgenommen. Hierzu wurden Krieglufbilder und historische Daten ausgewertet. Dabei konnten keine Kampfmittelverdachtsflächen nachgewiesen werden. Zufallsfunde können jedoch nie gänzlich ausgeschlossen werden.

3 Lage und Bestand des Plangebiets

3.1 Umgebung

Die Umgebung des Plangebietes ist durch stark heterogene Gebäudestrukturen mit Mischnutzungen aus Wohnen, Gewerbe, Bildung, Kultur sowie Sport und Freizeit charakterisiert, die das städtebauliche Erscheinungsbild des Umfeldes maßgeblich prägen. Südöstlich befindet sich die Innenstadt, mit tendenziell größeren Gebäudekörpern, während in Richtung Nordwesten kleinere Einzel- und Mehrfamilienhäuser dominieren. Unmittelbar angrenzend und teilweise im Plangebiet gelegen verläuft die Michaelisallee in Ost-West-Richtung als Innerstädtische Grünachse. Der südliche Stadtweg ist durch eine für Fußgängerzonen typisch dichte Bebauung geprägt ist, die den Straßenraum und das Umfeld maßgeblich bestimmt. Die Gebäude entlang des Stadtweges weisen überwiegend drei, teilweise auch zwei oder vier Geschosse auf. Auf der südlichen Seite des Stadtweges, unmittelbar gegenüber dem Plangebiet, befindet sich zudem das unter Denkmalschutz stehende, Ostdeutsche Heimatmuseum als kulturelle Einrichtung in einem eingeschossigen Gebäude mit Satteldach. Unmittelbar westlich, angrenzend an die Moltkestraße, liegt das viergeschossige Gebäude Stadtweg Nr. 72-76, das über mehrere Gewerbeflächen und Ladeneinheiten verfügt und darüber hinaus ein Parkdeck integriert.

3.2 Erschließung

Das Plangebiet ist gut in das bestehende Verkehrsnetz eingebunden. Westlich wird es über die Moltkestraße erschlossen, die in nördlicher Richtung zur Berliner Straße führt und als Kaltehunder Weg Anschluss an die B201 ermöglicht. Südlich verläuft der Stadtweg, der das Plangebiet in westliche und östliche Richtung anschließt. Vom Stadtweg geht in Richtung Süden die Poststraße ab, die über den Strandweg eine Anbindung an die Schlei ermöglicht. Das Plangebiet ist somit gut in das innerstädtische Verkehrsnetz integriert. Westlich besteht zudem eine Anbindung an die B76, die an die A7 sowie die B201 anschließt und somit auch eine überregionale Anbindung gewährleistet.

Die nächstgelegene Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr befindet sich an der Bushaltestelle „Poststraße“, welche unmittelbar in der Poststraße nur rund 20 m vom Plangebiet entfernt liegt. Die Bushaltestelle „Schleswig Strandweg“ befindet sich in der Königsstraße, nur etwa 200 Meter bzw.

rund 4 Gehminuten entfernt. Beide werden werktags von mehreren Buslinien (3, 4, 8, 600, 605, 606, 630, 650, 655, 663, 668, 670, 671, 681) bedient. Während die Haltestelle Poststraße überwiegend den Zentralen Omnibusbahnhof Schleswig anbindet, verkehren an der Haltestelle Strandweg zusätzlich auch Linienbusse in Richtung Bahnhof Schleswig. Südöstlich des Plangebiets, ebenfalls an der Königsstraße und nur ca. 500m entfernt, befindet sich der ZOB Schleswig, über den zahlreiche innerstädtische und regionale Linien erreichbar sind.

Der Bahnhof Schleswig befindet sich in etwa 5,5 km Entfernung in Richtung Südwesten und ist mit dem Auto in rund zwölf Minuten erreichbar. Er bietet sowohl Fernverkehrsverbindungen mit Intercity- und Eurocity Zügen in Richtung Hamburg und Kopenhagen als auch ein umfangreiches Regionalverkehrsangebot. Hierzu zählen der Regional-Express RE7 in Richtung Flensburg und Hamburg, die Regionalbahn RB7 sowie der Regional-Express RE74 in Richtung Kiel.

3.3 Nutzungen

Das Plangebiet liegt aktuell brach, sodass keine bestehende Nutzung vorliegt. In der Vergangenheit gehörte die Fläche des Plangebietes zu dem ehemaligen Kaufhaus Hertie. Nach dem Abriss der Hertie-Gebäude im Jahr 2019 besteht auf dem Areal keine bauliche Nutzung mehr.

3.4 Vegetation und Gewässer

Beim Plangebiet handelt es sich überwiegend um eine Brachfläche, die mit Bodengrün bewachsen ist. Baumbestand befindet sich lediglich in Form einer Allee im Norden an der Michaelisallee, die in Ost-West-Richtung verläuft. Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

3.5 Topografie, Geologie und Boden

Das Plangebiet weist eine differenzierte Höhenlage auf. So befindet sich die Michaelisallee im Norden in einer Höhe von ca. 13,5 m im Westen und 15 m im Osten über Normalhöhennull (üNHN), während der Stadtweg im Süden eine Höhe von ca. 9,5 m im Westen und 8 m im Osten üNHN aufweist. Östlich im Plangebiet wird der Höhenunterschied durch eine Spundwand entlang der südlichen Seite der Michaelisallee abrupt überwunden, während im westlichen Bereich, insbesondere entlang der Moltkestraße, das Gelände gleichmäßiger nach Süden hin abfällt.

Das Plangebiet ist unversiegelt, sodass Niederschlagswasser grundsätzlich ungehindert in den Boden eindringen kann, allerdings ist die Versickerungsfähigkeit des Untergrunds örtlich unterschiedlich ausgeprägt

3.6 Ortsbild

Das Ortsbild ist vor allem durch eine dreigeschossige, für schleswiger Verhältnisse dichte Bebauung entlang des Stadtweges geprägt, die dem Gebiet einen leicht urbanen Charakter verleiht. Hierbei stehen markante, historische Fassaden am Stadtweg hervor, welche sogleich von Baustellen der 80er Jahre, etwa der westlich an der Moltkestraße gelegenen Parkdecks, unterbrochen werden. Insofern stellt sich das Ortsbild als heterogen dar. Dies wird weiter dadurch gestärkt, als dass das Plangebiet selbst als Brachfläche die dichte Bebauung durchbricht. Demgegenüber hebt sich die höher gelegene Michaelisallee mit ihrer Baumallee als vertikale Grünachse weiter von der Umgebung ab, schafft jedoch auch eine spürbare Auflockerung. Sie bietet nicht nur eine optische Unterbrechung der geschlossenen Bebauung, sondern trägt auch zur Verbesserung des Mikroklimas und der Aufenthaltsqualität im Umfeld bei.

3.7 Luft und Klima

Da das Plangebiet aktuell brachliegt, ist die Beeinträchtigung des Mikroklimas gering. Während die fehlende Bebauung für eine verstärkte Durchlüftung sorgt, trägt die fehlende Vegetation zu einer Einschränkung der mikroklimatischen Bedingungen bei. Demgegenüber trägt der hochwertige Baumbestand der Michaelisallee maßgeblich zur positiven Beeinflussung des Mikroklimas in der unmittelbaren Umgebung bei.

Zusätzlich kann eine klimatische Belastung durch Emissionen und Verkehrsaufkommen auf der Moltkestraße sowie dem Stadtweg ausgehen.

3.8 Immissionen

Das Plangebiet selbst ist derzeit aufgrund der Brachlage von keinen Immissionen betroffen. Zu beachten sind jedoch die Immissionen aus dem Straßenverkehr der Moltkestraße sowie der Kreuzung zum

Stadtweg. Zusätzlich ist das Parkdeck auf dem Gebäude Stadtweg Nr. 72-76 östlich des Plangebiets als relevante Immissionsquelle zu nennen.

3.9 Altlasten

Im Plangebiet befinden sich keine altlastenverdächtigen Flächen.

4 Inhalt der Planung

4.1 Bebauungs- und Nutzungskonzept

Das geplante Vorhaben sieht eine Mischnutzung mit einem überwiegenden Anteil an Wohnen sowie einem kleineren Gewerbeanteil im Erdgeschoss entlang des Stadtwegs und des Quartiersplatzes vor. Im Rahmen der Planung ist eine Neubebauung der derzeitigen Brachfläche vorgesehen. Die nachstehende Abbildung zeigt den Entwurfsstand vom September 2025.

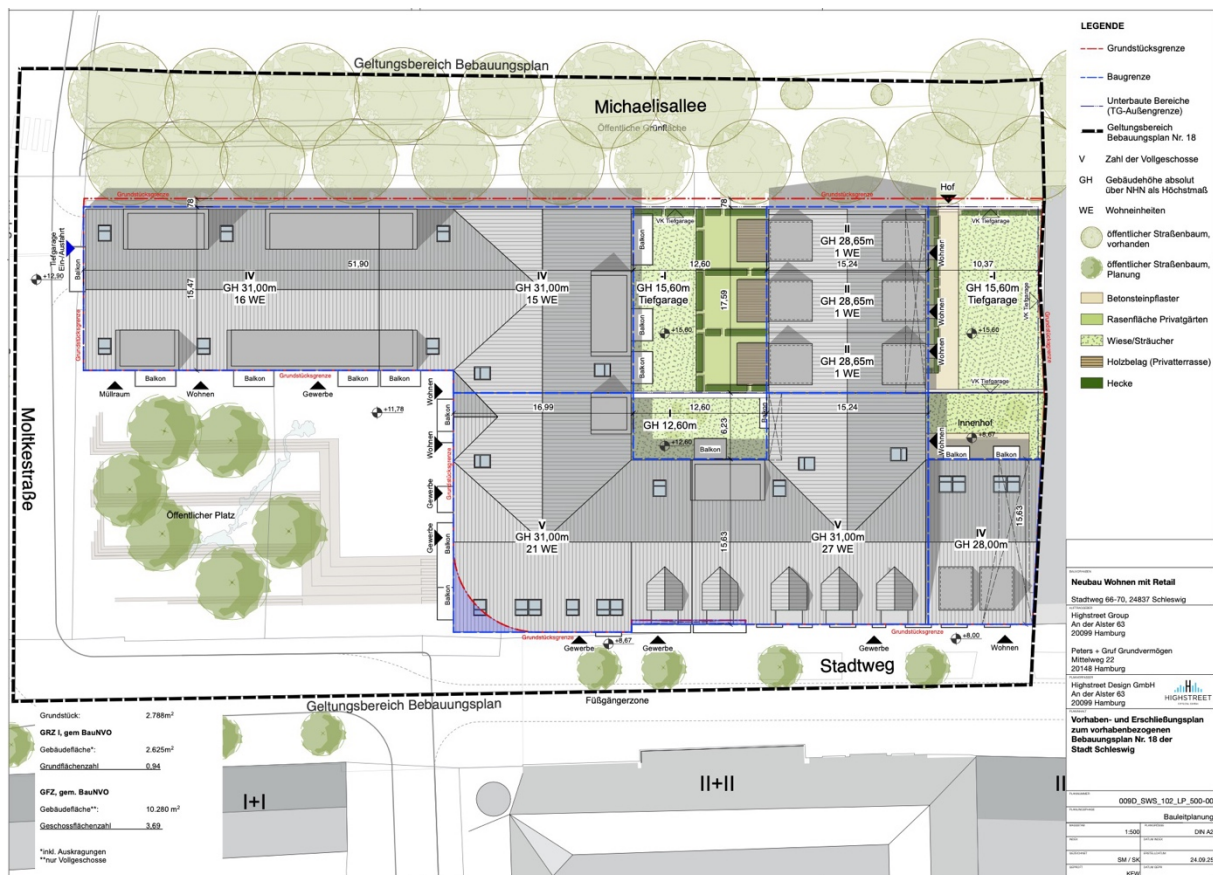


Abbildung 12: Vorhaben- und Erschließungsplan (Stand: September 2025)

Es ist vorgesehen, ein Gebäude zu errichten, das von der Moltkestraße ausgehend den geplanten öffentlichen Platz fasst und sich anschließend entlang des Stadtwegs fortsetzt. Auf diese Weise soll einerseits der Charakter des Stadtwegs fortgeführt werden, während der öffentliche Platz räumlich definiert wird und den Stadtraum auflockert. Die Gebäudeform ermöglicht dabei die Ausbildung von geschützten Höfen im Nordosten des Plangebietes bei einer gleichzeitig wirtschaftlichen Ausnutzung des relativ kleinen Grundstücks. Ergänzend ist im östlichen Bereich ein Gebäudeappendix in Richtung Norden geplant, der die Freiflächen in zwei Hofsituationen einteilt.

Die Bebauung ist überwiegend mit einer Geschossigkeit von vier bis fünf Vollgeschossen sowie einem zusätzlichen Dachgeschoss konzipiert. Aufgrund des Gefälles des Geländes von Norden nach Süden wird dabei das Erdgeschoss am Stadtweg in Richtung Norden zu einem Kellergeschoss und erste Obergeschoss zu einer Tiefgarage. Dies erklärt auch die in der Abbildung 9 im Nordwesten dargestellten vier Geschosse. Die Gebäudehöhe beläuft sich, bis auf einen Teil im Osten und Nordosten, durchgängig auf 31 m üNNH (siehe hierzu Kapitel 4.3 Maß der baulichen Nutzung). Lediglich der Gebäudeappendix, der sich in Nord-Süd Ausrichtung zum Stadtweg erstreckt, weist eine reduzierte Geschossigkeit von

zwei Vollgeschossen, plus einem Dachgeschoss auf. Aufgrund der darunter befindlichen Tiefgarage, die in ihrer Höhe dem ersten Obergeschoss am Stadtweg entspricht, weisen die Gebäude trotz ihrer nur zwei Geschosse eine Gebäudehöhe von 28,65 m ü NHN auf. Von der Michaelisallee aus gesehen werden diese jedoch auch nur als zwei Geschosse mit Dachgeschoss wahrgenommen. Der Gebäudeappendix besteht aus Stadthäusern, die eine eigenständige und differenzierte Wohnform innerhalb des Plangebiets darstellen. Weiterhin ist östlich im Plangebiet ein viergeschossiger Gebäudeteil mit einer Höhe von 28 m ü NHN geplant, der an die angrenzenden Bestandsgebäude anschließt. Im westlichen Hof ist zudem ein weiterer eingeschossiger Gebäudeappendix geplant. Entlang des Öffentlichen Platzes, des Stadtweges und in den Höfen ist zudem der Bau von Balkonen geplant, welche die Wohnqualität erhöhen, sowie private Freibereiche ermöglichen. Zudem fördern die Balkone die Belebung des öffentlichen Platzes, durch eine stärkere Nutzung. Die Satteldächer mit Gauben fördern zudem ein Einfügen in die Umgebung, dessen Ortsbild durch ebendiese Dachform geprägt ist.

Zur Stärkung der Nutzung durch Gewerbe und Einzelhändler sowie zur Anpassung an die bestehende städtische Struktur entlang des Stadtweges, der als wichtiges Tor zur Innenstadt gilt und als belebte Fußgängerzone dient, sind im Untergeschoss Ladenflächen und Gewerbeeinheiten geplant. Damit wird die Kontinuität zu den bereits vorhandenen Ladenzeilen und Gewerbeflächen gewährleistet und die Belebung des Stadtweges weiter gestärkt.

Die verkehrliche Erschließung des Gebiets erfolgt im Westen über die Moltkestraße. Von dieser führt eine Ein- und Ausfahrt im Gebäude in die Tiefgarage. Die Unterbringung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) in der Tiefgarage ermöglicht eine Reduktion von Stellplätzen im Freiraum und trägt wesentlich zur Steigerung der Aufenthaltsqualität im Umfeld bei.

In Hinblick auf die Freiraumgestaltung sieht das Konzept eine Begrünung vor. So ist auf dem öffentlichen Platz die Neupflanzung von Bäumen geplant, die der Fläche eine bessere Atmosphäre verleihen und Schatten spenden. Auch entlang des Stadtweges werden zusätzlich Rasenflächen angelegt und weitere Bäume gepflanzt. Dies trägt zur Durchgrünung des Plangebietes bei und unterstützt positive Effekte im Rahmen der Klimaanpassung. Auch die Höfe östlich und westlich der Stadthäuser werden begrünt und durch Hecken private Räume geschaffen. Westlich sind neben Balkonen auch Privatgärten mit Terrassen angedacht. Die Gestaltung fördert eine grüne und hochwertige Hofstruktur, die sowohl ökologisch wertvoll als auch attraktiv für die zukünftigen Bewohner: innen ist.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Zur planungsrechtlichen Absicherung des angestrebten Nutzungskonzeptes wird ein Urbanes Gebiet (MU) nach § 6a BauNVO festgesetzt. Das Urbane Gebiet dient, gem. § 6a Abs. 1 BauNVO, dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben sowie sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, welche die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung ist dabei nicht zwingend gleichwertig auszugestalten. Ziel der geplanten Entwicklung ist es, im Rahmen des Wohnraumkonzeptes der Stadt Schleswig neuen Wohnraum zu schaffen - insbesondere auch für ältere Menschen - und diesen zugleich behutsam in die bestehende Bebauungsstruktur der Fußgängerzone des Stadtweges zu integrieren.

Nach § 6a Abs. 2 BauNVO sind in Urbanen Gebieten Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, sowie Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltung, kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig. Das angestrebte gemischte Nutzungskonzept des hier vorliegenden Vorhabens entspricht somit dem Zulässigkeitskatalog des § 6a BauNVO. Andere Baugebietstypen gem. §§ 2-6 und 7-11 BauNVO eignen sich demgegenüber nicht oder nur eingeschränkt für die planungsrechtliche Sicherung des angestrebten Nutzungskonzeptes.

Um für die geplante Nutzungsmischung ein angemessenes Umfeld zu schaffen und insbesondere die Wohnnutzung vor Beeinträchtigungen zu schützen, trifft der Bebauungsplan die folgenden differenzierten Festsetzungen zur Zulässigkeit und zum Ausschluss bestimmter Nutzungen:

„Im Vorhabengebiet sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.“ (vgl. textliche Festsetzung Nr. 1.1)

Die Festsetzung sichert die verbindliche und zeitnahe Umsetzung des Vorhabens. Durch den Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB verpflichtet sich der Vorhabenträger rechtlich, das im Vorhaben-

und Erschließungsplan geregelte Nutzungskonzept sowie die sonstigen ergänzenden Regelungen innerhalb eines vereinbarten Zeitrahmens zu realisieren. Dies gewährleistet Planungssicherheit für die Gemeinde und verhindert Verzögerungen oder die Umsetzung ungesicherter Bauvorhaben. Die vertragliche Bindung ist zudem Voraussetzung für die materielle Wirksamkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (siehe dazu auch Kapitel 1.3).

„Im urbanen Gebiet (MU) sind unzulässig:

- *Bordelle, bordellartige Betriebe sowie Verkaufsräume und -flächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist*
- *Vergnügungsstätten und Tankstellen nach § 6a Absatz 3 der BauNVO*
- *Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der Schleswiger Sortimentsliste (siehe Anlage zum Bebauungsplan, Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Schleswig, Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts, Endbericht, 2021/2022).“ (vgl. textliche Festsetzung Nr. 1.2)*

Die Feinsteuerung der planungsrechtlich zulässigen und unzulässigen Nutzungen ist aus städtebaulicher Sicht geboten, da sich aus den ausgeschlossenen Betrieben erhebliche negative Auswirkungen auf das Plangebiet und seine Umgebung ergeben könnten.

Insbesondere Bordelle, bordellartige Betriebe sowie einschlägige Verkaufsräume sind mit einem negativen Image verbunden, das nachbarschaftliche Konflikte provozieren und zu einer Abwertung des städtebaulichen Umfelds führen kann. Sichtbare, oft aggressive Werbeformen wie Leuchtreklamen ohne ansprechende Schaufenstergestaltung beeinträchtigen das Stadtbild und widersprechen dem Ziel einer harmonischen Integration in die Fußgängerzone. Die ausgeschlossenen Nutzungen sind zudem nicht mit den Belangen des Denkmalschutzes und den hierfür notwendigen Umgebungsschutzanforderungen vereinbar.

Der Ausschluss von Tankstellen erfolgt sowohl aus städtebaulichen als auch aus immissionsschutzrechtlichen Gründen. Die bauliche Typologie einer Tankstelle kann nicht in die geplante kleinteilige Bebauung integriert werden, hinzu treten erhebliche Störungen durch den 24-Stunden-Betrieb, intensiven Kfz-Verkehr und nächtliche Kundenfrequenzen. Da zudem nördlich des Vorhabengebietes entlang der Moltkestraße in ca. 1 km Entfernung bereits eine Tankstelle vorhanden ist, ist die Versorgung des Gebietes bereits in unmittelbarer Nähe gesichert.

Vergnügungsstätten verursachen insbesondere in den Abend- und Nachtstunden zusätzlichen Publikumsverkehr sowie Lärmbelastungen, die von Anwohnern als besonders störend wahrgenommen werden, da sie häufig durch gesellige Kommunikation oder Musik geprägt sind. Darüber hinaus ziehen sie oftmals ortsfremde Nutzende in die Gebäude und beeinträchtigen damit die angestrebte Wohnruhe.

Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten erfolgt zur Stärkung der Innenstadtfunktion sowie zur Sicherung der im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Schleswig (Fortschreibung 2021/2022) definierten Zielsetzungen. Nicht-zentrenrelevante Sortimente, wie sie typischerweise in Fachmarktlagen am Stadtrand angesiedelt werden (z. B. Bau- und Gartenmärkte, Autohandel, Möbelhäuser), sind in der zentralen Innenstadtlage städtebaulich nicht verträglich. Sie beanspruchen häufig übermäßig große Verkaufsflächen, erzeugen hohen Kfz-Verkehr und stehen damit im Widerspruch zur kleinteiligen, fußgängerorientierten Struktur der Schleswiger Innenstadt. Zudem können sie zu einer Verdrängung von zentrenrelevantem Einzelhandel führen, schwächen so die Versorgungsfunktion des Stadtzentrums und beeinträchtigen die angestrebte Urbanität im Mischgebiet. Die Schleswiger Sortimentsliste liegt diesem Bebauungsplan als Anlage bei.

Mit dem Ausschluss der genannten Nutzungen wird einer städtebaulichen Fehlentwicklung entgegengewirkt, die ansonsten mit hoher Flächenkonkurrenz, steigenden Mieten und einem Verlust der gewünschten Nutzungsvielfalt einhergehen könnte. Auf diese Weise soll das urbane Gebiet ein ausgewogenes Verhältnis aus Wohnen, verträglichem Gewerbe und zentrenstärkendem Einzelhandel behalten und damit dauerhaft zur Attraktivität der Schleswiger Innenstadt beitragen.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet durch eine festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ), eine maximal zulässige Anzahl an Vollgeschossen und eine maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) geregelt. Darüber hinaus wird eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe ausnahmsweise für

technische oder sonstige erforderlicher Dachaufbauten wie z.B. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie zugelassen.

Die getroffenen Festsetzungen gewährleisten, dass sich die geplante Bebauung in das bestehende Ortsbild einfügt und der vorhandene Gebäudebestand behutsam weiterentwickelt wird. Damit wird zugleich die Grundlage für die Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplan geschaffen.

4.3.1 Grundflächenzahl

Um das Maß der baulichen Nutzung und die mögliche Versiegelung von Flächen planungsrechtlich zu steuern, wird eine zulässige Grundflächenzahl für diese festgesetzt. Auf diese Weise wird zum einen sichergestellt, dass die städtebauliche Grundidee planungsrechtlich umsetzbar ist und zum anderen wird ein möglichst schonender Umgang mit den Schutzgütern Boden und Fläche gewährleistet.

Für das im Vorhabengebiet ausgewiesene Urbane Gebiet (MU) wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 1,0 festgesetzt, um die Umsetzung des mit dem Vorhabenträger abgestimmten Vorhabens zu ermöglichen. Aufgrund der innerstädtischen Lage des Vorhabengebiets sowie der Anbindung an die umliegende dichte Bebauung ist eine fast vollständige Versiegelung vorgesehen, um möglichst viel Fläche für Wohnraum zu schaffen und den zur Verfügung stehenden Raum möglichst auszunutzen. Auf diese Weise können die zentralen Flächen der Stadt Schleswig effizient genutzt werden, ohne dass eine Inanspruchnahme weiter außerhalb liegender Flächen erfolgen muss.

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) kann gem. § 16 Absatz 3 BauNVO verzichtet werden, da diese aufgrund der Festsetzung einer GRZ in Kombination mit der als Höchstmaß zulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie einer maximalen Gebäudehöhe nicht erforderlich ist.

Die in § 17 Absatz 1 BauNVO dargelegten Orientierungswerte werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans überschritten, was aufgrund der hier vorliegenden städtebaulichen Begründung gerechtfertigt ist. Die GRZ wird mit 1,0 statt 0,8 festgesetzt. Die GFZ des VEP beträgt 3,69 und liegt durch einen minimalen Puffer der Baugrenzen im Bebauungsplan selbst geringfügig höher, was an der Begründung dieser Überschreitung jedoch nicht zu anderen Auswirkungen führt.

Durch die größere Beanspruchung von Fläche kann es zu größeren Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter kommen, indem eine größere Flächenversiegelung vorgenommen wird und somit zum Beispiel der natürliche Abfluss für Niederschlagswasser mehr als bei Einhaltung der Orientierungswerte verändert wird. Zudem werden klimatische Funktionen gegenüber einer den Orientierungswerten entsprechenden Bebauung eingeschränkt. Durch die Überschreitung der Orientierungswerte stehen im Baugebiet punktuell weniger Flächen für eine grüne geprägte Gartenentwicklung zur Verfügung. Durch die Überschreitung kommt es in Folge des reduzierten Grünflächenanteils auch zu zusätzlichen Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt, da potenziell weniger Lebensräume zur Verfügung stehen.

Demgegenüber steht als positive Auswirkung die höhere Zahl an Wohnungen und Arbeitsplätzen sowie die gewünschte Bebauungsstruktur. Die Dichtewerte ermöglichen ein dem abgestimmten Vorhaben und Erschließungsplan entsprechendes Stadtbild. Durch die Erhöhung der Anzahl der realisierbaren Wohneinheiten ist jedoch auch mit einem höheren Verkehrsaufkommen zu rechnen als bei Einhaltung der Orientierungswerte.

Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind durch die über den Orientierungswerten des § 17 BauNVO liegenden Dichteparameter nicht zu befürchten. So können der öffentliche Freiraum des Quartiersplatzes aber auch der umliegenden Michaelisallee sowie die privaten begrünten Höfe sowie Balkone und Terrassen negative Auswirkungen im Hinblick auf die Versorgung mit Freiräumen ausschließen. Zudem sind weitere Freiräume auf kurzen Wegen, zum Beispiel 300 m nach Westen, zu erreichen. In die Abwägung muss in diesem Zusammenhang eingestellt werden, dass sich die hohen Grundflächenzahlen und Geschossflächenzahlen auch aus dem engen Zuschnitt des Baugebietes ergeben und dass der geplante Quartiersplatz der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt anstatt in das Vorhaben selbst integriert wird. Weiterhin ist das Baugebiet allseitig von Straßen oder Bestandsbebauung umgeben. Zudem sorgt die Unterbringung des MIV in einer Tiefgarage für eine höhere GRZ, gewährleistet jedoch auch eine höhere Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums an dieser städtebaulich markanten Situation. Die Begrünung der Höfe wird zudem durch eine textliche Festsetzung gesichert. Auch wesentliche zusätzliche Auswirkungen auf die Umwelt sind durch die erhöhten Dichtewerte nicht zu befürchten, da es sich um eher überschaubare Bereiche handelt, die angesichts der im gesamten Stadtteil angestrebten Versiegelung und Baumasse als stark untergeordnet anzusehen sind,

4.3.2 Geschossezahlen und Gebäudehöhen

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird neben der festgesetzten Grundflächenzahl auch über eine maximal zulässige Anzahl an Vollgeschossen und eine maximal zulässige Gebäudehöhe definiert. Hierbei wird zwischen den einzelnen Gebäudeteilen differenziert.

Neben der Grundflächenzahl ist im urbanen Gebiet auch die zulässige Anzahl der Vollgeschosse ein prägendes Element für das Stadtbild. Die Geschosse werden daher wie im VEP dargestellt festgesetzt. So sind entlang des Quartiersplatzes und des Stadtweges vier bis fünf Geschosse festgesetzt, um die typische Bebauungshöhe im Stadtweg fortzusetzen. Auch wenn dies eine geringe Erhöhung gegenüber den drei bis vier Geschossen in der Rahmenplanvertiefung von 2019 darstellt, ist dies jedoch auch erforderlich, um eine möglichst wirtschaftliche Ausnutzung des relativ kleinen Baugrundstückes zu ermöglichen. Für den nach Norden gerichteten Gebäudeappendix sind lediglich zwei Vollgeschosse erforderlich, während im westlichen Innenhof zusätzlich ein weiteres Geschoss ermöglicht wird.

Auch die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen ermöglichen das im VEP dargelegte Vorhaben und somit die Umsetzung der geplanten Geschosse sowie Dachgeschosse. Hierbei wird ein Puffer von rund 20 cm gewährt, um eine gewisse Flexibilität für etwaige Anpassungen in der Detailplanung zu ermöglichen.

Für den Gebäudeteil, der an der Moltkestraße beginnt, am Quartiersplatz entlangläuft und sich am Stadtweg fortführt wird eine maximale Gebäudehöhe von 31,2 m ü NHN festgesetzt. Dies entspricht einer Höhe über dem Gelände von ca. 19 m an der Moltkestraße, 21 m am Quartiersplatz sowie 23 m am Stadtweg. Rund 6 m davon entfallen jeweils auf die geplanten Schrägdächer. Für den an der östlichen Plangrenze gelegenen viergeschossigen Gebäudeteil wird eine Höhe von 28,3 m ü NHN festgesetzt (ca. 20 m über Gelände) und für den im westlichen Hof gelegenen eingeschossigen Gebäudeteil 12,8 m ü NHN (ca. 4,5 m über Gelände). Die im Norden geplante Tiefgarage darf maximal bis 15,8 m ü NHN gebaut werden und soll mittels eines Substrataufbaus auf die Höhe der Michaelisallee anschließen, auf der die Höfe ausgebildet werden. Auf diese Weise wird der Geländeversprung teilweise in die Gebäude selbst integriert ein Einfügen der Bebauung sowohl in die gebaute Umgebung als auch die Topographie ermöglicht.

Um eine gewisse bauliche Flexibilität für die noch folgende Detailplanung zu ermöglichen, wird zudem eine textliche Festsetzung bezogen auf die Gebäudehöhen getroffen:

„Im Vorhabengebiet ist die Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhen ausnahmsweise für technische oder sonstige erforderliche Dachaufbauten wie z.B. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sowie Zu- und Abluftanlagen bis maximal 1,5 m zulässig.“ (Vgl. textliche Festsetzung Nr. 2.1)

Durch die textliche Festsetzung zur Überschreitung der Gebäudehöhen für technische Aufbauten wird das Unterbringen technisch notwendiger Anlagen, die meist erst im Rahmen der konkreten Objektplanung konkretisiert werden, ermöglicht.

4.4 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen und Auskragung

Bauweise

Zur Errichtung des geplanten Vorhabens wird im Bebauungsplan eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Das bedeutet, dass das Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand unmittelbar an das östlich angrenzende Bestandsgebäude anschließt und damit zur Ausformulierung einer geschlossenen Blockrandbebauung beiträgt. Hierdurch wird ein sinnvoller Lückenschluss an einer für die Schleswiger Innenstadt prädestinierten Lage erreicht. Besondere bauliche Anforderungen, beispielsweise zu Brandschutz, Schallschutz oder Fensteranordnungen, sind im Rahmen der Gebäudeplanung entsprechend zu berücksichtigen.

Baugrenzen und überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen im gesamten Vorhabengebiet werden durch klar definierte Baugrenzen bestimmt, die in Abstimmung mit dem Vorhabenträger nahezu baukörperbezogen festgesetzt sind. So wird das gemeinsam entwickelte Baukonzept planungsrechtlich gesichert, während bei der baulichen Umsetzung eine gewisse Flexibilität erhalten bleibt. Die maximal mögliche dreidimensionale Ausdehnung der einzelnen Baukörper wird somit über die Baugrenzen einschließlich der zulässigen Gebäudehöhen und Geschossezahlen gesteuert.

Das städtebauliche Konzept sieht vor, dass sich der Gebäudekomplex von der Moltkestraße ausgehend entlang der Kontur des öffentlichen Platzes erstreckt und anschließend entlang des Stadtwegs fortsetzt. Ein weiterer Gebäudeflügel orientiert sich nach Norden, sodass sich eine U-förmige Gebäudestruktur ergibt. Diese Anordnung schafft eine starke Raumkante am Stadtweg, fasst den öffentlichen Platz und fügt sich zugleich in die vorhandene Nachbarschaftsbebauung ein.

Um trotz der Baugrenzen eine architektonische Flexibilität zu bewahren, werden mittels textlicher Festsetzung Überschreitungsmöglichkeiten für Balkone, Erker und Vordächer wie folgt zugelassen:

„Im Vorhabengebiet sind Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen durch Bauteile wie Balkone, Erker und Vordächer bis zu einer Tiefe von 1,6 m auf höchstens 50% der Länge einer Fassade je Geschoss zulässig. Die lichte Höhe zwischen der Unterkante der Bauteile und der Oberkante der Verkehrsflächen muss mindestens 2,80 m betragen. An der Baugrenze, die unmittelbar an die Moltkestraße angrenzt, muss die lichte Höhe zwischen der Unterkante der Bauteile und der Oberkante der Verkehrsflächen mindestens 2,50 m betragen.“ (vgl. textliche Festsetzung 3.1)

Die zulässige Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone, Erker und Vordächer bis zu einer Tiefe von 1,6 m auf höchstens 50% der Fassadenlänge je Geschoss ermöglicht eine differenzierte und gestalterisch abwechslungsreiche Fassadengestaltung sowie die Schaffung attraktiver privater Freizeite.

Die lichte Höhe von mindestens 2,80 m zwischen der Unterkante der Bauteile und der Oberkante der Verkehrsflächen stellt sicher, dass die darunterliegenden Wege und Verkehrsflächen uneingeschränkt nutzbar bleiben und eine ausreichende Durchgangs- und Sichtfreiheit gewährleistet ist.

An der Baugrenze zur Moltkestraße wird aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen eine abweichende lichte Höhe von mindestens 2,50 m zugelassen. Dies berücksichtigt die vorhandenen örtlichen Gegebenheiten (insbesondere der Topographie) sowie die Anforderungen an die Erschließung und den Verkehrsfluss, ohne die Funktionalität und Sicherheit der Verkehrsflächen zu beeinträchtigen. Die geringere lichte Höhe an dieser Stelle schafft zudem Raum für eine angemessene Fassadengliederung, die zur städtebaulichen Qualität des Straßenzuges beiträgt.

Auskragung

Am östlichen Übergang des Quartiersplatzes zum Stadtweg verspringt das Erdgeschoss des geplanten Gebäudes kreisförmig zurück. Auf diese Weise wird der Übergang der öffentlichen Räume untereinander aufgeweitet, eine architektonisch ansprechende Variabilität aufgenommen und Passant:innen eine überdachte Unterstellmöglichkeit gewährt. Hierfür setzt der Bebauungsplan eine Auskragung sowie eine lichte Höhe von mindestens 2,8 m fest (siehe Nebenzeichnung), um die planungsrechtliche Umsetzung zu gewährleisten und gleichzeitig eine attraktive, gut nutzbare Freiraumgestaltung zu ermöglichen.

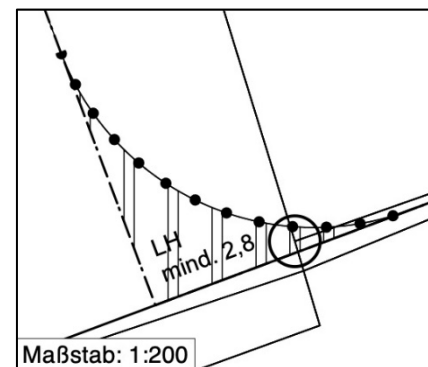


Abbildung 13: Nebenzeichnung der Auskragung

4.5 Erschließung

Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt von Westen über die Moltkestraße sowie von Süden über den Stadtweg. Die innerhalb des Geltungsbereichs liegenden Abschnitte dieser Straßen werden im Bebauungsplan bestandskonform als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt und sichern die Erreichbarkeit des Quartiers. Ergänzend schließt im Norden die Michaelisallee an, die als wichtige innerstädtische Grünachse von besonderer Bedeutung ist und zugleich eine zentrale Fuß- und Radwegeverbindung darstellt. Sie wird aufgrund ihrer primären Nutzung zur Durchwegung als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg festgesetzt. Die bestehende Baumallee, welche als Gartendenkmal nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen wurde, ist auch in dieser Fläche zulässig.

Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs wird eine Tiefgarage mit insgesamt etwa 51 Stellplätzen errichtet. Die Zufahrt erfolgt über die Moltkestraße im Nordwesten des Plangebiets. Durch die unterirdische Anordnung der Stellplätze kann das Grundstück oberirdisch von Parkieranlagen freigehalten

werden, sodass eine hohe gestalterische Qualität im Umfeld gewährleistet ist. Oberirdische Stellplätze im Plangebiet sind daher nicht erforderlich. Ergänzend steht westlich zum Plangebiet eine weitere Parkgarage mit zwei Ebenen für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs zur Verfügung.

Die im Bebauungsplan darüber hinaus vorgesehenen Festsetzungen tragen maßgeblich zur Qualität der öffentlichen Räume bei. So wird der Quartiersplatz als Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen. Er fungiert als zentraler Aufenthalts- und Begegnungsraum, verbessert den Übergang zur südlich anschließenden Fußgängerzone, schafft ein einladendes Entree für die geplanten Erdgeschossnutzungen und bietet zusätzliche Verweilflächen. Gleichzeitig bleibt die Sichtbeziehung zum gegenüberliegenden Denkmal erhalten und die städtebauliche Wirkung des Umfeldes wird gestärkt.

Entwässerung

Auf Ebene des Bebauungsplans ist grundsätzlich die entwässerungstechnische Machbarkeit der Planung nachzuweisen. Da das Plangebiet bereits vorher bebaut war, kann davon ausgegangen werden, dass die Entwässerung auch für die neue Planung umsetzbar ist. Dies gilt auch für die Entsorgung des Schmutzwassers. Entsprechende Nachweise sind in dem dem Bebauungsplanverfahren nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Erforderlich ist jedoch die Prüfung hinsichtlich der Wasserhaushaltsbilanz, für die im Oktober 2025 ein Fachbeitrag nach A-RW 1 erstellt wurde. Ziel einer solchen Prüfung ist der weitgehende Erhalt des potenziell naturnahen Wasserhaushalts. Die Begrenzung bzw. Reduzierung der abzuleitenden Niederschlagsmengen aus geplanten Baugebieten sollen dabei zu einer Entlastung oberirdischer Fließgewässer und zu einem Erhalt der vorhandenen Grundwasserstände führen.

Im vorliegenden Plangebiet ist eine Versickerung aufgrund des geländenah anstehenden Grundwassers grundsätzlich nicht möglich. Das im Geltungsbereich anfallende Niederschlagswasser soll daher direkt in das öffentliche Kanalnetz abgeleitet werden. Lediglich der Quartiersplatz soll im Vergleich zum Bestand erhöht errichtet werden, wodurch sich ein Grundwasserflurabstand ergibt, der eine Teilversickerung des Niederschlagswassers auf der Platzfläche im Bereich der geplanten Baumscheiben zulässt.

Im Vergleich zur einem potenziell naturnahen Referenzzustand auf der Fläche kommt es durch die Planung zu einem erhöhten Abfluss und einer geringeren Versickerungs- und Verdunstungsfähigkeit. Im Ergebnis handelt es sich somit um den Fall 3 (extreme Schädigung), was für verdichtete Innenstadtbereiche entlang einer Fußgängerzone jedoch typisch ist. Ein Ansatz des gebietsbezogenen Referenzzustandes der A-RW 1 ist daher nur eingeschränkt möglich.

Durch die geplante Innenstadtsanierung wird das öffentliche Kanalnetz teilweise hydraulisch optimiert. Im Bereich des Quartiersplatzes sowie im weiteren Verlauf des Stadtweges sind unter anderem unterirdische Rückhalteräume geplant. Die Aufnahme des Niederschlagswassers durch die vorliegende Planung wird in der Dimensionierung des Kanalnetzes berücksichtigt. Eine ausreichende Leistungsfähigkeit des Regenwasserkanals und des Vorflutgewässers Schlei ist somit gegeben und es sind keine Maßnahmen zur Reduzierung des Abflusses erforderlich. Eine Förderung der Versickerung ist aufgrund der bereits genannten Grundwasserstände bis auf den Bereich des Quartiersplatzes nicht möglich. Für die Verdunstung empfiehlt der Fachbeitrag eine Prüfung von Maßnahmen zur Erhöhung der Verdunstung. Aufgrund der kompakten und verdichteten Bauweise bestehen im Baugebiet selbst nur sehr eingeschränkte Möglichkeiten für entsprechende Maßnahmen. Eine Dachbegrünung kommt aufgrund der geplanten Satteldächer nicht in Frage. Auch die Innenhöfe sind fast vollständig durch Gebäudeteile oder Tiefgaragen unterbaut. Es verbleibt jedoch die Option begrünter Innenhöfe mit einer entsprechenden Substratschicht. Dies wird im B-Plan festgesetzt (siehe Kapitel 4.6 Begrünung).

Außerhalb des Baugebietes bestehen in den öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung jedoch weitere Möglichkeiten für eine Begrünung mit Wasserhaushaltsfunktionen. So sind insbesondere entlang des Stadtweges und auf dem Quartiersplatz Bäume mit entsprechenden Baumscheiben geplant.

4.6 Begrünung

Das geplante Vorhaben sieht eine weitgehende Inanspruchnahme des Grundstücks durch die Neubebauung aus Wohnen und Gewerbe sowie der Errichtung einer Tiefgarage vor. Damit wird die bisher ungenutzte Fläche nahezu vollständig über- bzw. unterbaut. Um trotz der hohen baulichen Dichte einen

Anteil an grünen Freiräumen zu sichern, wird im Bebauungsplan folgende verbindliche Festsetzung zur Begrünung aufgenommen:

„In den mit „(A)“ gekennzeichneten Bereichen sind die Flächen der Innenhöfe mit Ausnahme von Wegen und Terrassen mit einem mindestens 80 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und dauerhaft intensiv zu begrünen. Flächen, die der Belichtung, Be- und Entlüftung oder der Aufnahme von technischen Anlagen dienen, sind ausnahmsweise zulässig.“ (vgl. textliche Festsetzung Nr. 4.1)

Die Begrünung der in den mit „(A)“ gekennzeichneten Innenhofflächen stellt ein zentrales Element zur ökologischen und gestalterischen Aufwertung des Plangebiets dar. Das städtebauliche Konzept sieht die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage vor, wodurch das Grundstück umfassend versiegelt wird. Durch die Festsetzung einer mindestens 80 cm starken, durchwurzelbaren Substratschicht kann für Teilbereiche eine dauerhafte und intensive Begrünung ermöglicht werden, die auch die Pflanzung größerer Gehölze zulässt. Auf diese Weise werden die Bodenfunktionen gestärkt, die Biodiversität gefördert und gleichzeitig die Aufenthaltsqualität innerhalb des Wohn- und Arbeitsumfeldes gesteigert. Neben der Schaffung privater und gemeinschaftlich nutzbarer Freiräume wirken sich die begrünten Flächen positiv auf das Stadtklima aus, indem sie Niederschlagswasser speichern, den Oberflächenabfluss verzögern und dadurch zur Verbesserung des Mikroklimas beitragen. Da die bislang ungenutzte Brachfläche keinerlei Vegetationsstrukturen aufweist, schafft die vorgesehene Begrünung erstmals deutlich erkennbare Grünqualitäten und leistet einen wesentlichen Beitrag zur ökologischen und städtebaulichen Aufwertung des Quartiers.

Darüber hinaus ist vorgesehen, auch die angrenzenden Freiflächen über das Vorhabengebiet hinaus qualitativvoll zu gestalten. Dabei wird der vorhandene wertvolle Baumbestand erhalten, nachhaltig gesichert und soll im Bereich des Quartiersplatzes durch gezielte Neupflanzungen sinnvoll ergänzt werden. Auf diese Weise entsteht ein harmonisches Gesamtbild, das sowohl zur ökologischen Aufwertung als auch zur Steigerung der Aufenthaltsqualität im Quartier beiträgt.

4.7 Örtliche Bauvorschriften

Im vorliegenden Bebauungsplan wird auf die bestehenden örtlichen Bauvorschriften verwiesen, die auf Grundlage des § 84 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein erlassen wurden. Diese Bauvorschriften regeln unter anderem die Art und Weise der Gestaltung von Werbeanlagen, Dachdeckungsmaterialien und Fassadenmaterialien, um das städtebauliche Erscheinungsbild sowie die Qualität und Harmonie des Ortsbildes zu sichern.

Werbeanlagen sind demnach nur an den Stätten der Leistung zulässig und in die Gebäudefassaden zu integrieren. Anlagen, die über die Traufhöhe hinausragen, sowie Blink- und Wechselbeleuchtungen sind untersagt. Ebenso sind Fahnenmasten nicht erlaubt, um eine Überfrachtung des öffentlichen Raums mit werblichen Elementen zu vermeiden und ein einheitlich zurückhaltendes Erscheinungsbild zu gewährleisten.

Darüber hinaus verbieten die örtlichen Bauvorschriften den Einsatz von glänzenden und stark reflektierenden Materialien bei Dachdeckungen und Fassaden, um Blendwirkungen und visuelle Störungen zu minimieren und eine ortsbildverträgliche Gestaltung zu gewährleisten.

Durch den Verweis auf diese allgemeinen baugestalterischen Anforderungen wird eine nachhaltige, ortsverträgliche Entwicklung des Plangebietes sichergestellt, ohne dass Einzelregelungen im Bebauungsplan wiederholt werden müssen. Somit gewährleisten die örtlichen Bauvorschriften zusammen mit dem Bebauungsplan den Schutz und die Gestaltung des Ortsbildes im Sinne einer hochwertigen städtebaulichen Entwicklung.

5 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Neben der planungsrechtlichen Feinsteuerung des geplanten Vorhabens werden im Bebauungsplan Hinweise zu verschiedenen Themenbereichen aufgenommen, die uneingeschränkt gelten und entsprechend zu beachten sind.

Denkmalschutz

Für den überwiegenden Geltungsbereich besteht ein Archäologisches Interessensgebiet, zudem ist die Michaelisallee als Gartenschutzdenkmal ausgewiesen.

Bei Maßnahmen mit Erdeingriffen handelt es sich aufgrund des Archäologischen Vorbehaltsgebietes gem. § 12 DSchG um genehmigungspflichtige Maßnahmen. Gem. § 12 (1) 1, § 12 (1) 3 und §12 (2) 6 DSchG bedürfen die Veränderung und die Vernichtung eines Kulturdenkmals, die Veränderung der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals, wenn sie geeignet ist, seinen Eindruck wesentlich zu beeinträchtigen und Erdarbeiten an Stellen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden, der Genehmigung.

Denkmale sind gem. § 8 (1) DSchG unabhängig davon, ob sie in der Denkmalliste erfasst sind, gesetzlich geschützt.

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz Schleswig-Holstein 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.

Anlagen zur Energiegewinnung

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

DIN-Vorschriften, Normen und Richtlinien

Die in der Begründung genannten und den textlichen Festsetzungen zugrunde liegenden DIN-Vorschriften, Normen und Richtlinien können im Sachgebiet Stadtplanung, Fachdienst Stadtentwicklung, Gallberg 4, 24837 Schleswig, zu den Öffnungszeiten der Stadtverwaltung eingesehen werden.

6 Flächenbilanz, Kosten

6.1 Flächenangaben

Das Plangebiet ist ca. 5.692 m² groß. Davon entfallen auf

Urbane Gebiete	ca. 2.788 m ²
Straßenverkehrsflächen	ca. 971 m ²
Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	ca. 1.933 m ²

6.2 Kosten und Finanzierung

Der Stadt Schleswig entstehen durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes keine Kosten. Mit dem Vorhabenträger wurde ein entsprechender Durchführungsvertrag geschlossen.

6.3 Rechtsfolgen

Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 18 beurteilt sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben zukünftig nicht mehr nach § 34 BauGB, sondern nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplans.

7 Anlagen

- Erläuterungsbericht zur Planung einer Baugrube für ein Neubauprojekt am Stadtweg 66 (13.10.2017)
- Wasserhaushaltsbilanz – Fachbeitrag nach A-RW 1 (25.10.2025)
- Schleswiger Sortimentsliste, Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Schleswig, Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts, Endbericht, 2021/2022

Zur Zentrenrelevanz von Sortimenten (Schleswiger Sortimentsliste")

nahversorgungsrelevant*	zentrenrelevant	nicht-zentrenrelevant
Nahrungs- und Genussmittel	Bekleidung, Wäsche	Möbel, Küchen
Kosmetikartikel	Schuhe, Lederwaren	Campingartikel und -möbel
Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel	Hausrat/ Haushaltswaren	Bettwaren, Matratzen
Zeitungen, Zeitschriften	Glas, Porzellan, Keramik	Haus- und Tischwäsche
pharmazeutischer Bedarf	Geschenkartikel, Wohnaccessoires	Gardinen und Zubehör
Schnittblumen	Foto, Film, Optik, Akustik	Bodenbeläge, Teppiche
	Uhren, Schmuck, Silberwaren	Kfz-Zubehör
	Sportartikel und -bekleidung	Bau- und Heimwerkerbedarf
	Bücher	Gartenbedarf, Pflanzen
	Papier, Schreibwaren	Tierbedarf, Tiernahrung, Lebende Tiere
	Elektrokleingeräte	Elektrogroßgeräte
	Unterhaltungselektronik, Computer und Telekommunikation	Lampen/Leuchten/Sonstige Elektroartikel
	Tonträger, Software	Fahrräder und Zubehör, Sportgroßgeräte
	Spielwaren	Reitsport, Angeln, Waffen und Jagdbedarf
	Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle, Stoffe	Kindermöbel, Kinderwagen
	Sanitätswaren	Musikalien, Musikinstrumente
	Parfümerieartikel	Erotikartikel
	Antiquitäten/Kunst	Büro-/Informationstechnik

Quelle: Dr. Lademann & Partner. * zugleich i.d.R. auch zentrenrelevant.

Nicht aufgeführte Sortimente sind dem nicht-zentrenrelevanten Bedarf zuzuordnen.