

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 98

DER STADT SCHLESWIG

**Gebiet der ehemaligen Kleingartenanlage 'Altstädter Schützenkop-
pel', westlich Schützenredder, östlich Voßkuhl und südlich Dachs-
bau**

ENTWURF

VERFAHRENSSTAND:

- AUFSTELLUNGSBESCHLUSS (§ 2 (1) BauGB)
- FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG (§ 4 (1) BauGB)
- FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG (§ 3 (1) BauGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB'S UND GEMEINDEN (§ 4 (2) UND § 2 (2) BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)
- ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 4A (3) BAUGB)
- SATZUNGSBESCHLUSS (§ 10 (1) BAUGB)

Inhaltsverzeichnis

| | Seite |
|--|-----------|
| BEGRÜNDUNG | 1 |
| 1 AUSGANGSSITUATION | 1 |
| 1.1 Geltungsbereich..... | 1 |
| 1.2 Bestand..... | 1 |
| 1.3 Grundlage des Verfahrens | 1 |
| 1.4 Rechtliche Bindungen | 2 |
| 2 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG | 3 |
| 3 PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN..... | 5 |
| 3.1 Art der baulichen Nutzung..... | 5 |
| 3.2 Maß der baulichen Nutzung | 5 |
| 3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen | 6 |
| 3.4 Baugestalterische Festsetzungen | 6 |
| 3.5 Verkehrliche Erschließung | 7 |
| 3.6 Ver- und Entsorgung | 8 |
| 3.6.1 Wasserversorgung..... | 8 |
| 3.6.2 Abwasserbeseitigung | 8 |
| 3.6.3 Elektrizitätsversorgung..... | 9 |
| 3.6.4 Kalte Nahwärme | 9 |
| 3.6.5 Feuerlöscheinrichtungen..... | 10 |
| 3.6.6 Abfallbeseitigung..... | 10 |
| 3.7 Immissionsschutz..... | 11 |
| 3.8 Grünordnung und Freiraumplanung | 12 |
| 3.9 Natur und Landschaft..... | 14 |
| 3.9.1 Biotope | 14 |
| 3.9.2 Artenschutz..... | 16 |
| 3.10 Sonstige Hinweise und nachrichtliche Übernahmen..... | 18 |
| 4 FLÄCHENVERTEILUNG | 19 |
| 5 KOSTEN | 19 |
| 6 ANPASSUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES | 19 |

Anlagen:

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag gem. § 44 BNatSchG zum B-Plan Nr. 98 der Stadt Schleswig vom Büro B.i.A. - Biologen im Arbeitsverbund aus Bordesholm vom 04.04.2022
- Lärmtechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 98 der Stadt Schleswig von der Wasser- und Verkehrskontor GmbH aus Neumünster vom 30.09.2021
- Verkehrsgutachten zum B-Plan Nr. 98 der Stadt Schleswig von der Wasser- und Verkehrskontor GmbH aus Neumünster vom 04.05.2022
- Entwässerungskonzept (Nachweis A-RW1 Wasserhaushaltsbilanz) zur Erschließung des B-Plans Nr. 98 der Stadt Schleswig von der Wasser- und Verkehrs-Kontor GmbH aus Neumünster vom 05.10.2022
- 9. Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schleswig

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 98 der Stadt Schleswig - Gebiet der ehemaligen Kleingartenanlage 'Altstädter Schützenkoppel', westlich Schützenredder, östlich Voßkuhl und südlich Dachsbau

1 AUSGANGSSITUATION

1.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet grenzt im Norden, Westen und Süden an vorhandene Wohngebiete an. Im Westen befindet sich zudem auch ein größeres Gebäude des Jugendaufbauwerkes. Im Osten schließen jenseits der Straße 'Schützenredder' Sportanlagen sowie die Grundschule 'Schule Nord' an das Plangebiet an.

Die genaue Planbereichsabgrenzung ist der Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 zu entnehmen.

1.2 Bestand

Auf dem Gelände befand sich ehemals eine Kleingartenanlage, die aufgrund ihrer geringen Nutzung aufgegeben wurde. Die Gartenlauben wurden entfernt; derzeit ist die Fläche unbebaut und ungenutzt. Aktuell stellt sich das Gebiet als Brachfläche mit Ruderalfluren dar. Das ehemalige Vereinsheim der Kleingartenanlage wurde ebenfalls bereits beseitigt.

Das Gelände ist bewegt und weist Höhen zwischen ca. 35 m NHN im Süden, ca. 43 m NHN im Osten und ca. 48 m NHN im Norden auf.

1.3 Grundlage des Verfahrens

Grundlage des Verfahrens ist das Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634) in der derzeit gültigen Fassung.

Grundlage des Verfahrens ist das Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634). Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Schleswig hat am 24.09.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 98 beschlossen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll nach dem Verfahren für die 'Bebauungspläne der Innenentwicklung' gemäß § 13a BauGB erfolgen. Die Voraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens für 'Bebauungspläne der Innenentwicklung' sind:

- Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung, insbesondere durch Umnutzung und Verdichtung.
- Die festzusetzende Grundfläche im Plangebiet liegt unter 20.000 m². Auch erfolgen im näheren Umfeld derzeit keine weiteren Bauleitplanungen, so dass entsprechend § 13a (1) Nr. 1 BauGB keine Flächen von Bebauungsplänen mitzurechnen sind, die in einem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen.
- Durch den Bebauungsplan wird auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem UVP-Gesetz bedürfen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter.

- Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG zu beachten sind.

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

1.4 Rechtliche Bindungen

Die Stadt Schleswig liegt gem. der Fortschreibung des **Landesentwicklungsplanes** (LEP 2021) in einem Stadt- und Umlandbereich in ländlichen Räumen und übernimmt nach der Verordnung zum zentralörtlichen System, die Aufgaben und Funktionen eines Mittelzentrums. Mit dieser Funktionszuweisung ist die Stadt Schleswig aus landesplanerischer Sicht aufgefordert, für die Verflechtungsbereiche mehrerer Unterzentren oder ländlichen Zentralorte oder Stadtrandkerne oder für Teile von diesen differenzierte Versorgungsmöglichkeiten und Dienstleistungen zur Deckung des gehobenen, längerfristigen Bedarfs zu bieten und ein breit gefächertes Arbeitsplatz- und Ausbildungsangebot bereit zu stellen.

Der **Regionalplan** für den Planungsraum V (Kreise Schleswig-Flensburg und Nordfriesland) stellt den Bereich als Bestandteil des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes von Schleswig dar. Weiterhin befindet sich der Planbereich innerhalb eines Gebietes mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz sowie mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung. Diese Darstellungen haben keine direkten Auswirkungen auf die städtischen und vorhabenbezogenen Planungsabsichten.

Der **Flächennutzungsplan** der Stadt Schleswig stellt das Plangebiet überwiegend als Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Dauerkleingärten' dar. Ein kleiner Bereich im Nordwesten ist dem angrenzenden Jugendaufbauwerk zugeordnet und dementsprechend als Fläche für Gemeinbedarf dargestellt. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 98 weichen in der Art der Nutzung von den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes ab. Da der Bebauungsplan Nr. 98 im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt und die städtebauliche Entwicklung Schleswigs durch die Planung nicht beeinträchtigt wird, wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst (siehe Kap. 6). Entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes wird der Geltungsbereich im Flächennutzungsplan zukünftig als Wohnbaufläche dargestellt.

Im **Landschaftsplan** der Stadt Schleswig (1995) ist das Plangebiet als Grünfläche mit Kleingärten dargestellt. Die Kleingartenanlage ist, zusammen mit den östlich angrenzenden Sportanlagen, Bestandteil einer innerstädtischen Grünachse, die als Leitlinie für die Freiraum- und Grünentwicklung dienen soll. Für diesen Bereich sieht der Landschaftsplan die Förderung ökologischer Belange und der Freizeitnutzung vor.

Der Bebauungsplan Nr. 98 sieht statt der früher vorhandenen Grünfläche für Kleingärten nun die bauliche Verdichtung des Innenbereichs vor.

Die Abweichung von den Darstellungen des Landschaftsplanes ist grundsätzlich damit zu begründen, dass die frühere Nutzung der Kleingärten zugunsten einer Wohnbebauung aufgegeben werden soll. In diesem Zusammenhang sind die Ziele des Landschaftsplanes aus dem Jahr 1995 nicht mehr umzusetzen (z.B. Förderung ökologischer Belange und der Freizeitnutzung). Diese Entwicklung war zum Zeitpunkt der Aufstellung des Landschaftsplanes so nicht absehbar.

Die Abweichung von den Darstellungen des Landschaftsplanes ist zusammenfassend mit der veränderten Flächennutzung (Wohnbauflächen statt Kleingärten) und mit dem Ziel der Stadt, im innerstädtischen Bereich bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, zu begründen.

Innerhalb des Plangebietes gelten **Schutzverordnungen** und der Schutz aus unterschiedlichen Gesetzen. Stichpunktartig sind hier zu nennen:

- Ausweisungen nach §§ 23 bis 29 BNatSchG sind nicht gegeben.
- Die Knicks innerhalb bzw. am Rande des Plangebietes sind nach § 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG geschützt.
- Die nächstgelegenen Bestandteile des **europäischen Netzes 'Natura 2000'** sind das FFH-Gebiet 1423-302 'Tiergarten' ca. 600 m südwestlich bzw. das FFH-Gebiet 1423-394 'Schlei incl. Schleimünde und vorgelagerter Flachgründe' sowie das EU-Vogelschutzgebiet 1423-491 'Schlei' ca. 1,6 km südöstlich des Plangebietes.

2 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Zur Ordnung der städtebaulichen Entwicklung im Rahmen der baulichen und sonstigen Nutzung wird für das o.g. Plangebiet der Bebauungsplan Nr. 98 aufgestellt. Er trifft innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Entwicklung entsprechend den kommunalen Zielsetzungen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde notwendig, um in dem Planbereich auf einer Gesamtfläche von ca. 6,65 ha eine den Funktionsbedürfnissen der Stadt Schleswig entsprechende bauliche Entwicklung zu ermöglichen.

Die Nachfrage nach Baugrundstücken und Wohnraum ist in Schleswig ungebremst hoch. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, besonders auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung zu beachten.

Im Hinblick auf die zukünftige Versorgung mit Wohnraum hat die Stadt Schleswig eine Fortschreibung des bestehenden Wohnraumversorgungskonzeptes aus dem Jahr 2006 in Auftrag gegeben. Der entsprechende Ergebnisbericht liegt nun vor. Bezüglich der weiteren Wohnraumbedarfe kommt die Untersuchung zu folgendem Ergebnis:

Der Nachfragezuwachs der letzten Jahre und das Potenzial, dass sich dieser fortsetzt, macht vor dem Hintergrund eines hohen Kommunikations-, Moderations- und Abstimmungsbedarfs ein langfristiges Planen und Handeln notwendig. Unabhängig von der tatsächlichen Nachfrageentwicklung sollte die Stadt Schleswig zumindest die (konzeptionellen) Rahmenbedingungen für den Neubau von 2.100 Wohnungen bis zum Jahr 2035 schaffen. Die vorgelagerten Prozesse, etwa die politische Willensbildung, die Entwicklung und der Beschluss einer Strategie, die Priorisierung von Standorten und Projekten, die Schaffung von Baurecht bis hin zum potenziellen Ankauf sowie der zielgerichteten Entwicklung, bedürfen entsprechender Vorlaufzeit und nicht zuletzt personeller und finanzieller Ressourcen der Stadt.

Zunächst unabhängig von der künftigen Wohnungsnachfrage und den -bedarfen ist ein Teil der künftigen Neubautätigkeit bereits heute absehbar. Insgesamt fünf größere Projekte könnten in den kommenden zehn Jahren realisiert werden:

- Für den Bereich „An den Wichelkoppeln“ liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Die Vermarktung erfolgt bereits. Insgesamt gibt es 60 Bauplätze. Im nördlichen Teil werden 20 geförderte Wohnungen auf 10 Bauplätzen entstehen. Auf den verbleibenden Grundstücken können bis zu 100 Wohnungen entstehen.
- Auf dem Gelände des ehemaligen Martin-Luther Krankenhauses ist ebenfalls eine Wohnbebauung angedacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 13 sieht in Richtung Moltkestraße eine Klammer aus Mehrfamilienhäusern vor. Rückwärtig sind Bauplätze für Reihenhäuser vorgesehen (33 WE). Insgesamt sollen bis zu 170 Wohnungen entstehen, 10% davon öffentlich gefördert.
- Am Schützenredder könnten auf dem Gelände einer Kleingartenanlage 70 bis 80 Einfamilienhäuser im Erbbaurecht realisiert werden.
- Ein weiteres potenzielles Projekt betrifft den Standort Hesterberg. Auf dem ehemaligen Klinikareal könnten (den Umbau denkmalgeschützter Gebäude eingeschlossen) rund 210 Wohnungen entstehen. Die entsprechende Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8A wurde im Jahr 2022 rechtskräftig.
- Im Rahmen des Konversionsprojektes „Auf der Freiheit“ werden mehr als 1.000 Wohnungen entstehen:

In Summe der fünf Vorhaben könnten in den kommenden Jahren 1.500 bis 1.600 Wohnungen in Schleswig entstehen, etwa 130 bis 140 davon mit öffentlicher Förderung.

Die in Umsetzung bzw. Planung befindlichen Projekte werden einen bedeutenden Teil des prognostizierten Neubaubedarfs decken können. Das bedeutet, es besteht ein zusätzlicher Bedarf zur Mobilisierung von Potenzialen für etwa 500 bis 600 zusätzliche Wohneinheiten.

Mehr noch als die reine Quantität an Wohnraum ist die Schaffung vielfältiger, alters- und soziostrukturell gemischter Stadtbereiche von Bedeutung. Das bedeutet es sollte bei allen Vorhaben ein Mix aus Miet- und Eigentumswohnungen, unterschiedlicher Typologien, Wohnungsgrößen und (Sonder-)Wohnformen für unterschiedliche Einkommen-, Alters- und Zielgruppen angestrebt werden. Ein besonderer wohnungspolitischer Fokus liegt auf familien- und seniorengerechten Angeboten sowie auf der Bezahlbarkeit des Wohnraums.

Das geplante Wohngebiet wird mit einem Grundstücksangebot in unterschiedlichen Größenzuschnitten entwickelt. Städtischerseits wird derzeit von einem Angebot von 70 - 75 Grundstücken in einer Größenordnung von 430 bis max. 900 m² ausgegangen. Für eine gute Durchmischung sollen sowohl Einfamilien- und Doppelhäuser als auch Mehrfamilienhäuser errichtet werden. Die natürliche Geländemodellierung findet bei der städtebaulichen und hochbaulichen Planung Berücksichtigung.

Großer Wert wird auf eine hohe Aufenthaltsqualität des Wohnumfeldes gelegt. Das neue Quartier soll einen eigenen identitätsstiftenden Charakter sowohl in Bezug auf die städtebauliche als auch auf die hochbauliche Qualität erhalten. Die Schaffung fußläufiger Wegeverbindungen zu den angrenzenden Wohngebieten (Dachsbau, Voßkuhl, Schützenredder) ist ausdrücklich erwünscht.

Die vorhandenen Knicks sollen weitestgehend erhalten und durch begleitende Grünflächen und entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan geschützt werden, um die ökologischen Funktionen im Plangebiet zu erhalten. Zusätzlich ist ein großzügiger Spielplatz im Plangebiet vorgesehen.

Ein ökologisches Entwässerungskonzept, das u.a. auch die Herstellung von Gründächern auf allen Gebäuden vorschreibt sowie ein innovatives Energiekonzept unterstreichen die nachhaltigen Planungsziele für dieses Wohngebiet.

Mit dieser Planung kommt die Stadt Schleswig dem Grundsatz 'Innenentwicklung vor Außenentwicklung' nach und vermeidet die zusätzliche Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich. Insofern besteht ein öffentliches Interesse an der Umsetzung der vorliegenden Planung.

3 PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

3.1 Art der baulichen Nutzung

Da das Plangebiet am Schützenredder vorwiegend dem Wohnen dienen soll, werden die Bauflächen als Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt.

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

Zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus in Schleswig wird für die Grundstücke 16, 29 und 48 die Festsetzung getroffen, dass in diesen Bereichen nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird aufgrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und einer angemessenen Ausnutzung der Grundstücksflächen mit Werten zwischen von 0,2 und 0,4 festgesetzt. Die Differenzierung der Werte ergibt sich durch die unterschiedlichen Grundstücksgrößen und den jeweiligen Anteil an anrechenbarer Grundstücksfläche. Ziel soll es sein, auf jedem Grundstück etwa gleich große Gebäude (ca. 160 m² bis 200 m² einschl. Terrasse) errichten zu können. Hiermit sollen eine harmonische Bebauungsstruktur und eine hohe Wohnqualität gesichert werden. Zudem soll der Versiegelungsgrad auf einem verträglichen Maß gehalten werden. Durch die Festsetzung von zwei Vollgeschossen wird die Ausnutzbarkeit flankierend unterstützt.

Um eine einheitliche Höhenlandschaft zu erzielen, wird eine Firsthöhe von maximal 8,0 m über der Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens festgesetzt. Auf den Grundstücken 16, 29 und 48 beträgt die entsprechende Höhe 9,50 m, da auf diesen Grundstücken größere Mehrfamilienhäuser entstehen sollen. Die maximale Gebäudehöhe darf durch untergeordnete Bauteile oder technisch notwendige Anlagen (Schornsteine, Antennenanlagen, Lüftungsanlagen) um maximal 1,00 m und durch Fahrstuhlüberfahrten oder Photovoltaik- bzw. Solaranlagen um max. 1,50 m überschritten werden.

Die Höhen von Garagen, Carports und Nebenanlagen werden weitergehend eingeschränkt, um ihren Charakter als Nebenanlagen zu unterstreichen.

Um optisch dreigeschossig wirkende Gebäude auszuschließen, wird die Traufhöhe (Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut) auf max. 6.50 m begrenzt. Hiervon sind die Grundstücke für die Mehrfamilienhäuser (Nrn. 16, 29 und 48) ausgenommen.

Da die Topografie des Geländes stärkere Höhenunterschiede aufweist, wird auch die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens definiert. Hierzu wird für jedes Grundstück ein Höhenbezugspunkt definiert, der sich v.a. an der geplanten Höhe der Verkehrsflächen und dem vorhandenen Gelände orientiert. Ziel dieser Festsetzung ist es, übermäßige Bodenbewegungen und daraus resultierende nachbarliche Spannungen möglichst zu vermeiden. Entsprechend der Festsetzung darf die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens der baulichen Anlagen nicht mehr als 0,5 m über dem angegebenen Höhenbezugspunkt liegen.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes wird eine offene Bauweise festgesetzt, um eine ortstypische Wohnbebauung zu erreichen.

Zur Schaffung von familiengerechten Wohnhäusern wird die Anzahl der Wohnungen auf max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude begrenzt. Wenn die Wohngebäude an einer Grundstücksgrenze aneinandergelagert sind (Doppelhaus), ist je Wohngebäude nur eine Wohneinheit zulässig. Dadurch soll eine Massierung von Klein-Appartements und damit verbunden ein übermäßiges Verkehrsaufkommen ausgeschlossen werden. Ziel ist es, eine möglichst ungestörte Wohnruhe zu erreichen. Hiervon sind die Grundstücke für die Mehrfamilienhäuser (Nrn. 16, 29 und 48) ausgenommen.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt und sollen einen weitgehenden Spielraum bei der Gebäudeplatzierung einräumen. Sie sind deswegen nicht als grundstücksbezogene Baufenster, sondern großflächig und grundstücksübergreifend ausgebildet. Die Baugrenzen halten die erforderlichen Mindestabstände zu den Nachbargrenzen ein.

Zum Schutz der Bepflanzung auf den Knicks ist die Errichtung von baulichen Anlagen, Garagen und Stellplätzen sowie von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in einem Abstand von weniger als 3 m zum Fuß der festgesetzten Knicks nicht zulässig.

Garagen und Stellplätze dürfen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur mit einem Mindestabstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße errichtet werden, um den Straßenraum nicht zusätzlich einzuengen und die Einsicht beim Ein- und Ausparken sicherzustellen. Zusätzlich ist es so Besuchern möglich noch hinter den Fahrzeugen der Anwohner zu parken und so den öffentlichen Straßenverkehrsraum freizuhalten. Durch diese Maßnahmen wird die Verkehrssicherheit der Erschließungsstraße erhöht.

3.4 Baugestalterische Festsetzungen

Die baugestalterischen Festsetzungen wurden auf der Grundlage des städtebaulichen Entwurfes getroffen, um die Gestaltungsziele für das gesamte Baugebiet zu übernehmen.

Aufgrund des angestrebten städtebaulichen Konzeptes werden in den Bebauungsplan Festsetzung bzgl. der Dach- und der Außenwandgestaltung aufgenommen. Demnach sind die Hauptdächer der Hauptgebäude nur als Gründächer zulässig. Hiermit im Zusammenhang steht ebenfalls die Festsetzung der zulässigen Dachneigung, die zwischen 0 und 25 Grad beträgt. Die Festsetzung der Gründächer soll die besondere ökologische Qualität des Wohngebietes unterstreichen und zu einer Reduzierung des Oberflächenabflusses im städtischen

Bereich beitragen. Zudem erfolgt diese Festsetzung aus Gründen des Klima- und Artenschutzes. Garagen, Carports und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO ab einem umbauten Raum von mehr als 30 m³ sind aus den vorgenannten Gründen ebenfalls nur mit einem Gründach zulässig. Für Dachflächen von weiteren Nebenanlagen sind weitere Ausnahmen formuliert, da sie nur von untergeordneter Bedeutung sind.

Für die Gestaltung mit Außenwandmaterialien ist ein relativ enger Rahmen gewählt worden, um eine einheitliche, qualitativ hochwertige Ortsgestaltung zu erreichen. Daher dürfen als Außenwandmaterial nur Verblendmauerwerk (auch gestrichen oder geschlämmt) sowie Holz verwendet werden. Zur Verkleidung untergeordneter Bauteile (auch Giebeldreiecke) sind auch andere Materialien zulässig.

Der Ausschluss von Blockbohlenhäusern erfolgt, da diese sich nicht in das gestalterische Konzept einfügen würden.

Garagen, freistehend oder angebaut, sind in dem gleichen Material und der gleichen Farbgebung wie das Hauptgebäude auszuführen. Diese Festsetzung dient ebenfalls einer einheitlichen, qualitativ hochwertigen Ortsgestaltung.

Die Gestaltungsvorgaben für Carports und Nebenanlagen sind grundsätzlich weiter gefasst und entfallen teilweise, weil sie von untergeordneter baulicher Bedeutung sind.

Zusammenhängende Doppelhäuser sind hinsichtlich der gestalterischen Vorgaben einheitliche auszuführen, wobei Ausnahmen für untergeordnete Bauteile zulässig sind.

Im gesamten Geltungsbereich sind Einfriedungen zum öffentlichen Raum hin nur in Form von Schnitthecken aus heimischen standortgerechten Laubgehölzen zulässig. Zur erschließungsseitigen Straßenverkehrsfläche bzw. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung darf eine Höhe von 1,20 m nicht überschritten werden. Grundstücksseitig kann ein die Hecken nicht überragender Zaun vorgesehen werden. Mit dieser Festsetzung soll ein transparenter, qualitativvoller Straßenraum entwickelt und eine vielfältige Abschottung der Grundstücke vermieden werden.

3.5 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt zum einen über die Straße 'Dachsbau' im Norden und zum anderen über die Straße 'Schützenredder' im Osten. Diese Erschließungsvariante wurde gewählt, um keinen Durchgangsverkehr von der Flensburger Straße in Richtung Innenstadt zu erzeugen. Der nördliche Planbereich wird über eine als Ring angelegte Erschließungsstraße an die Straße 'Dachsbau' angebunden. Im südlichen Planbereich sind Erschließungsstraßen geplant, die in einem für Müllfahrzeuge ausreichend groß dimensionierten Wendehammer enden. Die beiden Erschließungsstraßen werden zwischen den Grundstücken 29 und 32 mit Pollern voneinander getrennt, so dass eine Durchlässigkeit für Fußgänger und Radfahrer gewährleistet bleibt.

Der Verkehrsraum soll verkehrsberuhigt im Mischprinzip ausgebaut werden, um einen familienfreundlichen, lärmarmen und sicheren Verkehrsraum zu schaffen. Der Verkehrsraum wird an einigen Stellen platzartig erweitert, um zusätzliche Aufenthaltsqualität zu schaffen.

Die Sichtfelder an den Einmündungen innerhalb bzw. am Rand des Plangebietes sind in der Planzeichnung dargestellt. Innerhalb der Sichtdreiecke sind bauliche Anlagen und Bepflanzungen nur bis zu einer Höhe von 0,80 m über der Fahrbahnoberkante zulässig. Ausgenommen sind Bäume mit einer Kronenansatzhöhe über 2,50 m.

Um auch Besuchern des Quartiers Abstellmöglichkeiten für ihre Fahrzeuge bereitzustellen, werden einige Parkplätze im öffentlichen Straßenraum geschaffen. Die aktuelle Erschließungsplanung sieht ca. 26 Parkplätze im öffentlichen Straßenraum sowie 14 Parkplätze auf einem separaten Parkplatz südlich des geplanten Spielplatzes vor.

Die erforderlichen (privaten) Stellplätze sind entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Schleswig auf den Grundstücken nachzuweisen. In diesem Zusammenhang erfolgt die Festsetzung, dass je Baugrundstück max. eine Grundstückszufahrt in einer Breite von max. 3,0 m und zusätzlich ein Grundstückszugang in einer reite von max. 1,50 m hergestellt werden darf. Hiermit soll eine Vielzahl von Grundstückszufahrten, die zu einer Beeinträchtigung der Sicherheit im öffentlichen Verkehrsraum führen kann und auch gestalterisch problematisch, vermieden werden.

Das Erschließungskonzept wird durch zusätzliche Fuß- und Radwege im Plangebiet vervollständigt. Hiermit sollen kurze und flexible Wegeverbindungen im Plangebiet und vielfältige Anbindungen in die angrenzenden Gebiete hinein sichergestellt werden.

3.6 Ver- und Entsorgung

Für die Ver- und Entsorgung des Gebietes werden soweit wie möglich die vorhandenen Leitungen verwendet.

3.6.1 Wasserversorgung

Das Plangebiet wird an das Versorgungsnetz der Schleswiger Stadtwerke angeschlossen.

3.6.2 Abwasserbeseitigung

Schmutzwasserentwässerung:

Das anfallende Schmutzwasser der geplanten Grundstücke im Plangebiet soll über ein neu herzustellendes Freigefällekanalnetz innerhalb der geplanten Erschließungsachsen abgeleitet werden. Dieses Schmutzwasser wird dann den Bestandsleitungen im Bereich der Straßen 'Schützenredder' und 'Voßkuhl' zugeführt und in der städtischen Kläranlage gereinigt.

Oberflächenentwässerung:

Die Stadt Schleswig hat durch die Wasser- und Verkehrskontor GmbH aus Neumünster eine Bewertung des Wasserhaushaltes gem. A-RW 1 und ein Konzept zum Umgang mit dem Niederschlagswasser erstellen lassen. Das anfallende Oberflächenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen wird demnach über eine neu herzustellende Regenwasserkanalisation in zwei unterirdische Regenrückhalteräume geleitet.

Das anfallende Oberflächenwasser der Grundstücke wird, sofern der anstehende Baugrund es zulässt, versickert. Lediglich von den Grundstücken, wo nicht sickerfähiger Baugrund ansteht, wird das Oberflächenwasser in die geplanten Regenwasserkanalisation abgeleitet. Die Grundstücke entlang der südwestlichen B-Plangrenze werden ebenfalls an die Regenwasserkanalisation angeschlossen. So soll verhindert werden, dass Sickerwasser über die Böschung zu den deutlich tiefer liegenden Grundstücken geleitet wird.

Der nördliche Regenrückhalteraum liegt unter der Spielplatzfläche. Von hier aus wird das Oberflächenwasser gedrosselt in die bestehende Regenwasserkanalisation des Galgen-

redders geleitet. Die Drossel wird für den landwirtschaftlichen Abfluss von $1,2 \text{ l/(s*ha)}$ bemessen. Für den nördlichen Regenrückhalteraum ist das 10-jährliche Regenereignis zugrunde gelegt. Somit ergibt sich ein erforderliches Rückhaltevolumen von rd. 780 m^3 .

Der südliche Regenrückhalteraum befindet sich unter der geplanten Wendeanlage der Planstraße C. Das Oberflächenwasser wird gedrosselt mit $1,2 \text{ l/(s*ha)}$ über einen Freigefällekanal im Gehweg zur Straße 'Voßkuhl' geleitet. Da die bestehende Regenwasserkanalisation bereits heute stark ausgelastet ist, wird der südliche Regenrückhalteraum zur Erhöhung der Sicherheit vor Überflutung für das 30-jährliche Regenereignis bemessen. Weiterer Stauraum kann ggfs. auf der Grünfläche ganz im Süden geschaffen werden.

Beide Regenrückhalteräume werden aufgrund der stark bewegten Topographie unterirdisch angeordnet.

Der Wasserhaushalt gilt als „deutlich geschädigt“, wenn alle drei Werte (Abfluss (a), Versickerung (g) und Verdunstung (v)) innerhalb der $\pm 15\%$ - Regel liegen. Weichen die Werte um mehr als 15% ab, gilt der Wasserhaushalt als extrem geschädigt. Trotz der Festsetzung von Gründächern auf allen Gebäuden, Versickerung auf den Grundstücken, wo es möglich ist und einer Befestigung der Verkehrsflächen mit Pflaster, ist die Maßnahme als FALL 3 – 'extrem geschädigter Wasserhaushalt' einzustufen. Der Abfluss liegt höher und die Verdunstung niedriger als der weitgehend natürliche Zustand. Um die Verdunstung zu erhöhen, werden innerhalb der Verkehrsflächen, der Grünflächen und auf den Baugrundstücken Baumpflanzungen vorgesehen. Diese sind in der Wasserhaushaltsbilanz nicht berücksichtigt.

3.6.3 Elektrizitätsversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird in Abstimmung mit dem Versorgungsträger über das Netz der Schleswiger Stadtwerke sichergestellt.

3.6.4 Kalte Nahwärme

Die Stadt Schleswig und die Schleswiger Stadtwerke GmbH werden das zu erschließende Baugebiet 'Schützenredder' mit einer innovativen und ökologischen Wärme-/Kälteversorgung versehen. Ziel dieser Wärme-/Kälteversorgung ist es, auf den Einsatz fossiler Brennstoffe zu verzichten und hohe Wärmeverluste wie in der klassischen Fernwärmeversorgung zu vermeiden.

In dem Neubaugebiet wird ein kaltes Nahwärmenetz aufgebaut. Das Kalte Nahwärmenetz gehört zu den Wärmenetzen der 5. Generation. Verfügbare Umweltenergiequellen werden über ein Kaltes Nahwärmenetz miteinander gekoppelt und den dezentralen Sole-Wasser-Wärmepumpen zur Verfügung gestellt. Das Kalte Nahwärmenetz weist über das Jahr hinweg eine Netztemperatur zwischen 0 und 15 Grad Celsius auf.

Das Wohngebiet 'Schützenredder' wird mit Umweltenergie aus Erdwärmekollektoren oder Erdsonden, die sich unterhalb des Sportplatzes der Schule-Nord befinden, versorgt. Die Umweltenergiequellen entziehen dem Erdreich Wärme, diese wird über ein Kaltes Nahwärmenetz zu den dezentralen Wärmepumpen gefördert. Das Kalte Nahwärmenetz kann im Winter zum Heizen und im Sommer zum Kühlen verwendet werden.

Die Planung, Umsetzung und der Betrieb des regenerativen Wärmenetzes für das Baugebiet 'Schützenredder' wird mit dem Förderprogramm „Bundesförderung für effiziente Wärmenetze (BEW)“ gefördert. Das BEW stellt den Pfad zur Treibhausgasneutralität von neu zu bauenden Wärmenetzen dar. Hierbei steht der Mindestanteil von 75% erneuerbarer Energien und Abwärme als Zielbild der Umsetzung fest.

Für die Beantragung und Umsetzung des BEW-Förderprogramms, ist es notwendig ein Anschluss- und Benutzungszwang inkl. der Wärmepumpen in den Gebäuden für das Baugebiet 'Schützenredder' auszusprechen. Die Vorteile des Förderprogramms kommen der Wärme- und Kälteerschließung für das Baugebiet 'Schützenredder' zugute. Der Nutzer zahlt marktübliche Preise für den Anschluss, die Technik, den Verbrauch sowie die Grundgebühr(en).

Die innovative und ökologische Wärme- und Kälteversorgung trägt dazu bei, die Attraktivität der Gebäude und des Baugebiets zu steigern.

3.6.5 Feuerlöscheinrichtungen

Die Stadt verfügt über eine Freiwillige Feuerwehr.

Die Feuerlöschversorgung ist nur auf die bestehende Bebauung (Bestand) ausgerichtet.

Die Feuerlöscheinrichtungen müssen im Zuge der Umsetzung der Bebauungsplaninhalte überprüft werden, so dass im Bereich der Straßen und Wege Hydranten der zentralen, städtischen Wasserversorgungsanlagen in ausreichender Zahl installiert werden können. Gemäß der Information zur Löschwasserversorgung des AGBF-Bund sollen die Abstände neu zu errichtender Hydranten 150 m nicht überschreiten.

3.6.6 Abfallbeseitigung

Maßgebend für die Abfallentsorgung sind die Regelungen der Abfallwirtschaftssatzung (AWS) des Kreises Schleswig-Flensburg.

Gemäß § 24 Abs. 6 der Abfallwirtschaftssatzung des Kreises Schleswig-Flensburg sind die Abfallbehälter zur Entleerung am Rand der Erschließungsanlage so bereitzustellen, dass das Abfuhrfahrzeug unter Beachtung der Unfallverhütungsvorschriften VGB 126 „Müllbeseitigung“ der Berufsgenossenschaft für Fahrzeughaltungen an den Aufstellplatz heranfahren kann. Ist dies nicht möglich, so sind die Abfallbehälter an eine für die Sammelfahrzeuge erreichbare Stelle zu bringen (§ 24 Abs. 77 AWS).

Bei der Planung von Parkflächen sowie verkehrsberuhigenden Elementen im Straßenraum ist zu beachten, dass die Mindeststraßenbreite von 4,75 m nicht eingeengt und die Durchfahrt für Müllfahrzeuge am Abfuhrtag nicht behindert wird. Zudem ist zu beachten, dass bei der Bepflanzung der Straße mit Bäumen sowie beim Aufstellen der Straßenbeleuchtung, die lichte Durchfahrtshöhe von mindestens 4 m zuzüglich eines Sicherheitsabstands eingehalten wird. Bäume, Astwerk, Dächer und Straßenbeleuchtung dürfen nicht in das Lichtraumprofil ragen oder die Durchfahrtsbreite der Straße einengen.

Die Zufahrten zu den Grundstücken 12 und 13, 30 und 31, 38 bis 41, 53 und 54 sowie 62 bis 64 sind nicht durch Müllfahrzeuge befahrbar. Dementsprechend sind im Bereich der Grundstücke 14, 29, 42 und 61 Aufstellflächen für Abfallbehälter in der Planzeichnung festgesetzt.

Im Zuge dieser Bauleitplanung weist die Abfallwirtschaft Schleswig-Flensburg GmbH zudem auf folgende grundsätzliche Bestimmungen hin:

- (1) Gemäß § 25 Abs. 7 der Abfallwirtschaftssatzung des Kreises (AWS) haben Überlassungspflichtige ihre Restabfallbehälter, Biotonnen, PPK-Behälter und Abfallsäcke an die nächste durch die Sammelfahrzeuge erreichbare Stelle zu bringen. Dies gilt auch, wenn Straßen, Straßenteile, Straßenzüge und Wohnwege mit den im Einsatz befindlichen Sammelfahrzeugen bei Beachtung der Bestimmungen der Unfallverhütungsvorschrift (UW) nicht befahrbar sind oder Grundstücke nur mit unverhältnismäßigem Aufwand angefahren werden

können (auf die weiteren Bestimmungen in § 25 Abs. 6, und Abs. 8 bis 12 der AWS wird hingewiesen).

- (2) Die Unfallverhütungsvorschrift der Berufsgenossenschaft DGUV Vorschrift 43 untersagt grundsätzlich das Hineinfahren von Müllsammelfahrzeugen in Straßen ohne ausreichende Wendemöglichkeit.
- (3) Die DGUV-Regel (114-601) gibt vor, dass das Rückwärtsfahren bei der Abfalleinsammlung grundsätzlich zu vermeiden ist.
- (4) Verwiesen wird ebenfalls auf die „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“ RASSt 06. Diese regeln im Detail, welche Abmessungen Straßen und Wendeanlagen haben müssen, um ein Befahren dieser Straßen bzw. Straßenteile zu ermöglichen.
- (5) Zusätzlich sind auch die Ausführungen der zuständigen Berufsgenossenschaft Verkehrswirtschaft Post Logistik Telekommunikation (BG Verkehr) in der Broschüre „DGUV Information 214-033 Mai 2012 (aktualisierte Fassung April 2016) zu beachten.

3.7 Immissionsschutz

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zu den Sportanlagen des 1. Schleswiger Sportvereins von 1906 e.V.. Um möglichen Auswirkungen der Sportanlagen auf das geplante Wohngebiet zu untersuchen, wurde von der Wasser- und Verkehrs-Kontor GmbH aus Neumünster eine lärmtechnische Untersuchung vorgenommen, die zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen kommt.

Die Art der Nutzung der Sportanlage am Schützenredder wird gemäß der Auskunft des Vorstandes des 1. Schleswiger Sportvereins von 1906 e.V. vom September 2021 entsprechend der Vorgaben der geltenden Vorschriften berücksichtigt. Aufgrund der strengeren Beurteilungskriterien der 18. BImSchV an Sonn- und Feiertagen bei gleichzeitig maßgebenden Vorgängen werden sonntägliche Punktspiele im Zuge der lärmtechnischen Berechnungen als maßgeblich betrachtet.

Die lärmtechnischen Berechnungen ergeben, dass die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV infolge der Emissionen der Sportanlage in den Baufeldern 21 bis 24 in der mittäglichen Ruhezeit um bis zu 3 dB(A) und außerhalb der Ruhezeiten um bis zu 1 dB(A) überschritten werden. Folglich sind Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Da ein Bebauungsplan keine Regelungen für Flächen außerhalb des Geltungsbereiches treffen kann, sind ausschließlich Maßnahmen auf der zu bebauenden Fläche zu treffen. Aufgrund des zu erhaltenden Knicks und der innerstädtischen Lage ist jedoch die Installation eines abschirmenden Lärmschutzes entlang des Schützenredders nicht möglich, so dass hier architektonische Maßnahmen an Gebäuden in Betracht kommen. Dazu gehören eine geeignete Anordnung von schutzbedürftigen Räumen innerhalb der Gebäude und Abschirmungen im Nahbereich der Fenster von schutzbedürftigen Räumen.

Die empfohlenen Lärmschutzmaßnahmen sind im Abschnitt 5 [des Gutachtens] beschrieben. Im Abschnitt 6.3 [des Gutachtens] werden die dazugehörigen Festsetzungen formuliert.

Es wird empfohlen, in den Baufelder 21 bis 24 ausschließlich Bungalows oder eine gestaffelte Höhenentwicklung der Gebäude von Ost nach West zuzulassen, da bei eventuellen Änderungen der Spielzeiten oder bei höheren Zuschaueraufkommen keine Konflikte zu erwarten sind.

Sollte am östlichen Rand in den Baufeldern 21 bis 24 eine Bebauung mit einem Vollgeschoss und einem Dach- oder 1. Obergeschoss zugelassen werden, ist zum Schutz der Bebauung die Festsetzung von architektonischen Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz vor Sportanlagenlärm erforderlich. Im Folgenden wird ein Vorschlag zur Festsetzung genannt. Die Texte beziehen sich auf die Fläche gemäß der nachfolgenden Darstellung [des Gutachtens].

Im Feld mit der Bezeichnung „LS Sport“ sind an den der Sportanlage zugewandten und senkrecht zu diesen angeordneten Gebäudeseiten oberhalb der Erdgeschosse nur Nebenräume zulässig. Sollten dort schutzbedürftige Räume nach DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen) angeordnet werden, dürfen nur Fenster angeordnet werden, sofern sie nicht zum Belüften der Räume erforderlich sind. Sofern dort Fenster zum Belüften der schutzbedürftigen Räume vorgesehen werden, sind diese durch bauliche Maßnahmen und Abschirmungen an der Außenfassade zu schützen. Geeignet sind Maßnahmen am Gebäude, die den außen liegenden Immissionsort im Sinne der 18. BImSchV, d.h. 0,5 m vor der Mitte des für die Belüftung zu öffnenden Fensterteiles eines schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109-1, schützen. Der Einbau von Schallschutzfenstern entspricht nicht den Anforderungen der 18. BImSchV, den außen vor dem zum Belüften notwendigen Fenster liegenden Immissionsort zu schützen.

Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass andere Maßnahmen gleichwertig sind.

Da die Stadt Schleswig auf den Grundstücken 21 bis 24 nicht nur Bungalows zulassen möchte, wird die im Gutachten vorgeschlagene Festsetzung in den Text (Teil B) der Satzung mit aufgenommen.

3.8 Grünordnung und Freiraumplanung

Der wesentliche Baumbestand an den Rändern des Plangebietes kann und soll erhalten werden. Innerhalb des Plangebietes ist der Erhalt von Einzelbäumen nur sehr eingeschränkt möglich.

Im Nordosten des Geltungsbereiches ist ein öffentlicher Spielplatz vorgesehen, der auch die Kommunikation der späteren Anwohner fördern soll. Die öffentliche Grünfläche im Süden des Wohngebietes ist als Wiesenfläche anzulegen und extensiv zu pflegen.

Neben dem Erhalt der äußeren Grünstrukturen und eines Knicks im Norden des Plangebietes, ist die Gliederung der Bauflächen durch eine weitere Grünfläche im Zentrum des Geltungsbereiches vorgesehen. Hier schreibt der Bebauungsplan die Anpflanzung und den dauerhaften Erhalt einer zweireihigen Hecke mit heimischen Gehölzen vor.

Im Westen des Plangebietes wurde bereits ein neues Fledermausquartier an einer geeigneten Stelle hergestellt. Um eine dauerhafte Zuwegung zu Kontroll- und Reinigungszwecken zu sichern, wird in der Planzeichnung eine Grünfläche 'Artenschutz' festgesetzt.

Als weitere Durchgrünungsmaßnahmen sind die Pflanzung von mindestens 20 standortgerechten Straßenbäumen und die Pflanzung von mindestens einem standortgerechten Laubbaum (oder eines Obstbaumes) je Baugrundstück vorgeschrieben. Zudem ist auf Stellplatzanlagen im Umfeld der Stellplätze je angefangene 5 Stellplätze mindestens ein standortgerechter Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Diese Maßnahmen tragen ebenso wie die vorgeschriebenen Gründächer zu einem attraktiven und ökologischen Wohnumfeld bei. Im Sinne

einer nachhaltigen Durchgrünung sind bei Baumpflanzungen innerhalb von versiegelten Flächen wasser- und luftdurchlässige Baumscheiben von mindestens 12 m² vorzusehen. Die Bäume erhalten einen durchwurzelbaren Raum von mindestens 24 m³, bei einer Tiefe von mindestens 1,5 m. Die Erweiterung des Wurzelraumes erfolgt unter Verwendung zertifizierten überbaubaren Substrats.

Ausschluss von Steingärten

Um eine möglichst regionstypische und gleichermaßen umweltgerechte Freiflächengestaltung zu fördern, sollen die Freiflächen, soweit sie nicht als Terrassen, Wege- oder Hofflächen befestigt werden, begrünt oder als Pflanzflächen gärtnerisch angelegt werden.

Schotterflächen / Steingärten sind wegen ihrer geringen ökologischen und ästhetischen Wertigkeit nicht zulässig. Mit dieser Festsetzung soll auch die Verdunstungsrate auf den Grundstücken so weit wie möglich erhalten bleiben. Diese Festsetzung dient zudem dem Klimaschutz und dem Artenschutz.

Versickerung, Verdunstung

Um den Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt so gering wie möglich zu halten, wird die Festsetzung 13.4 in den Text (Teil B) des Bebauungsplanes aufgenommen, nach der das auf den Grundstücken 1 bis 6, 13 bis 19, 26 bis 29 und 62 bis 68 anfallende Niederschlagswasser durch geeignete Vorkehrungen auf den Baugrundstücken zu versickern ist. Aufgrund der Bodenverhältnisse ist eine Versickerung auf den anderen Grundstücken nicht möglich. Zudem erfolgen die Festsetzungen, dass die Hauptdächer der Hauptgebäude sowie Garagen, Carports und Nebenanlagen mit einem umbauten Raum von mehr als 30 m³ nur als Gründächer zulässig sind. Diese Festsetzungen dienen darüber hinaus dem städtebaulichen Ziel einer offenen durchgrünten Bebauungsstruktur. Durch diese Festsetzungen wird ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers vor Ort verdunstet und dem örtlichen natürlichen Wasserkreislauf nicht entzogen.

Die Verdunstung im Plangebiet wird weiterhin durch die umfangreichen Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (13.6 bis 13.10) gefördert.

Abgrabungen und Aufschüttungen

Innerhalb der Bauflächen sind Abgrabungen und Aufschüttungen gemessen ab der Oberkante des vorhandenen Geländes bis zu 1 m Höhendifferenz zulässig. Ausgehend von der Höhe des an das Baugrundstück angrenzenden Terrains dürfen Böschungen entlang der Grundstücksgrenzen nur im Verhältnis 1:1 (45°) oder flacher ausgeführt werden. Winkelstützen sind ausschließlich an den Grenzen zu Nachbargrundstücken zulässig, nicht aber in den Bereichen zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen bzw. zu öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung. Angrenzende öffentliche Grün- und Ausgleichsflächen dürfen nicht mit Böschungen belastet werden. Winkelstützen sind in diesen Bereichen ebenfalls nicht zulässig. Mit diesen Festsetzungen sollen übermäßige Erdbewegungen innerhalb der Bauflächen sowie Nachbarschaftsstreitigkeiten aufgrund von übermäßigen Geländeversprüngen an den Grundstücksgrenzen vermieden werden.

3.9 Natur und Landschaft

Da der Bebauungsplan Nr. 98 nach dem Verfahren für die Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Insofern ist diesbezüglich kein naturschutzfachlicher Ausgleich erforderlich. Zu berücksichtigen sind jedoch der Biotop- und der Artenschutz.

3.9.1 Biotope

Das Plangebiet umfasst das Gelände einer ehemaligen Kleingartenanlage und wies die entsprechenden Vegetations- und Gebäudestrukturen auf. Die Fläche wurde in Abstimmung mit der UNB und unter Berücksichtigung notwendiger Voruntersuchungen im Januar/Februar 2022 geräumt und liegt nun in Erwartung an eine künftige Bebauung brach (SXn). Einzelne Bäume wurden als erhaltenswürdig eingestuft und im Rahmen der Räumungsarbeiten berücksichtigt (HEX/HEy). Es handelt sich u.a. um Stiel-Eiche, Kirsche, Weide und Rot-Buche Das Plangebiet ist im Norden, Osten und Südwesten durch Knicks begrenzt (HWy). Die Knicks sind mit heimischen Gehölzen wie z.B. Hainbuche, Rot-Buche, Holunder oder Hasel bestockt. Ein weiterer Knick (HWy), der überwiegend mit Hasel und Brombeere bestockt ist, quert das nördliche Plangebiet in Nordost-Südwest-Ausrichtung. Abgesehen von den Knicks sind keine geschützten Biotope gem. § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG im Plangebiet vorhanden.

Knicks

Die Knicks sind als geschützte Biotope gem. § 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG zu berücksichtigen. Es ist geplant, die vorhandenen Knicks weitestgehend zur Ein- und Durchgrünung des Plangebietes zu erhalten. Entlang der zu erhaltenden Knicks werden private Grünflächen mit einer Breite von 3,0 m festgesetzt. Zusätzlich wird eine textliche Festsetzung mit aufgenommen, wonach in einem Abstand von 3,0 m zu den geschützten Knicks keine baulichen Anlagen errichtet werden dürfen. Die Baugrenzen werden weitere 2,0 m entfernt festgesetzt, sodass sich die hauptbaulichen Anlagen künftig in mind. 5,0 m Abstand zu den zu erhaltenden Knicks befinden werden.

Für die verkehrliche Erschließung des Plangebietes sind an verschiedenen Stellen Knickdurchbrüche nicht zu vermeiden. Zudem ist im nordöstlichen Plangebiet die Einrichtung eines Spielplatzes vorgesehen, für dessen zusammenhängende Fläche (z.B. zur Einrichtung eines Bolzplatzes) ebenfalls ein Knickabschnitt entfällt. Folgende Knickdurchbrüche sind vorgesehen:

| Knick | Zweck | Länge |
|-----------------|--|-------------------|
| Nördl. Knick | Anbindung Zufahrtsstraße | ca. 8,0 m |
| Östl. Knick | Anbindung Fuß-/Radweg | ca. 4,0 m |
| Östl. Knick | Anbindung Zufahrtsstraße | ca. 24,0 m |
| Zentraler Knick | Durchbruch für Straße | ca. 7,0 m |
| Zentraler Knick | Durchbruch für Straße | ca. 10,0 m |
| Zentraler Knick | Durchbruch für Straße/ Einrichtung Spielplatz | ca. 41,0 m |
| Gesamt | | ca. 94,0 m |

Die Knickrodungen sind entsprechend den „Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz“ im Verhältnis 1 : 2 auszugleichen. Für die Rodung von insgesamt 94,0 m Knick werden demnach **188 m Knickausgleich** notwendig.

Ein Teil des Knickausgleiches kann im Bereich der öffentlichen Grünfläche, auf der der Spielplatz geplant ist, erfolgen. Als nördliche Begrenzung des Spielplatzes wird ein neuer Knick mit einer Länge von ca. 32 m angelegt. Zusätzlich wird der vorhandene Knick an der östlichen Grenze des Spielplatzes um ca. 24 m in Richtung Süden erweitert, um eine strukturelle Abgrenzung des Spielplatzes zur Straße ‚Schützenredder‘ zu schaffen. Die neu entstehenden Knicks mit einer Gesamtlänge von ca. 56 m verbleiben im öffentlichen Eigentum, weswegen keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Der verbleibende Knickausgleich von 132 m erfolgt außerhalb des Plangebietes über ein Knickökokonto, welches beim Kreis Schleswig-Flensburg unter dem Az. 661.4.04.016.2017.00 geführt wird.

Bäume

Im Rahmen der Planung und der vorgezogenen Flächenräumung wurden die größeren Bäume im Plangebiet aufgenommen und ihr Erhalt geprüft. Die stärkeren Bäume in den Randbereichen des Plangebietes werden als ‚zu erhaltend‘ festgesetzt, um u.a. die Durchgrünung des Plangebietes und die Verdunstungsrate zu fördern. Bei den zu erhaltenden Bäumen handelt es sich z.B. um Hainbuchen, Stiel-Eichen oder Ahorne mit Stammdurchmessern von ca. 20 bis 90 cm.

Die Bäume im zentralen Plangebiet können jedoch nicht erhalten werden, da sie sich im Bereich der geplanten Erschließungsstraßen befinden bzw. unter Berücksichtigung notwendiger Abstände die bauliche Nutzung eines Grundstückes so sehr einschränken, dass eine Überbauung nicht mehr sinnvoll umsetzbar ist. Ein Teil der entfallenden Bäume ist aufgrund seiner Stärke als ortsbildprägend einzustufen. Die im Zuge der Planung entfallenden Bäume werden durch Neupflanzungen ersetzt. Die Zahl der Ausgleichsbäume wird in Anlehnung an die „Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz“ vom 20.01.2017 über den Stammumfang ermittelt:

| Baumart | Stammumfang | Anzahl Ersatzbäume |
|----------------|--------------------|---------------------------|
| Stiel-Eiche | ca. 95 cm | 1 |
| Weide | ca. 160 cm | 3 |
| Kirsche | ca. 190 cm | 3 |
| Stiel-Eiche | ca. 190 cm | 3 |
| Walnuss | ca. 250 cm | 5 |
| Birke | ca. 160 cm | 3 |
| Weide | ca. 220 cm | 4 |
| Birke | ca. 125 cm | 2 |
| Kirsche | ca. 160 cm | 3 |
| Rot-Buche | ca. 220 cm | 4 |
| Stiel-Eiche | ca. 95 cm | 1 |
| Stiel-Eiche | ca. 160 cm | 3 |
| Stiel-Eiche | ca. 160 cm | 3 |

| | | |
|---------------|------------|-----------|
| Erle | ca. 125 cm | 2 |
| Berg-Ahorn | ca. 125 cm | 2 |
| Stiel-Eiche | ca. 95 cm | 1 |
| Kirsche | ca. 160 cm | 3 |
| Stiel-Eiche | ca. 95 cm | 1 |
| Berg-Ahorn | ca. 95 cm | 1 |
| Gesamt | | 48 |

Innerhalb des Plangebietes werden mindestens 20 standortgerechte Straßenbäume gepflanzt und dauerhaft erhalten. Die Bäume befinden sich im öffentlichen Verkehrsraum, sodass die Pflege und der Erhalt durch die Stadt gewährleistet werden können. Zusätzlich wird im Umfeld der Stellplatzanlagen je angefangene 5 Stellplätze ein weiterer Baum gepflanzt. Die textlichen Festsetzungen sehen vor, dass auf den Baugrundstücken ebenfalls mindestens ein standortgerechter Laub- oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist. Es entstehen im Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand rund 73 Baugrundstücke. Insgesamt ist somit mit mind. 90 neuen Bäumen innerhalb des Plangebietes zu rechnen. Dies entspricht deutlich mehr als den notwendigen 48 Bäumen. Daher geht die Stadt davon aus, dass selbst bei erfahrungsgemäß ausbleibender Pflanzung bzw. Erhalt auf einzelnen Privatgrundstücken mehr Baumpflanzungen vorgenommen werden, als für den Verlust der Bäume notwendig würden. Aufgrund dieser „Überkompensation“ werden die im B-Plan festgesetzten Baumpflanzungen als Ersatz für die Rodung von 19 Bäumen vorgesehen.

3.9.2 Artenschutz

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Aspekte bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde vom Büro Biologen im Arbeitsverbund, Dipl.-Biol. Klaus Jödicke aus Bordesholm ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. Grundlage für den Fachbeitrag ist eine erweiterte Potentialanalyse ausgehend von insgesamt vier Ortsbegehungen zwischen November 2020 und November 2021. Das Plangebiet bietet eine Lebensraumeignung für Brutvögel der Gilden Gehölzbrüter bzw. Gebäudebrüter und Nischenbrüter in Gebäuden sowie insgesamt sechs heimische Fledermausarten. Die im Zuge der Planung notwendige Räumung des Kleingartengeländes führte zu einem Verlust potentieller Habitate im Bereich der Vegetation und Gebäude. Um ein Eintreten von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, werden daher folgende Vermeidungs-, Ausgleichs- und CEF-Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktion vorgesehen:

| Tiergruppe | Relevante Beeinträchtigung | Maßnahmen (Vermeidung, Ausgleich, CEF) |
|-----------------------------|---|---|
| Brutvögel: Gebäudebrüter | Schädigungen im Zuge der baubedingt erforderlichen Gebäudeabrisse. | Bauzeitenregelung: Abriss der Gebäude außerhalb der Brutzeit Bauverbotszeit: 01.03. bis 15.08. |
| Brutvögel: Gehölzbrüter | Schädigungen im Zuge der baubedingt erforderlichen Beseitigung von Gehölzen | Bauzeitenregelung: Beseitigung der Gehölze außerhalb der Brutzeit Bauverbotszeit: 01.03. bis 30.08. |
| | | |

| | | |
|---|---|--|
| | Verlust von Bruthabitaten von Gehölzbrütern | <p>Ausgleichsmaßnahmen: Ausgleichspflanzungen von Gehölzen auf einer Fläche von 0,92 ha (Details s. Kap. 8.1 [<i>des Artenschutzfachbeitrages</i>]). Bereitstellung von 25 Nistkästen für Gehölzhöhlenbrüter.</p> |
| Fledermäuse mit Quartierstandorten in Gebäuden und Gehölzen | Schädigungen im Zuge der baubedingt erforderlichen Beseitigung von Gehölzen | <p>Bauzeitenregelung: A) <u>Gehölzbestand (Sommerquartiere, Tagesquartiere, Balzquartiere)</u> Gehölzbeseitigung außerhalb der Aktivitätszeit im Zeitraum 01.12. bis 28.02. B) <u>Bestandsgebäude (Sommerquartiere, Tagesquartiere, Balzquartiere)</u> Bauzeitenregelung ohne begleitende Maßnahmen: Abbruch der Gebäude im Zeitraum 01.12. bis 28.02.</p> |
| | Betriebsbedingte Störungen durch Licht | <p>Lichtkonzept Insekten- und fledermausverträgliche Umsetzung der Straßen- und Gebäudeaußenbeleuchtung vor allem im Umfeld der Ersatzquartierstandorte (Fledermaushäuser, Kästen).</p> |
| | Verlust von Höhlenbäumen mit potenzieller Eignung als Sommerquartier | <p>Ausgleichsmaßnahme bzw. CEF-Maßnahme Ausgleich von zwei betroffenen Sommerquartieren, d.h. Bereitstellung von 3 Kästenclustern, wobei ein Kästencluster aus je 2 Spaltenkästen und 1 Großraumhöhle besteht (vgl. Fotos im Anhang [<i>des Artenschutzfachbeitrages</i>]). Sollte eine Brutvogel-Konkurrenz und somit eine Fehlbelegung der Fledermauskästen durch Vögel nicht ausgeschlossen werden können, hat jedes Ersatzquartier aus mindestens zwei Kästen (1 Fledermauskasten + 1 Vogelkasten) zu bestehen, die am selben Baum angebracht werden müssen (LBV SH 2020). Die Bereitstellung bzw. Errichtung der Kästencluster hat vor Beginn der Aktivitätszeit (01.03.2022) zu erfolgen.</p> |
| | Verlust der ökologischen Funktionalität der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang (Verlust von Lebensstätten durch Gebäudeabbruch) | <p>Ausgleichsmaßnahme bzw. CEF-Maßnahme Spaltenquartiere an oder in Fassaden und/oder auf den Dächern der Neubauten innerhalb des Plangebietes im Umfang von 14 qm (Abmessungen mind. 30 cm x 100 cm pro Einheit). 2 Fledermaushäuser (vgl. Fotos im Anhang [<i>des Artenschutzfachbeitrages</i>]) oder Vergleichbares verteilt im Plangebiet oder in der unmittelbaren Umgebung. Die Bereitstellung bzw. Errichtung der Fledermaushäuser hat zumindest vor Beginn der Aktivitätszeit (01.03.2022) zu erfolgen.</p> |

Ein Teil der Ausgleichsmaßnahmen wurde bereits umgesetzt. So sind im Plangebiet bereits Nistkästen sowie Fledermausquartiere installiert worden, um die Baufeldräumung durchführen zu können (CEF-Maßnahmen). Dieses Vorgehen wurde im Vorwege bei einem Ortstermin mit der UNB des Kreises Schleswig-Flensburg abgestimmt.

Die Herstellung von ca. 0,85 ha Gehölzfläche als Ausgleichsmaßnahme für den Verlust der Lebensräume heimischer Brutvögel (Gilde der Gehölzbrüter) erfolgt auf dem Flurstück 169 der Flur 9, Gemarkung Kleinvollstedt, Gemeinde Emkendorf, Kreis Rendsburg-Eckernförde (Naturraum Östliches Hügelland). Gegenüber den im Artenschutzbericht festgelegten 9.200 m²

fehlen formell ca. 700 m². Hierbei ist allerdings zu berücksichtigen, dass dieses Defizit aus fachlicher Sicht vor dem Hintergrund der umfangreich geplanten Einzelbäume und der Eingrünung des Plangebietes mit weiteren Gehölzbeständen nicht als kritisch betrachtet, sondern durch die Gehölzpflanzungen im Plangebiet die fehlenden ca. 700 m² aus artenschutzrechtlicher Sicht als kompensiert angesehen werden können.

3.10 Sonstige Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Denkmalschutz

Gemäß § 15 DSchG gilt: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für 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.

Bodenschutz

Allgemein:

- Beachtung der DIN 19731 'Verwertung von Bodenmaterial'
- Der Beginn der Arbeiten ist der unteren Bodenschutzbehörde spätestens 1 Woche vorab mitzuteilen.

Vorsorgender Bodenschutz

- Die Häufigkeit der Fahrzeugeinsätze ist zu minimieren und soweit möglich an dem zukünftigen Verkehrsnetz zu orientieren.
- Bei wassergesättigten Böden (breiig/flüssige Konsistenz) sind die Arbeiten einzustellen.

Bodenmanagement

- Oberboden und Unterboden sind bei Aushub, Transport, Zwischenlagerung und Verwertung sauber getrennt zu halten. Dies gilt gleichermaßen für den Wiederauftrag / Wiedereinbau.
- Bei den Bodenlagerflächen sind getrennte Bereiche für Ober- und Unterboden einzurichten. Eine Bodenvermischung ist grundsätzlich nicht zulässig.
- Oberboden ist ausschließlich wieder als Oberboden zu verwenden. Eine Verwertung als Füllmaterial ist nicht zulässig.
- Überschüssiger Oberboden ist möglichst ortsnah einer sinnvollen Verwertung zuzuführen.

Hinweis:

Für eine gegebenenfalls notwendige Verwertung von Boden auf landwirtschaftlichen Flächen ist ein Antrag auf naturschutzrechtliche Genehmigung (Aufschüttung) bei der Unteren Natur-
schutzbehörde zu stellen.

Kampfmittel

Gemäß der Anlage der Kampfmittelverordnung (KampfmV SH 2012) gehört die Stadt Schleswig zu den Gemeinden mit bekannten Bombenabwurfgebieten. Zufallsfunde von Munition sind nicht auszuschließen und unverzüglich der Polizei zu melden.

4 FLÄCHENVERTEILUNG

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 66.500 m², die sich wie folgt aufteilt:

| | |
|------------------------------|---------------------------|
| Allgemeine Wohngebiete | ca. 49.520 m ² |
| Straßenverkehrsflächen | ca. 8.335 m ² |
| Öffentliche Parkplatzflächen | ca. 460 m ² |
| Fußwege | ca. 885 m ² |
| Öffentliche Grünflächen | ca. 2.355 m ² |
| Private Grünflächen | ca. 4.845 m ² |
| Ver- bzw. Entsorgungsflächen | ca. 100 m ² |

5 KOSTEN

Der Stadt Schleswig entstehen durch die Umsetzung der Planungsinhalte unmittelbar keine Kosten. Mit dem Erschließungsträger wird ein entsprechender Erschließungsvertrag geschlossen.

6 ANPASSUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

Der Flächennutzungsplan der Stadt Schleswig wird im Zuge der Berichtigung angepasst. Entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes wird der Geltungsbereich im Flächennutzungsplan zukünftig gem. § 1 Abs. 1 (1) BauNVO als Wohnbaufläche dargestellt.

Die 9. Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist dieser Begründung als Anlage beigefügt.

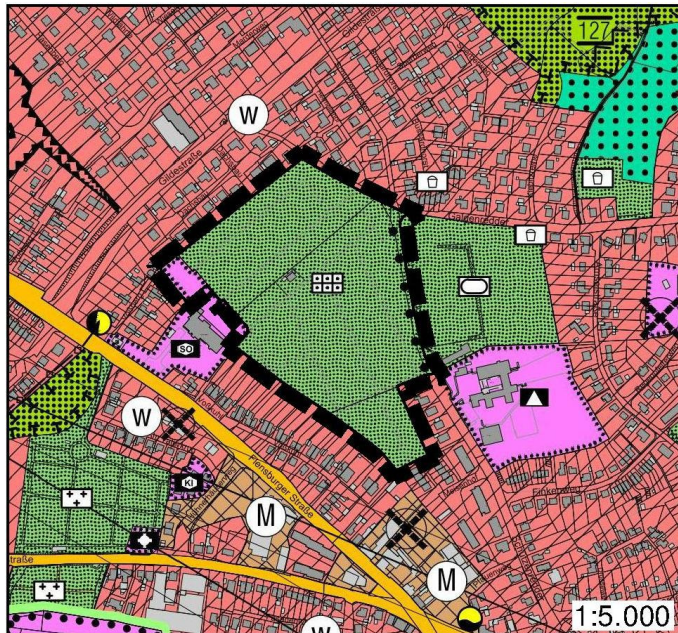
Die Begründung wurde durch Beschluss der Ratsversammlung Schleswig am gebilligt.

Schleswig, den

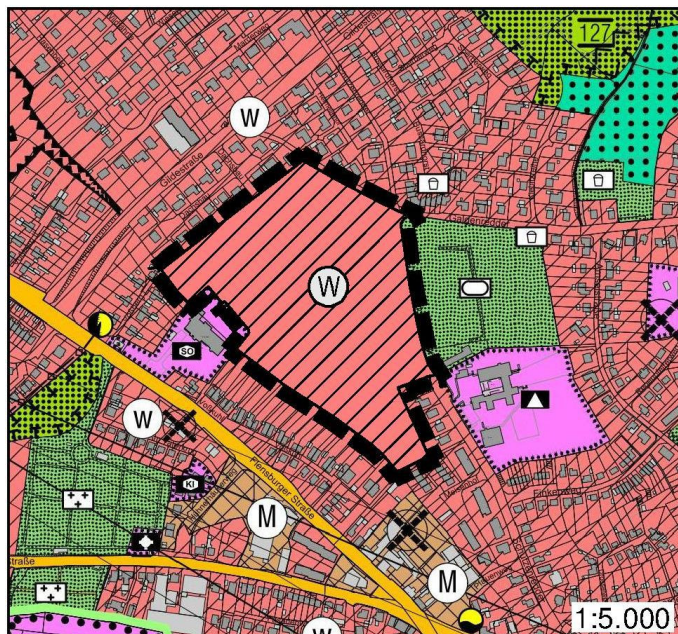
.....
(Stephan Dose)
Bürgermeister

Anlage: 9. Anpassung des Flächennutzungsplanes durch Berichtigung

Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schleswig



9. Anpassung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schleswig durch Berichtigung



ZEICHENERKLÄRUNG

Darstellungen



Wohnbauflächen

(§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

Sonstige Planzeichen



Grenze des Geltungsbereiches der
9. Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Stadt Schleswig ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB durch Berichtigung und mit Beschluss der Ratsversammlung der Stadt Schleswig über den Bebauungsplan Nr. 98 vom angepasst worden.

Stadt Schleswig, den

Der Bürgermeister