

# **BEGRÜNDUNG**

## **ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES NR. 4 DER STADT SCHLESWIG "NÖRDLICH FRIEDRICHSBERG"**

### **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)
- BESCHLUSS UND GENEHMIGUNG (§ 10 BauGB)

#### AUFGESTELLT:

PLANUNGSBÜRO SPRINGER  
ALTE LANDSTRASSE 7

24866 BUSDORF

TEL: 04621 / 9396-0  
FAX: 04621 / 9396-66

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>1</b>	<b>AUSGANGSSITUATION ..... 1</b>
1.1	Geltungsbereich..... 1
1.2	Bestand..... 1
1.3	Grundlage des Verfahrens ..... 1
<b>2</b>	<b>ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG ..... 2</b>
<b>3</b>	<b>PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN..... 2</b>
3.1	Art der baulichen Nutzung..... 2
3.2	Maß der baulichen Nutzung ..... 3
3.3	Überbaubare Grundstücksflächen..... 3
3.4	Verkehrliche Erschließung ..... 3
3.5	Ver- und Entsorgung ..... 3
3.6	Denkmalschutz ..... 3
3.7	Natur und Landschaft..... 3
<b>4</b>	<b>FLÄCHENVERTEILUNG ..... 4</b>
<b>5</b>	<b>KOSTEN ..... 4</b>

# Begründung

zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 der Stadt Schleswig "Nördlich Friedrichsberg" – für das Gebiet östlich der Friedrichstraße, nördlich des Mühlentbaches, westlich des Bebauungsplanes Nr. 67 und südlich des Stadtmuseums

## 1 Ausgangssituation

### 1.1 Geltungsbereich

Der Planbereich liegt in der Gemarkung Schleswig, Flur 30 im Süden des Stadtgebietes (Flurstücke 106 und 107). Er wird begrenzt durch eine Straße (Verlängerung der Bahnhofstraße) im Süden sowie den Verbindungsweg zwischen dem Georg-Pfingsten-Weg und der Friedrichstraße Norden, dem Georg-Pfingsten-Weg im Westen und der Bebauung an der Friedrichstraße Osten. Die genaue Planbereichsabgrenzung ist der Planzeichnung im Maßstab 1:500 zu entnehmen.

### 1.2 Bestand

Im Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 befindet sich das Nahversorgungszentrum Friedrichsberg, dass im Wesentlichen aus einem Vollsortimenter (Rewe), einem Discounter (Aldi), einem Drogeriemarkt (Rossmann), einem Textilgeschäft (Kik) sowie einem bereits seit vielen Jahren existierenden (kleineren) Edeka-Markt besteht. Im Westen des Plangebietes ist ein großer Stellplatzbereich vorhanden.

### 1.3 Grundlage des Verfahrens

Grundlage des Verfahrens ist das Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634).

Die Ratsversammlung der Stadt Schleswig hat am 11.11.2019 die Aufstellung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 beschlossen. Die Aufstellung zur Änderung 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 m<sup>2</sup>. 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 für diese Änderung des Bebauungsplanes vor.

## **2 Ziel und Zweck der Planung**

Zur Ordnung der städtebaulichen Entwicklung im Rahmen der baulichen und sonstigen Nutzung wird für das o.g. Plangebiet eine 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 aufgestellt. Er trifft innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Entwicklung entsprechend den kommunalen Zielsetzungen.

Die Änderung des Bebauungsplanes wurde notwendig, um in dem Planbereich auf einer Gesamtfläche von ca. 1.730 m<sup>2</sup> eine den Funktionsbedürfnissen der Stadt Schleswig entsprechende bauliche Entwicklung zu ermöglichen.

Zur Sicherung einer wohnungsnahen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs sind unter Berücksichtigung des fortlaufenden Strukturwandels im Einzelhandel geeignete und verträgliche Standorte zu entwickeln und zu sichern. Dementsprechend sollen die vorhandenen baulichen Anlagen im Plangebiet angepasst werden, um eine moderne Versorgungsstruktur aufzunehmen. Der vorhandene Discounter plant einen ca. 100 m<sup>2</sup> großen Anbau im Nordosten des Gebäudes, um dort einen Backshop und ein Leergutlager unter zu bringen. Hiermit steigt die Verkaufsfläche zunächst auf 1.010 m<sup>2</sup>. Um jedoch mittelfristig weitere Modernisierungen vornehmen zu können, wird die Verkaufsfläche im Rahmen dieser Änderung des Bebauungsplanes auf 1.200 m<sup>2</sup> angehoben. Dabei geht es schwerpunktmäßig nicht um eine Ausweitung des Sortimentes sondern um eine zeitgemäße Präsentation des bestehenden Warensortimentes und eine zukunftsfähige Aufteilung des Marktes.

Um den geplanten Anbau erstellen zu können, muss der Bebauungsplan in einigen Aspekten angepasst werden. Mit einer gewissen Nachverdichtung dieses gut integrierten Versorgungsstandortes kommt die Stadt Schleswig dem Grundsatz 'Innenentwicklung vor Außenentwicklung' nach. Ohne eine Anpassung des Bebauungsplanes wäre in absehbarer Zeit ein moderner Neubau an anderer Stelle erforderlich.

Der vorhandene Bebauungsplan muss in folgenden Bereichen angepasst werden:

- Das Sondergebiet für den Discounter wird im Nordosten um ca. 100 m<sup>2</sup> vergrößert.
- Die Baugrenzen werden an die Lage und Größe des geplanten Baukörpers angepasst.
- Die maximale Verkaufsfläche für den Discounter wird von 1.000 m<sup>2</sup> auf 1.200 m<sup>2</sup> erhöht.
- Die maximale Grundfläche für den Discounter wird von 1.600 m<sup>2</sup> auf 1.700 m<sup>2</sup> erhöht.

## **3 Planinhalt und Festsetzungen**

### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung wird nicht verändert. Es bleibt bei der Festsetzung als Sondergebiet 'großflächiger Einzelhandel' - hier 'Discounter' gem. § 11 Abs. 3 BauNVO.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Sondergebiet durch die zulässige Grundfläche (GR) bestimmt. Um die vorgesehene Erweiterung des vorhandenen Discounters um 100 m<sup>2</sup> realisieren zu können, muss die zulässige Grundfläche von bisher 1.600 m<sup>2</sup> auf zukünftig 1.700 m<sup>2</sup> angehoben werden. Dies dient v.a. der Stärkung und Sicherung des Nahversorgungszentrums Friedrichsberg. Zudem wird hiermit dem Planungsziel der Nachverdichtung und der optimalen Ausnutzung des Standortes nachgekommen.

Weiterhin wird im Text (Teil B) die zulässige Verkaufsfläche von bisher 1.000 m<sup>2</sup> auf zukünftig 1.200 m<sup>2</sup> angehoben. Hiermit sollen die Voraussetzungen für die Umsetzung des aktuellen Marktkonzeptes von Aldi geschaffen werden.

### **3.3 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt, die sich an dem geplanten Baukörper orientieren. Insofern wird die Baugrenze im Nordosten des Discounters entsprechend aufgeweitet.

### **3.4 Verkehrliche Erschließung**

An der verkehrlichen Anbindung des Plangebietes wird sich nichts ändern. Der vorhandene, befestigte Rad- und Gehweg zwischen dem Discounter und dem Drogeriemarkt bleibt in einer Breite von ca. 3,50 m erhalten. Der Anbau erfolgt im Wesentlichen zu Lasten einer vorhandenen Pflanzfläche, die mit niedrigen Sträuchern bewachsen ist.

### **3.5 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist vollständig vorhanden. Diesbezüglich sind keine Änderungen vorgesehen.

### **3.6 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.

### **3.7 Natur und Landschaft**

Da die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, wird

gem. § 13 (3) BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen. Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Insofern ist diesbezüglich kein naturschutzfachlicher Ausgleich erforderlich.

Wesentliche Grünstrukturen sind von der Planänderung nicht betroffen. Es müssen jedoch zwei, bei der Errichtung des Nahversorgungszentrums vor ca. 10 Jahren gepflanzte Linden beseitigt werden.

#### **4 Flächenverteilung**

Der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 1.730 m<sup>2</sup> die vollständig als Sondergebiet 'großflächiger Einzelhandel' festgesetzt werden.

#### **5 Kosten**

Der Stadt Schleswig entstehen durch die Umsetzung der Planungsinhalte keine Kosten. Der vorhandene Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 wird entsprechend angepasst.

Die Begründung wurde durch Beschluss der Ratsversammlung Schleswig am ..... genehmigt.

Schleswig, den .....

- Der Bürgermeister -