

BEGRÜNDUNG

ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 71

DER STADT SCHLESWIG

"GEBIET ZWISCHEN FLENSBURGER STRASSE, TATERKRUG UND MOORKATENWEG"

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
1	AUSGANGSSITUATION 1
1.1	Geltungsbereich..... 1
1.2	Bestand..... 1
1.3	Grundlage des Verfahrens 1
2	ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG 2
3	PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN..... 3
3.1	Art der baulichen Nutzung..... 3
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	Natur und Landschaft..... 3
3.7	Hinweise 5
4	FLÄCHENVERTEILUNG 6
5	KOSTEN..... 6

Begründung

zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 71 der Stadt Schleswig
"Gebiet zwischen Flensburger Straße, Taterkrug und Moorkatenweg"

1 Ausgangssituation

1.1 Geltungsbereich

Der Planbereich liegt in der Gemarkung Schleswig, Flur 9 im Nordwesten des Stadtgebietes (Flurstücke 67/41 und 497 sowie Teile des Flurstückes 498). Er wird begrenzt durch die Flensburger Straße im Norden, die Straße 'Zum Schliekieker' im Westen, eine Waldfläche im Süden und eine Wiesenfläche im Osten.

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

1.2 Bestand

Im Plangebiet befindet sich bereits seit vielen Jahren ein Sportgerätehandel einschl. der erforderlich Stellplätze. Die Stellplätze, die vollständig mit Rasengittersteinen bzw. mit Schotter hergestellt sind, befinden sich nördlich, westlich und südlich des Gebäudes. Der Höhenunterschied zwischen der Grundstückszufahrt im Nordwesten und den Stellplätzen im Süden beträgt ca. 3,0 m. Östlich des Gebäudes wurde eine Terrasse für die Mitarbeiter sowie ein kleiner Park angelegt. Entlang der Flensburger Straße stockt eine Baumreihe aus Linden, Erlen und Eschen.

1.3 Grundlage des Verfahrens

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

Die Ratsversammlung der Stadt Schleswig hat am die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 71 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 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 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 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 71 aufgestellt. Sie trifft innerhalb ihres 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. 0,76 ha eine den Funktionsbedürfnissen der Stadt Schleswig entsprechende bauliche Entwicklung zu ermöglichen.

Der im Plangebiet ansässige Sportgerätehandel hat sich zu einem der führenden Händler für Sport- und Fitnessgeräte in Deutschland entwickelt. Im Zuge dieser Entwicklung stieg auch die Anzahl der am Standort Schleswig beschäftigten Mitarbeiter. Dadurch hat sich v.a. der Bedarf an Stellplätzen für die Mitarbeiter so stark erhöht, dass die hierfür zur Verfügung stehenden Flächen nicht mehr ausreichen. Zudem ist das Unternehmen bestrebt, seinen Mitarbeitern ein modernes, gesundheitsförderndes Arbeitsumfeld zu bieten. Hierzu zählt u.a. auch ein Außenbereich, der zum Verweilen aber auch zum Arbeiten im Freien anregt. Daher wurde auf der Ostseite des Gebäude eine größere Mitarbeiterterrasse (Holzdeck) sowie ein kleiner Park mit einzelnen Sitzmöglichkeiten angelegt.

Im Süden des Plangebietes sieht der gültige Bebauungsplan eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vor. Hier war eine flächendeckende Anpflanzung mit bodenständigen Bäumen sowie Sträuchern an den Rändern vorgesehen. Eine ca. 600 m² große Fläche hiervon wurde jedoch nie umgesetzt sondern wird schon seit vielen Jahren als Stellplatzfläche in wassergebundener Form genutzt. Diesbezüglich soll die vorhandene Nutzung nun planungsrechtlich gesichert werden. Die südlich angrenzenden Flächen wurden gemäß den Vorgaben des Bebauungsplanes entwickelt, so dass dort nun eine Waldfläche entstanden ist.

Wesentliches Planungsziel ist die Sicherung und Entwicklung des bestehenden, überregional bedeutsamen Sportgerätehandels am Standort an der Flensburger Straße.

Um dieses Ziel zu erreichen, muss der vorhandene Bebauungsplan in folgenden Bereichen angepasst werden:

- Das Sondergebiet wird im Süden um ca. 600 m² vergrößert (bisher Fläche für Maßnahmen).
- Das Sondergebiet wird im Südosten um ca. 625 m² vergrößert (bisher Mischgebiet).
- Das Sondergebiet wird im Osten um ca. 40 m² vergrößert (bisher Mischgebiet).
- Die Baugrenze wird im Osten (im Bereich der Terrasse) um ca. 3 m aufgeweitet.
- Das bisherige Mischgebiet wird im Osten auf einer Fläche von ca. 825 m² in eine Grünfläche umgewandelt.

- Im Osten entfällt auf einer Fläche von ca. 1.490 m² eine Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.
- Entlang der Straße 'Schliekieker' entfällt auf einer Fläche von ca. 305 m² eine Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.
- Zu der Waldfläche im Süden wird der 30 m breite Waldabstandsstreifen in die Planzeichnung übernommen und die Baugrenze an diesen Abstand angepasst.

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' gem. § 11 Abs. 3 BauNVO. Das Sondergebiet wird lediglich nach Süden bzw. Südosten erweitert.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung im Sondergebiet wird ebenfalls nicht verändert. Es bleibt bei einer Grundflächenzahl von 0,8 sowie der Zulässigkeit von max. 2 Vollgeschossen.

3.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Überbaubare Grundstücksflächen

Die vorhandene Baugrenze wird im Osten (im Bereich der Mitarbeiterterrasse) um ca. 3 m aufgeweitet.

3.4 Verkehrliche Erschließung

An der verkehrlichen Anbindung des Plangebietes wird sich nichts ändern. Die Zu- und Abfahrt zur Straße Schliekieker bleibt unverändert vorhanden.

Durch die Vergrößerung der Stellplatzflächen im Südosten wird Platz für ca. 15 weitere Mitarbeiterstellplätze geschaffen.

3.5 Ver- und Entsorgung

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

3.6 Natur und Landschaft

Da die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 71 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 im Plangebiet nicht vorhanden. Die vorhandenen Bäume entlang der Flensburger Straße bleiben erhalten.

Im Süden des Plangebietes sieht der gültige Bebauungsplan eine 600 m² große Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vor, die mit Bäumen und Sträuchern angepflanzt werden sollte. Diese Fläche wurde nie umgesetzt, sondern wird schon seit vielen Jahren als Stellplatzfläche genutzt. Die Fläche wird umgewidmet und als Sondergebiet festgesetzt. Die Maßnahmenfläche wird an anderer Stelle im Verhältnis 1 : 2 ersetzt. Der Ersatz von 1.200 m² erfolgt über das Ökokonto im Kreis Schleswig-Flensburg mit dem Az. 661.4.03.016.2018.00.

Die umgewidmete Maßnahmenfläche erweitert das Sondergebiet 'Großflächiger Einzelhandel' mit einer GRZ von 0,8 nach Süden. Der Gemeinsame Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume zum „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ sieht als Kompensationsmaßnahme für wasserdurchlässige Oberflächenbeläge einen Ausgleich im Verhältnis von 1 : 0,3 vor. Dadurch ergibt sich durch die Erweiterung des Sondergebietes nach Süden eine Ausgleichsnotwendigkeit von 600 m² x 0,8 x 0,3 = 145 m². Dieser Ausgleich erfolgt über das Ökokonto im Kreis Schleswig-Flensburg mit dem Az. 661.4.03.016.2018.00.

Weiterhin werden im östlichen Geltungsbereich Flächen, die im gültigen B-Plan als Mischgebiet ausgewiesen sind, als Sondergebiet (ca. 665 m²) bzw. private Grünfläche (ca. 825 m²) festgesetzt. Im Rahmen der 1. Änderung des B-Planes Nr. 71 wurden die zulässigen Versiegelungen für das Mischgebiet bereits ausgeglichen. Hierbei wurde eine deutliche Überkompensation innerhalb des Plangebietes erzielt. Gegenüber der ursprünglichen Planung ergeben sich durch die neuen Festsetzungen kaum flächenmäßige Veränderungen in der zulässigen Versiegelung und dem notwendigen Ausgleich. Die Ausgleichsnotwendigkeit fällt sogar geringfügig niedriger aus, obwohl in der neuen Bilanzierung nicht in vollversiegelte und wasserdurchlässig versiegelte Flächen unterschieden worden ist. Da die Versiegelungen bereits in der Ursprungsplanung ausgeglichen bzw. rechnerisch überkompensiert wurden, wird kein zusätzlicher Ausgleich notwendig.

1. Änd. B-Plan Nr. 71 Schleswig		2. Änd. B-Plan Nr. 71 Schleswig	
Mischgebiet	8.060 m ²	Mischgebiet Sondergebiet Private Grünfläche	6.570 m ² 665 m ² 825 m ²
Zulässige Versiegelung MI (GRZ 0,6)	4.836 m ²	Zulässige Versiegelung MI (GRZ 0,6) SO (GRZ 0,8) Private Grünfläche	3.942 m ² 532 m ² 0 m ²
→ durch die neue Planung ergibt sich insgesamt eine geringere zulässige Gesamtversiegelung			
Bilanzierter Ausgleich MI (vollversiegelt/wasserdurchlässig)	2.255 m ²	Bilanzierter Ausgleich MI (vollversiegelt) SO (vollversiegelt) Private Grünfläche	1.971 m ² 266 m ² 0 m ²
→ durch die geänderte Planung ergibt sich insgesamt eine geringfügig geringere Ausgleichsnotwendigkeit			

Im Osten entfällt durch die neuen Festsetzungen gegenüber dem gültigen B-Plan auf einer Fläche von ca. 1.490 m² eine Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. Diese im Bereich der Mischgebietsfläche vorgesehene Anpflanzung wurde bislang nicht umgesetzt. Der überwiegende Teil der 1.490 m² überplanten Fläche wird als private Grünfläche gestaltet und nicht versiegelt. Trotz der geänderten Flächenausweisungen und Festsetzungen verbleibt eine rechnerische Überkompensation. Ein zusätzlicher Ausgleich wird nicht notwendig.

3.7 Hinweise

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 VerkehrswegeNetz 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 jedoch nicht gänzlich auszuschließen und unverzüglich der Polizei zu melden.

4 Flächenverteilung

Der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 7.650 m², von denen ca. 6.670 m² als Sondergebiet 'Großflächiger Einzelhandel' und ca. 980 m² als private Grünfläche 'Parkanlage' festgesetzt werden.

5 Kosten

Der Stadt Schleswig entstehen durch die Umsetzung der Planungsinhalte keine Kosten.

Die Begründung wurde durch Beschluss der Ratsversammlung Schleswig am gebilligt.

Schleswig, den

STADT SCHLESWIG
DER BÜRGERMEISTER

Stephan Dose
Bürgermeister