

BEGRÜNDUNG

ZUR 25. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER STADT SCHLESWIG

- 'AUF DER FREIHEIT - WESTTEIL' -

Gebiet zwischen der Fjordallee und dem Veranstaltungszentrum 'Heimat'
sowie zwischen der ehemaligen Kreisbahntrasse und der Schlei

SCOPING

Stand: 08.01.2020

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 (§ 6 BauGB)

AUFGESTELLT:

PLANUNGSBÜRO SPRINGER
ALTE LANDSTRASSE 7, 24866 BUSDORF

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

Inhaltsverzeichnis

	Seite
A	BEGRÜNDUNG 1
1	Ausgangssituation 1
1.1	Geltungsbereich 2
1.2	Vorhandene Situation 2
1.3	Grundlagen des Verfahrens 3
1.4	Rechtliche Bindungen 3
2	Ziel und Zweck der Planung..... 6
3	Planinhalt 7
3.1	Art der Nutzung 7
3.1.1	Wohnbauflächen..... 7
3.1.2	Gemischte Bauflächen..... 8
3.1.3	Sondergebiete, die der Erholung dienen..... 8
3.1.4	Sonstige Sondergebiete 8
3.1.4.1	SO Ferienwohnungen 8
3.1.4.2	SO Kranhafen..... 9
3.1.4.3	SO Wohnen auf dem Wasser 9
3.1.4.4	SO Hafen und Gewerbe..... 10
3.1.4.5	SO Altenwohn- und Pflegeheim 10
3.2	Verkehrliche Erschließung 10
3.3	Ver- und Entsorgung..... 10
3.4	Immissionsschutz 11
3.5	Umweltbericht..... 12
3.6	Grünordnung und Freiraumplanung..... 13
3.7	Altlasten..... 13
3.8	Hochwasserschutz..... 13
3.9	Küstenschutz..... 14
3.10	Belange der Schifffahrt 14
3.11	Sonstige Hinweise und nachrichtliche Übernahmen 15
4	Flächenverteilung 16
B	UMWELTBERICHT 16

A BEGRÜNDUNG

zur 25. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schleswig - 'Auf der Freiheit - Westteil'-

Gebiet zwischen der Fjordallee und dem Veranstaltungszentrum 'Heimat' sowie zwischen der ehemaligen Kreisbahntrasse und der Schlei

1 Ausgangssituation

Das Plangebiet ist Teil einer privaten Entwicklungsmaßnahme zur Konversion und Entwicklung der ehemaligen Kaserne 'Auf der Freiheit'.

Das Gelände war seit Beginn der Nutzung als Kaserne im Jahr 1935 nicht Teil der öffentlichen Stadtentwicklung Schleswigs. Nach Aufgabe der militärischen Nutzung und Aufhebung des Planungsvorbehaltes im Frühjahr 2004 seitens der Bundeswehr steht das Gelände einer Entwicklung offen. Im Hinblick auf die Lage des Geländes zur Innenstadt und das Entwicklungspotenzial kommt dem Gesamtgebiet eine besondere Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Stadt zu.

Ziel war und ist die Gesamtentwicklung des ehem. Kasernengeländes als Teil des Stadtgebietes mit dem Schwerpunkt auf Tourismus, Kultur und Wohnnutzungen sowie Wassersport. Dazu bedarf es der Schaffung von Baurecht; dem hatte der Rat der Stadt Schleswig Rechnung getragen und am 24. April 2004 die Aufstellung der (damaligen) 14. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Ziel der damaligen Gesamtplanung war die geordnete städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung des vorliegenden Entwicklungskonzeptes und des Masterplanes. Das Entwicklungskonzept des Eigentümers basierte auf fünf tragenden Säulen, die sowohl inhaltlich wie finanziell eigenständig sein sollten. Sie begründeten durch marktgerecht genutzte und kontrollierte Synergien das Wirtschafts- und Kulturkonzept „meerleben“.

Die fünf Säulen waren:

1. Eine Therme mit Schwerpunkt Wellness und Gesundheit sowie angegliedertem Hotel in zentraler Lage nahe dem Veranstaltungszentrum am Ufer der Schlei
2. Der Ferienpark auf dem östlichen Teilbereich des Geländes
3. Das Forum, als großes Veranstaltungs- und Dienstleistungszentrum für Kultur, Freizeit und Sport
4. Das generationenübergreifende „Leben am Wasser“ mit differenzierten Wohnformen
5. Das dänische Gymnasium mit Folgeeinrichtungen auf der nordwestlichen Teilfläche des Geländes, unmittelbar angrenzend an das Holmer Noor

Von diesen fünf Säulen wurde das dänische Gymnasium an der Fjordallee im Westen des Plangebietes bereits realisiert. Für die Errichtung der Therme und des Hotels sowie des Ferienparkes gibt es aktuell keine Investoren oder konkrete Konzepte, so dass eine Realisierung derzeit nicht absehbar ist. Zudem wird die Verwirklichung des Binnenhafens mit der umgebenden Wohnbebauung nicht weiter verfolgt, da v.a. die immissionsschutzrechtlichen Probleme nicht gelöst werden konnten.

Ein weiterer besonderer (und ebenfalls bereits realisierter) Baustein ist die Errichtung einer historischen Mühle als kulturelle Einrichtung. Sie ist Bestandteil einer Stiftung, die sich zur Aufgabe machen wird, das historische Kulturdenkmal als "funktionierendes Museum" der Öff-

fentlichkeit zu erhalten und zugänglich zu machen. Darüber hinaus zeigt sie das Müllerhandwerk, das in den vergangenen zwei Jahrhunderten vor allem im Norden sehr verbreitet war. Die sog. "Holländermühle" ergänzt das ganzheitliche Angebot des Stadtteils "Auf der Freiheit". Als kulturelle Einrichtung erinnert sie an die Geschichte der Windmühlen in Schleswig Holstein.

Parallel hat sich (seit 2013) in dem ehemaligen Mannschaftsheim der Kaserne 'Auf der Freiheit' eine kulturelle Einrichtung etabliert, die unter dem Namen 'Heimat' ein vielfältiges Programm aus Comedy, Kleinkunst, Varieté usw. anbietet. Die 'Heimat' hat sich inzwischen auch überregional einen hohen Bekanntheitsgrad erarbeitet und lockt bundesweit bekannte Künstler nach Schleswig.

Die Stadt Schleswig plant durch einen Anbau an das ehem. Mannschaftsheim ein multifunktionales Kulturhaus entstehen zu lassen, in dem zukünftig auch das Landestheater eine Spielstätte haben wird. Hierzu wird aktuell ein Architektenwettbewerb durchgeführt.

Der von der Stadt Schleswig erstellte Rahmenplan bzgl. der weiteren städtebaulichen Entwicklung für die ehemaligen Kasernenflächen östlich der Fjordallee wird derzeit fortgeschrieben. Im Zentrum der geplanten Entwicklung stehen neben dem Kulturzentrum, ein Hotel, Büros und Dienstleistungsbetriebe, unterschiedliche Wohnformen sowie die der Versorgung des Gebietes dienenden Nahversorgungsstrukturen.

Für den Bereich zwischen dem dänischen Gymnasium und dem Veranstaltungszentrum 'Heimat' liegen der Stadt Schleswig konkrete Nutzungskonzepte von drei unterschiedlichen Projektträgern vor, für die flankierend auch städtebauliche Entwürfe ausgearbeitet worden sind. Diese bilden die Grundlage für die Aufstellung dieses Bauleitplanung.

Zur Realisierung dieser Vorhaben müssen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Das bedeutet, dass neben der Anpassung der vorbereitenden auch die verbindliche Bauleitplanung angeschoben werden muss, zur späteren Erlangung einer erforderlichen bauordnungsrechtlichen Genehmigung.

1.1 Geltungsbereich

Das ca. 10,8 ha große Plangebiet liegt am östlichen Rand des Schleswiger Stadtgebietes in der Gemarkung Schleswig, Flur 42 im Kreis Schleswig-Flensburg. Es wird begrenzt durch die ehemalige Kreisbahntrasse im Nordwesten und das Schleiufer im Südosten. Im Westen reicht das Plangebiet bis an die Fjordallee, im Nordosten bis kurz vor das Gebäude des Veranstaltungszentrums 'Heimat'.

Die genaue Planbereichsabgrenzung ist der Planzeichnung im Maßstab 1:5.000 zu entnehmen.

1.2 Vorhandene Situation

Es handelt sich um ein ehemaliges, bis in das Jahr 2004 genutztes Bundeswehrgelände, welches in den vergangenen Jahren von Gebäuden geräumt wurde. An der Schlei befindet sich ein befestigtes Hafenvorfeld mit einem in das Landinnere hineingezogenen Hafenbecken (alter Pionierhafen).

Das landseitige Areal ist heute großflächig durch Abgrabungen und Aufschüttungen sowie Versiegelungen geprägt. Es zeigt sich aktuell als großflächiges Mosaik aus Versiegelungsflächen, frisch beräumten Flächen, gemähten Grasfluren und Sukzessionsflächen verschiedener Entwicklungsstadien.

Baumbestände mit Stammdurchmessern bis zu 50 cm befinden sich am Nordrand des Plangebietes entlang der Pionierstraße. Weitere Bäume mit Stammdurchmessern bis zu 30 cm stehen auf einem im Osten vorhandenen Parkplatz.

Das Relief ist relativ eben. Die Geländeoberfläche liegt auf einer Höhe von ca. 1,2 m ü.NHN im Süden, bis 4,2 m ü.NHN im Norden und zeigt lediglich einige räumungsbedingte geringfügige Vertiefungen sowie Hügel aus Abräum- und Verfüllungsmaterial.

Das Hafenbecken sowie der südlich davon gelegene Abschnitt der Schleiküste sind mit Spundwänden eingefasst. Der nördliche Abschnitt der Schleiküste ist mit Steinschüttungen befestigt.

1.3 Grundlagen des Verfahrens

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

In der Sitzung vom 24.06.2019 beschloss die Ratsversammlung der Stadt Schleswig die Aufstellung der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes.

1.4 Rechtliche Bindungen

Das Plangebiet liegt nach den Aussagen des **Landesentwicklungsplanes** 2010 (LEP) im ländlichen Raum und hier im Stadt-Umlandbereich des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes des Mittelzentrums Schleswig. 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.

Dem Raum wird eine besondere Bedeutung für Tourismus und Erholung (hier: Entwicklungsraum) zugesprochen. Entwicklungsräume für Tourismus und Erholung umfassen Räume, die sich aufgrund der naturräumlichen und landschaftlichen Voraussetzungen und Potenziale sowie ihrer Infrastruktur für Tourismus und Erholung besonders eignen. In diesen Räumen soll eine gezielte regionale Weiterentwicklung der Möglichkeiten für Tourismus und Erholung angestrebt werden.

Die angrenzende Schlei wird als Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft dargestellt. Diese Räume sollen der Entwicklung und Erhaltung ökologisch bedeutsamer Lebensräume und zur Sicherung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes dienen.

Der Landesentwicklungsplan formuliert den Grundsatz, dass die kulturelle Infrastruktur mit Bibliotheken, Volkshochschulen, kommunalen Kulturzentren, Musikschulen, Theatern, Museen und Archiven bedarfsgerecht und bürgerorientiert erhalten und weiterentwickelt werden soll. Die Standorte der kulturellen Versorgungsinfrastruktur sollen sich möglichst am Zentralörtlichen System orientieren. Einrichtungen der kulturellen Infrastruktur sollten zunehmend multifunktional geplant werden, um Nutzungsänderungen zu ermöglichen.

Im Entwurf zur Fortschreibung des Landesentwicklungsplans (Entwurf 2018) sind keine von den vorgenannten Aspekten abweichenden Inhalte beschrieben.

Die Neufassung des **Regionalplans** für den Planungsraum V - Schleswig-Holstein - Nord - ist auf der Grundlage des Landesraumordnungsplans 1998 (LROPI) entstanden, er umfasst den „Landesteil Schleswig“ und damit auch die kreisfreie Stadt Schleswig.

Die für die Stadt Schleswig formulierten Ziele sind im Einzelnen:

- Stadt- Umlandbereich im ländlichen Raum um das Mittelzentrum Schleswig (4.3),
- Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft (5.3.1),
- Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung (5.4.1),
- Baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet eines zentralen Ortes (6.1 (3)),
- Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz (5.5 (2)).

Darüber hinaus werden folgende Aussagen getroffen:

- die Stadt Schleswig wird als ein besonders stark betroffener Konversionsstandort benannt;
- die prioritäre Förderung der Konversionsstandorte im Rahmen des Regionalprogramms 2000 sowie durch Mittel der EU, des Bundes und des Landes;
- die Forderung einer raum- und umweltverträglichen „Anschlussnutzung“ für frei gewordene militärische Liegenschaften; mit dem Freizug in Verbindung stehende Konversions- und wirtschaftliche Kompensationsmaßnahmen sollen möglichst auf Grundlage übergreifend abzustimmender Entwicklungs- und Nutzungskonzepte durchgeführt werden, insbesondere für im Siedlungsgebiet gelegene Flächen von Städten und Gemeinden;
- die Noore der Schlei gelten als Ausschlussgebiete für wassersportorientierte Einrichtungen.

Im **Flächennutzungsplan** der Stadt Schleswig wird das ehemalige Kasernenareal überwiegend als sonstiges Sondergebiet (SO gem. § 11 BauNVO) mit der Zweckbestimmung 'Bund - Kaserne 'Auf der Freiheit'' dargestellt. Lediglich in der nordwestlichen Ecke wurde über die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes die Entwicklung eines Mischgebietes vorbereitet. Weitere Darstellungen sind:

- Das Gebiet ist als eine für bauliche Nutzungen vorgesehene Fläche gekennzeichnet bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen für den Hochwasserschutz erforderlich sind (gem. § 5 Abs. 3 Nr. 1 BauGB).
- Nachrichtlich übernommen und dargestellt wurden Teile des Geltungsbereiches als mögliches Überschwemmungsgebiet, der 100 m-Gewässer- und Erholungsschutzstreifen entlang des Schleiufers (gem. § 35 LNatSchG) sowie das angrenzende Holmer Noor als gesetzlich geschützter Biotop (gem. § 21 LNatSchG).

In der Aufstellung des parallel erarbeiteten Bebauungsplan Nr. 103 ist für das Plangebiet die Ausweisung von Wohngebieten, Urbanen Gebieten und unterschiedlichen Sondergebieten sowie Grünflächen vorgesehen. Diese geplanten Festsetzungen weichen damit in der Art der Nutzung von den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes ab. Die hiermit vorgelegte 25. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes 103 gemäß § 8 Abs. 3 BauGB. Inhaltlich wird der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Im **Landschaftsrahmenplan** aus dem Jahr 2002 werden folgende Aussagen zum Plangebiet getroffen, die bei der Änderung des Flächennutzungsplanes Berücksichtigung fanden:

- Die Region der Schlei sowie die Stadt Schleswig werden als Schwerpunkte für Tourismus und Erholung mit entsprechendem Ausbau der touristischen Infrastruktur eingestuft.
- Die Noore allgemein werden als wesentliche Biotopkomplexe angesehen, da sie, wie auch die Uferbereiche der Schlei aus naturschutzfachlicher Sicht von besonderer Bedeutung im Planungsraum sind.
- In den Siedlungsgebieten soll durch die Ausweisung von zusammenhängenden regionalen Grünverbindungen eine großräumige, landschaftliche Untergliederung (Biotopverbund) sichergestellt werden. Für den Planungsraum trifft diese Aussage für den Bereich Holmer Noor - Mühlenbach zu.

In der Fortschreibung des Landschaftsrahmenplanes für den (neuen) Planungsraum 1 (Entwurf 2018) sind in der Karte 1 die Schlei und das Holmer Noor als FFH-Gebiet und die Schlei zusätzlich als europäisches Vogelschutzgebiet gekennzeichnet. Das Holmer Noor und der Mühlenbach sind als Verbundachse des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems dargestellt. Zudem grenzt im Norden ein Trinkwassergewinnungsgebiet an.

In der Karte 2 ist das Plangebiet als Gebiet mit besonderer Erholungseignung dargestellt.

In der Karte 3 sind die tiefer liegenden Bereiche des Plangebietes als Hochwasserrisikogebiet für Küstenhochwasser (§§ 73, 74 WHG) gekennzeichnet.

Für die Landschaftseinheit „Holmer Noor“ sieht der **Landschaftsplan** der Stadt Schleswig folgende Maßnahmen vor, die ebenfalls im Bebauungsplan berücksichtigt wurden:

- Vorhandene Altlasten sind zu sanieren.
- Die zunehmende Verlandung und Verbuschung ist zu begrenzen.
- Die Ufer des Mühlenbaches sind von jeder Nutzung freizuhalten und mit Gehölzen zu bepflanzen, um die ökologische Vernetzung mit der Schlei zu gewährleisten.
- Die vorhandenen Brackwasserröhrliche der Schlei sind zu schützen.
- Der Sportbootbetrieb in den ufernahen Regionen ist zu reglementieren.

Bestehende Schutzgebiete - Natura 2000

Unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich mit dem FFH-Gebiet DE 1423-394 "Schlei inkl. Schleimünde und vorgelagerte Flachgründe" und dem SPA (Vogelschutzgebiet)-Gebiet DE 1423-491 "Schlei" zwei Natura 2000-Gebiete.

Das FFH-Gebiet DE 1423-394 "Schlei inkl. Schleimünde und vorgelagerte Flachgründe" hat eine Gesamtgröße von 8.774 ha und umfasst die gesamte Schleiförde zwischen Schleswig und Kappeln einschließlich des Flachwasserbereiches vor der Schleimündung.

Übergreifendes Schutzziel ist die Erhaltung des Brackwassergebietes mit der in weiten Bereichen noch naturnahen Biotopausstattung und den vielfältigen, eng verzahnten Lebensräumen. Der Erhaltung weitgehend ungestörter Bereiche und natürlicher Prozesse, wie der Dynamik der Ausgleichsküste oder aktiver Steilhänge kommt im gesamten Gebiet eine sehr hohe Bedeutung zu.

Das SPA-Gebiet DE 1423-491 "Schlei" erstreckt sich ebenfalls über die gesamte Schlei. Wesentliche übergreifende Schutzziele sind die Erhaltung des größten Brackwassergebietes des Landes als Feuchtgebiet von internationaler Bedeutung mit seinen charakteristischen geomorphologischen Strukturen und der in weiten Teilen noch naturnahen Biotopausstattung und ökologisch vielfältigen, eng verzahnten marinen und limnischen Lebensräumen, das ein

für Schleswig-Holstein einzigartiges Küstengebiet repräsentiert.

2 Ziel und Zweck der Planung

Zur Ordnung der städtebaulichen Entwicklung im Rahmen der baulichen und sonstigen Nutzung wird für das o.g. Plangebiet die 25. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt. Sie stellt innerhalb ihres räumlichen Geltungsbereiches die Grundlagen für die städtebauliche Entwicklung entsprechend den kommunalen Zielsetzungen dar.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes wurde notwendig, um in dem Planbereich auf einer Gesamtfläche von ca. 10,8 ha eine den Funktionsbedürfnissen der Stadt Schleswig entsprechende bauliche Entwicklung zu ermöglichen.

Die in Aussicht genommenen Flurstücke werden im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Schleswig überwiegend als Sonstiges Sondergebiet „Bund“ dargestellt.

Zur Herstellung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Zwecke der Realisierung des Vorhabens, ist eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes vorzunehmen.

Das Ziel der Stadt Schleswig ist es, ein ganzheitliches Quartier im Bereich 'Auf der Freiheit' zu entwickeln. Daher hat die Stadt einen städtebaulichen Rahmenplan für die ehemaligen Kasernenflächen östlich der Fjordallee erstellt. Dieser bestehende Rahmenplan wird derzeit fortgeschrieben und an die aktuellen Entwicklungen und Planungsabsichten der Stadt angepasst.

Für den Bereich zwischen dem dänischen Gymnasium und dem Veranstaltungszentrum 'Heimat' liegen der Stadt Schleswig konkrete Nutzungskonzepte von drei unterschiedlichen Projektträgern vor, für die flankierend auch städtebauliche Entwürfe ausgearbeitet worden sind. Diese bilden die Grundlage für die Aufstellung dieser Bauleitplanung.

Durch die steigende touristische Entwicklung Schleswigs und der Schleiregion sowie die Lage an der Schlei und der naturverbundenen Umgebung ist die Nachfrage nach Wohnraum, Ferienunterkünften und Wassersport in der Region stetig steigend. Die Einwohnerzahl der Stadt Schleswig ist in den letzten Jahren angestiegen und Urlauber, die gern in Schleswig wegen der Lage an der Schlei, den kulturellen Angeboten der Stadt (Weltkulturerbe Wikinger-Museum Haithabu, Landesmuseum Schloss Gottorf, Künstlerausstellungen Schloss Gottorf, Wikingertage, Dom-Kirche, Fischersiedlung Holm und zahlreicher anderer überregionaler Veranstaltungen) Übernachtungsmöglichkeiten suchen, müssen derzeit in andere Regionen ausweichen, da nicht ausreichend Unterkünfte vorhanden sind.

Nachdem in den vergangenen Jahrzehnten Unternehmen aus Schleswig abgewandert sind (z.B. Zuckerfabrik, Danfoss, Butterwerk und die Bundeswehr), ist dieser Trend nun gestoppt und es siedeln sich neue Unternehmen aus anderen Bereichen an. Dazu zählen überwiegend Unternehmen aus den Bereichen Tourismus, Wassersport, Gesundheit und ortsunabhängige Unternehmen, die bedingt durch die Lage und die kulturellen Angebote, neue Tätigkeitsfelder gefunden haben.

Diese positive Entwicklung der Stadt Schleswig hat zur Folge, dass mehr Wohnraum, Ferienunterkünfte und Gewerbeflächen in bevorzugter Lage nachgefragt werden.

Das Planungsgebiet liegt südöstlich zum Stadtzentrum in unmittelbarer Nähe zur Schlei und ist als Mehrgenerationenwohnen 2.0 mit allen dazugehörigen Versorgungsstrukturen und kurzen Wegen zu Dienstleistern sowie ergänzenden touristischen Angeboten aufgebaut.

Das Quartier wird die folgenden Nutzungen den Anwohnern bereitstellen:

- Seniorenresidenz mit Café
- Tagespflege
- Fachpflege
- Service /betreutes Wohnen
- Allgemeiner Wohnraum
- Sozial gebundener Wohnraum
- Boardinghouse
- Hotel
- Schülerwohnen
- Kindertagesstätte
- Versorgung mit periodischem Bedarf
- Kleinteilige Gastronomie
- Ärztezentrum bei Bedarf
- Physiotherapie
- Medizinische Fitness
- Büroflächen
- kleinteilige Flächen für Gewerbe und Dienstleistungen
- Ferienwohnungen
- Schwimmende Häuser
- Bootsliegendeplätze

Die aufgeführten Nutzungen ergänzen sich untereinander, sodass die einzelnen Betreiber und späteren Eigentümer innerhalb des Quartieres voneinander partizipieren können.

Ergänzt wird das Plankonzept durch einen Kranhafen, der dem Zweck des 'zu Wasser-Bringens' und 'aus dem Wasser-Nehmens' von Sportbooten dienen soll. Durch die hervorragende touristische Entwicklung am Stadthafen kommt es dort zunehmend zu Konflikten mit dem vorhandenen Kranbetrieb. Daher ist eine Verlagerung des Kranbetriebes zwingend erforderlich. Der hierfür nun ausgewählte Bereich ist aufgrund der vorhandenen Uferbefestigungen (Spundwände) und der früher bestehenden Hafenanlage der Bundeswehr die einzig mögliche Alternative im Stadtgebiet. Zur Ergänzung des touristischen Angebotes sollen im Bereich des Kranhafens flankierend auch einige Wohnmobilstellplätze errichtet werden.

3 Planinhalt

3.1 Art der Nutzung

3.1.1 Wohnbauflächen

Die überwiegenden Teile der für eine bauliche Nutzung vorgesehenen Bereiche werden als Wohnbauflächen gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt. Innerhalb dieser Bereiche sind überwiegend Geschosswohnungsbauten für allgemeinen und sozialgebundenen Wohnraum

vorgesehen. Die geplanten Gebäude sollen 3 bis 4 Vollgeschosse sowie ein aufgesetztes Staffelgeschoss aufweisen.

Zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus in Schleswig sollen mindestens 10 % der entstehenden Wohnungen mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können.

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind nach aktuellem Planungsstand ca. 345 Wohnungen mit Größen zwischen 55 m² und 120 m² vorgesehen.

3.1.2 Gemischte Bauflächen

Entlang der Fjordallee plant die Stadt Schleswig eine gemischte Nutzung aus allgemeinem und sozialgebundenen Wohnraum, der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen bzw. gesundheitlichen Einrichtungen. Insofern wird für diese Bereiche eine Darstellung als gemischte Bauflächen gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO angestrebt.

Im Norden dieser Baufläche sind ca. 50 Schülerwohnungen bzw. Microapartments, ein Boardinghouse, ein Hotel mit ca. 50 Doppelzimmern und eine Kindertagesstätte mit 3 Gruppen vorgesehen. Die Schülerwohnungen sollen v.a. dem angrenzenden dänischen Gymnasium dienen, das ein sehr großes Einzugsgebiet hat, so dass nicht alle Schüler jeden Tag von ihrem Heimatort anreisen können.

Im Süden sind Einrichtungen der Tagespflege mit Praxen und/oder Physiotherapie, allgemeiner und sozialgebundener Wohnraum (ca. 65 Wohnungen zwischen 55 m² und 80 m²), Büroflächen, kleinteilige Gastronomie und eine der Versorgung des Gebietes dienende Nahversorgung geplant. Die Nahversorgung sieht kleinteiligen periodischen Bedarf im Sinne eines Convenience-Shops (Bio/Reform, Kiosk (Zeitung/Tabak/Lotto), Bäckerei, Obst/Gemüse, Drogerie) in einem Konzept vor. Die Größe der Nahversorgung soll eine Verkaufsfläche von insgesamt max. 300 m² erreichen.

3.1.3 Sondergebiete, die der Erholung dienen

Im Bereich des Kranhafens streben die Schleswiger Kommunalbetriebe zusammen mit der Stadt Schleswig die Errichtung von zwei kleinen Wohnmobilstellplätzen an. Hierzu erfolgt gem. § 10 Abs. 5 BauNVO eine Ausweisung von Sondergebieten, die der Erholung dienen, mit der Zweckbestimmung 'Wohnmobilstellplatz'. Das Nebeneinander von Hafen und Wohnmobilstellplatz unmittelbar an der Schlei hat sich schon im Bereich des Stadthafens als sehr attraktiv erwiesen. Für diese Nutzung sollen ca. 2.200 m² zur Verfügung gestellt werden. Die Ver- und Entsorgung der Wohnmobilstellplätze sowie die sanitären Anlagen werden im Bereich des Kranhafens bereitgestellt. Außerhalb der Kransaison im Frühjahr und Herbst sollen Wohnmobile auch auf dem Hafengelände abgestellt werden können.

3.1.4 Sonstige Sondergebiete

3.1.4.1 SO Ferienwohnungen

Westlich des Pionierhafens ist die Errichtung von Gebäuden mit ca. 35 Ferienwohnungen geplant. Dementsprechend erfolgt für diesen Bereich eine Festsetzung als sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung 'Ferienwohnungen'. Demnach sind nur Gebäude mit dauerhaft vermieteten Ferienwohnungen zulässig. Hiermit möchte

die Stadt Schleswig dem wachsenden Bedarf nach Ferienwohnungen in attraktiver Lage Rechnung tragen. Die Wohnungen sollen Größen zwischen 30 m² und 100 m² erhalten.

3.1.4.2 SO Kranhafen

Das sonstige Sondergebiet (gem. § 11 Abs. 2 BauNVO) mit der Zweckbestimmung 'Kranhafen' dient der Errichtung eines Kranhafens als Umschlagplatz für Sportboote nebst diversen Serviceeinrichtungen.

Mit einem Travellift oder Lastenkrane werden die Yachten ins Wasser gesetzt oder aus dem Wasser genommen und dort auf die Trailer gesetzt. Vorgesehen ist eine 35t Nutzlast der Anlage mit sogenannten Flügelwänden. Die Liegeplätze im Wasser dienen dem Aufbereiten nach dem Kranen bzw. bieten die Möglichkeit die Boote vor dem Kranen in Warteposition zu halten. Zudem sind auch dauerhafte Liegeplätze vorgesehen. Die Anlieferung und der Abtransport der Boote erfolgen über Bootstrailer.

Die Verwaltung der Anlage sowie die Pflege und Instandsetzung wird durch eigene Mitarbeiter gewährleistet. Zu diesem Zweck ist es vorgesehen, eine Gebäudeanlage mit Büro-, Sozial- und Sanitärräumen sowie zur Vorhaltung und Lagerung von Transportböcken zu errichten. Die Sanitärräume stehen auch den angrenzenden Wohnmobilstellplätzen zur Verfügung.

Zudem soll eine Möglichkeit für eine mobile Betankung der Sportboote und der Berufsschifffahrt geschaffen werden.

Außerhalb der Kransaison im Frühjahr und Herbst sollen Wohnmobile auch auf dem Hafengelände abgestellt werden können.

Die Schleswiger Kommunalbetriebe streben für die wasserseitigen Nutzungen des Kranhafens eine wasserrechtliche Genehmigung außerhalb dieses Bauleitplanverfahrens an. Daher wurde der wasserseitige Hafenbereich nicht mit in den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes aufgenommen.

3.1.4.3 SO Wohnen auf dem Wasser

Das sonstige Sondergebiet (gem. § 11 Abs. 2 BauNVO) mit der Zweckbestimmung 'Wohnen auf dem Wasser' dient der Errichtung von schwimmenden Häusern zu Wohnzwecken sowie von Bootsliegeplätzen für Sportboote. Innerhalb des ehemaligen Pionierhafens sollen bis zu 14 schwimmende Häuser mit Grundflächen zwischen 60 m² und 120 m² errichtet werden. Hiermit möchte die Stadt Schleswig diese attraktive Wohnform auch in Schleswig anbieten. Der alte Pionierhafen drängt sich hierfür geradezu auf, da es sich um eine ins Land hineinragende, technisch bereits gefasste Wasserfläche handelt, die zur Schlei hin durch eine bereits genehmigte Hafeneinfassung mit Wellenschutz begrenzt wird. Die schwimmenden Häuser sollen ausschließlich als Ferienwohnungen genutzt werden.

Neben den schwimmenden Häusern sollen an den geplanten Steganlagen bis zu 30 Bootsliegeplätze für Sportboote entstehen. Hiermit soll das maritime touristische Angebot im Bereich der Schlei erweitert werden. Für die Boote soll eine kleine Slipanlage auf der Nordostseite des Hafenbeckens vorgesehen werden.

3.1.4.4 SO Hafen und Gewerbe

Das sonstige Sondergebiet (gem. § 11 Abs. 2 BauNVO) mit der Zweckbestimmung 'Hafen und Gewerbe' dient der Unterbringung des Hafenmeisters, sanitärer Anlagen für den Hafen, Verwaltungsräumen, einer Gastronomie, nicht störenden Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben sowie Räumen für freie Berufe. In diesem Sondergebiet ist derzeit ein Gebäude projektiert, das die Verwaltungsbüros für die Ferienwohnungen und die Hafenanlage sowie die Anlagen zur technischen Ver- und Entsorgung des Hafens einschl. der sanitären Anlagen aufnehmen soll. Daneben sind eine kleine Gastronomie, Räume für freie Berufe sowie für nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe vorgesehen. Ausnahmsweise sollen auch Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von max. 150 m² zulässig sein. Mit diesen Nutzungen möchte die Stadt Schleswig der Nachfrage nach hochwertigem allumfassendem Tourismus gerecht werden.

3.1.4.5 SO Altenwohn- und Pflegeheim

Das sonstige Sondergebiet (gem. § 11 Abs. 2 BauNVO) mit der Zweckbestimmung 'Altenwohn- und Pflegeheim' dient der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen zum Betrieb eines Altenwohn- und Pflegeheimes. Im Nordosten des Plangebietes sollen ein Seniorenresidenz-Pflegezentrum mit ca. 125 Betten sowie ca. 50 Wohnungen für Service- bzw. betreutes Wohnen errichtet werden. Mit dieser Planung trägt die Stadt Schleswig dem wachsenden Bedarf an betreuten Wohnmöglichkeiten und Pflegeeinrichtungen für ältere Menschen Rechnung.

3.2 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt im Wesentlichen über die ehem. Planstraße B (Pionierstraße) im Norden des Plangebietes, die auf einer Länge von ca. 75 m aus Richtung der Fjordallee bereits fertiggestellt wurde. Diese Straße soll zukünftig die Haupteerschließung auch für die östlich anschließenden Entwicklungsflächen darstellen. Von dieser Straße entwickeln sich kleinere Erschließungsstraßen in Richtung Süden bzw. Südosten zur inneren Erschließung des Plangebietes.

Um dem zunehmenden Fahrradverkehr ausreichend Rechnung zu tragen, werden hierfür gesonderte Verkehrsflächen bei der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt. Damit soll ein möglichst vielfältiges und attraktives Wegenetz für die nicht-motorisierten Verkehrsteilnehmer geschaffen werden.

Zusätzlich wird in Schleinähe der von Westen kommende Wanderweg innerhalb des Plangebietes fortgesetzt und im Bebauungsplan 103 berücksichtigt.

3.3 Ver- und Entsorgung

Das Gebiet liegt am Rand der bebauten Ortslage und ist vollständig versorgungstechnisch angebunden. Die interne Ver- und Entsorgungssituation wird entsprechend der Hochbauplanung ausgerichtet.

Die *Energie- und Wasserversorgung* des Plangebietes wird von den Schleswiger Stadtwerken sichergestellt.

Entwässerung:

Die Ingenieurgesellschaft Masuch + Olbrisch mbH ist mit der Objektplanung für die Ableitung des anfallenden Schmutz- und Oberflächenwasser des o. g. Bebauungsplangebietes beauftragt.

Das zukünftig anfallende *Schmutzwasser* wird, möglichst über ein Freigefällekanalnetz, in das vorh. Schmutzwassernetz der Schleswiger Stadtwerke in abzustimmende Anschlusspunkte eingeleitet.

Bei der Planung des neuen Schmutzwassernetzes sind alle gängigen Richtlinien zu beachten. Die Objektplanung ist in enger Abstimmung mit den Schleswiger Stadtwerken zu erstellen.

Für die Ableitung des anfallenden *Oberflächenwassers* wird eine dezentrale Versickerung im Baugebiet angestrebt. Zur Beurteilung der Versickerungspotenziale im Gebiet wird derzeit ein Baugrundgutachten erstellt.

Falls es nicht gelingt, das Oberflächenwasser vollständig zu versickern, sollte es möglichst oberflächennah gefasst und in Richtung der in unmittelbarer Nähe liegenden Schlei zur schadlosen Einleitung geführt werden. Die Reinigung des Oberflächenwassers sollte über belebte Oberbodenzonen erfolgen. Ist dies nicht möglich bzw. nach Bewertung durch das Merkblatt DMA M 153 nicht ausreichend, ist eine ausreichende Regenwasserbehandlung und kanalisierte Ableitung vorzusehen. Die Planung erfolgt in Abstimmung mit der Wasserbehörde des Kreises Schleswig-Flensburg.

Die *Hausmüll- und Abfallbeseitigung* erfolgt gem. § 24 Abs. 6 der Abfallwirtschaftssatzung des Kreises Schleswig-Flensburg (AWS). Demnach sind die Abfallbehälter zur Entleerung am Rand der Erschließungsstraße so bereit zu stellen, dass das Abfuhrfahrzeug unter Beachtung der Unfallverhütungsvorschriften an den Aufstellplatz heranfahren kann und das Laden und der Abtransport ohne Schwierigkeiten und Zeitverlust möglich ist (Straßenrandentsorgung). Die Zufahrt zu den Abfallbehälterstandplätzen ist insbesondere so auszulegen, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Hinsichtlich der Fahrzeuggrößen wird darauf hingewiesen, dass dreiachsige Müllsammelfahrzeuge eingesetzt werden.

Die Stadt verfügt über eine Freiwillige Feuerwehr.

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.

3.4 Immissionsschutz

Im Geltungsbereich der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen überwiegend Wohnnutzungen untergebracht werden. Es sind aber auch Einrichtungen für betreutes Wohnen, Langzeitrehabilitationseinrichtungen, Pflegeeinrichtungen und eine Kindertagesstätte geplant. Als geräuschemittierende Einrichtungen sind im Bebauungsplan die Kita-Parkplätze,

ein Nahversorger, kleinteiliges Gewerbe im Hafen und eine Kran- und Slipanlage in der Nähe des Hafens vorgesehen. Auf die Nutzungen im Geltungsbereich wirken die Dänische Schule, der Betriebshof der Schleswiger Stadtwerke und der Kultur- und Veranstaltungsbetrieb „Heimat – Raum für Unterhaltung“ ein. Darüber hinaus ist auf dem Gelände der „Heimat“ eine neue Spielstätte für das Schleswig-Holsteinische Landestheater geplant.

In der schalltechnischen Untersuchung, die zurzeit aufgestellt wird, werden für diese Bauleitplanung anhand schalltechnischer Prognosen Aussagen zu folgenden Themen gemacht:

- Die Schallimmissionen der angrenzenden Verkehrswege Fjordallee, Auf der Freiheit, Pionierstraße und Ilensee in das Plangebiet werden berechnet und beurteilt. Es werden dazu die Schallimmissionen auf Basis von Verkehrszählungen bzw. einer Verkehrsprognose berechnet. Wenn nötig werden Vorschläge zum Schallschutz aufgestellt.
- Die schalltechnischen Auswirkungen der Kran- und Slipanlage in der Nachbarschaft werden beurteilt. Dazu werden die Immissionen, die beim Betrieb entstehen, prognostiziert und mit den zulässigen Immissionen verglichen. Sollte die Berechnung eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte ergeben, werden ebenfalls Vorschläge zum Schallschutz aufgestellt. Die anderen Quellen bzw. Betriebe wie Kita-Parkplätze, der Nahversorger und das geplante kleinteilig Gewerbe müssen im Bauleitverfahren noch nicht detailliert berücksichtigt werden, sondern werden im Rahmen der Baugenehmigung genauer untersucht, da zu diesem Zeitpunkt erst die genaue Lage der Quellen und die Betriebsabläufe bekannt sind. In der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt werden hingegen die erzeugten Verkehre dieser Nutzungen im Rahmen der Verkehrslärmbetrachtung.
- Die gewerblichen Immissionen in das Bebauungsplangebiet werden ebenfalls prognostiziert. Die Schallemissionen der Dänische Schule und des Betriebshofs der Schleswiger Stadtwerke werden über eine betriebsbezogene Prognose beurteilt. Für die Emissionen des Kultur- und Veranstaltungsbetriebs „Heimat – Raum für Unterhaltung“ wird das vorhandene Schallgutachten berücksichtigt.
- Bei Überschreitung der Richt- und Grenzwerte werden, neben den Vorschlägen zum Schallschutz, auch Vorschläge zu Festsetzungen im Bebauungsplan aufgestellt.

In Bezug auf die geplanten Langzeitrehabilitationseinrichtungen und Pflegeeinrichtungen werden Hinweise für die Planung gegeben, da für diese Einrichtungen strenge Immissionsrichtwerte gelten, die nicht von der ausgewiesenen Gebietskategorie nach BauNVO abhängen.

3.5 Umweltbericht

Zur 25. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schleswig wird eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. In ihr werden die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und nach § 1a BauGB die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

3.6 Grünordnung und Freiraumplanung

An der Nordgrenze des Plangebietes befindet sich eine aus Bäumen und Sträuchern bestehende Gehölzpflanzung, die als Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'naturnahe Anlage' in die Änderung des Flächennutzungsplanes mit aufgenommen wird. Ziel dieser Festsetzung ist der Erhalt und die Sicherung dieser Grünfläche.

Im Zentrum des Plangebietes wird eine ca. 1,1 ha große Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Parkanlage' festgesetzt. Diese Fläche soll zukünftig als grüner Campus allen Anwohnern zur Verfügung stehen und als multifunktionale Freifläche unterschiedlichsten Nutzungsansprüchen gerecht werden. Hierzu werden im weiteren Verfahren vertiefende planerische Aussagen erfolgen.

Eine weitere Grünfläche wird im Osten des Plangebietes, unmittelbar an der Schlei in den Bebauungsplan mit aufgenommen. Hierbei handelt es sich um eine Grünfläche, für die eine Zweckbestimmung als Parkanlage vorgesehen ist. Hierzu werden im weiteren Verfahren vertiefende planerische Aussagen erfolgen.

3.7 Altlasten

Die gesamte ehemalige Bundeswehrliegenschaft ist bezüglich der Kontamination untersucht worden. Verbliebene Altlastenverdachtsflächen sind der Stadt nicht bekannt.

Sollten bei der Bauausführung organoleptisch auffällige Bodenbereiche angetroffen werden (z.B. Plastikteile, Bauschutt, auffälliger Geruch oder andere Auffälligkeiten), ist die untere Bodenschutzbehörde umgehend zu informieren.

3.8 Hochwasserschutz

Teile des Plangeltungsbereiches befinden sich in einem Hochwasserrisikogebiet gem. § 73 Abs. 1 WHG entlang der Schlei. Hierzu zählen auch die Bereiche, in denen bauliche Anlagen vorgesehen sind. Aus technischen und wirtschaftlichen Gründen ist eine Bebauung an anderer Stelle innerhalb des Plangeltungsbereiches nicht möglich.

Zum Schutz vor direkter Einwirkung eines möglichen Hochwassers muss innerhalb des überflutungsgefährdeten Bereiches die Erdgeschossfußbodenhöhe der Räume für den dauernden Aufenthalt von Menschen (Wohnräume) eine Mindesthöhe von 2,75 m üNNH einhalten. Für gewerbliche Räume ist eine Mindesthöhe von 2,25 m üNNH einzuhalten.

Gründungen von baulichen Anlagen sollten erosionssicher gegen Unterspülungen ausgebildet werden. Darüber hinaus sollte jederzeit die rechtzeitige zentrale Alarmierung und Evakuierung der gefährdeten Bewohner und Gäste durch organisatorische und technische Vorsorge-Maßnahmen sichergestellt werden. Die Verfügbarkeit und der Einsatz von Geräten zur Räumung von Gefahrenzonen und gefährlichen oder gefährdeten Gütern sollten entsprechend Berücksichtigung finden.

Die Grenze des Hochwasserrisikogebietes ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

Außerdem gelten folgende Regelungen:

- Es ist jederzeit die rechtzeitige zentrale Alarmierung und Evakuierung von gefährdeten Gebäuden durch organisatorische und technische Vorsorgemaßnahmen seitens

der Stadt Schleswig und Dritter sicher zu stellen. Die Verfügbarkeit und der Einsatz von Geräten zur Räumung von Gefahrenzonen und gefährlichen oder gefährdeten Gütern sollte entsprechende Berücksichtigung finden.

- Besondere Sicherungsmaßnahmen oder ein Verbot der Lagerung wassergefährdender Stoffe (Brennstoffe, Chemikalien, Fäkalien, etc.).
- Besondere Sicherungsmaßnahmen oder Ausschluss von Haustechnikanlagen und Hausanschlüssen.
- Einrichtungen gegen Rückstau in Ver- und Entsorgungsanlagen.
- Anordnung von Massivbauweisen und Ringankern.
- Vorkehrungen für Abwehrmaßnahmen (Abschotten von Eingängen oder anderen tiefer liegenden Bereichen durch mobile Hochwasserschutzwände, Dammbalken, Sandsäcke, etc.).
- Bauwerke sind erosionssicher zu gründen.

3.9 Küstenschutz

Gemäß § 35 Abs. 2 LNatSchG dürfen entlang der Schlei als Küstengewässer bauliche Anlagen im einem Abstand von mind. 150 m von der Mittelwasserlinie nicht errichtet oder wesentlich verändert werden. Ausnahmen hiervon können gemäß § 35 Abs. 4 Nr. 4 LNatSchG für die Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen zugelassen werden.

Die Grenze des 150 m-Küstenschutzstreifens ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

Zudem besteht gem. § 80 Abs. 1 Nr. 4 LWG ein Verbot, bauliche Anlagen in den Risikogebieten gem. § 73 Abs. 1 WHG (Hochwasserrisikogebiete siehe Kap. 3.8) zu errichten oder wesentlich zu verändern. Gem. § 80 Abs. 2 Nr. 5 gilt dieses Verbot nicht für bauliche Anlagen, die aufgrund eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes, der die zur Gewährleistung der Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung erforderlichen Hochwasserschutzmaßnahmen in öffentlich-rechtlicher Trägerschaft festsetzt und dem die untere Küstenschutzbehörde ausdrücklich zugestimmt hat, errichtet oder wesentlich geändert werden.

3.10 Belange der Schifffahrt

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. (4) Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) in der Fassung vom 23. Mai 2007 (BGBl. I S. 962) weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.

Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem WSA Lübeck daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

3.11 Sonstige Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes und im näheren Umfeld sind keine Kulturdenkmale bekannt.

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 ortsnahe 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 Naturschutzbehörde 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 gänzlich auszuschließen und unverzüglich der Polizei zu melden.

4 Flächenverteilung

Der Geltungsbereich der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 10,8 ha mit folgender Unterteilung:

- Wohnbauflächen	ca. 4,06 ha
- Gemischte Bauflächen	ca. 1,91 ha
- Sondergebiete, die der Erholung dienen	ca. 0,20 ha
- Sonstige Sondergebiete	ca. 2,69 ha
- Wasserflächen	ca. 0,48 ha
- Grünflächen	ca. 1,45 ha

B UMWELTBERICHT

siehe gesonderte Unterlage des Büros BHF Bendfeldt Herrmann Franke Landschaftsarchitekten GmbH aus Kiel.

Schleswig, den

STADT SCHLESWIG
DER BÜRGERMEISTER

Stephan Dose
Bürgermeister