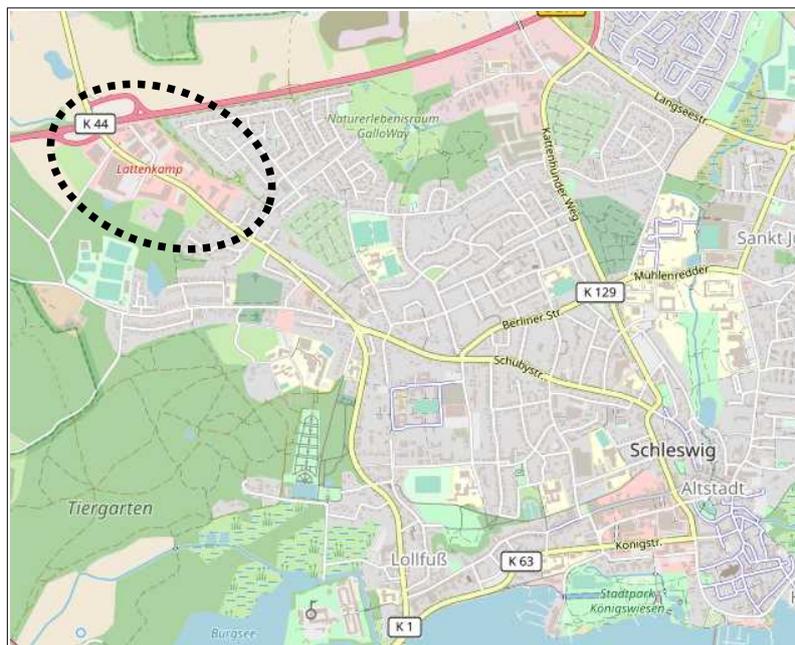


STADT SCHLESWIG

BEBAUUNGSPLAN NR. 113
und
30. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS
Begründung
zum Vorentwurf



(Quelle: openstreetmap)

05. Juli 2023

Verfasser:

AC
PLANER
GRUPPE

www.ac-planergruppe.de

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Torsten Schibisch,
Dipl.-Ing. Evelyn Peters, Dipl.-Wirt-Ing. Maren Carls

INHALTSVERZEICHNIS

TEIL I - BAULEITPLANERISCHER TEIL	5
1 Räumlicher Geltungsbereich	5
2 Planungserfordernis	5
3 Planungsvoraussetzungen	6
3.1 Landesentwicklungsplan / Regionalplan.....	6
3.2 Flächennutzungsplan.....	7
3.3 Bebauungspläne.....	9
3.4 Landschaftsrahmenplan.....	10
3.5 Landschaftsplan.....	10
3.6 Einzelhandels- und Zentrenkonzept.....	11
4 Planerische Konzeption und städtebauliche Zielsetzung	15
5 Immissionsschutz	16
6 Verkehrserschließung	16
7 Plandarstellung 30. FNP-Änderung	16
8 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen des B-Plans Nr. 113	16
8.1 Art der baulichen Nutzung.....	16
8.2 Maß der baulichen Nutzung.....	20
8.3 Überbaubare Flächen / Bauweise.....	21
9 Verkehrsflächen	22
10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	22
11 Grünordnerische Festsetzungen	22
11.1 Private Grünflächen.....	22
11.2 Erhalt von Bäumen.....	23
11.3 Anpflanzen von Bäumen.....	23
11.4 Flächen für Wald / Waldumwandlung.....	23
11.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	23
12 Gestalterische Festsetzungen	23
13 Ver- und Entsorgung	24
13.1 Frischwasserversorgung.....	24
13.2 Strom- und Gasversorgung.....	24
13.3 Schmutzwasserbeseitigung.....	24
13.4 Oberflächenentwässerung.....	24
13.5 Telekommunikation.....	25
13.6 Abfallbeseitigung.....	25
13.7 Brandschutz.....	25
14 Nachrichtliche Übernahmen	25
15 Flächenbilanz	25
TEIL II - UMWELTBERICHT	26
16 Einleitung	26

16.1	Gesetzliche Grundlagen.....	26
16.2	Untersuchungsraum.....	26
17	Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Aufstellung.....	26
17.1	Fachgesetzliche Ziele.....	26
17.2	Ziele aus Fachplanungen.....	28
17.3	Schutzgebiete.....	28
18	Zu erwartende Auswirkungen auf die Umwelt.....	28
19	Untersuchungsrahmen für die Umweltprüfung.....	29
19.1	Schutzgut Fläche.....	29
19.2	Schutzgut Boden.....	29
19.3	Schutzgut Wasser.....	29
19.4	Schutzgut Tiere.....	29
19.5	Schutzgut Pflanzen.....	30
19.6	Schutzgut biologische Vielfalt.....	30
19.7	Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit.....	30
19.8	Schutzgut Klima und Luft.....	30
19.9	Schutzgut Landschaft.....	31
19.10	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	31

ANLAGE

Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung für das Mittelzentrum Schleswig. *Verfasser: Dr. Lademann & Partner, Hamburg, Sep. 2015.*

Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts. *Verfasser: Dr. Lademann & Partner, Hamburg, Dez. 2021 / Feb. 2022.*

TEIL I - BAULEITPLANERISCHER TEIL

1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 113 und der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich unmittelbar südlich der Zu- / Abfahrt zur Bundesstraße B201.

Das Plangebiet liegt beidseitig der Flensburger Straße zwischen der Bundesstraße B 201 im Norden und der Straße ‚Zum Schliekieker‘ im Süden und bis einschließlich des Grundstücks Flensburger Straße 134 im Osten sowie angrenzend an den nördlich liegenden B-Plan Nr. 50.

Das Plangebiet hat eine Größe von 17,5 ha.

2 Planungserfordernis

Der Plangeltungsbereich des B-Plans Nr. 113 und der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst das gesamte Gebiet der sogenannten „Fachmarkttagglomeration (FMA) am Lattenkamp“ und befindet sich im Nordwesten der Schleswiger Innenstadt.

Als wesentliche Magnetbetriebe sind innerhalb der sehr kompakten Fachmarkttagglomeration folgende Schwerpunkte ausgebildet: Das Marktkauf-SB-Warenhaus, die Lebensmitteldiscounter Aldi und Lidl sowie ein dm-Drogeriemarkt stellen ein umfassendes Angebot an nahversorgungsrelevanten Angeboten. Flächenextensive Angebote entfallen v.a. auf den Bereich Wohneinrichtung/ Heimtextilien sowie Zoofachmärkte.

Verkaufsflächenseitig stellt das Gebiet am Lattenkamp die stärkste Einzelhandelslage im Schleswiger Stadtgebiet dar. Damit kommt dem Standort eine zentralitätstragende Funktion für Schleswig und für das Marktgebiet des Schleswiger Einzelhandels zu. Das Marktkauf-SB- Warenhaus fungiert dabei als regional bedeutsames Alleinstellungsmerkmal.

Ziel der Planung ist die Neufassung und Erweiterung der bestehenden Bebauungsplanfestsetzungen insbesondere hinsichtlich der Einschränkung innenstadtrelevanter Sortimente im Einzelhandel.

Anlass für die Beschränkung der Sortimente ist die durch Städtebaufördermittel unterstützte Innenstadtsanierung. Das Ziel der Sanierung und der Fördermittelgeberin ist es, sicherzustellen, dass die eingebrachten Fördermittel nicht durch förderschädliche Maßnahmen konterkariert werden. Eine solche Maßnahme wäre zum Beispiel die Schaffung von Ansiedlungsmöglichkeiten und Inbetriebnahmen von Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimentsangeboten in der Peripherie, die zu negativen Auswirkungen auf die Entwicklung des innerstädtischen Einzelhandels führen können.

Zum Schutz des innerstädtischen Einzelhandels soll das Angebot an zentrenrelevanten Sortimenten im Bereich des B-Plans Nr. 113 eingeschränkt werden. In einem 2015 erstellten Einzelhandelskonzept, welches 2022 fortgeschrieben wurde, wird empfohlen, zukünftig den Entwicklungsschwerpunkt in dem Bereich auf die nicht-zentrenrelevanten Sortimente zu fokussieren. Die bestehenden Betriebe genießen Bestandsschutz.

Mit der Aufstellung des B-Plans Nr. 113 werden die bestehenden Bebauungspläne Nr. 36 und Nr. 38A komplett und der B-Plan Nr. 38B teilweise überplant (vgl. Kapitel 3.3).

Der Bebauungsplan Nr. 113 befindet sich im Nordwesten des Schleswiger Stadtgebietes. Es handelt sich um eine Agglomeration von Fachmärkten beidseitig der Flensburger Straße.

Das bestehende Planrecht sieht verschiedene Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung vor, ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung ‚Handelsbetriebe‘ (B-Plan Nr. 36), ein sonstiges Son-

dergebiet mit der Zweckbestimmung 'Einkaufszentrum' (B-Plan Nr. 38A), ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung 'Einzelhandel' (1. und 2. Änderung B-Plan Nr. 38B) sowie Gewerbegebiete (B-Pläne Nr. 38A und Nr. 38B). Die Festsetzungen in den B-Plänen stimmen teilweise nicht mit der tatsächlichen Nutzung überein und entsprechen auch nicht mehr den aktuellen Zielen der Stadtentwicklung hinsichtlich der Ansiedlung von zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im Stadtgebiet.

Da der Bereich mit den zu ändernden Festsetzungen größtenteils die Geltungsbereiche dreier B-Plangebiete einnimmt (B-Plan Nr. 36 und 38A komplett, B-Plan Nr. 38B größtenteils), soll der aufzustellende B-Plan eine eigene Nummer (B-Plan Nr. 113) mit eigener Gebietsbezeichnung erhalten. Auf diese Weise wird die parallele Aufstellung dreier einzelner B-Planänderungen vermieden.

Parallel zu der Aufstellung des B-Plans wird der F-Plan geändert werden (30. Änderung des F-Plans).

Für den derzeitigen Geltungsbereich der 2. Änderung des B-Plans 38B werden die bestehenden Festsetzungen in den B-Plan Nr. 113 weitestgehend übernommen. Weiterhin werden die im städtebaulichen Vertrag über das Projekt „Real-Erweiterung“ (Beschlussvorlage VO/2015/200) getroffenen Regelungen über die Sortimente als Festsetzungen übernommen. Auch die festgesetzte Waldfläche im bestehenden B-Plan Nr. 38A wird unverändert übernommen.

Für den B-Plan Nr. 38A wurde bereits 2020 der Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung sowie eine Veränderungssperre beschlossen, welche Ende 2022 für ein weiteres Jahr verlängert wurde (Beschlussvorlage VO/2022/159). Für den Bereich der Veränderungssperre wird die ursprüngliche Plankonzeption im Rahmen des B-Plans Nr. 113 weiterverfolgt. Daher gilt die Verlängerung der Veränderungssperre weiterhin bis Ende 2023.

Der Bau- und Umweltausschuss hat am 28.03.2023 die Aufstellung des B-Plans Nr. 113 beschlossen.

3 Planungsvoraussetzungen

3.1 Landesentwicklungsplan / Regionalplan

Das Plangebiet liegt nach den Aussagen des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein (Fortbeschreibung 2021) 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. Die Stadt Schleswig liegt an der Landesentwicklungsachse entlang der Autobahn A7. Die Achse dient als Orientierung für potenzielle gewerbliche Standorte von überregionaler Bedeutung.

Dem Raum wird eine besondere Bedeutung für Tourismus und Erholung (hier: Entwicklungsraum) zugesprochen.

Zum Thema Einzelhandel wird u. a. folgender Grundsatz aufgezeigt:

- Grundsatz der Raumordnung ist es, eine ausgewogene Handels- und Dienstleistungsstruktur zur Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft im Land zu gewährleisten. Hierzu ist ein breites Spektrum von Einrichtungen unterschiedlicher Größen, Betriebsarten und Angebotsformen erforderlich. Die Einrichtungen sollen nach Größe und Angebot differenziert verteilt mit Schwerpunkten in den Zentralen Orten bereitgestellt werden.

Dementsprechend werden folgende Ziele formuliert:

- Die Darstellung und Festsetzung für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO (Großflächige Einzelhandelseinrichtungen) darf die Versorgungsfunktion Zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigen und keine schädlichen Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche in der planenden Gemeinde oder in anderen Gemeinden erwarten lassen (Beeinträchtungsverbot).
- Bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb Zentraler Versorgungsbereiche ist die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente in der Regel auf 10 Prozent der Gesamtverkaufsfläche zu begrenzen.
- In Mittelzentren mit mehr als 50.000 Einwohnerinnen und Einwohnern im Verflechtungsbereich und Oberzentren darf bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb Zentraler Versorgungsbereiche ausnahmsweise die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente 10 Prozent der Gesamtverkaufsfläche überschreiten, wenn der Nachweis geführt werden kann, dass keine schädlichen Auswirkungen im Sinne von Absatz 4 Z (Beeinträchtungsverbot) zu erwarten sind (Einzelfallprüfung).
- Randsortimente müssen im funktionalen Zusammenhang mit dem Hauptsortiment stehen.

Die im Regionalplan (Planungsraum V, 2002) 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)).

Der Regionalplan knüpft an die landesplanerischen Ziele und Grundsätze an. In Bezug auf Schleswig heißt es:

- Der Nahbereich Schleswig umfasst ca. 80.000 Einwohner. Das Mittelzentrum stellt die zentralen Einrichtungen und Angebote zur Deckung des gehobenen, längerfristigen Bedarfs bereit. Die zentralörtlichen Funktionen der Stadt Schleswig (Mittelzentrum) sollen gesichert werden. [...].

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für den Bereich südlich der Flensburger Straße Sonstige Sondergebiete mit den Zweckbestimmungen „Ladengebiete“ und „Handel“ dar. Für den Bereich nördlich der Flensburger Straße werden überwiegend gewerbliche Bauflächen dargestellt.



Abb.: Ausschnitt
Flächennutzungsplan (1998)

Da die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 113 von den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes abweichen, ist die 30. FNP-Änderung erforderlich. Diese wird im Parallelverfahren zur Aufstellung des B-Plans Nr. 113 durchgeführt.

Die Änderung umfasst nur den Bereich nördlich der Flensburger Straße, hier wird künftig ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ dargestellt. Das im Rahmen der 13. Änderung des F-Plans ausgewiesene Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ nördlich der Flensburger Straße wird nicht in die 30. F-Planänderung übernommen, da diese schon die korrekte Baugebietsdarstellung beinhaltet.

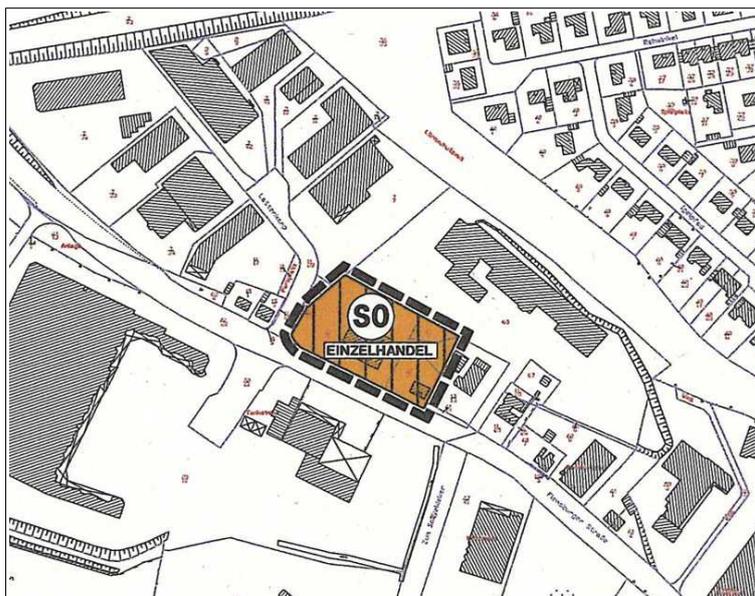


Abb.: Ausschnitt 13. Änderung des
Flächennutzungsplan (2006)



Abb.: B-Plan Nr. 38B (Rechtskraft 1993)

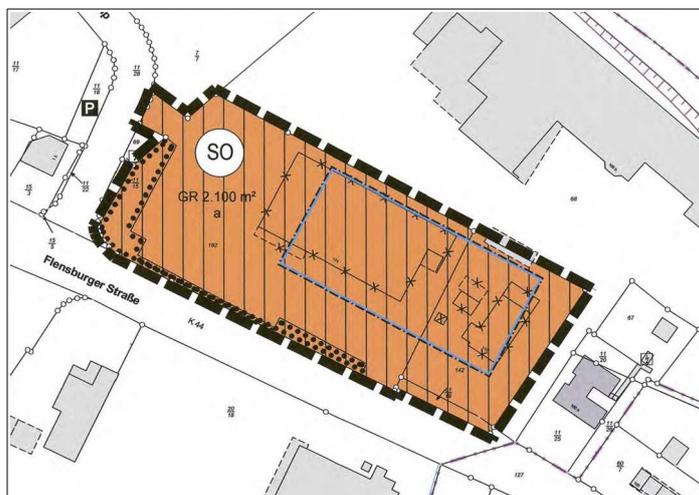


Abb.: B-Plan Nr. 38B, 2. Änderung
(Rechtskraft 2018)

3.4 Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan stellt die Lage des Plangebietes innerhalb eines Gebietes mit besonderer Erholungseignung dar. Das Plangebiet befindet sich zudem in einem Bereich, der als Verbundachse eines Biotopverbundsystems dargestellt ist. Westlich des Plangebietes liegt eine zusammenhängende Waldfläche mit einer Größe von mehr als 5 ha.

3.5 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Schleswig im Plangeltungsbereich stellt als Bestand bestehende und ausgewiesene Gewerbegebiete sowie Sondergebiete dar. Am Rand der bauliche genutzten Flächen werden Knicks und Hecken als lineare Landschaftselemente im Bestand dargestellt.

Im Entwicklungsplan des Landschaftsplans wird als Entwicklungsmaßnahme die Begrünung von Hauptverkehrsstraßen für die Flensburger Straße dargestellt. Zur Verbesserung des Landschaftsbildes sind Anpflanzungen als Eingrünung der Gewerbegebiete und der Sondergebiete vorgesehen.



Abb.: Ausschnitt des Landschaftsplans (Entwicklung) 1990

Die vorliegende Planung entspricht im Wesentlichen den Zielen des Landschaftsplans.

3.6 Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Die Steuerung des Einzelhandels durch die Begrenzung der Sortimente und Verkaufsflächen ist immer auch ein Eingriff in die privatwirtschaftlichen Belange. Um die Festsetzungen so zu treffen, dass das öffentliche Interesse verfolgt wird und gleichzeitig die privaten Interessen möglichst gering beeinträchtigt werden, wurde im Vorfeld eine genaue Prüfung der Einzelhandelssituation in der Stadt Schleswig vorgenommen und dementsprechend die zukünftige Entwicklung gesteuert.

„Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Schleswig - Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts“, Verfasser: Dr. Lademann & Partner, Hamburg, Feb. 2022

Der Einzelhandel ist ein dynamisches städtisches Gefüge, das regelmäßig vielen Änderungen unterworfen ist. Abhängig von der Kaufkraft, wechselnden Bedürfnissen der Kunden und strukturellen Änderungen auf dem Markt (Konkurrenz durch Onlinehandel) muss sich der Einzelhandel in den Städten so positionieren, dass eine Wirtschaftlichkeit des Standorts gleichermaßen gegeben ist, wie die Sicherstellung der Versorgung der Bevölkerung aus Stadt und Umland. Die Stadt Schleswig hat hierfür seit vielen Jahren regelmäßig Einzelhandelsgutachten- und Konzepte in Auftrag gegeben. Die „Potenzialanalyse und Fortschreibung Einzelhandels- und Zentrenkonzept“ aus Februar 2022 gibt auf Grundlage umfangreicher Bestandsaufnahme und Analysen für die verschiedenen Einzelhandelsstandorte in Schleswig Entwicklungsmöglichkeiten und -strategien vor.

Die Stadt Schleswig führt turnusgemäße Fortschreibungen des Einzelhandelskonzepts durch, um den planerischen Rahmen den aktuellen Rahmenbedingungen anzupassen (vgl. den Abschnitt am Ende von Kapitel 3.6). Nach dem Einzelhandelsentwicklungskonzept 2008 erfolgten 2015 und 2021/2022 Fortschreibungen des Gutachtens.

Die Systematik der Branchenerfassung wurde im Rahmen der Einzelhandelsuntersuchungen zwischen den beiden Fortschreibungen umgestellt. Aus „nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten“ wurden „kurzfristiger, mittelfristiger und langfristiger Bedarf“. Der mittelfristige Bedarf entspricht hauptsächlich dem zentrenrelevanten Sortiment nach Schleswiger Sortimentsliste.

Nach dem System der zentralen Orte ist Schleswig als Mittelzentrum klassifiziert und ist damit eng mit seiner Umgebung verflochten. Die Stadt übernimmt eine wichtige Versorgungsfunktion sowohl für ihre Einwohner als auch für das Umland und ist Sitz infrastruktureller Einrichtungen (z. B.

Fachklinik, Oberlandesgericht) und kultureller Veranstaltungen. In der Region Ostseefjord Schlei nimmt Schleswig außerdem eine bedeutende Rolle als Tourismusort ein.

Das Einzugsgebiet des Schleswiger Einzelhandels (Marktgebiet) mit etwa 85.000 Einwohner, die regelmäßig in Schleswig einkaufen, gliedert sich in das Stadtgebiet selbst, den Nahbereich (z. B. Brodersby, Schuby) und den Ergänzungsbereich, der unter anderem Süderbrarup und Kropp mit einbezieht.

Zwischen 2014 und 2021 hat sich die Verkaufsfläche der Einzelhandelsgeschäfte in Schleswig um 2,0 % erhöht, gleichzeitig ist die Anzahl der Ladengeschäfte gesunken. Diese Entwicklung folgt dem Bundestrend immer größerer Verkaufsflächen. 2020 lag die Verkaufsflächenzahl bei 92.000 m² und die Anzahl der Geschäfte bei 231 und damit 17 % unter dem Vergleichswert von 2014.

Der größte Anteil der Verkaufsfläche fällt auf den nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel mit ca. 37.700 m², nahversorgungsrelevanter Einzelhandel liegt bei rd. 27.100 m² Verkaufsfläche.

Die Fachmarkttagglomerationen Lattenkamp und St. Jürgen sind als Ergänzungsstandort mit zusammen 44 % Verkaufsflächenanteil der größte Einzelhandelsstandort, die Innenstadt folgt mit 23 % Verkaufsflächenanteil an zweiter Stelle. Das Sortiment beider Standorte unterscheidet sich deutlich. In der Innenstadt befinden sich überwiegend zentrenrelevante Sortimente. Im Lattenkamp befinden sich die größten Einzelhandelsbetriebe der Stadt. Die Lage am nördlichen Stadtrand ist besonders attraktiv für das nördliche Umland, der Standort wirkt auf Schleswig zentralitätsfördernd.

Aus der Umsatzstudie geht hervor, dass im gesamten Stadtgebiet 49 % des Umsatzes im nahversorgungsrelevante Bereich getätigt werden, der zentrenrelevante Bereich macht etwa 25 % des Umsatzes aus. 26 % des Umsatzes fielen auf den flächenextensiven nicht-zentrenrelevanten Bereich.

In der räumlichen Zuordnung liegt die Schleswiger Innenstadt bei einer Quote von 24 % des Umsatzes. Davon fallen 55 % auf den zentrenrelevanten Bereich. In peripherer Lage, insbesondere an den Ergänzungsstandorten Standort Lattenkamp & St. Jürgen, werden 40 % des Umsatzes erwirtschaftet.

Etwa 82 % des Umsatzes fließen von außerhalb der Stadt zu, Schleswig hat somit einen überdurchschnittlich hohen Zentralitätswert. In einigen Sortimentsbereich gibt es jedoch noch Zentralitätsdefizite, wie in den onlineaffinen Bereichen Spielwaren, Hobby und Elektro.

Es werden drei mögliche Strategien zur Entwicklung des Einzelhandels aufgezeigt und abgewogen. Für die Stadt Schleswig wird die Strategie „Spezialisieren“ empfohlen. Damit soll sich die Bauleitplanung im Einzelhandel am Prinzip der räumlich-funktionalen Arbeitsteilung orientieren. Die Bauleitplanung schafft dafür die Rahmenbedingungen, die Verkaufsflächenentwicklung in der Peripherie innenstadtverträglich zu stärken und gleichzeitig auch die ökonomischen Voraussetzungen in der Innenstadt sicherzustellen. Ein stark zersplittertes Einzelhandelsnetz hat eine geringere Sogkraft als konzentrierte Standorte. Daher ist die Konzentration des Einzelhandels auf wenige Standorte und gleichzeitig die räumliche Aufteilung der Funktionen sinnvoll. Aufgrund der hohen Bedeutung für das Umland sollte die Funktion als Mittelzentrum weiterhin gestärkt werden.

Für die Fachmarkttagglomeration Lattenkamp, wo der Fokus auf der autoorientierten Massenversorgung liegt, wird empfohlen, eine Entwicklung als fachmarktorientierter Ergänzungsstandort anzustreben. Der Standort soll auf sperrige „Kofferraumsortimente“ ausgerichtet sein. Zukünftig soll daher der Entwicklungsschwerpunkt auf nicht-zentrenrelevanten Sortimenten liegen. Sofern verträglich, tragen großflächige Einzelhandelsbetriebe zur Nahversorgung oder mit zentrenrelevanten Sortimenten zur Funktionsergänzung dieser Standorte bei.

Die Definition der zentrenrelevanten Sortimente ergibt sich aus der Schleswiger Sortimentsliste:

Schleswiger Sortimentsliste (Quelle: Dr. Lademann & Partner, Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Schleswig. 15.12.2021 / 21.02.2022)

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

* zugleich i.d.R. auch zentrenrelevant

Der Schleswiger Einzelhandel verfügt über Ausbaupotenzial. Sowohl die städtische Nachfragebindung in Schleswig selbst, als auch die Nachfrageausschöpfung aus dem Umland können gesteigert werden.

Der Zentralitätswert von Schleswig (zuletzt 190 %) kann noch auf 240-250 % erhöht werden, indem Schleswig seine Attraktivität steigert und zusätzliche Kunden aus dem Umland bindet. Aufgrund der zunehmenden Bedeutung des Onlinehandels sind Rückgänge des Einzelhandels in kleinen Mittelstädten zu erwarten. Umso wichtiger ist es, das Angebot in den Städten entsprechend der Nachfrage attraktiver zu gestalten.

Die Branchen haben unterschiedliche Entwicklungspotenziale:

Die Nahversorgung soll aufgrund der zunehmenden Bedeutung fußläufiger Erreichbarkeit vorzugsweise in der Innenstadt angesiedelt werden. Bestehende Nahversorger können durch Flächenerweiterung gestärkt werden.

Bei der Entwicklung der zentrenrelevanten Sortimente sollte das wesentliche Ziel sein, die Schleswiger Innenstadt als multifunktionalen Einkaufsort zu sichern. Die Verbesserung des Branchenmixes, eine Erhöhung des Einkaufsangebots und die Attraktivierung des Standorts sind dabei wichtige Maßnahmen.

Obwohl die Innenstadt als priorisierter Standort für zentrenrelevante Sortimente dient, kann der Standort Lattenkamp als Ergänzungsstandort entwickelt werden, der vor allem die Kunden aus dem Schleswiger Umland anzieht. Dabei ist der Fokus auf die Branchen zu legen, die keine geeigneten Standortbedingungen in der Innenstadt vorfinden oder besonders stark ins Umland ausstrahlen. Hier sind großflächige Fachmärkte mit sehr hohem Stellplatzbedarf zu nennen. Die nicht-zentrenrelevanten Sortimente sind vorzugsweise an den bereits etablierten Standorten wie Lattenkamp und St. Jürgen anzusiedeln.

Zusammenfassung

Der Wikingerstadt Schleswig ist die raumordnerische Funktion eines Mittelzentrums im ländlichen Raum zugewiesen. Im Marktgebiet der Stadt Schleswig lebten Anfang 2021 rd. 84.600 Personen (exkl. Streukundenpotenzial von 10 %).

Die sozioökonomischen Rahmenbedingungen in Schleswig induzieren aufgrund der Einwohnerzuwächse und der hohen Einpendlerquote zusätzliche Impulse für die Einzelhandelsentwicklung. Die niedrige Kaufkraftkennziffer senkt die Potenziale der Entwicklungsmöglichkeiten wiederum. Die Stadt steht überdies im moderaten Wettbewerb mit den umliegenden Mittel- und Oberzentren, aber v.a. auch mit dem Online-Handel.

Aktuell beträgt die Gesamtverkaufsfläche in der Stadt Schleswig rd. 92.000 m². Sowohl die Verkaufsflächendichte als auch die Zentralität weisen in Schleswig gegenüber vergleichbaren Mittelzentren überdurchschnittliche Werte auf. Dabei sind zwischen den einzelnen Sortimenten allerdings starke Unterschiede festzustellen.

Das städtebauliche Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB kommt zu folgenden Entwicklungsempfehlungen:

Die Branchenstruktur weist v.a. qualitative, aber auch quantitative Angebotsschwächen in mehreren Sortimentsbereichen auf. Die zukünftigen Absichten zur Weiterentwicklung des Einzelhandelsstandorts sollten auf eine konsequente Schärfung des komplementären Profils (Strategie „Stärken stärken“) gelegt werden.

Es gilt, die Angebote auf die räumlich abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche Innenstadt Schleswig (vorrangig) und Nahversorgungszentrum Friedrichsberg (nachrangig) sowie für nahversorgungs- und nicht-zentrenrelevante Großflächen auf die Ergänzungsstandorte Lattenkamp und St. Jürgen zu konzentrieren, um eine Zersplitterung der Angebote zu vermeiden. Die Sortimentsliste für die Stadt Schleswig dient dabei zur räumlichen Einzelhandelssteuerung.

Neben einer quantitativen Stärkung der Innenstadt von Schleswig durch gezielte Angebotsarrondierungen und den Ersatz mindergenutzter Flächen/ Betriebe, sollten die Gewerbetreibenden in Schleswig für die Zukunft „fit gemacht werden“, um für die Einwohner im Marktgebiet und für die Touristen auch langfristig attraktiv zu bleiben. Die Innenstadt sollte im Kern zugleich durch einen breiten Mix an ergänzenden Nutzungen wie Ärzte, Gastronomie und Dienstleistungen in der Multifunktionalität gesichert und gestärkt werden.

Das Nahversorgungszentrum Friedrichsberg sollte im Sinne einer qualifizierten, wohnortnahen Grundversorgung für die Einwohner in dem Stadtteil gesichert und gestärkt werden. Neben der Sicherung der nahversorgungsrelevanten Angebote sollte der Fokus auf den Abbau von Leerständen gelegt werden (auch zugunsten des Wohnens).

Der Ergänzungsstandort FMA Lattenkamp sollte in seinem zur Innenstadt arbeitsteiligen Profil (sogstarke Großflächen mit Versorgungsbedeutung für die Stadt und das Marktgebiet) stabilisiert und weiterentwickelt werden. Der Ergänzungsstandort FMA St. Jürgen sollte in seinem zur Innenstadt arbeitsteiligen Profil (Großflächen mit eher nicht zentrenrelevanten Angeboten) stabilisiert werden.

Zukünftig sollte die Entwicklung mit nicht-zentrenrelevanten Konzepten möglichst auf die funktionalen Lagen und angrenzende Bereiche gelenkt werden, um weitere Potenziale zu heben.

Sonstiger strukturprägender nahversorgungs- und zentrenrelevanter Einzelhandel in Streu- und Gemengelagen ist möglichst restriktiv zu behandeln (Ausnahme: Integrierte Nahversorgungsstandorte, Kleinstflächen).

4 Planerische Konzeption und städtebauliche Zielsetzung

Das planerische Konzept sieht im Wesentlichen vor, den baulichen Bestand zu erhalten und im kleineren Rahmen Entwicklungsmöglichkeiten zu schaffen. Bei der B-Planaufstellung sind keine größeren baulichen Veränderungen (Abriss / Neubau) bekannt. Planerisches Ziel bei der Aufstellung des B-Plans Nr. 113 ist im Wesentlichen die Aktualisierung der bestehenden B-Planfestsetzungen insbesondere hinsichtlich der Einschränkung innenstadtrelevanter Sortimente im Einzelhandel (vgl. Kapitel 2). Das wird erreicht durch eine Festsetzung zu maximal zulässigen Verkaufsflächen und der gedeckelten Anteile zentrenrelevanter Rand- und Kernsortimente. Die Art der baulichen Nutzungen für die Teilbereiche mit Einzelhandelseinrichtungen wird in Form von Sonstigen Sondergebieten (SO) festgesetzt, lediglich im östlichen Teilbereich, in dem es mit Ausnahme eines Getränkehandelsbetriebs keinen selbstständigen Einzelhandel gibt, bleibt die Festsetzung als Gewerbegebiet für die Art der baulichen Nutzung bestehen, ergänzt um Ausnahmen für kleineren Einzelhandel.

Mit der Aufstellung des B-Plans Nr. 113 werden die bisherigen Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne Nr. 36, Nr. 38A und Nr. 38B zum Einzelhandel (Verkaufsflächen, Sortimente) übernommen, vereinheitlicht und dort Ergänzungen vorgenommen, wo keine Regelungen getroffen waren (z.B. zu Verkaufsflächen, Sortimenten).

Neben den Erkenntnissen des vorliegenden Einzelhandels- und Zentrenkonzepts (2021) wurden auch die vorliegenden Baugenehmigungen in Bezug auf die zulässigen Nutz- und Verkaufsflächen ausgewertet und den Festsetzungen zu den zulässigen Verkaufsflächen zugrunde gelegt. Auch der geltende „Städtebauliche Vertrag“ für das SB-Warenhaus mit wechselnden Betreibern, wurde berücksichtigt.

Um das Planungsziel „Neufassung und Erweiterung der bestehenden Bebauungsplanfestsetzungen“ insbesondere hinsichtlich der Einschränkung innenstadtrelevanter Sortimente im Einzelhandel“ zu erreichen, wurden die zulässigen zentrenrelevanten Randsortimente der einzelnen Marktbetriebe geprüft, um sicherzustellen, dass mit der geplanten Deckelung von zentrenrelevanten Randsortimenten auf einen Anteil von maximal 10 % an der zulässigen Gesamtverkaufsfläche keine ungewollten Beschränkungen der Einzelhandelsbetriebe über das genehmigte Maß hinaus vorgenommen werden. Lediglich für das SB-Warenhaus im Sonstigen Sondergebiet SO 2 ist der Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente bis zu einem Anteil von 22 % größer als in den anderen Sondergebieten.

Beispielhaft für die Einschränkungen zentrenrelevanter Sortimente zum Schutz der Innenstadt wurde bereits im Jahr 2016 ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Schleswig und dem Träger der Erweiterung des SB-Warenhauses geschlossen. Der Vertrag reguliert die Verkaufsflächengröße für die zentrenrelevanten Sortimente im Bereich des Fachmarktzentrums im Osten des Grundstückes Flensburger Straße 61. Ziel der Vereinbarung war es u.a., beeinträchtigende Auswirkungen auf die dortigen Einzelhandelsbetriebe zu vermeiden.

Die bestehenden Betriebe im Plangeltungsbereich genießen Bestandsschutz. Für die Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten gilt der Bestandsschutz der Nutz- und Verkaufsfläche laut Baugenehmigung, Erweiterungen der Verkaufsflächen sind hier nicht zulässig, in

einigen Sonstigen Sondergebieten (SO 1, SO 4, SO 5 und SO 6 werden die zentrenrelevanten Kernsortimente gänzlich ausgeschlossen.

Welche Sortimente zentrenrelevant, nicht-zentrenrelevant und welche der Nahversorgung dienen, wurde in der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts aus dem Jahr 2021 erläutert und sind in Kapitel 3.6 zu dieser Begründung dargelegt.

5 Immissionsschutz

Die zulässigen Nutzungen sind geeignet, Lärmimmissionen in der Nachbarschaft hervorzurufen. Gleichzeitig gibt es durch die Einzelhandelseinrichtungen und die Gewerbebetriebe teils selbst schutzbedürftige Nutzungen (Ruhe- und Aufenthaltsräume, Betriebsleiterwohnen), die ebenfalls vor Lärmimmissionen aus dem Straßenverkehr der Bundesstraße B 201 und der Flensburger Straße (Kreisstraße K 44) auf Ebene der Bauleitplanung zu schützen sind.

Es werden daher für den B-Plan Nr. 113 Schallgutachten zum Gewerbelärm und zum Verkehrslärm erstellt. Die Ergebnisse werden zum Entwurf vorliegen und dann in der Bauleitplanung berücksichtigt.

6 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist durch die Lage an der Flensburger Straße (K 44) und an der Bundesstraße B 201 direkt an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Die beiden öffentlichen Straßen ‚Lattenkamp‘ und ‚Flensburger Straße, Teil Süd‘ erschließen die hinterliegenden Grundstücke in Form von Sackgassen.

Mit der Aufstellung des B-Plan Nr. 113 wird dem Grunde nach das bestehende Planrecht aktualisiert und v.a. Festsetzungen zum Schutz des innerstädtischen Einzelhandels getroffen, so wird damit das Angebot an zentrenrelevanten Sortimenten im Bereich des B-Plans Nr. 113 eingeschränkt. Der zulässige Versiegelungsgrad bleibt weitestgehend unverändert. Damit bleibt auch die Erschließung der Grundstücke im Plangebiet unverändert. Entsprechend sind keine zusätzlichen Verkehre im Zusammenhang mit der Aufstellung des B-Plan Nr. 113 zu erwarten.

7 Plandarstellung 30. FNP-Änderung

Die 30. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst den Bereich nördlich der Flensburger Straße, hier wird ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ dargestellt.

Das im Rahmen der 13. Änderung des F-Plans ausgewiesene Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ nördlich der Flensburger Straße wird nicht in die 30. F-Planänderung übernommen, da diese schon die korrekte Baugebietsdarstellung beinhaltet.

8 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen des B-Plans Nr. 113

8.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 113 befinden sich vorwiegend Einzelhandelseinrichtungen, aber auch Gewerbebetriebe, Büro- und Dienstleistungseinrichtungen. Es ist das Ziel der B-Planaufstellung, das bestehende Planungsrecht soweit anzupassen, dass die Betriebe des Einzelhandels die Innenstadt nicht schädigen. Dafür werden die Verkaufsflächen der zentrenrelevanten Sortimente begrenzt, indem entsprechende Kern- und Randsortimente reglementiert werden. In

den Gebieten, in denen sich fast ausschließlich gewerbliche Einrichtungen angesiedelt haben, werden die Festsetzungen so gestaltet, dass sich dort kein weiterer selbstständiger Einzelhandel ansiedeln kann.

Definition Verkaufsfläche: Bei der Ermittlung der Verkaufsfläche sind alle Flächen einzubeziehen, die vom Kunden betreten werden können oder die geeignet sind, Verkaufsabschlüsse zu fördern, bzw. zu Verkaufszwecken eingesehen werden können, aus hygienischen oder anderen Gründen vom Kunden aber nicht betreten werden dürfen (z.B. Fleisch- oder Käsetheke mit Bedienung). Ebenso zur Verkaufsfläche gehören die Bereiche, in die die Kunden nach der Bezahlung gelangen sowie Pfandräume, die vom Kunden betreten werden können. Eine überdachte Fläche zum Abstellen von Einkaufswagen außerhalb des Gebäudes eines Lebensmittelmarktes ist nicht Teil der Verkaufsfläche, auch Flächen vor Notausgängen zählen nicht zur Verkaufsfläche.

Definition Kernsortiment: Das Kernsortiment entspricht den Hauptwarengruppen, die ein Händler in seinem Sortiment führt.

Definition Randsortiment: Randsortimente sind im Gegensatz zum Kernsortiment die Warengruppen, die nur einen geringen Anteil der Handelswaren ausmachen, die ein Händler vertreibt. Sie ergänzen das Sortiment und sind häufig als Angebote nur eine begrenzte Zeit verfügbar.

Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO besteht die Möglichkeit Nutzungen die gemäß § 8 BauNVO in Gewerbegebieten allgemein zulässig wären, zu beschränken oder auszuschließen, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.

- a) Zulässig sind gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2:
 - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.
- b) Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2:
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- c) Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2:
 - Tankstellen,
 - Anlagen für sportliche Zwecke,
 - Vergnügungsstätten,
 - Betriebe mit Vorführ- und Geschäftsräumen (§33a GewO), deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind,
 - Bordelle und bordellartige Betriebe.
- d) In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.
Ausnahmsweise zulässig sind:
 - Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von maximal 300 m², wenn sie in einem un-

mittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit dem sich in dem Gewerbegebiet befindlichen Großhandels-, Produktions- oder Handwerksbetrieb stehen,

- diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind und
- nicht mit zentrenrelevanten Kernsortimenten gemäß der Schleswiger Sortimentsliste handeln. Zentrenrelevante Randsortimente dürfen nicht mehr als 10% der Verkaufsfläche in Anspruch nehmen.

Nicht zulässig sind Tankstellen in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2, da sich schon auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Flensburger Straße eine Tankstelle (SO 3) befindet, die an dieser Stelle planungsrechtlich zugelassen ist, das Erfordernis einer weiteren Tankstelle im Gebiet wird nicht gesehen.

Unzulässig sind Anlagen für sportliche Zwecke, da diese dem planerischen Ziel der Entwicklung von gewerblichen Bauflächen mit einer möglichst hochwertigen Flächennutzung, mit Blick auf die knappen Gewerbeflächen im Stadtgebiet, entgegenstehen.

Ebenso unzulässig sind Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Betriebe mit sexuellem Hintergrund. Diese führen in der Regel zu einer Abwertung des städtebaulichen Umfelds und verursachen im Falle von Diskotheken zusätzlich Beeinträchtigungen durch Lärm und Besucherverkehre während der Nachtstunden.

Durch den festgesetzten Ausschluss von selbstständigen Einzelhandelsbetrieben, mit einem ausnahmsweisen Zulässigkeit in kleinem Rahmen (bis 300 m²) bleibt die allgemeine Zweckbestimmung der Gewerbegebietsflächen gewahrt.

Sonstige Sondergebiet „Einzelhandel“ (§ 11 BauNVO)

Die Sonstigen Sondergebiete „Einzelhandel“ dienen der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben, gastronomischen Einrichtungen, Dienstleistungs- und Büronutzungen, Kfz-Handel und Anlagen für kirchliche Zwecke.

Zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe nur nach Maßgabe der Festsetzungen im Textteil B,
- gastronomischen Einrichtungen,
- Dienstleistungs- und Büronutzungen,
- Kfz-Handel,
- Anlagen für kirchliche Zwecke,
- Tankstellen sind nur im Sonstigen Sondergebiet SO 3 zulässig.

Die Sonstigen Sondergebiete werden in die Teilflächen SO 1 bis SO 6 gegliedert und bezüglich der Maßgaben für die Einzelhandelsfestsetzungen im Folgenden konkretisiert.

Als Grundlage für die getroffenen Regelungen zu den zentrenrelevanten Sortimenten dient die „Schleswiger Sortimentsliste“ (siehe Kapitel 3.6).

Sonstiges Sondergebiet SO 1

- Das SO 1 dient der Unterbringung eines großflächigen Möbelmarktes.
- Die zulässige maximale Gesamtverkaufsfläche im SO 1 beträgt 4.000 m².
- Die zulässige Größenordnung von zentrenrelevanten Randsortimenten darf einen Anteil von 10 % an der zulässigen Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten.
- Es sind keine Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten zulässig.

Sonstiges Sondergebiet SO 2

- Das SO 2 dient der Unterbringung
 - eines großflächigen SB-Warenhauses,
 - eines großflächigen Lebensmittelsortimenters,
 - eines großflächigen Lebensmittel-Discounters mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 m² und
 - mehrerer kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe.
- Die zulässige maximale Gesamtverkaufsfläche im SO 2 beträgt 11.000 m².
- Die zulässige Größenordnung von zentrenrelevanten Randsortimenten darf für das SB-Warenhaus einen Anteil von 22 % seiner Verkaufsfläche nicht überschreiten.
- Die zulässige Größenordnung von zentrenrelevanten Randsortimenten darf für den großflächigen Lebensmittelsortimenter einen Anteil von 10 % seiner Verkaufsfläche nicht überschreiten.
- Die zulässige Größenordnung von zentrenrelevanten Randsortimenten darf für den großflächigen Lebensmittel-Discounter einen Anteil von 10 % seiner Verkaufsfläche nicht überschreiten.
- Die zulässige Größenordnung von zentrenrelevanten Randsortimenten darf für die kleinflächigen Einzelhandelsbetriebe einen Anteil von 10 % ihrer Verkaufsfläche nicht überschreiten.
- Die Verkaufsfläche der zentrenrelevanten Kernsortimente darf für die kleinflächigen Einzelhandelsbetriebe insgesamt eine Größe von 710 m² nicht überschreiten. Je Einzelhandelsbetrieb sind maximal 470 m² Verkaufsfläche mit zentrenrelevanten Kernsortimenten zulässig.

Sonstiges Sondergebiet SO 3

- Das SO 3 dient der Unterbringung mehrerer groß- und kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe.
- Die zulässige maximale Gesamtverkaufsfläche im SO 3 beträgt 3.475 m².
- Die zulässige Größenordnung von zentrenrelevanten Randsortimenten darf einen Anteil von 10 % an der zulässigen Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten.
- Die Verkaufsfläche der zentrenrelevanten Kernsortimente darf für die Einzelhandelsbetriebe insgesamt eine Größe von 2.555 m² nicht überschreiten. Je Einzelhandelsbetrieb sind maximal 1.800 m² Verkaufsfläche mit zentrenrelevanten Kernsortimenten zulässig.

Sonstiges Sondergebiet SO 4

- Das SO 4 dient der Unterbringung mehrerer groß- und kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe.
- Die zulässige maximale Gesamtverkaufsfläche im SO 4 beträgt 11.100 m².
- Die zulässige Größenordnung von zentrenrelevanten Randsortimenten darf einen Anteil von 10 % an der zulässigen Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten.
- Es sind keine Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten zulässig.

Sonstiges Sondergebiet SO 5

- Das SO 5 dient der Unterbringung eines großflächigen Lebensmittel-Discounters mit einer

maximalen Verkaufsfläche von 1.200 m².

- Die zulässige maximale Gesamtverkaufsfläche im SO 5 beträgt 1.200 m².
- Die zulässige Größenordnung von zentrenrelevanten Randsortimenten darf einen Anteil von 10 % an der zulässigen Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten.
- Es sind keine Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten zulässig.

Sonstiges Sondergebiet SO 6

- Das SO 6 dient der Unterbringung
 - eines großflächigen Baufachmarktes und
 - mehrerer kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe.
- Die zulässige maximale Gesamtverkaufsfläche im SO 6 beträgt 2.600 m².
- Die zulässige Größenordnung von zentrenrelevanten Randsortimenten darf einen Anteil von 10 % an der zulässigen Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten.
- Es sind keine Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten zulässig.

Mit den für die jeweiligen Sonstigen Sondergebiete SO 1 bis SO 6 festgelegten Nutzungskatalogen werden die zulässigen Einzelhandelsnutzungen eindeutig geregelt. Das bezieht sich auch auf die für jedes einzelne SO festgesetzte Gesamtverkaufsfläche, den Anteil der zentrenrelevanten Rand- und Kernsortimente.

Um das planerische Ziel „Schutz des innerstädtischen Einzelhandels“ zu erreichen, soll das Angebot an zentrenrelevanten Sortimenten im Bereich des B-Plans Nr. 113 eingeschränkt werden. Daher werden zentrenrelevante Kernsortimente nur noch auf den Bereich mit dem SB Warenhaus (aufgrund seiner zentralitätsbildenden Funktion) und den angrenzenden Betrieben (SO 2 und SO 3) konzentriert. In den anderen Sonstigen Sondergebieten SO 1, SO 4, SO 5 und SO 6 werden die zentrenrelevanten Kernsortimente ausgeschlossen. Die bestehenden Betriebe genießen Bestandsschutz.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

Mit der Aufstellung des B-Plans Nr. 113 sind keine konkreten Erweiterungen, Um- oder Neubauten der bestehenden Bebauung verbunden.

Die Festsetzungen zum Versiegelungsgrad wurden aus dem bislang bestehenden Planrecht (B-Pläne Nr. 36, Nr. 38A und Nr. 38B) weitestgehend übernommen, im Abgleich mit der bestehenden Bebauung waren kleinere Anpassungen in Teilbereichen erforderlich.

Grundsätzlich wurde unter Berücksichtigung des bislang geltenden Planrechts und der Bestandsbebauung für den Teilbereich nördlich der Flensburger Straße eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 und für den Teilbereich südlich der Flensburger Straße eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Lediglich für das SO 5 wurde die GRZ von 0,3 aus dem B-Plan 38B, 2. Änderung unverändert übernommen (hier war die Grundfläche GR auf max. 2.100 m² festgesetzt, umgerechnet auf die Grundstücksgröße ergibt sich eine GRZ von 0,3).

Damit bleiben diese Festsetzungen hinter dem Orientierungswert für Obergrenzen für (vergleichbare) Gewerbegebiete des § 17 Abs. 1 BauNVO zurück (GRZ 0,8), um im diesem Siedlungsrandbereich eine übermäßige hochbauliche Dichte zu vermeiden.

Im Sonstigen Sondergebiet SO 1 darf gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) durch die Grundflächen von Stellplätzen und Nebenanlagen im Sinne des § 14

BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,95 überschritten werden. In den Sonstigen Sondergebieten SO 2, SO 3, SO 4 und SO 5 darf gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) durch die Grundflächen von Stellplätzen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,90 überschritten werden.

Grundlage für die Zulässigkeit der Überschreitungen ist die überschlägige Ermittlung der bestehenden Versiegelung. Der hohe Versiegelungsgrad aus den Einzelhandelsnutzungen ergibt sich v.a. aus der Tatsache, dass die Fachmarkttagglomeration stark autoorientiert geprägt ist. So gibt es neben großen Zufahrtbereichen auch sehr groß ausgeprägte Parkplatzbereiche, die größtenteils vollversiegelt sind. Darüber hinaus sind Anlieferungs- und Rangierflächen zur Erschließung der bestehenden Handelsbetriebe zu berücksichtigen.

Höhenentwicklung

Die bestehenden Festsetzungen zu den Höhen baulicher Anlagen bleiben weitestgehend unverändert, lediglich in Teilbereichen wurden im Vergleich zum bisherigen Planrecht Anpassungen vorgenommen.

Zur Erreichung eines städtebaulich gleichmäßigen Orts- und Straßenbildes wird im gesamten Plangeltungsbereich eine einheitliche, maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (HA) von 10 Metern festgesetzt. Dabei umfasst die Höhe baulicher Anlagen nicht nur Gebäude, sondern alle baulichen (Haupt-) Anlagen (z.B. auch Funkmasten, Schornsteine, Türme und Werbeanlagen).

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen (HA) im gesamten Plangeltungsbereich darf durch untergeordnete Bauteile wie Dachaufbauten, Heiz- und Klimaanlage, Treppenaufgänge, Lüftungsanlagen etc. oder durch sonstige Nutzungen und Nebenanlagen wie Photovoltaikanlagen um maximal 3,00 m überschritten werden.

Als Bezugshöhe für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen wird für die Sonstigen Sondergebiete SO 1, SO 5 und SO 6 sowie für die Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 die Oberkante der angrenzenden öffentlichen Straßen festgesetzt, gemessen in Fahrbahnmitte senkrecht vor der jeweiligen Gebäudemitte.

Als Bezugshöhe für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen werden für die Sonstigen Sondergebiete SO 2, SO 3 und SO 4 die in der Planzeichnung entsprechenden Höhenbezugspunkte festgesetzt.

Auf die Festsetzung einer maximalen Anzahl von Vollgeschossen wird verzichtet, da mit den getroffenen Festsetzungen die Höhenentwicklung ausreichend geregelt ist.

8.3 Überbaubare Flächen / Bauweise

Baugrenzen

Die überbaubaren Flächen werden durch großräumige Baugrenzen festgelegt, um einerseits den bebauten Bestand zu berücksichtigen und andererseits auch eine ausreichende Flexibilität bei Abriss und Neubau zukünftiger baulicher Anlagen zu schaffen. Um den Straßenraum der Flensburger Straße nicht zu stark einzuengen, halten die Baugrenzen in diesem Bereich überwiegend einen Abstand von mind. 7 Metern zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen ein.

Entlang der Bundesstraße B 201 verläuft im nördlichen Bereich der Teilfläche SO 4 die Baugrenze entlang der Anbauverbotszone von 20 Metern (vgl. Kap.14 „Nachrichtliche Übernahmen“). Für das Gebäude, das in die Anbauverbotszone hineinragt (Lattenkamp 7), liegt der Stadt eine Befreiung vor.

Entlang des Waldes verläuft im südlichen Bereich der Teilfläche SO 2 die Baugrenze entlang des Waldabstands von 30 Metern (vgl. Kap.14 „Nachrichtliche Übernahmen“).

Abweichende Bauweise

Im gesamten Plangeltungsbereich wird die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, aber ohne Längenbegrenzungen.

Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise ist erforderlich, weil im baulichen Bestand größere Baukörper vorhanden sind und auch künftig zu erwarten sind. Daher sind Baulängen von mehr als 50 Metern zwingend erforderlich.

Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sind überall innerhalb der festgesetzten Baugebiete zulässig, davon ausgenommen sind lediglich die Bereiche mit Pflanz- bzw. Erhaltungsfestsetzungen.

Damit werden die bestehenden Anlagen (v.a. die großen Stellplatzanlagen) in ihrer derzeitigen Ausformung berücksichtigt.

9 Verkehrsflächen

An der bestehenden Erschließungssituation sind keine Veränderungen geplant, insofern werden die bestehenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen aus dem bestehenden Planrecht übernommen und entsprechend festgesetzt.

Die kleine Parkplatzfläche im Einmündungsbereich der Straße Lattenkamp in die Flensburger Straße wird aus dem bisherigen Planrecht des Bebauungsplans Nr. 38A übernommen und auch künftig als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ festgesetzt.

Der Abfahrtsbereich von der Bundesstraße B 201 wird aus dem bisherigen Planrecht des Bebauungsplans Nr. 36 übernommen und auch künftig als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsrün“ festgesetzt.

Die Erschließungsstraße zwischen den festgesetzten Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt.

10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Innerhalb des Sonstigen Sondergebiets SO 3 wird auf dem Flurstück 20/18 zur Unterhaltung einer Regenwasserleitung ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in einer Breite von 4,0 m zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger und der Stadt Schleswig festgesetzt.

11 Grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen der derzeit geltenden Bebauungspläne werden weitestgehend übernommen und nur, wo der aktuelle Bestand im Widerspruch zu den Festsetzungen steht, entsprechend angepasst.

11.1 Private Grünflächen

Zwischen den befestigten Parkplatzflächen und Erschließungswegen befinden sich zumeist mit Rasen bestandene Grünflächen. Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Abstandsgrün“ sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Versiegelungen sind nicht zulässig.

11.2 Erhalt von Bäumen

Einzelbäume, die im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 36 gepflanzt worden sind, sollen dauerhaft als Grünstruktur erhalten werden und werden deshalb mit einer Erhaltungsfestsetzung gesichert. Aus der bisherigen Anpflanzfestsetzung wird eine Erhaltungsfestsetzung für diese Baumreihe.

Nördlich der Flensburger Straße befinden sich Grünflächen und mit Gehölzen bestandene Flächen, die ebenfalls weiterhin erhalten bleiben sollen. Die Festsetzungen aus den derzeit geltenden Bebauungsplänen werden hier übernommen.

11.3 Anpflanzen von Bäumen

Im Bebauungsplan Nr. 38B waren Neupflanzungen entlang der Flensburger Straße vorgesehen, die noch nicht umgesetzt worden sind. Diese Festsetzungen zur Anpflanzung von Einzelbäumen wird aus dem B-Plan Nr. 38B übernommen.

Weitere Anpflanzungen zwischen den beiden Baufeldern des Gewerbegebiets GE 1 sind dort ebenfalls nicht vorzufinden, hier werden stattdessen 6 neue Standorte für Baumpflanzungen (im Bereich zwischen Flensburger Straße und dem Sonstigen Sondergebiet SO 4) festgesetzt, um eine teilweise Eingrünung der Flensburger Straße zu ermöglichen.

11.4 Flächen für Wald / Waldumwandlung

Die innerhalb des Plangebietes vorhandene Waldfläche wird entsprechend des Bestandes als Fläche für Wald festgesetzt.

Der einzuhaltende Waldschutzabstand gemäß § 24 Abs. 1 LWaldG von 30 m wird nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

11.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Versickerung

Zur Minderung der Bodenversiegelung wird festgesetzt, dass neu geplante Stellplatzanlagen nur mit versickerungsfähigen Materialien befestigt werden dürfen. Damit wird das auf den Stellplätzen anfallende Oberflächenwasser vor Ort versickert.

Dachbegrünung

Aus ökologischen Gründen wird festgesetzt, dass flach geneigte Dächer neu geplanter Gebäude mit einer Dachneigung bis zu 25 ° als Gründächer auszuführen sind. Die Festsetzung betrifft somit die Dächer aller neu geplanten Haupt- und Nebengebäude im Sonstigen Sondergebiet.

Mit der Begrünung von Dachflächen werden ökologisch wirksame Ersatzlebensräume für Tier- und Pflanzenarten in Baugebieten geschaffen. Die Begrünung mindert den Aufheizeffekt von Dachflächen, verzögert den Abfluss anfallender Niederschläge von Dächern und mindert die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch bauliche Anlagen.

Auf eine Dachbegrünung kann auf Dachflächen, die mit einer Photovoltaikanlage versehen sind, verzichtet werden.

12 Gestalterische Festsetzungen

... werden ggf. im weiteren Verfahren ergänzt.

13 Ver- und Entsorgung

13.1 Frischwasserversorgung

Der Anschluss erfolgt über die vorhandene Leitung des öffentlichen Netzes.

13.2 Strom- und Gasversorgung

Der Anschluss erfolgt an das öffentliche Netz der vorhandenen Leitungen.

Im Einmündungsbereich der Straße Lattenkamp zur Flensburger Straße befindet sich eine Trafostation, die aus dem bisherigen Planrecht des Bebauungsplans Nr. 38A übernommen und auch künftig als Ver- und Entsorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ festgesetzt wird.

13.3 Schmutzwasserbeseitigung

Der Anschluss erfolgt über die bestehenden Schmutzwasserleitungen und wird der Schmutzwasserentwässerung der Stadt Schleswig zugeführt. Eine ausreichende Kapazität der vorhandenen Leitungen ist gegeben.

13.4 Oberflächenentwässerung

Als Grundlage der Betrachtung der Oberflächenwassersituation wird der gemeinsame Erlass vom 10.10.2019 (MELUND / MILI) zu den wasserrechtlichen Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser herangezogen. Dieser Erlass soll primär in Neubaugebieten Anwendung finden, für Bestandsgebiete sind sie ein Mittel für die Überprüfung bei hydraulischen Problemen in Gewässern.

Mit dem vorliegenden Planverfahren wird für ein bereits vollständig bebautes Bestandsgebiet ein neuer Bebauungsplan aufgestellt, der das bestehende Planrecht (B-Pläne Nr. 36, Nr. 38A und Nr. 38B, tlw.) ersetzen wird.

Planungsziel für die Neuaufstellung des B-Plans Nr. 113 ist in erster Linie die Neufassung und Erweiterung der bestehenden B-Planfestsetzungen hinsichtlich der Einschränkung innenstadtrelevanter Sortimente im Einzelhandel (vgl. Kapitel 2), zugleich werden auch kleinere Anpassungen und Aktualisierungen vorgenommen, die vorwiegend mit den Unterschieden des damaligen und heute geltenden Planungsrecht zusammenhängen.

Beim Abgleich der rechtskräftigen B-Pläne, die tlw. in den 1970er und 80er Jahren in Kraft getreten sind (vgl. Kapitel 3.3), mit dem tatsächlichen vorgefundenen Versiegelungsgrad sind kleinere Abweichungen zum heute geltenden Planungsrecht zu verzeichnen. Begründet liegen diese Abweichungen in § 19 Abs. 4 BauNVO in den Fassungen von 1968 und 1977. Hier war bestimmt, dass die Grundflächen von Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO, von Balkonen, Loggien, Terrassen und baulichen Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig waren, nicht auf die zulässige Grundfläche anzurechnen waren. D.h., die den bestehenden B-Plänen Nr. 36, Nr. 38A und Nr. 38B (tlw.) zugrunde liegenden Regelungen zur GRZ sahen damals keine „Kappungsgrenze“ für die Errichtung von Nebenanlagen (auch nicht für Stellplätze) vor, wie sie mit der Novellierung der BauNVO 1990 eingeführt wurde.

Mit der Neuaufstellung des B-Plans Nr. 113 gilt die Fassung der BauNVO 2017 (zuletzt geändert 04.01.2023), d.h. für den Versiegelungsgrad sind die Regelungen des § 19 Abs. 4 BauNVO anzuwenden (vgl. Text, Teil B, Ziffer 2.1). Es werden Überschreitungen der zulässigen GRZ durch die Grundflächen von Stellplätzen und Nebenanlagen zugelassen, die faktisch schon bestehen und aufgrund der damaligen Regelungen der BauNVO zulässig waren.

Mit diesen Ausführungen wird nachvollziehbar begründet, dass mit der Neuaufstellung des B-Plans Nr. 113 keine faktische Änderung am bestehenden Versiegelungsgrad vorgenommen wird und damit auch keine Änderung an der Situation der Oberflächenentwässerung verbunden ist.

13.5 Telekommunikation

Der Anschluss erfolgt an das öffentliche Netz der vorhandenen Leitungen.

13.6 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung obliegt der Stadt Schleswig, die sich dazu beauftragter Entsorgungsunternehmen bedient.

13.7 Brandschutz

Die Löschwasserversorgung für den Feuerwehreinsatz ist entsprechend den Vorgaben des Arbeitsblattes W 405 des DVGW - Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung - und W 331 - Hydrantenrichtlinie - bzw. der Industrierichtlinie sichergestellt.

Hydranten für die Entnahme von Löschwasser sind so anzuordnen, dass sie nicht zugestellt werden können und jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind. Der Abstand zwischen den Hydranten ist nach Arbeitsblatt W 331 des DVGW - Regelwerks zu bestimmen. Als ausreichend wird ein Abstand von 80 - 100 m angesehen.

14 Nachrichtliche Übernahmen

Waldabstand nach Landeswaldgesetz (LWaldG)

Es gelten zur Sicherung des Waldes und der Bebauung die Anforderungen des § 24 LWaldG. Gemäß § 24 des Landeswaldgesetzes Schleswig-Holstein ist zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten. Der Waldabstand wird in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

Anbauverbotszone nach Straßen- und Wegegesetz (FStrG)

Gemäß Bundesfernstraßengesetz (FStrG) dürfen längs der Bundesfernstraßen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 Meter bei Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Die Anbauverbotszone ist nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

15 Flächenbilanz

Gewerbegebiete:	20.120 m ²
Sonstige Sondergebiete:	122.240 m ²
Straßenverkehrsflächen:	13.500 m ²
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:	1.870 m ²
Private Grünflächen:	880 m ²
Ver- / Entsorgungsflächen:	140 m ²
<u>Waldflächen:</u>	<u>16.260 m²</u>
Gesamtfläche Plangeltungsbereich:	175.010 m ²

TEIL II - UMWELTBERICHT

16 Einleitung

(BauGB Anlage 1 Nr. 1)

16.1 Gesetzliche Grundlagen

Im Rahmen der Bauleitplanung ist gem. § 2 (4) BauGB für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung.

Der Umweltbericht ist im Verfahren fortzuschreiben, da er die Ergebnisse der Umweltprüfung und damit u.a. Ergebnisse der Abwägung des Planungsträgers in der Auseinandersetzung mit Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung zu dokumentieren hat.

Wesentliches Ziel des Umweltberichtes ist neben der Aufbereitung des umweltrelevanten Abwägungsmaterials hiernach, Dritten eine Beurteilung zu ermöglichen, inwieweit sie von Festsetzungen des Bebauungsplanes betroffen sein können.

Der Umweltbericht wird nach den Vorgaben der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB erstellt.

Die Untersuchungstiefe der Umweltprüfung orientiert sich in Übereinstimmung mit der Formulierung in § 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB an den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr.113. Geprüft wird, welche erheblichen Auswirkungen durch die Umsetzung des Bebauungsplanes auf die Umweltbelange entstehen können und welche Einwirkungen auf die geplanten Nutzungen aus der Umgebung erheblich einwirken können, nicht jedoch außergewöhnliche und nicht vorhersehbare Ereignisse. Da kein vorhabenbezogener Bebauungsplan vorliegt, beinhaltet diese Prüfung die Auswirkungen der Bauphase nur soweit sie allgemein für die festgesetzte Art der Nutzung abzuleiten sind.

16.2 Untersuchungsraum

Der Untersuchungsraum umfasst den Plangeltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 113 und die nähere Umgebung, die von den Planungen betroffen sein könnte.

17 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Aufstellung

(BauGB Anlage 1 Nr. 1 Buchstabe a)

17.1 Fachgesetzliche Ziele

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

§ 1 BNatSchG: "Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass

1. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,
2. die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
3. die Tier- und Pflanzenwelt, einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie

4. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind."

§ 15 Abs. 1 BNatSchG: "Der Verursacher eines Eingriffs ist zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen."

Der Vermeidungsgedanke findet im weiteren Verfahren über grünordnerische Festsetzungen Eingang in die Planung, die die Minimierung bzw. Vermeidung von Beeinträchtigungen zum Ziel haben. Das beinhaltet Erhaltungsfestsetzungen für vorhandene Gehölze und Grünflächen, Anpflanzfestsetzungen, Dachbegrünungen und Regelungen zur Oberflächenentwässerung.

§ 15 Abs. 2 BNatSchG: "Der Verursacher ist zu verpflichten, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

Die vorliegende Planung wird nicht zu Eingriffen im Sinne der Eingriffsregelung führen. Es sind keine zusätzlichen Bodenversiegelungen, Gebäudeabriss oder Beseitigungen von Grünstrukturen vorgesehen.

§ 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG: Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung der gesetzlich geschützten Biotop führen können, sind verboten (Gesetzlicher Biotopschutz).

Im Plangebiet befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotop.

§ 44 BNatSchG stellt die zentrale nationale Vorschrift des besonderen Artenschutzes dar. Er beinhaltet für die besonders geschützten sowie die streng geschützten Tiere und Pflanzen unterschiedliche Verbotstatbestände.

Der Bebauungsplan Nr. 113 übernimmt alle grünordnerischen Festsetzungen der derzeit gültigen Bebauungspläne. Es sind weder Eingriffe in Grünstrukturen noch Gebäudeabriss vorgesehen. Die Neuregelungen des Bebauungsplans Nr. 113 beziehen sich ausschließlich auf die Einzelhandelsnutzungen und haben keine Auswirkungen auf im Plangebiet vorhandene Grünstrukturen. Es sind somit keine Konflikte mit geltendem Artenschutzrecht zu erwarten.

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

§ 1 BBodSchG: "Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vor-sorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden."

Dem gesetzlichen Bodenschutz wird Rechnung getragen, indem keine weiteren über den tatsächlichen Bestand hinausgehenden Versiegelungen zugelassen werden. Des Weiteren werden Festsetzungen getroffen, dass neu geplante Stellplatzanlagen mit versickerungsfähigen Materialien zu befestigen sind.

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

§ 1 Abs. 1 BImSchG: "Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen."

§ 50 BImSchG: "Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen

und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufenen Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiet sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden."

Die zulässigen Nutzungen sind geeignet, Lärmimmissionen in der Nachbarschaft hervorzurufen. Gleichzeitig gibt es durch die Einzelhandelseinrichtungen und die Gewerbebetriebe teils selbst schutzbedürftige Nutzungen (Ruhe- und Aufenthaltsräume, Betriebsleiterwohnen), die ebenfalls vor Lärmimmissionen aus dem Straßenverkehr der Bundesstraße B 201 und der Flensburger Straße (Kreisstraße K 44) auf Ebene der Bauleitplanung zu schützen sind.

Es werden daher für den B-Plan Nr. 113 Schallgutachten zum Gewerbelärm und zum Verkehrslärm erstellt. Die Ergebnisse werden zum Entwurf vorliegen und dann in der Bauleitplanung berücksichtigt.

17.2 Ziele aus Fachplanungen

Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan stellt die Lage des Plangebietes innerhalb eines Gebietes mit besonderer Erholungseignung dar. Das Plangebiet befindet sich zudem in einem Bereich, der als Verbundachse eines Biotopverbundsystems dargestellt ist. Westlich des Plangebietes liegt eine zusammenhängende Waldfläche mit einer Größe von mehr als 5 ha.

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Schleswig im Plangeltungsbereich als Bestand bestehende und ausgewiesene Gewerbegebiete sowie Sondergebiete dar. Am Rand der baulich genutzten Flächen werden Knicks und Hecken als lineare Landschaftselemente im Bestand dargestellt.

Im Entwicklungsplan des Landschaftsplans wird als Entwicklungsmaßnahme die Begründung von Hauptverkehrsstraße für die Flensburger Straße dargestellt. Zur Verbesserung des Landschaftsbildes sind Anpflanzungen als Eingrünung der Gewerbegebiete und der Sondergebiete vorgesehen.

Die vorliegende Planung entspricht im Wesentlichen den Zielen des Landschaftsplans.

17.3 Schutzgebiete

Das nächstgelegene FFH-Gebiet befindet sich in ca. 500 m Luftlinie südlich des Plangeltungsbereichs. Die vorliegende Planung hat keine Auswirkungen auf das Schutzgebiet.

18 Zu erwartende Auswirkungen auf die Umwelt

Der Bebauungsplan Nr. 113 wird keine zusätzlichen Versiegelungen des Bodens im Vergleich zum aktuellen Bestand zulassen, damit sind keine weiteren Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Grundwasser zu erwarten.

Es sind keine Eingriffe in bestehende Grünstrukturen oder Gebäudeabriss geplant. Auswirkungen der Schutzgüter Pflanzen, Tiere und Landschaftsbild sind damit ebenfalls auszuschließen.

Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch durch Lärmemissionen sind im weiteren Verfahren zu prüfen.

Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Kultur- und Sachgüter und Klima sind nicht zu erwarten.

19 Untersuchungsrahmen für die Umweltprüfung

19.1 Schutzgut Fläche

Untersuchungsgegenstand:

- Aktuelle Flächennutzung

Vorhandene Unterlagen:

- Regionalplan, Landschaftsrahmenplan, Landschaftsplan

Zusätzlich benötigte Unterlagen:

- Aktuelle Biotoptypenkartierung

19.2 Schutzgut Boden

Untersuchungsgegenstand:

- Bodentyp / Bodenart
- Vorbelastungen
- Relevante Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Vorhandene Unterlagen:

- Regionalplan, Landschaftsrahmenplan, Landschaftsplan
- Bodenbewertung des LfU

Zusätzlich benötigte Unterlagen:

- keine

19.3 Schutzgut Wasser

Untersuchungsgegenstand:

- Grundwasser
- Oberflächengewässer
- Vorflutverhältnisse
- Relevante Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Vorhandene Unterlagen:

- Regionalplan, Landschaftsrahmenplan, Landschaftsplan

Zusätzlich benötigte Unterlagen:

- keine

19.4 Schutzgut Tiere

Untersuchungsgegenstand:

- Brutvögel, Fledermäuse, sonstige Artengruppen
- Relevante Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere
- Bewertung der artenschutzrechtlichen Auswirkungen

Vorhandene Unterlagen:

- Landschaftsplan

Zusätzlich benötigte Unterlagen:

- keine

19.5 Schutzgut Pflanzen

Untersuchungsgegenstand:

- Gesetzlich geschützte Biotope
- Rote Liste Arten (höhere Pflanzenarten)
- Besonders und streng geschützte Arten (höhere Pflanzenarten)
- Biotop- und Nutzungstypen
- Relevante Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen

Vorhandene Unterlagen:

- Landschaftsplan
- Prüfung und Ergänzung der gesetzlich geschützten Biotope gem. § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG S-H

Zusätzlich benötigte Unterlagen:

- Aktuelle Biotoptypenkartierung

19.6 Schutzgut biologische Vielfalt

Untersuchungsgegenstand:

- Biotopverbundsystem
- Schutzgebiete
- Geschützte und seltene Pflanzen- und Tierarten
- Lage in naturschutzfachlich bedeutsamen Gebieten sowie Beachtung besonders schützenswerten Arteninventars
- Relevante Auswirkungen auf die biologische Vielfalt

Vorhandene Unterlagen:

- Entsprechend des Materials für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie rechtliche Bindungen und planerische Vorgaben

Zusätzlich benötigte Unterlagen:

- Keine

19.7 Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit

Untersuchungsgegenstand:

- Wohnen / Wohnumfeld
- Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- Erholung
- Relevante Auswirkungen auf Wohnumfeld und Erholungsräume

Vorhandene Unterlagen:

- Regionalplan, Landschaftsrahmenplan, Landschaftsplan

Zusätzlich benötigte Unterlagen:

- lärmtechnische Untersuchung (bereits beauftragt)

19.8 Schutzgut Klima und Luft

Untersuchungsgegenstand:

- Lokalklima

- Klima S.-H.
- Luftqualität, raumbedeutende Frischluftfunktion
- Relevante Auswirkungen auf das Schutzgut Klima

Vorhandene Unterlagen:

- Landschaftsrahmenplan
- Landschaftsplan
- Luftqualität in SH (Jahresübersichten der Lufthygienischen Überwachung SH)

Zusätzlich benötigte Unterlagen:

- Keine

19.9 Schutzgut Landschaft

Untersuchungsgegenstand:

- Landschaftsbildtypen
- Prägende Landschaftsstrukturen bzw. ortsbildprägende Strukturen
- Sichtbeziehungen
- Vorbelastungen
- Relevante Auswirkungen auf das Landschaftsbild

Vorhandene Unterlagen:

- Landschaftsplan

Zusätzlich benötigte Unterlagen:

- Landschaftsbilderfassung durch Ortsbegehung

19.10 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Untersuchungsgegenstand:

- Denkmale (Archäologische Denkmale, Kulturdenkmale)
- Abschätzung der zu erwartenden Beeinträchtigungen

Vorhandene Unterlagen:

- Liste der Kulturdenkmale Schleswig-Holsteins

Zusätzlich Unterlagen:

- Keine

Schleswig,

.....

Der Bürgermeister