

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 105 DER STADT SCHLESWIG

- 'AUF DER FREIHEIT - OSTTEIL' -

Gebiet nordwestlich der Schlei, südwestlich der ehemaligen Zuckerfabrik
und südöstlich der Pionierstraße

SCOPING

Stand: 11.09.2020

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)
- SATZUNGSBESCHLUSS (§ 10 (1) 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 3 |
| 1.3 | Grundlagen des Verfahrens 3 |
| 1.4 | Rechtliche Bindungen 3 |
| 2 | Ziel und Zweck der Planung..... 6 |
| 2.1 | Planungserfordernis und Planungsziele 6 |
| 3 | Planinhalt und Festsetzungen 9 |
| 3.1 | Art der baulichen Nutzung 9 |
| 3.1.1 | Allgemeine Wohngebiete 9 |
| 3.1.2 | Sonstige Sondergebiete 9 |
| 3.1.2.1 | SO Hotel 9 |
| 3.1.2.2 | SO Mühle 9 |
| 3.1.2.3 | SO Kloster 10 |
| 3.2 | Maß der baulichen Nutzung 10 |
| 3.3 | Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen 11 |
| 3.4 | Verkehrliche Erschließung 11 |
| 3.5 | Ver- und Entsorgung 13 |
| 3.6 | Immissionsschutz 16 |
| 3.7 | Grünordnung und Freiraumplanung 17 |
| 3.8 | Umweltbericht 18 |
| 3.9 | Auswirkungen auf Natur und Landschaft 18 |
| 3.10 | Altlasten, Bodenschutz 18 |
| 3.11 | Hochwasserschutz 19 |
| 3.12 | Küstenschutz 20 |
| 3.13 | Belange der Schifffahrt 21 |
| 3.14 | Sonstige Hinweise und nachrichtliche Übernahmen 22 |
| 4 | Flächenverteilung 22 |
| 5 | Kosten 23 |
| B | UMWELTBERICHT 24 |

A BEGRÜNDUNG

**zum Bebauungsplan Nr. 105 der Stadt Schleswig - 'Auf der Freiheit - Ostteil'-
Gebiet nordwestlich der Schlei, südwestlich der ehemaligen Zuckerfabrik und südöstlich der Pionierstraße**

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 des Bebauungsplanes Nr. 88 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 Ferienparks 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 wurde bereits 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.

Das integrierte Stadtentwicklungskonzept Schleswig (GEWOS 2010) stellt die Grundlage für stadtentwicklungsrelevante Entscheidungen der Stadt Schleswig dar und betrachtet die Themenfelder Wohnen, Wirtschaft, Freizeit, Verkehr, Einzelhandel, Tourismus und technische sowie soziale Infrastruktur. Dabei wurden auch der Umwelt- und Klimaschutz berücksichtigt. Die Entwicklung des Geländes "Auf der Freiheit" ist gemäß ISEK von erheblicher Bedeutung für die Entwicklung des Tourismus. Hier soll eine Verknüpfung mit Einzelhandel, Kultur und Gesundheit erfolgen. Die Umsetzung des Vorhabens "Auf der Freiheit" ist im Wesentlichen vom Engagement privater Investoren abhängig.

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. 10,9 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 Südwesten reicht das Plangebiet bis an die verbliebenen Panzerhallen, im Nordosten bis an die 'Zuckerstraße'.

Die genaue Planbereichsabgrenzung ist der Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 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 beräumt wurde. Es ist lediglich eine Halle am nordöstlichen Gebietsrand verblieben. Im Osten des Plangebiets wurden bereits zwei neue Bauprojekte (Mühle und Zen-Kloster) umgesetzt.

Auf den zukünftigen Entwicklungsflächen zeigt sich landseitig aktuell ein Mosaik aus Versiegelungsflächen (ehemalige Straßen und Plätze), Lagerflächen, frisch beräumten Flächen, Grasfluren, Sukzessionsflächen, einem von Gehölzflächen umgebenen Gewässer, einem Gehölzsaum am nördlichen Gebietsrand und Brackwasserröhrichten am Ufer der Schlei. Das Plangebiet endet größtenteils am Schleiufer bzw. umfasst im Bereich zwei geplanter Steghäuser auch den Wasserbereich der Schlei.

Die kürzlich beräumten Flächen der Landseite sind weitgehend vegetationslos oder mit Pionierfluren bewachsen. Weitere Flächen werden als Lagerplätze für Abräummaterial genutzt. Eine ehemalige Grünanlage mit einem Stillgewässer wurde von den Beräumungen ausgeschlossen. Diese Grünanlage hat sich durch die eingestellte Pflege in den vergangenen Jahren zu einem dichten Gehölzbestand entwickelt. Ein weiterer dichter Gehölzsaum befindet sich am Nordrand des Plangebiets an einer Böschungskante. Zudem sind auf dem Gelände mehrere Einzelbäume, Baumreihen und Gehölzsäume sowie Bereiche mit Grasfluren und Ruderalfluren vorhanden. Am Schleiufer sind u.a. Böschungsbefestigungen aus Steinschüttungen, Gebüsche und Röhrichte anzutreffen. Im Bereich einer provisorischen Wassereinleitungsstelle befinden sich wenige m² vegetationsfreier Strand. Der Wasserbereich der Schlei ist an einigen Uferabschnitten mit Röhricht bewachsen.

Die Geländeoberfläche liegt zwischen 0,5 m ü.NN an der Schlei und 4,0 m ü.NN im Hinterland. Im Nordwesten steigt das Gelände weiter bis auf ca. 6,5 m ü.NN an. Die nördliche Ecke des Plangebiets liegt im Bereich einer böschungsartig gestalteten Talkante der Schleiniederung und erreicht eine Geländehöhe von ca. 12,0 m ü.NN.

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 10.02.2020 beschloss die Ratsversammlung der Stadt Schleswig die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 105.

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).

Für den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 105 wurde am 10.02.2020 vor dem Hintergrund der geplanten Entwicklung der Aufstellungsbeschluss für die 26. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schleswig 'Auf der Freiheit – Ostteil' gefasst. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren durch die Stadt Schleswig. Der Entwurf zum Bebauungsplan wird mit dem Planverfahren zum Flächennutzungsplan abgestimmt.

Im **Landschaftsrahmenplan** aus dem Jahr 2020 werden folgende Aussagen zum Plangebiet getroffen, die im Bebauungsplan Berücksichtigung fanden:

Der Landschaftsraum an der Schlei, einschließlich des Plangebiets, ist als Gebiet mit besonderer Erholungseignung dargestellt. Diese großräumig dargestellten Bereiche weisen vielerorts eine ausgeprägte landschaftliche Vielfalt, ein abwechslungsreiches Landschaftsbild und ein landschaftstypisches Erscheinungsbild auf. Vorhaben für die Erholungsnutzung sind in diesen Gebieten mit den Belangen des Naturschutzes in Einklang zu bringen.

Das Plangebiet liegt zudem innerhalb eines Geotop-Potenzialgebiets Tu 005 "Schlei mit den Gletschertoren bei Haddeby, / Selk, Busdorf und Thyraburg / Dannewerk". In diesem Gebiet steht die Erhaltung der generellen Morphologie im Vordergrund.

Im küstennahen Bereich ist ein Hochwasserrisikogebiet gemäß §§ 73, 74 und 76 WHG dargestellt. In diesen Gebieten besteht ein potenziell signifikantes Hochwasserrisiko durch Schleihochwasser.

Die an das Plangebiet angrenzende Schlei und der westlich des Plangebiets verlaufende Mühlenbach liegen im Europäischen Netz Natura 2000 gemäß §32 BNatSchG i.V.m. § 23 LNatSchG (Europäisches Vogelschutzgebiet und FFH-Gebiet). In diesen Gebieten sind Maßnahmen des Naturschutzes zu fördern. Auf Grundlage des § 1 Absätze 1 und 2 in Verbindung mit § 20 Absatz 2 und § 21 Absatz 4 BNatSchG ist bei der Abwägung mit anderen Nutzungsansprüchen dem Naturschutz ein besonderes Gewicht beizumessen. Es ist ferner zu gewährleisten, dass bei unvermeidbaren Eingriffen in diesen Gebieten die beabsichtigte Funktion des Biotopverbundes nicht nachhaltig beeinträchtigt wird.

Die Schlei ist ein Achsenraum im Schutzgebiets- und Biotopverbundsystem auf landesweiter Ebene. Westlich des Plangebiets befindet sich ein Gebiet mit besonderer Eignung zum Aufbau des Schutzgebietes- und Biotopverbundsystems (Verbundachse) der regionalen Ebene. Hierbei handelt es sich um den Verlauf des Mühlenbachs. In den Gebieten mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebietes- und Biotopverbundsystems ist bei der Abwägung mit anderen Nutzungsansprüchen dem Naturschutz ein besonderes Gewicht beizumessen. Es ist ferner zu gewährleisten, dass bei unvermeidbaren Eingriffen in diesen Gebieten die beabsichtigte Funktion des Biotopverbundes nicht nachhaltig beeinträchtigt wird.

Nördlich des Plangebiets beginnt ein Trinkwassergewinnungsgebiet. Bei Planung von Maßnahmen in Trinkwassergewinnungsgebieten ist von der Wasserbehörde im Rahmen der was-

serrechtlichen Genehmigung zu prüfen, ob die Maßnahme dem Schutz der Trinkwassergewinnungsanlage zuwiderläuft oder welche Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers getroffen werden müssen.

Im geltenden **Landschaftsplan** der Stadt Schleswig werden für den Bereich des Vorhabengebiets keine planerischen Darstellungen getroffen. Die Karte "Entwicklung" enthält lediglich Angaben zum Bestand. Sie zeigt ein vorhandenes Sondergebiet mit integrierten Grünbeständen. Zu den Grünbeständen gehören mehrere Innerstädtische Grünflächen, eine im Norden gelegene Gehölzfläche sowie eine am Nordrand stehende markante Baumreihe. Entlang des Schleiufers bzw. der Hafenkante des Pionierhafens zieht sich ein 50 m breiter Erholungsstreifen. Außerhalb des Plangebiets, nördlich der Fjordallee, ist ein geplanter und zu entwickelnder innerörtlicher Weg eingetragen.

Im Erläuterungsbericht werden planerische Aussagen zum benachbarten Holmer Noor getroffen. Folgende Maßnahmen werden vorgeschlagen:

- 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 Brackwasserröhrichte der Schlei sind zu schützen.
- Der Sportbootbetrieb in den ufernahen Regionen ist zu reglementieren.

Bestehende geschützte Objekte und Schutzgebiete

Das Vorhabengebiet liegt im Naturpark „Schlei“. Die teilweise in das Plangebiet hineinreichende Wasserfläche der Schlei gehört zum FFH-Gebiet DE 1423-394 „Schlei incl. Schleimünde und vorgelagerte Flachgründe“ sowie zum Europäischen Vogelschutzgebiet DE 1423-491 „Schlei“. Das Vogelschutzgebiet ragt zudem bis zu 25 m in den Landbereich hinein. Als gesetzlich geschützte Biotope sind nach erster Einschätzung das Stillgewässer der ehemaligen Grünanlage sowie die Röhrichte im Uferbereich der Schlei von Bedeutung.

Im Plangebiet befinden sich besonders geschützte Tierarten (z.B. europäische Vogelarten, Amphibien und Fledermäuse), von denen die Fledermäuse als Anhang IV-Arten der FFH-Richtlinie gemäß § 7 Abs. 14 BNatSchG streng geschützt sind.

Zur Schleiküste ist ein 150 m breiter Schutzstreifen an Gewässern gemäß § 61 BNatSchG i.V.m. § 35 LNatSchG zu beachten.

Teilflächen des Plangebiets liegen innerhalb eines Hochwasserrisikogebiets gemäß § 73 WHG.

2 Ziel und Zweck der Planung

2.1 Planungserfordernis und Planungsziele

Zur Ordnung der städtebaulichen Entwicklung im Rahmen der baulichen und sonstigen Nutzung wird für das o.g. Plangebiet der Bebauungsplan Nr. 105 aufgestellt. Er trifft innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Entwicklung entsprechend den kommunalen Zielsetzungen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde notwendig, um in dem Planbereich auf einer Gesamtfläche von ca. 10,9 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. Der Bebauungsplan, der die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung enthält, wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt.

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 Planbereich liegt der Stadt Schleswig ein konkretes Nutzungskonzept vor, für das flankierend auch städtebauliche Entwürfe ausgearbeitet werden. Diese bilden die Grundlage für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes.

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, Wikinger-tage, 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 für die Anwohner bereitstellen:

- Allgemeiner Wohnraum
- Sozial gebundener Wohnraum
- Nutzungsmöglichkeiten für kleinere Büroflächen wie Steuerberater, Rechtsanwälte, etc.

- Kleine Manufakturen zum Zen-Kloster mit Töpferei, Bäckerei mit offenen Angeboten und Kursen
- Meditationszentrum - Kurse und innere Einkehr
- Die Mühle Nicola - Besichtigung der Herstellung von Mehl nach altem Handwerk
- Hotel mit Wellness-Bereich und gehobener Gastronomie

Gemäß § 4 der Verordnung zum Zentralörtlichen System vom 05.09.2019 ist die Stadt Schleswig als Mittelzentrum eingestuft. Damit zählt Schleswig zu den auch für die hier vorgesehenen differenzierten und speziellen Entwicklungen besonders geeigneten Schwerpunkten der Siedlungsentwicklung (vgl. Ziffer 2.2 LEP, Ziffer 3.1 LEP-Entwurf 2018 und Ziffer 6.1 Abs. 2 RPI V). Mit dem hier verfolgten Planungsansatz trägt die Stadt Schleswig im Grundsatz ihren zentralörtlichen Funktionen Rechnung. Außerdem wird mit der vorliegenden Planung die Grundlage für die Fortsetzung des Konversionsprojekts 'Auf der Freiheit' geschaffen.

Im Hinblick auf die weitere Siedlungsentwicklung hat die Stadt Schleswig im Jahr 2018 eine Vereinbarung mit den Umlandgemeinden getroffen (Schleswig-Umland-Kooperation), in der eine Verteilung von Kontingenten für Wohneinheiten bis zum Jahr 2025 vorgenommen wurde. Im Zusammenhang mit der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes (Entwurf 2018) und den zwischenzeitlichen Entwicklungen wird im sog. Arbeitskreis Wohnen aktuell an einer Fortschreibung dieser Vereinbarung gearbeitet.

In § 4 der Vereinbarung ist festgelegt, dass städtebauliche Projekte auf Flächen von zentraler städtebaulicher und ortsplanerischer Bedeutung nicht auf das Kontingent angerechnet werden, um die Innenentwicklung zu fördern. Voraussetzung dafür ist, dass es sich um Maßnahmen der Innenentwicklung handelt und ein gemeindliches Steuerungserfordernis durch eine Bauleitplanung vorliegt, ein städtebaulicher Missstand vorliegt, der durch eine Bauleitplanung oder eine städtebauliche Erneuerungsmaßnahme vermieden oder beseitigt werden soll, oder ein besonderer Wohnungsbedarf zu decken ist. Der AK Wohnen ist bei solchen Projekten zu beteiligen und soll gegenüber der Landesplanung eine Empfehlung aussprechen.

In der v.g. Vereinbarung sind für die Stadt Schleswig 576 Wohneinheiten (für die Jahre 2017 bis 2025) vorgesehen. In der aktuellen Planung für diesen Bebauungsplan sind abzüglich der besonderen Wohnformen wie Hotel oder Kloster ca. 500 Wohneinheiten projektiert. Unter Berücksichtigung der inzwischen fertiggestellten innerstädtischen Wohnbauprojekte (s.o.) An den Königswiesen (B-Plan Nr. 20 C) und im Westteil der ehem. Kaserne Auf der Freiheit (B-Plan Nr. 83 B), die gemäß § 4 der Vereinbarung nicht angerechnet werden, verbleibt für die Stadt Schleswig aktuell ein Wohnbaukontingent von ca. 260 Wohneinheiten.

Im Hinblick auf die weitere Siedlungsentwicklung muss neben dem Bebauungsplan Nr. 105 auch die weitere Entwicklung im Bereich der Bebauungspläne Nr. 102 und Nr. 103, mit denen der westliche Teil des ehemaligen Kasernengeländes 'Auf der Freiheit' überplant wird, betrachtet werden. Die Stadt Schleswig wird daher die Gesamtplanung zur weiteren Abstimmung in den Arbeitskreis Wohnen einbringen.

3 Planinhalt und Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 Allgemeine Wohngebiete

Die überwiegenden Teile der für eine bauliche Nutzung vorgesehenen Bereiche werden als Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. Innerhalb dieser Bereiche sind v.a. Geschosswohnungsbauten in unterschiedlicher Form für allgemeinen und sozialgebundenen Wohnraum vorgesehen. Die Baufelder 8 bis 11 sind für den Individualbau in Form von Reihen-, Doppel- und Einzelhäusern bestimmt. Das Baufeld 13 nimmt mit seiner direkten Wasserlage eine Sonderstellung ein. Die sog. 'Bootshäuser' sind für den hochpreisigen Eigentumswohnungsmarkt vorgesehen. Die geplanten Gebäude sollen 2 bis 4 Vollgeschosse sowie teilweise 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. Diese Wohnungen sollen überwiegend in den Baufelder 1 bis 4 entstehen. Zur Klarstellung wird festgesetzt, dass die sozialgebundenen Wohnungen auch in einem oder mehreren Gebäuden gebündelt werden können. Somit können einzelne Wohngebäude auch ohne Sozialwohnungen errichtet werden. Berechnungsgrundlage für den Anteil an sozialgebundenen Wohnraum sind alle Miet- und Eigentumswohnungen in den Allgemeinen Wohngebieten ohne die besonderen Wohnformen wie Schüler- bzw. Studentenwohnungen, betreute Wohnungen oder Wohnungen zur Seniorenpflege.

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind nach aktuellem Planungsstand ca. 500 Wohnungen mit Größen zwischen 55 m² und 120 m² vorgesehen.

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sollen keine Ferienwohnungen errichtet werden. Im schleinahan Bereich strebt die Stadt Schleswig eine klare Trennung von Ferienwohnen auf der einen und Dauerwohnen auf der anderen Seite an. Ausgenommen hiervon ist die Baufläche 5 im nordöstlichen Rand des Plangebietes, in dem Ferienwohnungen zumindest ausnahmsweise zulässig sein sollen.

3.1.2 Sonstige Sondergebiete

3.1.2.1 SO Hotel

Das sonstige Sondergebiet (gem. § 11 Abs. 2 BauNVO) mit der Zweckbestimmung 'Hotel' dient der Errichtung eines Hotels einschließlich der dazugehörenden Anlagen und Einrichtungen im Rahmen der Hotelnutzung. Geplant ist ein Hotel mit ca. 80 Betten, einem Wellness-Bereich und gehobener Gastronomie. Das Hotel soll das touristische Angebot im Rahmen der Gesamtentwicklung sinnvoll ergänzen.

3.1.2.2 SO Mühle

Das sonstige Sondergebiet (gem. § 11 Abs. 2 BauNVO) mit der Zweckbestimmung 'Mühle' dient der Errichtung einer historischen Windmühle nebst Betriebsleiterwohnhaus und Nebenanlagen. Die Mühle 'Nicola' ist Bestandteil einer Stiftung, die sich zur Aufgabe macht, das historische Kulturdenkmal als 'funktionierendes Museum' der Öffentlichkeit 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 Holländermühle ergänzt das ganzheitliche Angebot des Stadtteils 'Auf der Freiheit'. Als kulturelle Einrichtung erinnert sie an die Geschichte der Windmühlen in Schleswig Holstein.

3.1.2.3 SO Kloster

Das sonstige Sondergebiet (gem. § 11 Abs. 2 BauNVO) mit der Zweckbestimmung 'Kloster' dient der Errichtung eines Zen-Klosters (Meditationszentrum) mit kleinen Manufakturen. Hier befindet sich derzeit das 'Kloster Freiheit' im Bau bzw. im Umbau. In diesem Bereich befanden sich früher das Zahnarztthaus und die alte Feuerwache, die sich mit ihren hohen Decken und Öffnungen ideal zur Umgestaltung anboten. Das Kloster soll von 9 Klausuranten (ständigen Bewohnern) bewohnt werden. Hinzu kommen ein Gärtner, ein Koch, eine Bürokraft und ein Hausmeister. Zudem verfügt das Kloster über 8 Gästezimmer. Den Bewohnern und Gästen stehen 8 Werkstätten, ein Gemeinschaftsraum, ein Meditationsraum, ein Raum für Bewegungskunst und ein Saal (große Kathedrale) zur Verfügung. Auf dem großzügigen Freigelände sind u.a. ein größeres Gewächshaus und eine Schwitzhütte (Sauna, Jurte) vorgesehen. Das Leben im Kloster orientiert sich an dem klassischen Grundsatz 'ora et labora' (lebe und arbeite).

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird aufgrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und einer angemessenen Ausnutzung der Grundstücksflächen im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete überwiegend mit einem Wert von 0,4 festgesetzt und rangiert somit an der Obergrenze der durch die Baunutzungsverordnung vorgegebenen Werte. Die Bauflächen entlang der Schlei (Allgemeine Wohngebiete und Sondergebiete) erhalten eine GRZ von 0,25 bzw. eine hiermit vergleichbare Grundfläche (GR), um die mögliche Baumasse zur Schlei hin etwas einzugrenzen und den Versiegelungsgrad zu verringern. Für das Baufeld 14 (SO Mühle) wird eine GR von 600 m² festgesetzt, die sich an dem baulichen Bestand orientiert und in diesem Bereich unmittelbar an der Schlei nur eine geringe Baumasse und Flächenversiegelung ermöglichen soll.

Für den Bereich des Klosters wird eine Grundfläche von 2.500 m² festgesetzt, die sich an dem baulichen Bestand orientiert und noch einen gewissen Entwicklungsspielraum ermöglicht.

Die Festlegungen zur Anzahl der Vollgeschosse sollen zusammen mit den Festsetzungen zur Grundflächenzahl bzw. zulässigen Grundfläche dem neuen Quartier einen urbanen Charakter verleihen ohne dabei erdrückend zu wirken. Mit der Festsetzung von 2 bzw. 4 Vollgeschossen im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete soll zudem eine ausreichende wirtschaftliche Basis für die begleitenden Nutzungen erreicht werden.

Für das schleinah gelegene Allgemeine Wohngebiet sowie das Sondergebiet wird zwar die Grundflächenzahl verringert, um die Bebauungsdichte aufzulockern aber die Anzahl der Vollgeschosse bei 2 belassen. Dies erfolgt vor dem Hintergrund, dass eine gewisse Baumasse benötigt wird, um die geplanten Vorhaben in Gänze realisieren zu können.

Eine Besonderheit stellt in diesem Zusammenhang das geplante Hotel dar. Dieses soll gewissermaßen als Solitär aus den sonstigen baulichen Anlagen herausstechen. Daher werden im Bereich des SO 'Hotel' bis zu 5 Vollgeschosse festgesetzt.

Ergänzend zu den Festsetzungen bzgl. der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse erfolgt eine Festsetzung zur zulässigen Gebäudehöhe. Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes soll hiermit ein Ausufern der Gebäudehöhen verhindert werden. Da das vorhandene Gelände relativ eben ist, werden die zulässigen Gebäudehöhen im Meter über NHN festgelegt. Die festgesetzten Gebäudehöhen schwanken zwischen 23 m üNHN in Teilbereichen des SO 'Hotel' über 20 m üNHN für die Bereiche, in denen 4 Vollgeschosse zulässig sind und 13 m üNHN in denen 2 Vollgeschosse zulässig sind. Dabei wurde auch berücksichtigt, dass in vielen Bereichen ein sog. Staffelgeschoss als oberstes Geschoss errichtet werden soll. Mit einer maximalen Oberkante der Gebäude von 20 m üNHN bleiben die Gebäude (mit Ausnahme des Hotels) ca. 3 m unterhalb der Höhe des westlich angrenzenden Gymnasiums. Städtebaulich orientieren sich die Gebäudehöhen auch an der geplanten Bebauung im Bereich des westlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 103 sowie der vorhandenen Bebauung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 83 B. Dort sind für die schleinahen Bereiche ebenfalls großflächig 4 Vollgeschosse (jedoch ohne jede Höhenbeschränkung) zulässig.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

Für die Bauflächen 1 bis 4, 6 und 12 bis 14 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, nach der auch Gebäude mit Längen über 50 m zulässig sind. In diesen Bereichen sind entsprechend des städtebaulichen Konzeptes auch über 50 m lange Gebäude vorgesehen. Für die anderen Bauflächen wird eine offene Bauweise festgesetzt, um eine offene Bebauungsstruktur zu sichern und übermäßig lange und damit v.a. in Schleinähe ortsuntypische Gebäude zu vermeiden.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gebildet, die sich am städtebaulichen Entwurf orientieren. Die Baugrenzen halten die erforderlichen Mindestabstände zu den Nachbargrundstücken ein.

In einigen Bereichen sind voraussichtlich Tiefgaragen vorgesehen, die einen Großteil der erforderlichen privaten Stellplätze aufnehmen sollen. Dies wird von Seiten der Stadt Schleswig ausdrücklich begrüßt. Somit können großflächige oberirdische Stellplatzanlagen vermieden werden, wodurch die Qualität des verbleibenden Freiraumes deutlich steigt. Um diese Tiefgaragen flexibel unterhalb der Gebäude errichten zu können, wurde eine textliche Festsetzung formuliert, nach der Tiefgaragen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sind. Die Baugrenzen sind zur Steuerung der oberirdischen Gebäudestruktur gebäudebezogen festgesetzt, so dass diesbezüglich eine Sonderregelung für die Tiefgaragen erforderlich ist.

3.4 Verkehrliche Erschließung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Die Festsetzungen der Verkehrsflächen dienen der ordnungsgemäßen Erschließung des Plangebietes.

Im Hinblick auf die Auswirkungen des entstehenden Verkehrs aus der Gesamtentwicklung des Konversionsprojektes 'Auf der Freiheit' hat die Stadt Schleswig eine Aktualisierung des Verkehrsgutachtens aus dem Jahr 2006 bei Ingenieurgesellschaft Masuch + Olbrisch aus Hamburg in Auftrag gegeben. Die Untersuchung kommt zu folgendem Ergebnis:

Die vorliegende Untersuchung analysiert die vorhandene Verkehrssituation im Umfeld der Bebauungsplanentwürfe 102, 103 und 105 der Stadt Schleswig und überprüft die Abwickelbarkeit der künftig zu erwartenden Verkehre.

Für die durch die vorgesehenen Entwicklungen zusätzlich zu erwartenden Verkehrsmengen und das im Prognosehorizont 2035 auftretende allgemeine Verkehrsaufkommen wurden Leistungsfähigkeitsnachweise durchgeführt.

Die direkten Anbindungspunkte der Teilflächen der Bebauungspläne an die zwischen Fjordallee und Pionierstraße vorgesehene Planstraße sind ohne Ab- oder Einbiegespuren ausreichend leistungsfähig. Im weiteren Planverfahren ist auf die Sicherstellung der jeweils erforderlichen Sichtdreiecke zu achten.

An den angrenzenden Kreuzungen und Einmündungen Pionierstraße/Ilensee/Karl-Imhoff-Straße, Ilensee/Werkstraße, Holmer Noorweg/Ilensee und Holmer Noorweg/Auf der Freiheit können die künftig zu erwartenden Verkehre ohne Um-/Ausbaumaßnahmen leistungsgerecht abgewickelt werden. Zusätzliche bauliche Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Am Knotenpunkt Königstraße/Plessenstraße ergibt sich im Prognosehorizont rechnerisch im Strom K1 eine Verschlechterung auf die Qualität E. Im Zuge der vorgesehenen Umgestaltung der Parkhausanbindung und der damit verbundenen Anpassung der Verkehrsführung sowie der Signalzeitenprogramme im Parkhausumfeld/Capitolplatz können die Neuverkehre jedoch in akzeptabler Qualität abgewickelt werden.

Die Führung der Radfahrer im Plangebiet erfolgt auf separaten Wegen bzw. auf der Fahrbahn der neuen Straßen. Im weiteren Verlauf insbesondere der Knud-Laward-Straße in/aus Richtung Innenstadt ist ebenfalls eine Führung auf der Straße vorzusehen, da die vorhandenen Nebenflächen bereits für richtlinienkonforme Gehwege nicht ausreichen. Die Ausweisung der Pkw-Stellplätze auf der Westseite der Plessenstraße Richtung Knud-Laward-Str. sollte unabhängig von der geplanten Neubebauung zugunsten der Anlage von Schutzstreifen für den Radverkehr überprüft werden.

Zur Vermeidung von Auswirkungen der Neubebauung auf den ruhenden Verkehr im angrenzenden Straßenraum ist die Umsetzung von mobilitätslenkenden Maßnahmen zu empfehlen. Neben der Ausweisung von allgemein zugänglichen Carsharing-Angeboten auf den Stellplatzflächen der Bauvorhaben könnte dies Mietrad-Stationen inkl. Servicestation und Lastenradanteil bzw. E-Bike-Verleih oder ähnliche Maßnahmen zur Förderung des nicht motorisierten Verkehrs beinhalten.

Zur Absicherung der Bearbeitungsbasis wäre eine Plausibilitätsprüfung der aktuell erhobenen Verkehrsdaten zu einem späteren Zeitpunkt, wenn nachgewiesenermaßen wieder ein Normalzustand vorherrscht, denkbar. In Folge der Anpassung der Datenbasis an die Normalsituation [3], [10] ist nicht davon auszugehen, dass sich Änderungen an den Ergebnissen/Einschätzungen ergeben werden.

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt im Wesentlichen über die Planstraße A (Pionierstraße) im Norden des Plangebietes. Diese Straße soll zukünftig die Haupteinschließung

auch für die westlich anschließenden Entwicklungsflächen darstellen. Von dieser Straße entwickeln sich kleinere Erschließungsstraßen in Richtung Süden bzw. Südosten zur inneren Erschließung des Plangebietes. Die zentrale Erschließungsstraße (Planstraße G) wird als Ringstraße ausgebildet. Von dieser zweigen zur inneren Erschließung der Bauflächen 7 bis 11 zwei untergeordnete Straßen (Planstraßen H und I) ab, die jeweils in einem mit 22,5 m Durchmesser für Müllfahrzeuge ausreichend dimensionierten Wendehammer enden. Entlang der inneren Erschließungsstraßen werden streckenweise straßenbegleitende Parkplätze angeordnet.

Um dem zunehmenden Fahrradverkehr ausreichend Rechnung zu tragen, werden hierfür gesonderte Verkehrsflächen bei der Planung berücksichtigt. Eine Verbindung ist auf der Höhe des westlich gelegenen Theaterstandortes im Zentrum des Plangebietes vorgesehen. Dieser soll durch die öffentlichen Grünflächen bis an den östlich Rand des Plangebietes geführt werden und dort an die vorhandene Straße anbinden. Weitere Rad- und Fußwege sind als Verbindung der Planstraße A mit den Planstraßen H und I sowie der zentralen Grünflächen geplant. Damit soll ein möglichst vielfältiges und attraktives Wegenetz für die nicht-motorisierten Verkehrsteilnehmer geschaffen werden.

Zusätzlich wird in Schleinähe der von Südwesten kommende Fuß- und Radweg innerhalb des Plangebietes fortgesetzt. Dies erfolgt v.a. vor dem Hintergrund der touristischen Bedeutung der Schlei und den Aspekten der Naherholung. Somit kann die Schlei sowohl naturnah als auch urban erlebt werden, was aus städteplanerischer Sicht zu begrüßen ist.

Zur Gliederung und Gestaltung der Verkehrsflächen sind Baumpflanzungen, v.a. im Zusammenhang mit den öffentlichen Parkplätzen vorgesehen.

Hinsichtlich der Anzahl der privaten Stellplätze auf den Grundstücken wird auf die Stellplatzsatzung der Stadt Schleswig vom 24.06.2019 verwiesen. In vielen Bereichen ist die Anlage von Tiefgaragen vorgesehen, was von der Stadt Schleswig ausdrücklich begrüßt wird. Somit können großflächige oberirdische Stellplatzanlagen, die sich negativ auf die städtebauliche Qualität des Quartiers auswirken, vermeiden werden.

3.5 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 *Wasserversorgung* des Plangebietes wird von den Stadtwerken SH sichergestellt.

Die Versorgung des Plangebietes mit *elektrischer Energie* wird ebenfalls von den Stadtwerken SH sichergestellt.

Die Stadtwerke SH werden das zu erschließende Baugebiet „Auf der Freiheit - Ostteil“ (B-Plan 105) mit einer innovativen und ökologischen *Wärmeversorgung* erschließen. Ziel dieser Wärmeversorgung ist es, einen hohen Anteil Erneuerbarer Energien in der Wärmeerzeugung zu integrieren und hohe Wärmeverluste wie in der klassischen Fernwärmeversorgung zu vermeiden.

Die Stadtwerke SH haben hierfür gemeinsam mit ihrem Projektpartner im Rahmen der Bundesförderung für effiziente Wärmenetze (Wärmenetzsysteme 4.0) des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) eine Machbarkeitsstudie für die Wärmeversorgung des Gebietes erstellt. Ziel von Wärmenetzsysteme 4.0 ist es, die Entwicklung von zukunftsorientierten und klimafreundlichen Wärmenetzen zu fördern. Hierbei steht nicht nur der Einsatz einzelner Technologien und Komponenten im Fokus, sondern insbesondere deren innovative Verknüpfung zu einem ökologischen Gesamtkonzept. Wärmenetze der 4. Generation sind Netze, die ihre Energie auf einem niedrigen Temperaturniveau bereitstellen, zum Großteil auf erneuerbaren Energien basieren und sich durch eine strommarktdienliche Sektorenkopplung auszeichnen. Diese Studie wurde mit einem positiven Ergebnis für eine Realisierbarkeit des entwickelten Wärmekonzeptes am 14.02.2020 fertiggestellt. Im Rahmen des zweiten Moduls von Wärmenetzsysteme 4.0 beantragen die Stadtwerke aktuell eine Förderung für die Umsetzung des Wärmekonzeptes.

Wärmekonzept:

In dem Neubaugebiet wird eine Low-Ex-Wärmeversorgung (Niedertemperatur-Wärme) aufgebaut. Aus diesem Versorgungsnetz werden die Neubauten „Auf der Freiheit“ mit einer Vorlauftemperatur von max. 45 °C versorgt. Dieses Temperaturniveau ist bereits für die Heizwärmeversorgung ausreichend. Für die Trinkwasserversorgung wird in den Neubauten eine zusätzliche Nacherwärmung des Trinkwarmwassers vorgesehen – entweder dezentral in jeder Wohneinheit über sogenannte Wohnungsstationen oder in Mehrfamilienhäusern zentralisiert im Hausanschlussraum mit einer an das Low-Ex-Netz gekoppelten Wärmepumpe zur Warmwasserbereitung.

Hauptwärmequelle für das Low-Ex-Wärmenetz stellen Großwärmepumpen dar. Die Versorgung der Großwärmepumpen wird über ein kaltes Quellennetz auf Basis eines Wasser-Glykol-Gemisches erfolgen. Durch dieses gesonderte kalte Netz werden die verschiedenen Umweltquellen zentral in die Großwärmepumpen eingebunden. Als Umweltwärmequellen ist eine Auskopplung von Energie aus Abwasser und der Schlei vorgesehen sowie die Nutzung oberflächennaher Geothermie über Erdkollektoren.

Ein zentraler Baustein des Wärmekonzeptes stellt die Sektorenkopplung zwischen Wärme und Strom dar. Benötigter Strom für die Wärmeerzeugung soll zum Großteil aus vor Ort installierten Erneuerbaren Energiequellen produziert werden. Hierfür ist angedacht in Absprache mit den jeweiligen Investoren Photovoltaikanlagen auf den Dächern der Neubauten sowie auf dem für die Wärmeerzeugung benötigten Technikgebäude zu installieren. Um die fehlende Gleichzeitigkeit zwischen Solarstromerzeugung und Wärmepumpenstromverbrauch auszugleichen, wird zusätzlich eine Kraft-Wärme-Kopplungsanlage vorgesehen.

Im Rahmen der ganzheitlichen Energieversorgung „Auf der Freiheit“ kann zudem die E-Mobilität in das System integriert werden. Auch die Einbindung von Speichermöglichkeiten für die innerhalb des Wärmekonzeptes erzeugten Strommengen aus Photovoltaik und Kraft-Wärme-Kopplung kann ergänzt werden – beispielsweise durch einen Batteriespeicher oder eine Power-to-Gas-Anlage. Eine Power-to-Gas-Anlage würde jedoch in keinem Fall im Neubaugebiet entstehen, sondern an dem Standort der stätischen Kläranlage.

Die gewonnenen Erkenntnisse aus dem Energiekonzept werden der Öffentlichkeit sowie anderen Akteuren aus Forschung und Politik in Form von Veröffentlichungen und Vorträgen zugänglich gemacht.

Um das innovative Wärmekonzept umsetzen zu können, wird ein Anschluss- und Benutzungszwang an die Wärmeversorgung der Stadtwerke SH für den B-Plan 103 ausgesprochen. Der Nutzer zahlt marktübliche Preise für den Anschluss, die Technik, den Verbrauch sowie die Grundgebühr(en) und ist Teil dieses Leuchtturmprojekts der Energiewende. Das innovative und ökologische Wärmekonzept trägt dazu bei, die Attraktivität der Wohngebäude und des Baugebiets zu steigern. Dieses Wärmekonzept kann in Anbetracht der Zukunftsfähigkeit und der innovativen Einbindung diverser Erneuerbarer Energien, als ein Vorreiter im Bereich der nachhaltigen Quartiersversorgung betrachtet werden.

Das Wärmekonzept wird sich nicht nur auf die Versorgung des B-Planes 103 beschränken. Auch die Versorgung der Neubauten in den B-Plänen 102 und 105 ist über das Low-Ex-Wärmenetz vorgesehen.

Entwässerung:

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

Das anfallende *Schmutzwasser* aus dem gesamten Erschließungsgebiet wird über Freigefälleleitungen der bestehenden Zuleitung zum vorh. Schmutzwasserpumpwerk auf dem ehemaligen Kasernengelände zur Ableitung in das Netz der Schleswiger Stadtwerke Abwasserentsorgung zugeführt. Sollte es aus vertragsrechtlichen Gründen nicht möglich sein, das vorh. Schmutzwasserpumpwerk zu nutzen, könnte ein neues Pumpwerk für den B-Plan 103 im Bereich des provisorischen Wendehammers im Osten des Plangebietes gebaut werden.

Nach Information der Schleswiger Stadtwerke Abwasserentsorgung ist zur Sicherung der zukünftigen Entwässerung der B-Pläne 102, 103 und 105 durch die Schleswiger Stadtwerke Abwasserentsorgung ein Konzept zu entwickeln, das den Weg des anfallenden Schmutzwasser Pumpwerks zum Klärwerk betrachtet. Bei der Planung des neuen Schmutzwassernetzes sind alle gängigen Richtlinien zu beachten. Die Objektplanung ist in enger Abstimmung mit den Schleswiger Stadtwerken Abwasserentsorgung 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.

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

- (1) Gemäß § 25 Abs. 7 der Abfallwirtschaftssatzung des Kreises (AWS) haben Überlassungspflichtige ihre Restabfallbehälter, Biotonnen, PPK-Behälter und Abfallsäcke an die nächste durch die Sammelfahrzeuge erreichbare Stelle zu bringen. Dies gilt auch, wenn Straßen, Straßenteile, Straßenzüge und Wohnwege mit den im Einsatz befindlichen Sammelfahrzeugen bei Beachtung der Bestimmungen der Unfallverhütungsvorschrift (UW) nicht befahrbar sind oder Grundstücke nur mit unverhältnismäßigem Aufwand angefahren werden können (auf die weiteren Bestimmungen in § 25 Abs. 6, und Abs. 8 bis 12 der AWS wird hingewiesen).
- (2) Die Unfallverhütungsvorschrift der Berufsgenossenschaft DGUV Vorschrift 43 untersagt grundsätzlich das Hineinfahren von Müllsammelfahrzeugen in Straßen ohne ausreichende Wendemöglichkeit.
- (3) Die DGUV-Regel (114-601) gibt vor, dass das Rückwärtsfahren bei der Abfalleinsammlung grundsätzlich zu vermeiden ist.
- (4) Verwiesen wird ebenfalls auf die „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“ RASt 06. Diese regeln im Detail, welche Abmessungen Straßen und Wendeanlagen haben müssen, um ein Befahren dieser Straßen bzw. Straßenteile zu ermöglichen.
- (5) Zusätzlich sind auch die Ausführungen der zuständigen Berufsgenossenschaft Verkehrswirtschaft Post Logistik Telekommunikation (BG Verkehr) in der Broschüre „DGUV Information 214-033 Mai 2012 (aktualisierte Fassung April 2016) zu beachten.

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. Hierbei soll die Entfernung zwischen der ersten Entnahmestelle und dem jeweiligen Gebäude an der Straßenkante nicht mehr als 75 m betragen. Für die Bauvorhaben ist eine den Vorgaben des Arbeitsblattes W 405 des DVGW entsprechende Löschwasserversorgung sicherzustellen. Aufgrund der Höhen der baulichen Anlagen kann es erforderlich sein, dass Stellflächen für ein Hubfahrzeug der Feuerwehr vorgesehen werden müssen. Die Richtlinie über die Flächen der Feuerwehr ist anzuwenden.

3.6 Immissionsschutz

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung soll geklärt werden, ob die Wechselbeziehungen der einzelnen Nutzungen innerhalb und auch außerhalb des Plangebietes verträglich sind. Darüber hinaus sollen die zu erwartenden Immissionen aus Verkehrslärm gegenüber der geplanten Wohnnutzung prognostiziert und beurteilt werden.

Neben der Ausweisung neuer Wohngebiete sollen im Plangeltungsbereich auch schallemittierende Anlagen zulässig sein bzw. es sollen vorhandene Anlagen über eine Festsetzung gesichert werden. Da bei dem SO Hotel noch keine konkreten Planungen des Hotels vorliegen,

werden diesbezüglich nur orientierende Aussagen getroffen. Die weiteren schalltechnischen Belange sind dann im Baugenehmigungsverfahren zu regeln. In Bezug auf das Theater Heimat Schleswig werden bestehende Gutachten und der Siegerentwurf des Wettbewerbs ausgewertet. Die Mühle Nicola und das Zen-Kloster werden anhand einer betriebsbezogenen Prognose beurteilt, bei der die Parkplätze und die Anlieferungen berücksichtigt werden (weitere Quellen sind nach derzeitiger Kenntnis nicht relevant).

Des Weiteren wirken auch die Immissionen der umliegenden Straßen auf das Gebiet ein. Zum Schutz der künftigen Bewohner ist daher die Immissionssituation zu beurteilen und es sind eventuell Schallschutzmaßnahmen zu entwickeln.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens werden folgende Konflikte untersucht und beurteilt:

| Lärmquellen | möglicher Konflikt |
|--|--|
| <i>Geplante gewerbliche Anlagen</i> <u>Beurteilungsgrundlage:</u> TA Lärm, orientierend | ➔ <i>gegenüber angrenzender geplanter bzw. bestehender Wohnnutzung</i> |
| <i>vorhandenes und geplantes Theater- bzw. Veranstaltungsgebäude, Stellplatzanlage</i> <u>Beurteilungsgrundlage:</u> TA Lärm | ➔ <i>gegenüber angrenzender geplanter Wohnnutzung</i> |
| <i>Mühle Nicola, ZEN Kloster</i> <u>Beurteilungsgrundlage:</u> TA Lärm Betriebsbezogene Beurteilung (Parkplatz, Lieferverkehr, etc.) | ➔ <i>gegenüber angrenzender geplanter Wohnnutzung</i> |
| <i>Verkehrslärm der vorhandenen Straßen bzw. der Erschließungsstraße(n)</i> <u>Beurteilungsgrundlage:</u> DIN 18005; 16. BImSchV | ➔ <i>gegenüber angrenzender geplanter Wohnnutzung</i> |
| <i>Verkehrslärmänderung durch den Bebauungsplan auf den vorhandenen Straßen</i> <u>Beurteilungsgrundlage:</u> 16. BImSchV | ➔ <i>gegenüber angrenzender bestehender Wohnnutzung</i> |

Sollten sich schalltechnische Konflikte ergeben, werden Empfehlungen zum Schallschutz und Festsetzungsempfehlungen für den Bebauungsplan aufgestellt.

3.7 Grünordnung und Freiraumplanung

Durch das gesamte Quartier sollen sich durchgehende Grünflächen und Wegeverbindungen für Fußgänger und Radfahrer ziehen, die teilweise naturnah und teilweise als Parkflächen landschaftsgärtnerisch gestaltet werden sollen.

An der Nordwestgrenze des Plangebietes befindet sich eine aus Bäumen und Sträuchern bestehende Gehölzpflanzung, die als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'naturnaher Anlage' in den Bebauungsplan mit aufgenommen wird. Ziel dieser Festsetzung ist der Erhalt und die Sicherung dieser Grünfläche.

Im Zentrum des Plangebietes befindet sich aus der Historie eine Teichfläche, die auch der Aufnahme des Oberflächenwassers dient. Hier soll der südöstliche Teil unterhalb des Teiches in Richtung Schlei als Biotopfläche geschützt werden und der noch aus der Kasernennutzung vorhandene Wanderweg oberhalb des Teiches in das Quartierswegenetz integriert werden. Weitere Grünflächen werden im Osten des Plangebietes, unmittelbar an der Schlei in den Bebauungsplan mit aufgenommen. Hierbei handelt es sich um private Grünflächen, die der Mühle bzw. dem Kloster zugeordnet sind. Im weiteren Verfahren werden hierzu vertiefende planerische Aussagen erfolgen.

Im weiteren Verfahren werden zudem Aussagen hinsichtlich der Begrünung der Bauflächen und der Verkehrsflächen erfolgen.

Der südöstliche Bereich des Plangebiets liegt innerhalb eines gemäß § 35 LNatSchG zu beachtenden 150 m Schutzstreifens zur Küste. An Küsten dürfen gemäß § 35 Abs. 2 LNatSchG bauliche Anlagen in einem Abstand von mindestens 150 m landwärts von der Mittelwasserlinie (an der Ostseeküste) sowie mindestens 150 m landwärts von der oberen Böschungskante eines Steilufers nicht errichtet oder wesentlich erweitert werden. Von dem Verbot können unter bestimmten Voraussetzungen Ausnahmen zugelassen werden. In § 67 BNatSchG i.V.m. § 52 LNatSchG sind Befreiungsmöglichkeiten von den Verboten geregelt.

In § 65 LNatSchG werden Übergangsvorschriften für diese Regelungen zu baulichen Anlagen im Schutzstreifen an Gewässern formuliert. Vor diesem Hintergrund gelten die Vorschriften des § 35 Abs. 2 LNatSchG befristet bis zum 23. Juni 2021 nicht für Flächen, die innerhalb der im geltenden Flächennutzungsplan dargestellten Sondergebiete liegen.

Ziel der Schutzstreifen an Gewässern ist der Erhalt der besonderen Erholungseignung und der ökologischen Funktionen.

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

3.8 Umweltbericht

Zum Bebauungsplan Nr. 105 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.

3.9 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 105 der Stadt Schleswig werden die Belange des Umweltschutzes durch eine vertiefende Darstellung der Eingriffe in Natur und Landschaft ergänzt.

3.10 Altlasten, Bodenschutz

Der durch die historische Nutzung bestehende Altlastenverdacht des ehemaligen Kasernenstandortes wurde durch diverse Untersuchungen und deren gutachterliche Dokumentation abgearbeitet. 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.

Bodenschutz

Allgemein:

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

Vorsorgender Bodenschutz

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

Bodenmanagement

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

Hinweis:

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

3.11 Hochwasserschutz

Teile des Plangeltungsbereiches befinden sich in einem Hochwasserrisikogebiet gem. § 59 Abs. 1 LWG 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.

Zur Begrenzung der Hochwasserrisiken soll die Möglichkeit der Errichtung baulicher Anlagen in den Hochwasserrisikogebieten nur dann eröffnet werden, wenn dort ein ausreichender Schutz vor Hochwasser vorhanden ist.

Dieser Schutz kann gewährleistet werden, entweder durch einen Landesschutzdeich oder eine Schutzanlage, die einen einem Landesschutzdeich vergleichbaren Schutzstandard aufweist oder bei Baumaßnahmen, bei denen mit der Herstellung der baulichen Anlage die erforderlichen Schutzvorkehrungen geschaffen werden (siehe § 82 Abs. 2 Nr. 6 LWG).

Ein Landesschutzdeich oder Schutzanlagen mit einem dem Landesschutzdeich vergleichbaren ausreichenden Schutzstandard existieren hier nicht.

Hochwasserschutzmaßnahmen einzelner baulicher Anlagen können durch die Bauausführung (z.B. hoch gelegene Gebäude) oder hochwasserangepasste Nutzung im unteren Gebäudebereich (z.B. Garage statt Wohnraum) geschaffen werden.

In der Bauleitplanung ist ein ausreichender Hochwasserschutz verbindlich festzulegen. Für diesen Küstenabschnitt wird im Risikogebiet derzeit folgender Hochwasserschutz gefordert:

- Räume mit Wohnnutzung auf mind. NHN + 2,75 m,
- Räume mit gewerblicher Nutzung auf mind. NHN + 2,25 m,
- Lagerung wassergefährdender Stoffe auf mind. NHN + 2,75 m,
- Verkehrs- und Fluchtwege auf mind. NHN + 2,25 m.

Es sind bei Gebäuden, die sich vollständig oder teilweise innerhalb des Hochwasserrisikogebietes befinden:

- a) Räume mit Wohnnutzung erst ab einer Höhe von NHN + 2,75 m Oberkante Fertigfußboden zulässig,
- b) Räume mit gewerblicher Nutzung erst ab einer Höhe von NHN + 2,25 m Oberkante Fertigfußboden zulässig,
- c) Sonstige Räume zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen, die nicht unter a) oder b) fallen, erst ab einer Höhe von NHN + 2,75 m Oberkante Fertigfußboden zulässig,
- d) die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen erst ab einer Höhe von NHN + 2,75 m Oberkante Fertigfußboden zulässig,
- e) für Verkehrs- und Fluchtwege eine Mindesthöhe von NHN + 2,25 m aufzuweisen.

Ausnahmen von den Festlegungen a) bis d) können zugelassen werden, soweit durch andere bauliche Maßnahmen ein ausreichender Hochwasserschutz bis zu den festgesetzten Mindesthöhen gewährleistet wird. Als andere bauliche Maßnahmen gelten z.B. Türschotten, besondere Fensterdichtungen, Sicherung von Lüftungseinrichtungen und Lichtschächten, Sicherungsmaßnahmen der Haustechnik und Hausanschlüsse sowie bei der Lagerung von wassergefährdenden Stoffen, Rückstaeinrichtungen für Ver- und Entsorgungseinrichtungen, Schutzvorkehrungen gegen Auftrieb bei Bauwerken und Lagerbehältern.

Eine Ausnahme von der Festsetzung e) kann zugelassen werden, soweit durch organisatorische Maßnahmen die rechtzeitige Evakuierung des Risikogebietes gesichert ist.

Zur Minimierung der Hochwassergefahren wird empfohlen, erforderliche Gründungen erosionsicher gegen Unterspülung zu errichten. Die Nutzung eines Kellers, soweit unterhalb von NHN + 2,75 m liegend, sollte minimiert oder ganz vermieden werden.

Die Grenze des Hochwasserrisikogebietes ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

3.12 Küstenschutz

Gemäß § 81 LWG bedürfen u.a. die wesentliche Veränderung oder Beseitigung von schützenden Bewuchs, die Entnahme von Sand, Kies, Geröll, Steinen oder Grassoden, die Vornahme

von Abgrabungen, Aufschüttungen, Auf- oder Abspülungen oder Bohrungen auf dem Meeresboden in einem Bereich von weniger als 6 m Wassertiefe unter Seekarten-Null, mindestens jedoch innerhalb von 200 m Entfernung von der Uferlinie einer Ausnahmegenehmigung der unteren Küstenschutzbehörde.

Darüber hinaus besteht die Regelung, dass die Errichtung, Beseitigung oder wesentliche Änderung von Anlagen an der Küste oder im Küstengewässer nach § 80 LWG genehmigungspflichtig sind.

Bei der Planung wie Stege, Wellenschutzanlagen, Rampen, Zugänge und Zufahrten zur Wasserfläche sowie Ufersicherungen und Unterhaltungsbaggerungen bittet die Küstenschutzbehörde um rechtzeitige Beteiligung, da es sich in der Regel um Anlagen an der Küste oder im Küstengewässer nach § 80 LWG handelt oder Ausnahmegenehmigungen für die Nutzung der Küste nach § 81 LWG einzuholen sind.

Dabei unterliegen die Errichtung, der Abbruch oder wesentliche Änderung von Einleitstellen in die Schlei ebenfalls der Genehmigungspflicht nach § 80 LWG.

Genehmigungen nach § 80 LWG können erteilt und Ausnahmen von den Verboten und Beschränkungen nach § 81 LWG zugelassen werden, wenn keine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit, insbesondere der Belange des Küstenschutzes oder der öffentlichen Sicherheit zu erwarten ist, die nicht durch Auflagen verhütet oder ausgeglichen werden können.

3.13 Belange der Schifffahrt

Für die in unmittelbarer Schleinähe geplanten Bauwerke in und an der Bundeswasserstraße ist durch das WSA Lübeck zu prüfen, ob eine ström- und schifffahrtspolizeiliche Genehmigung notwendig ist.

In diesem Zusammenhang weist die Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes darauf hin, dass auch für die vorhandene Uferfestigung bzw. geplante Neubauten von Uferbefestigungen die Erteilung einer ström- und schifffahrtspolizeiliche Genehmigung erforderlich wird.

Der Antrag mit den erforderlichen Bauunterlagen ist an das Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Lübeck zu stellen.

Für die geplante Nutzung von Flächen der Bundeswasserstraße 'Schlei' ist ein Nutzungsvertrag mit dem WSA Lübeck abzuschließen.

Gemäß § 31 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) ist für die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art wie z.B. Stege, Brücken, Bühnen, Bojenliegeplätze, Baggerungen usw., die sich über die Mittelwasserlinie hinaus in den Bereich der Bundeswasserstraße erstrecken, ist eine ström- und schifffahrtspolizeiliche Genehmigung nach (WaStrG) erforderlich.

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. 4 Bundeswasserstraßengesetz 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.

Die Forderung 'Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem WSA Lübeck daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen', bezieht sich auch auf die Baustellenbeleuchtung und die Straßen- und Gehwegbeleuchtung

3.14 Sonstige Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 105 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.

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.

Bundeswehr

Das Plangebiet liegt ca. 1.700 m von der Standortschießanlage Klensby und ca. 8.000 m vom militärischen Flugplatz Schleswig entfernt. Von diesen Liegenschaften können Schieß- und Fluglärm ausgehen. Dies ist speziell im Hinblick auf die geplante Seniorenresidenz sowie im Hinblick auf die geplanten Wohneinheiten zu bedenken.

4 Flächenverteilung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 105 umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 10,9 ha mit folgender Unterteilung:

| | |
|--|-------------|
| - Allgemeine Wohngebiete | ca. 4,70 ha |
| - Sonstige Sondergebiete | ca. 1,52 ha |
| - Wasserflächen | ca. 0,27 ha |
| - Verkehrsflächen | ca. 1,75 ha |
| - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung | ca. 0,23 ha |
| - Grünflächen | ca. 2,10 ha |

5 Kosten

Die Kosten, die durch den Bebauungsplan ausgelöst werden, werden zurzeit ermittelt. Die Stadt Schleswig wird hierzu einen städtebaulichen Vertrag (Erschließungsvertrag) mit den Vorhabenträgern abschließen.

B UMWELTBERICHT

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

Zum Entwurf wird der Umweltbericht in diese Begründung integriert.

Die Begründung wurde durch Beschluss der Ratsversammlung Schleswig am gebilligt.

Schleswig, den

STADT SCHLESWIG
DER BÜRGERMEISTER

Stephan Dose
Bürgermeister