

BEGRÜNDUNG

ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES NR. 4 DER STADT SCHLESWIG “NÖRDLICH FRIEDRICHSBERG“

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)
- SATZUNSBESCHLUSS (§ 10 BauGB)

Stand: September 2021

Fassung zum Auslegungsbeschluss

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation	3
1.1	Geltungsbereich	3
1.2	Bestand	3
1.3	Grundlage des Verfahrens	3
2	Ziel und Zweck der Planung	4
3	Planinhalt und Festsetzungen	6
3.1	Art der baulichen Nutzung	6
3.2	Maß der baulichen Nutzung	7
3.3	Überbaubare Grundstücksflächen	7
3.4	Verkehrliche Erschließung	7
3.5	Ver- und Entsorgung	7
3.6	Denkmalschutz	7
3.7	Natur und Landschaft	8
4	Flächenverteilung	8
5	Kosten	8

Begründung

zur 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 der Stadt Schleswig "Nördlich Friedrichsberg" – für das Gebiet östlich der Friedrichstraße, nördlich des Mühlenbaches, westlich des Bebauungsplanes Nr. 67 und südlich des Stadtmuseums -

1 Ausgangssituation

1.1 Geltungsbereich

Der Planbereich liegt in der Gemarkung Schleswig, Flur 30, im Süden des Stadtgebietes (Flurstück 38/2). Er wird im Süden begrenzt durch einen Verbindungsweg zwischen dem Georg-Pfingsten-Weg und der Friedrichstraße. Der Georg-Pfingsten-Weg im Osten und die Bebauung an der Friedrichstraße im Westen bilden die weiteren Randbereiche. Die genaue Planbereichsabgrenzung ist der Planzeichnung im Maßstab 1 : 500 zu entnehmen.

1.2 Bestand

Im Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 befindet sich das Nahversorgungszentrum Friedrichsberg, das im Wesentlichen aus einem Vollsortimenter (Rewe), einem Discounter (Aldi), einem Drogeriemarkt (Rossmann), einem Textilgeschäft (Kik) besteht sowie einem Verkaufsgebäude, welches über viele Jahre einen (kleineren) Edeka-Markt beherbergte. Dieses Gebäude ist zurzeit leerstehend.

Im Westen des Plangebietes ist ein großer Stellplatzbereich vorhanden.

1.3 Grundlage des Verfahrens

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

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Schleswig hat am 21.09.2021 die Aufstellung der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 beschlossen. Die Aufstellung zur Änderung des Bebauungsplanes soll nach dem Verfahren für die 'Bebauungspläne der Innenentwicklung' gemäß § 13 a BauGB erfolgen. Die Voraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens für 'Bebauungspläne der Innenentwicklung' sind:

- Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung, insbesondere durch Umnutzung und Verdichtung.
- Die festzusetzende Grundfläche im Plangebiet liegt unter 20.000 m². Auch erfolgen im näheren Umfeld derzeit keine weiteren Bauleitplanungen, so dass entsprechend § 13 a (1) Nr. 1 BauGB keine Flächen von Bebauungsplänen mitzurechnen sind, die in einem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen.
- Durch den Bebauungsplan wird auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem UVP-Gesetz bedürfen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG zu beachten sind.

Die vorgenannten Voraussetzungen liegen für diese Änderung des Bebauungsplanes vor.

2 Ziel und Zweck der Planung

Zur Ordnung der städtebaulichen Entwicklung im Rahmen der baulichen und sonstigen Nutzung wird für das o. g. Plangebiet eine 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 aufgestellt. Er trifft innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Entwicklung entsprechend den kommunalen Zielsetzungen.

Die Änderung des Bebauungsplanes wurde notwendig, um in dem Planbereich auf einer Gesamtfläche von 3.055 m² eine den Funktionsbedürfnissen der Stadt Schleswig entsprechende Entwicklung zu ermöglichen.

Auslöser dieser notwendigen Planänderung ist das Interkommunale Gewerbegebiet Schleswig/Busdorf. Die Entwicklung dieses Areals im gemeinsamen Stadt-Umland-Bereich beider Kommunen beabsichtigt dort einen neuen Edeka-Markt und weitere gewerbliche Nutzungen anzusiedeln.

Die Gemeinde Busdorf und die Stadt Schleswig standen diesen Nutzungsabsichten positiv gegenüber, zumal die Schaffung eines von der Bundesstraße 77 aus sichtbaren Gewerbegebiets dazu führen sollte, dem Verflechtungsraum Schleswig-Busdorf zusätzliche Kundenströme und damit auch Besucher zuzuführen und somit beiden Gebietskörperschaften

Vorteile zu erbringen. Die Befürwortung erfolgte allerdings unter der Bedingung, dass sichergestellt sei, dass es hierdurch nicht zu nicht hinnehmbaren nachteiligen Auswirkungen auf zentrale Nahversorgungsbereiche der Stadt Schleswig sowie in der Region bestehende sonstige Nahversorgungsstandorte käme, und dass eine Verträglichkeit für die Innenstadt von Schleswig - insbesondere auch mit Blick auf die dortigen Maßnahmen der Städtebauförderung - gewährleistet sei.

Um dies abzusichern, erfolgte die Aufstellung einer verbindlichen Bauleitplanung in Verbindung mit einem städtebaulichen Vertrag. Dieser beinhaltet eine Verständigung auf gemeinsame Planungsziele und Regelungen für ein im Vertragsgebiet zu schaffendes Interkommunales Gewerbegebiet (IKG) Schleswig-Busdorf. Der Vertrag wurde am 8. November 2018 unterzeichnet.

Ein Vertragsbestandteil ist mit der Anlage 3 ein Vermerk der Landesplanungsbehörde, der eine Bewertung aus landesplanerischer und städtebaulicher Sicht wiedergibt sowie die Anforderungen zur Umsetzung des Vorhabens formuliert.

Eine Forderung der Landesplanungsbehörde war der Umgang mit den Edeka-Altstandorten in der Gemeinde Busdorf und im Stadtteil Friedrichsberg der Stadt Schleswig. Die Nachfolgenutzung der Altstandorte Edeka soll über die Bauleitplanung erfolgen und mindestens den Ausschluss von nahversorgungsrelevantem Einzelhandel beinhalten. Diese Forderung nimmt wiederum Bezug auf die als Anlage 4 des Vertragswerks beigefügte Verträglichkeitsanalyse der Dr. Lademann & Partner GmbH. Diese Untersuchung bestätigt die Forderung der Landesplanungsbehörde und verdeutlicht mit einer Sortimentsliste (siehe unten) die nahversorgungsrelevanten Nutzungen, die zukünftig in den Altstandorten auszuschließen sein. Darüber hinaus formuliert das Gutachten für den Altstandort Friedrichsberg, dass prospektiv eine zentrenrelevante Nutzung zulässig sei und wünschenswert wäre.

Den Forderungen des städtebaulichen Vertrages zum IKG Schleswig/Busdorf folgend, ist eine Anpassung der bauplanungsrechtlichen Situation angezeigt. Der rechtskräftige vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 4 muss zur Erfüllung der vertraglichen Forderungen überarbeitet werden. Der Altstandort des ehemaligen Edeka-Marktes im Friedrichsberg muss hinsichtlich der Nutzungsmöglichkeiten begrenzt werden.

Zur Zentrenrelevanz von Sortimenten ("Schleswiger Sortimentsliste")		
nahversorgungsrelevant*	zentrenrelevant	nicht-zentrenrelevant
Lebensmittel	Bekleidung, Wäsche	Getränke
Zeitungen, Zeitschriften	Lederwaren, Schuhe	Möbel, Küchen
Drogerie, Pharmazeutika	Hausrat/Haushaltswaren	Campingartikel und -möbel
Wasch- und Putzmittel	Glas, Porzellan, Keramik	Bettwaren, Matratzen
	Geschenkartikel, Wohnaccessoires	Haus- und Tischwäsche
	Foto, Film, Optik, Akustik	Gardinen und Zubehör
	Uhren, Schmuck, Silberwaren	Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten
	Sportkleinartikel und -bekleidung	Kfz-Zubehör
	Bücher	Bau- und Heimwerkerbedarf
	Papier, Schreibwaren	Gartenbedarf, Pflanzen, Schnittblumen
	Elektrokleingeräte	Tierbedarf
	Unterhaltungselektronik, Computer	Elektrogroßgeräte
	Telekommunikation	Lampen/Leuchten/Sonstige Elektroartikel
	Tonträger, Software	Fahrräder und Zubehör, Sportgroßgeräte
	Spielwaren	Reitsport, Angeln, Waffen und Jagdbedarf
	Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle, Stoffe	Kindermöbel, Kinderwagen, Babybekleidung
	Sanitätswaren	Musikalien, Musikinstrumente
	Parfümerieartikel	Erotikartikel
	Antiquitäten/Kunst	Büro-/Informationstechnik

Quelle: Dr. Lademann & Partner. * zugleich i.d. R. auch zentrenrelevant.
Nicht aufgeführte Sortimente sind dem nicht-zentrenrelevanten Bedarf zuzuordnen.

Der vorhandene Bebauungsplan muss in folgenden Bereichen angepasst werden:

- Das Mischgebiet für den Standort des ehemaligen Edeka-Marktes wird durch Ausschluss der nahversorgungsrelevanten Nutzungen in den textlichen Festsetzungen im Teil B des Bebauungsplanes reglementiert.

Die weiteren Festsetzungen bezüglich Baugrenzen, maximale Grundfläche und maximale Verkaufsfläche bleiben für den Änderungsbereich unverändert.

3 Planinhalt und Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird nicht verändert. Es bleibt bei der Festsetzung als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO, jedoch werden in den textlichen Festsetzungen (Teil B), durch Sortimentsausschlüsse, nutzungsreglementierende Festsetzungen im Mischgebiet getroffen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Mischgebiet durch die zulässige Grundfläche (GR) bestimmt. Durch die Planänderung werden keine Veränderungen hinsichtlich der zulässigen Grundflächen vorgenommen. Bei den zwei Teilbereichen bleibt es bei einer maximalen Grundfläche von 370 m² bzw. 1.030 m².

Weiterhin wird im Text (Teil B) die Überschreitung der zulässigen Grundfläche (GR) der Hauptnutzung durch Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen geregelt. Die Überschreitungsmöglichkeit bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,8 bleibt unverändert.

3.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden weiterhin durch Baugrenzen/Baulinien festgesetzt, die sich an dem bestehenden Baukörper orientieren. Insofern bleiben die Baugrenzen im Änderungsbereich unverändert.

3.4 Verkehrliche Erschließung

An der verkehrlichen Anbindung des Plangebietes wird sich nichts ändern. Der vorhandene, befestigte Rad- und Gehweg am Georg-Pfingsten-Weg bleibt unverändert erhalten. Durch den Beibehalt der Festsetzung der Geh- und Fahrrechte bleibt die Erschließung auch für die Allgemeinheit im südlichen Planbereich gesichert.

3.5 Ver- und Entsorgung

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

3.6 Denkmalschutz

Gemäß § 15 DSchG gilt: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

3.7 Natur und Landschaft

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

Wesentliche Grünstrukturen sind von der Planänderung nicht betroffen.

4 Flächenverteilung

Der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Fläche von 3.055 m² die vollständig als Mischgebiet (MI) festgesetzt ist.

5 Kosten

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

Der vorhandene Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 bedarf keiner Anpassung.

Die Begründung wurde durch Beschluss der Ratsversammlung Schleswig am gebilligt.

Schleswig, den

STADT SCHLESWIG
DER BÜRGERMEISTER

Stephan Dose
Bürgermeister