

# BEGRÜNDUNG

## ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 105

### DER STADT SCHLESWIG

#### "AUF DER FREIHEIT - OSTTEIL"

betreffend ein Gebiet zwischen der Straße 'Schleiufer' und der  
Schlei

## ENTWURF

---

VERFAHRENSSTAND:

- AUFSTELLUNGSBESCHLUSS (§ 2 (1) BauGB)
- FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG (§ 4 (1) BauGB)
- FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG (§ 3 (1) BauGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB UND GEMEINDEN (§ 4 (2) UND § 2 (2) BauGB)
- VERÖFFENTLICHUNG IM INTERNET (§ 3 (2) BauGB)
- ERNEUTE VERÖFFENTLICHUNG (§ 4a (3) BauGB)
- SATZUNGSBESCHLUSS (§ 10 (1) BauGB)

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Anlass und Auswirkung der Planung .....	1
2. Bestehende Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 65, die zur Änderung anstehen .....	3
3. Geänderte Festsetzungen der 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 .....	4
4. Durchführung des Änderungsverfahrens gemäß § 13a BauGB .....	4
5. Umweltprüfung .....	5
6. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen.....	6

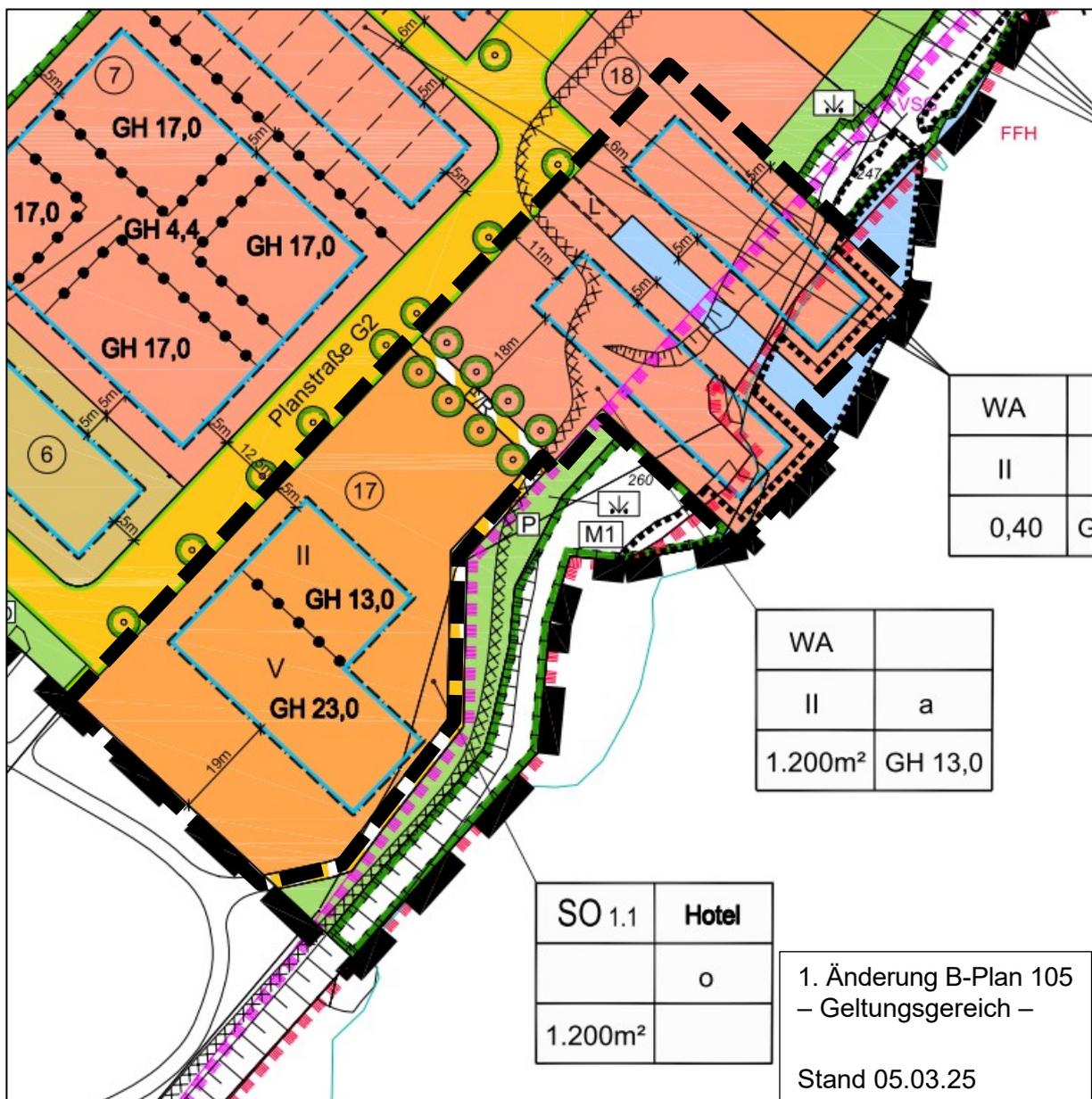
# BEGRÜNDUNG

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 105  
"Auf der Freiheit - Ostteil" der Stadt Schleswig, Kreis Schleswig-Flensburg  
betreffend ein Gebiet zwischen der Straße 'Schleiufer' und der Schlei

## 1. Anlass und Auswirkung der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 105 'Auf der Freiheit - Ostteil' ist am 13.10.2022 in Kraft getreten.

Er beinhaltet den Ostteil des Gesamtareals 'Auf der Freiheit', dessen weitere städtebauliche Entwicklung über die Bebauungspläne Nr. 102, Nr. 103 und Nr. 105 gesteuert werden soll.



Ausschnitt aus dem B-Plan 105 der Stadt Schleswig - Lage des Plangebietes

(ohne Maßstab)

Der Bebauungsplan Nr. 105 umfasst im Wesentlichen Allgemeine Wohngebiete, in denen überwiegend Geschosswohnungsbau sowie Reihen- und Doppelhausbebauung vorgesehen ist. Zudem sind eine Baufläche innerhalb eines Mischgebietes sowie Sondergebiete für ein Hotel, eine Mühle und ein Seminarzentrum in der Planung vorhanden. Unmittelbar an der Schlei befindet sich weiterhin ein Allgemeines Wohngebiet, in dem zwei sog. Wasserhäuser geplant sind. Ergänzt wird die Planung durch eine zentrale öffentliche Grünfläche, die als Parkanlage und Spielplatz entwickelt werden soll.

Im Bereich des Seminarzentrums und der Mühle sind die baulichen Entwicklungen bereits abgeschlossen. Zudem wurde mit dem Bau der Erschließungsanlagen begonnen.

Die Begründungen in der Ursprungsfassungen behält vollinhaltlich Gültigkeit, soweit nachfolgend nicht hiervon abgewichen wird.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 105 betrifft folgende Bereiche und Inhalte:

Das Plangebiet dieser Änderung befindet sich zwischen der Straße 'Schleiufer' und der Schlei im Süden des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 105. Es handelt sich um die Bauflächen Nr. 17 und 18, die als Sonstiges Sondergebiet 'Hotel' bzw. Allgemeines Wohngebiet festgesetzt sind. Wesentliche Bautätigkeiten haben in diesem Bereich bisher noch nicht stattgefunden. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 583 und 589 sowie Teilflächen der Flurstücke 581, 586, 587 und 596 der Flur 42 der Gemarkung Schleswig sowie Teilflächen der Flurstücke 25 und 26 der Flur 1 der Gemarkung Schlei und hat eine Größe von ca. 8.000 m<sup>2</sup>.

Im Zuge der weiteren Entwicklung des Gesamtprojektes 'Auf der Freiheit' gibt es einen Vorhabenträger, der das geplante Hotel verwirklichen möchte. Die bisherige Planung sieht für das Hotel einen max. 5-geschossigen Hauptbaukörper mit einem max. 2-geschossigen Anbau vor. Hierbei ist der Anbau auf der Nordseite des Hotels vorgesehen. Im Zuge der konkreten Hotelplanung hat sich herausgestellt, dass es zielführend ist, wenn der Anbau auf der Südseite des Hauptgebäudes angeordnet wird. Hierdurch wird es möglich, einen nach Südwesten (in Richtung Stadtkern und Dom) ausgerichteten, abgestuften Baukörper zu errichten und damit eine Vielzahl von Hotelzimmern mit attraktiven Balkonen und Sichtbeziehungen zur Schlei und zur Stadt ausstatten zu können.



Mögliche Fassadenansicht des Hotels (MPP Architekten, 2024)

Zudem kann hierdurch die Sichtachse für die nordwestlich angrenzenden Wohngebäude vergrößert und damit deren Attraktivität erhöht werden.

Die aktuelle Planung sieht ein Hotel mit ca. 134 Zimmern vor.

Der aktuelle Bebauungsplan sieht für den 2-geschossigen Bauteil eine max. Gebäudehöhe von 13,00 m über NHN (ca. 9,50 m über Gelände) vor. Um einen abgestuften Baukörper zu ermöglichen, muss die Gebäudehöhe für den Anbau an die des Hauptbaukörpers (und somit auf 23,00 m über NHN) angeglichen werden. Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse bleibt unverändert bei 2. Damit wird sichergestellt, dass die Geschosse ab dem 2. Obergeschoss jeweils max. 75 % des darunterliegenden Geschosses einnehmen dürfen.

Auch die nordöstlich des Hotels geplanten sog. Wasserhäuser befinden sich in der konkreten Umsetzungsplanung. In der Gesamtbetrachtung der wassernahen Gebäude im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 105 zeigt sich, dass das Hotel, die Mühle und das Seminarzentrum eine größere Gebäudehöhe aufweisen als die Wasserhäuser. Im Sinne einer Minimierung des weiteren Flächenverbrauches zur Schaffung attraktiver Wohnungen möchte die Stadt Schleswig die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse um eines (von bisher 2 auf zukünftig 3) erhöhen. Damit in Verbindung steht die Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe von bisher 13,00 m über NHN auf zukünftig 16,50 m über NHN. Das Hotel und die Mühle bleiben dabei weiterhin als städtebauliche Solitäre erkennbar. Aus Sicht der Stadt Schleswig sind mit der Aufstockung der Wasserhäuser keine negativen Auswirkungen auf die landeinwärts gelegenen Wohngebäude verbunden, da die Abstände zwischen den jeweiligen Gebäuden ausreichend groß sind.

## **2. Bestehende Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 105, die zur Änderung anstehen**

Der Änderungsbereich ist derzeit im Südwesten als Sonstiges Sondergebiet SO 1.1 'Hotel', mit einer GR von 1.200 m<sup>2</sup> und Gebäudehöhen von max. 13 m über NHN (bei zwei Vollgeschossen) bzw. max. 23 m über NHN (bei fünf Vollgeschossen) festgesetzt. Zudem sind ein gebäudebezogenes Baufenster und eine offene Bauweise festgesetzt.

Von den bestehenden Festsetzungen wird lediglich die zulässige Gebäudehöhe im Bereich des zweigeschossigen Bauteils geändert (vgl. Kap. 1). Zudem wird der zweigeschossige Bauteil von der Nordost- auf die Südwestseite des Hauptbaukörpers verlegt. Die Größe des Baufensters wird dabei nicht verändert.

Der nordöstliche Teil des Änderungsbereiches ist derzeit als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Zulässig sind Gebäude mit einer Gesamtgrundfläche von 1.200 m<sup>2</sup> in zwei Baufeldern, mit zwei Vollgeschossen bei einer Gebäudehöhe von 13,00 m über NHN.

Von den bestehenden Festsetzungen wird lediglich die zulässige Zahl der Vollgeschosse und damit einhergehend die Gebäudehöhe geändert (vgl. Kap. 1).

Die umfangreichen weitergehenden Festsetzungen im Text (Teil B) der Satzung bleiben unverändert.

In der bisherigen Planzeichnung ist zwischen den beiden Baufeldern im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes ein Leitungsrecht zugunsten der Schleswiger Stadtwerke festgesetzt. Dieses sollte dazu dienen, eine Regenwasserleitung in Richtung Schlei führen zu können. Im Rahmen der konkreten Erschließungsarbeiten wurde der Zufluss zur Schlei jedoch in einem

anderen Bereich hergestellt, so dass dieses Leitungsrecht nicht mehr benötigt wird und daher entfallen soll. Neben der Festsetzung in der Planzeichnung entfällt insofern auch die Festsetzung Ziffer 9, die ersatzlos gestrichen wird.

### **3. Geänderte Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 105**

Aus o.g. Gründen sollen die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 105 geändert werden.

Um die Entwicklungsmöglichkeiten des Hotels zu verbessern, wird die Baugrenze innerhalb des SO 1.1 (Hotel) so geändert, dass der zweigeschossige Anbau statt bisher auf der Nordostseite nun auf der Südwestseite des Hauptbaukörpers angeordnet werden kann. Die Gesamtgröße der überbaubaren Fläche wird hierbei nicht verändert. Um den in Kap. 1 beschriebenen abgestuften Baukörper innerhalb des Anbaus errichten zu können, wird die zulässige Gebäudehöhe auf zukünftig 23,0 m über NHN festgesetzt. Dies entspricht der zulässigen Höhe des Hauptbaukörpers. Durch den Erhalt der Festsetzung von max. 2 Vollgeschossen in diesem Teilbereich wird sichergestellt, dass Anbau nicht auf seiner gesamten Grundfläche eine Höhe von 23,0 m über NHN erreichen kann.

Im Text (Teil B) werden für diesen Teil des Änderungsbereiches keine Änderungen vorgenommen.

Um die weitere Entwicklung attraktiver Wohnungen ohne zusätzlichen Flächenverbrauch zu ermöglichen, wird in dem Allgemeinen Wohngebiet innerhalb des Änderungsbereiches die Zahl der zulässigen Vollgeschosse von bisher 2 auf zukünftig 3 erhöht. In diesem Zusammenhang wird auch die zulässige Gebäudehöhe von bisher 13,0 m über NHN auf zukünftig 16,50 m über NHN angehoben.

Das in der Planzeichnung festgesetzte und in Ziffer 9 der textlichen Festsetzungen näher definierte Leitungsrecht zugunsten der Schleswiger Stadtwerke wird ersatzlos gestrichen, da es nicht mehr benötigt wird.

### **4. Durchführung des Änderungsverfahrens gemäß § 13 BauGB**

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

Die Stadtvertretung der Stadt Schleswig hat am ..... die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 105 beschlossen. Die Änderung des Bebauungsplanes soll im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB erfolgen.

Durch die beabsichtigten Änderungen der Festsetzungen in der Planzeichnung (Teil A) und im Text (Teil B) der Satzung werden die Grundzüge der Planung gemäß § 13 (1) BauGB nicht berührt, da nur ein kleiner Teil des gesamten Geltungsbereiches von den Änderungen betroffen sind und die Änderungen auch für sich genommen als geringfügig angesehen werden können.

Zudem werden gemäß § 13 (1) Nr. 1 BauGB durch die Änderung des Bebauungsplanes die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeits-

prüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet. Hotels mit einer Gästezimmerzahl zwischen 80 und 200 unterliegen gem. Ziffer 18.1.2 der Anlage 1 zum UVPG einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls. Diese Vorprüfung wurde im Rahmen der Umweltprüfung des Bebauungsplanes Nr. 105 mit dem Ergebnis durchgeführt, dass unter Berücksichtigung aller Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen keine erheblichen Auswirkungen auf die Umweltbelange zu erwarten sind. Mit der vorgesehenen Verlagerung des zweigeschossigen Gebäudeteiles von Nordosten nach Südwesten sind erkennbar keine weitergehenden beachtlichen Beeinträchtigungen der Umweltbelange verbunden, so dass die Stadt Schleswig auf eine erneute allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls verzichtet.

Außerdem bestehen gemäß § 13 (1) Nr. 2 BauGB durch die Änderung des Bebauungsplanes keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Hierbei handelt es sich um die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete. Das Plangebiet befindet sich unmittelbar an bzw. teilweise auch innerhalb des FFH-Gebietes 'Schlei incl. Schleimünde und vorgelagerter Flachgründe' sowie des europäischen Vogelschutzgebietes 'Schlei'. Für beide Gebiete wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 105 eine Verträglichkeitsprüfung mit dem Ergebnis durchgeführt, dass für das geplante Vorhaben erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des FFH-Gebietes und VSG-Gebietes ausgeschlossen werden können. Durch die geplanten Änderungen im Bereich des Hotels (Verlagerung des zweigeschossigen Gebäudeteiles) und des Allgemeinen Wohngebietes (Erhöhung der Gebäude um ein Vollgeschoss) können weitergehende erhebliche Beeinträchtigungen der v.g. Natura 2000-Gebiete ausgeschlossen werden. Daher verzichtet die Stadt Schleswig im Rahmen dieses Planverfahrens auf eine erneute Verträglichkeitsprüfung im Hinblick auf die Natura 2000-Gebiete.

Auch bestehen gemäß § 13 (1) Nr. 3 BauGB keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Unter diesen o.g. Voraussetzungen wird ein vereinfachtes Änderungsverfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

Gemäß § 13 (2) Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen.

## **5. Umweltprüfung**

Da die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 105 der Stadt Schleswig im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt wird, wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen. Bei der Bauleitplanung sind jedoch die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Mit dieser Änderung des Bebauungsplanes Nr. 105 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Verlagerung des zweigeschossigen Gebäudeteiles eines geplanten Hotels sowie die Erhöhung der nordöstlich angrenzenden zwei Wohngebäude um ein Vollgeschoss (entsprechend 3,50 m) geschaffen werden.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine zusätzlichen Versiegelungen und keine stärker emittierenden Nutzungen ermöglicht. Insgesamt werden die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch diese Änderung des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt.

Durch die Geringfügigkeit der o.g. Änderungen kann eine artenschutzrechtliche Betroffenheit streng geschützter Tier- und Pflanzenarten ausgeschlossen werden. Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG liegen nicht vor.

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar an bzw. teilweise auch innerhalb des FFH-Gebietes 'Schlei incl. Schleimünde und vorgelagerter Flachgründe' sowie des europäischen Vogelschutzgebietes 'Schlei'. Für beide Gebiete wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 105 eine Verträglichkeitsprüfung mit dem Ergebnis durchgeführt, dass für das geplante Vorhaben erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des FFH-Gebietes und VSG-Gebietes ausgeschlossen werden können. Durch die geplanten Änderungen im Bereich des Hotels (Verlagerung des zweigeschossigen Gebäudeteiles) und des Allgemeinen Wohngebietes (Erhöhung der Gebäude um ein Vollgeschoss) können weitergehende erhebliche Beeinträchtigungen der v.g. Natura 2000-Gebiete ausgeschlossen werden. Daher verzichtet die Stadt Schleswig im Rahmen dieses Planverfahrens auf eine erneute Verträglichkeitsprüfung im Hinblick auf die Natura 2000-Gebiete.

## **6. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

Die Hinweise des Wasser- und Schifffahrtsamtes Ostsee sowie des Landesbetriebes für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein zum Bebauungsplan Nr. 105 gelten vollumfänglich weiter und sind zu beachten.

Die Begründung wurde durch Beschluss der Ratsversammlung Schleswig vom ..... gebilligt.

Schleswig, den .....

.....

(Stephan Dose)  
Bürgermeister