

BEGRÜNDUNG

ZUM

VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 15

DER STADT SCHLESWIG

Gebiet östlich des Mühlenbachs, nördlich der Bebauung an der Straße 'Mühlenredder', westlich der St.-Jürgener-Straße und südlich der Bebauung an der Straße 'Drei Kronen'

ENTWURF

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)
- VERÖFFENTLICHUNG IM INTERNET (§ 3 (2) BauGB)
- ERNEUTE VERÖFFENTLICHUNG IM INTERNET (§ 4A (3) BauGB)
- SATZUNGSBESCHLUSS (§ 10 BauGB)

Inhaltsverzeichnis

	Seite
BEGRÜNDUNG	1
1 AUSGANGSSITUATION	1
1.1 Geltungsbereich.....	1
1.2 Bestand.....	1
1.3 Grundlage des Verfahrens	1
1.4 Rechtliche Bindungen	2
2 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	3
3 PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN.....	5
3.1 Art der baulichen Nutzung.....	5
3.2 Maß der baulichen Nutzung	5
3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	6
3.4 Baugestalterische Festsetzungen	7
3.5 Verkehrliche Erschließung	8
3.6 Ver- und Entsorgung	8
3.6.1 Wasserversorgung.....	9
3.6.2 Abwasserbeseitigung	9
3.6.3 Elektrizitätsversorgung.....	9
3.6.4 Wärmeversorgung	10
3.6.5 Feuerlöscheinrichtungen.....	10
3.6.6 Abfallbeseitigung.....	10
3.7 Immissionsschutz.....	11
3.8 Beschreibung der Umweltauswirkung	12
3.8.1 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit	13
3.8.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	13
3.8.3 Schutzgut Fläche	19
3.8.4 Schutzgut Boden.....	19
3.8.5 Schutzgut Wasser.....	20
3.8.6 Schutzgut Klima und Luft	20
3.8.7 Schutzgut Landschaft/Ortsbild	21
3.8.8 Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	21
3.9 Grünordnung und Freiraumplanung	21
3.10 Sonstige Hinweise und nachrichtliche Übernahmen.....	23
4 UNTERLAGEN ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN	24
4.1 Vorhaben- und Erschließungsplan	24
4.2 Durchführungsvertrag	24
5 FLÄCHENVERTEILUNG	25

6 ANPASSUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES25

Anlagen:

- Arten- und naturschutzfachlicher Fachbeitrag zu einem Bauvorhaben auf dem Grundstück St.-Jürgener-Straße 21 in 24837 Schleswig vom Jens Hartmann aus Hamburg vom 14.01.2025
- Schalltechnisches Gutachten zum B-Plan Nr. 15 der Stadt Schleswig vom Ingenieurbüro für Akustik Busch aus Kronshagen vom 12.12.2024
- Entwässerungskonzept (Nachweis A-RW1 Wasserhaushaltsbilanz) zur Erschließung des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 15 der Stadt Schleswig vom Ing.-Büro Haase+Reimer aus Busdorf vom 05.03.2025
- Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 der Stadt Schleswig vom Architekturbüro Kerstein Ehlers-Hermann aus Borgstedt vom 05.03.2025
- 10. Änderung (Berichtigung) des Flächennutzungsplanes der Stadt Schleswig

BEGRÜNDUNG

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 der Stadt Schleswig - Gebiet östlich des Mühlenbachs, nördlich der Bebauung an der Straße 'Mühlenredder', westlich der St.-Jürgener-Straße und südlich der Bebauung an der Straße 'Drei Kronen'

1 AUSGANGSSITUATION

1.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet grenzt im Norden und Osten an vorhandene Wohngebiete an. Im Westen befindet sich das Klinikgelände einer psychiatrischen Fachklinik. Im Süden und Osten grenzt ein Einrichtungsgelände der Schleswiger Werkstätten an.

Die genaue Planbereichsabgrenzung ist der Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 zu entnehmen.

1.2 Bestand

Auf dem Gelände befinden sich überwiegend ehemalige Sportanlagen der angrenzenden Fachklinik. Hierbei handelt es sich um einen Fußballplatz eine Laufbahn und eine kleine Sporthalle. Das nördliche Plangebiet umfasst einen Wald, einen unbefestigten Pkw-Stellplatz sowie ein größeres Feldgehölz. Die Bäume sind z.T. in Reihe gepflanzt was, was in einer ehemaligen Nutzung als Kleingartensiedlung begründet ist. Innerhalb des Feldgehölzes befinden sich teilweise Ziergehölze und verfallene Schuppen. Nördlich des Waldes bzw. des Feldgehölzes verläuft ein Knick.

Das Plangebiet ist über eine schmale, asphaltierte Straße an die östlich gelegene St.-Jürgener-Straße angebunden. Angrenzend an die St.-Jürgener-Straße umfasst das Plangebiet ein einzelnes Grundstück, auf dem sich ein ungenutztes Gebäude befindet. Die umliegenden Rasenflächen haben sich aufgrund ausbleibender, intensiver Pflegemaßnahmen ruderal entwickelt.

Westlich grenzt der Mühlenbach an das Plangebiet an. Der Bachlauf wird von einem unbefestigten Fußweg begleitet. Auf der angrenzenden Böschung stocken eine Reihe von großen Laubbäumen.

Das Gelände ist relativ eben und weist Höhen zwischen ca. 20 m und 22 m über NHN. Zum Mühlenbach fällt das Gelände über steile Böschungen um 4 bis 5 m über NHN ab.

1.3 Grundlage des Verfahrens

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

Der Bau-, Klimaschutz- und Umweltausschuss der Stadt Schleswig hat am die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 15 beschlossen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll nach dem Verfahren für die 'Bebauungspläne der Innenentwicklung' gemäß § 13a 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 § 13a (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. 7b 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 aus der Sicht der Stadt Schleswig für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes vor.

1.4 Rechtliche Bindungen

Die Stadt Schleswig liegt gem. der Fortschreibung des **Landesentwicklungsplanes** (LEP 2021) in einem Stadt- und Umlandbereich in ländlichen Räumen und übernimmt nach der Verordnung zum zentralörtlichen System, die Aufgaben und Funktionen eines Mittelzentrums. Mit dieser Funktionszuweisung ist die Stadt Schleswig aus landesplanerischer Sicht aufgefordert, für die Verflechtungsbereiche mehrerer Unterzentren oder ländlichen Zentralorte oder Stadt- und Kernkerne oder für Teile von diesen differenzierte Versorgungsmöglichkeiten und Dienstleistungen zur Deckung des gehobenen, längerfristigen Bedarfs zu bieten und ein breit gefächertes Arbeitsplatz- und Ausbildungsangebot bereit zu stellen.

Der **Regionalplan** für den Planungsraum V (2002) stellt den Bereich als Bestandteil des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes von Schleswig dar. Weiterhin befindet sich der Planbereich innerhalb eines Gebietes mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz sowie mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung. Diese Darstellungen haben keine direkten Auswirkungen auf die städtischen und vorhabenbezogenen Planungsabsichten. Im Entwurf zur Fortschreibung des Regionalplanes (2023) sind keine von den o.g. Inhalten abweichenden Darstellungen enthalten.

Der **Flächennutzungsplan** der Stadt Schleswig stellt das Plangebiet vollständig als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung 'Fachklinik' dar. Die geplanten Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 15 weichen in der Art der Nutzung von den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes ab. Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 15 im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt und die städtebauliche Entwicklung Schleswigs durch die Planung nicht beeinträchtigt wird, wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst (siehe Kap. 6). Entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes wird der Geltungsbereich im Flächennutzungsplan zukünftig überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt. Ergänzend wird die im Nordwesten des Plangebietes vorhandene Waldfläche in die Darstellungen des Flächennutzungsplanes übernommen.

Im **Landschaftsplan** der Stadt Schleswig (1995) ist der nördliche Teil des Plangebietes als Grünfläche mit Kleingärten dargestellt. Der südliche Bereich ist als Grünfläche mit Sportan-

lagen gekennzeichnet. Der angrenzende Mühlenbach ist Bestandteil einer innerstädtischen Grünachse, die als Leitlinie für die Freiraum- und Grünentwicklung dienen soll. Für diesen Bereich sieht der Landschaftsplan die Förderung ökologischer Belange und der Freizeitnutzung vor.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 15 sieht statt der früher vorhandenen Grünflächen nun die bauliche Verdichtung des Innenbereichs vor.

Die Abweichung von den Darstellungen des Landschaftsplanes ist grundsätzlich damit zu begründen, dass die frühere Nutzung der Sportanlagen und Kleingärten zugunsten einer Wohnbebauung aufgegeben werden soll. Die Ziele des Landschaftsplanes aus dem Jahr 1995 werden insofern weiterverfolgt, als dass nur ein kleiner Teil der ehem. Kleingartenflächen wohnbaulich genutzt werden sollen und der Mühlenbach mit seinen naturnahen Randbereichen zukünftig als öffentliche Grünfläche im Bestand gesichert wird. Die Abweichung von den Darstellungen des Landschaftsplanes ist zusammenfassend mit der veränderten Flächennutzung (Wohnbauflächen statt Sportplatz bzw. Kleingärten) und mit dem Ziel der Stadt, im innerstädtischen Bereich bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, zu begründen.

Innerhalb des Plangebietes gelten **Schutzverordnungen** und der Schutz aus unterschiedlichen Gesetzen. Stichpunktartig sind hier zu nennen:

- Ausweisungen nach §§ 23 bis 29 BNatSchG sind nicht gegeben.
- Der Knick am nördlichen Rand des Plangebietes ist nach § 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG geschützt.
- Die Böschungen zum Mühlenbach im westlichen Plangebiet gelten als Steilhänge im Binnenland als geschütztes Biotop (§ 21 Abs. 1 Nr. 5 LNatSchG).
- Die Waldfläche im Nordwesten unterliegt dem Schutz des Landeswaldgesetzes (LWaldG).
- Die nächstgelegenen Bestandteile des **europäischen Netzes 'Natura 2000'** sind das FFH-Gebiet 1423-394 'Schlei incl. Schleimünde und vorgelagerter Flachgründe' sowie das EU-Vogelschutzgebiet 1423-491 'Schlei' ca. 1,1 km südöstlich des Plangebietes.

2 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Zur Ordnung der städtebaulichen Entwicklung im Rahmen der baulichen und sonstigen Nutzung wird für das o.g. Plangebiet der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 15 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. 3,27 ha eine den Funktionsbedürfnissen der Stadt Schleswig entsprechende bauliche Entwicklung zu ermöglichen.

Die Nachfrage nach Baugrundstücken und Wohnraum ist in Schleswig ungebremst hoch. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, besonders auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung zu beachten.

Im Hinblick auf die zukünftige Versorgung mit Wohnraum hat die Stadt Schleswig eine Fortschreibung des bestehenden Wohnraumversorgungskonzeptes aus dem Jahr 2006 in Auftrag

gegeben. Der entsprechende Ergebnisbericht liegt nun vor. Bezüglich der weiteren Wohnraumbedarfe kommt die Untersuchung zu folgendem Ergebnis:

Der Nachfragezuwachs der letzten Jahre und das Potenzial, dass sich dieser fortsetzt, macht vor dem Hintergrund eines hohen Kommunikations-, Moderations- und Abstimmungsbedarfs ein langfristiges Planen und Handeln notwendig. Unabhängig von der tatsächlichen Nachfrageentwicklung sollte die Stadt Schleswig zumindest die (konzeptionellen) Rahmenbedingungen für den Neubau von 2.100 Wohnungen bis zum Jahr 2035 schaffen. Die vorgelagerten Prozesse, etwa die politische Willensbildung, die Entwicklung und der Beschluss einer Strategie, die Priorisierung von Standorten und Projekten, die Schaffung von Baurecht bis hin zum potenziellen Ankauf sowie der zielgerichteten Entwicklung, bedürfen entsprechender Vorlaufzeit und nicht zuletzt personeller und finanzieller Ressourcen der Stadt.

Zunächst unabhängig von der künftigen Wohnungsnachfrage und den -bedarfen ist ein Teil der künftigen Neubautätigkeit bereits heute absehbar. Insgesamt fünf größere Projekte könnten in den kommenden sechs Jahren realisiert werden:

- Im Bereich „An den Wichelkoppeln“ (B-Plan Nr. 100) sind ca. 60 % der rund 45 Grundstücke bereits bebaut. In diesem Gebiet sind neben drei größeren Reihenhäusern überwiegend Einfamilienhäuser (Einzel- und Doppelhäuser) vorgesehen.
- Auf dem Gelände des ehemaligen Martin-Luther Krankenhauses befindet sich ebenfalls eine umfassende Wohnbebauung in der Umsetzung. Die ersten Gebäude wurden Ende 2024 fertiggestellt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 13 sieht in Richtung Moltkestraße eine Klammer aus Mehrfamilienhäusern vor. Rückwärtig sind Bauplätze für Reihenhäuser vorgesehen (33 WE). Insgesamt sollen bis zu 170 Wohnungen entstehen, 10 % davon öffentlich gefördert.
- Für den Bereich 'Am Schützenredder' liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan (B-Plan Nr. 98) vor. Mit der Erschließung des Gebietes wurde begonnen. Auf dem Gelände können ca. 70 Einfamilienhäuser überwiegend im Erbbaurecht sowie drei Mehrfamilienhäuser realisiert werden.
- Ein weiteres potenzielles Projekt betrifft den Standort Hesterberg. Auf dem ehemaligen Klinikareal könnten (den Umbau denkmalgeschützter Gebäude eingeschlossen) rund 210 Wohnungen entstehen. Die entsprechende Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8A wurde im Jahr 2022 rechtskräftig.
- Im Rahmen des Konversionsprojektes „Auf der Freiheit“ werden mehr als 1.000 Wohnungen entstehen. Auch hier hat die Umsetzung der Vorhaben begonnen.

In Summe der fünf Vorhaben könnten in den kommenden Jahren 1.500 bis 1.600 Wohnungen in Schleswig entstehen, etwa 130 bis 140 davon mit öffentlicher Förderung.

Die in Umsetzung bzw. Planung befindlichen Projekte werden einen bedeutenden Teil des prognostizierten Neubaubedarfs decken können. Das bedeutet, es besteht ein zusätzlicher Bedarf zur Mobilisierung von Potenzialen für etwa 500 bis 600 zusätzliche Wohneinheiten.

Mehr noch als die reine Quantität an Wohnraum ist die Schaffung vielfältiger, alters- und soziostrukturell gemischter Stadtbereiche von Bedeutung. Das bedeutet es sollte bei allen Vorhaben ein Mix aus Miet- und Eigentumswohnungen, unterschiedlicher Typologien, Wohnungsgrößen und (Sonder-)Wohnformen für unterschiedliche Einkommen-, Alters- und Zielgruppen angestrebt werden. Ein besonderer wohnungspolitischer Fokus liegt auf familien- und seniorengerechten Angeboten sowie auf der Bezahlbarkeit des Wohnraums.

Das geplante Wohngebiet an der St.-Jürgener-Straße soll v.a. ein Angebot für bezahlbaren Wohnraum schaffen. Daher sind ganz überwiegend Mehrfamilienhäuser mit insgesamt ca. 150

Wohnungen in 10 Gebäuden vorgesehen. Die durchschnittliche Wohnungsgröße wird bei ca. 60 m² liegen. Die aktuellen Planungen sehen Wohnungsgrößen zwischen 47 m² und 75 m² vor. Entsprechend der Vorgaben der Stadt Schleswig müssen mindestens 20 % der Wohnungen mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden. Im Westen sind zudem in zwei Reihenhäusern 8 weitere Wohnungen konzipiert.

Großer Wert wird auf eine hohe Aufenthaltsqualität des Wohnumfeldes gelegt. Das neue Quartier soll einen eigenen identitätsstiftenden Charakter sowohl in Bezug auf die städtebauliche als auch auf die hochbauliche Qualität erhalten.

Die vorhandenen Grünstrukturen sollen überwiegend erhalten und durch begleitende Grünflächen und entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan geschützt werden, um die ökologischen Funktionen im Plangebiet zu erhalten. Zusätzlich ist ein großzügiger Spielplatz im Plangebiet vorgesehen.

Ein ökologisches Entwässerungskonzept, das u.a. auch die Herstellung von Gründächern auf allen Gebäuden vorschreibt sowie ein innovatives Energiekonzept unterstreichen die nachhaltigen Planungsziele für dieses Wohngebiet.

Mit dieser Planung kommt die Stadt Schleswig dem Grundsatz 'Innenentwicklung vor Außenentwicklung' nach und vermeidet die zusätzliche Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich. Insofern besteht ein öffentliches Interesse an der Umsetzung der vorliegenden Planung.

3 PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

3.1 Art der baulichen Nutzung

Da das Plangebiet an der St.-Jürgener-Straße vorwiegend dem Wohnen dienen soll, werden die Bauflächen als Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im gesamten Plangebiet ausgeschlossen, da dieses dem geplanten Gebietscharakter zuwiderlaufen würden.

Zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus in Schleswig müssen mindestens 20 % der Wohnungen (entsprechend 30 Wohnungen) im Plangebiet mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden. Eine entsprechende Regelung wird in den Durchführungsvertrag zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit aufgenommen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird aufgrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und einer angemessenen Ausnutzung der Grundstücksflächen mit Werten zwischen von 0,3 und 0,4 festgesetzt. Die Differenzierung der Werte ergibt sich durch die unterschiedlichen Anteile an anrechenbarer Grundstücksfläche. Die zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen ergeben sich durch die erforderlichen Abstände zum Wald sowie dem städtebaulichen Ziel, die wesentlichen Grünstrukturen im Plangebiet zu erhalten. Hiermit sollen eine harmonische

Bebauungsstruktur und eine hohe Wohnqualität gesichert werden. Zudem soll der Versiegelungsgrad auf einem verträglichen Maß gehalten werden.

In den Bauflächen 1, 7, 8 und 9 darf die festgesetzte Grundfläche für die Grundflächen von baulichen Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO um bis zu 100 % überschritten werden. Diese Festsetzung ist notwendig, um die erforderlichen Stellplätze und Nebenanlagen innerhalb der Bauflächen errichten zu können. Innerhalb der genannten Bauflächen wird hierdurch eine max. Versiegelung von 70 % ermöglicht. Ein Verzicht auf diese Festsetzung würde dazu führen, dass die in der Stellplatzsatzung der Stadt Schleswig definierte Anzahl von Stellplätzen pro Wohnung reduziert werden müsste. Dies ist jedoch aus Sicht der Stadt Schleswig für dieses Wohngebiet nicht zielführend, um den öffentlichen Straßenraum von parkenden Fahrzeugen freizuhalten und die Verkehrssicherheit im Plangebiet zu erhöhen. Andererseits könnte die Anzahl der Wohnungen in den Gebäuden reduziert werden. Die Stadt möchte jedoch das verdichtete Bauen im Innenbereich fördern und nimmt daher die etwas höhere Versiegelung in den genannten Teilbereichen in Kauf. Zur Minimierung der negativen Auswirkungen der Versiegelung nimmt die Stadt zudem eine Festsetzung in die Planung mit auf, nach der die Stellplätze und ihre Zufahrten nur mit einem wasserdurchlässigen Aufbau hergestellt werden dürfen.

Durch die Festsetzung von drei Vollgeschossen wird die Ausnutzbarkeit flankierend unterstützt. Abweichend hiervon erhalten die kleinteiligeren Reihenhäuser max. zwei Vollgeschosse und das solitär stehende Gebäude nördlich der Erschließungsstraße bis zu vier Vollgeschosse.

Um eine einheitliche Höhenlandschaft zu erzielen, wird eine Firsthöhe von maximal 13,50 m über der Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens festgesetzt. In dem Baufeld 1 beträgt die entsprechende Höhe 14,00 m, da auf diesem Grundstück ein 4. Vollgeschoss zulässig ist. Die Höhe der Reihenhäuser wird auf max. 9,00 m begrenzt, um die Maßstäblichkeit der kleineren Bebauung zu wahren. Die maximale Gebäudehöhe darf durch untergeordnete Bauteile oder technisch notwendige Anlagen (Schornsteine, Antennenanlagen, Lüftungsanlagen, Solaranlagen) auf 5 % der Grundfläche des Hauptgebäudes um maximal 1,50 m überschritten werden. Diese Festsetzung dient der Flexibilisierung der Bauausführung und der Nutzung von erneuerbaren Energieformen.

Die Höhen von Garagen, Carports und Nebenanlagen werden weitergehend eingeschränkt, um ihren Charakter als Nebenanlagen zu unterstreichen.

Um optisch viergeschossig wirkende Gebäude auszuschließen, wird für die meisten Baufelder die Traufhöhe (Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut) auf max. 9,50 m begrenzt. Im Bereich der Reihenhäuser wird die Traufhöhe auf max. 6,50 m begrenzt, um die Maßstäblichkeit der kleineren Bebauung zu wahren. Für das Baufeld 1 wird auf die Festsetzung einer Traufhöhe verzichtet, da hier ein Gebäude mit Flachdach errichtet werden soll.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete wird eine offene Bauweise festgesetzt, um eine ortstypische Wohnbebauung zu erreichen. Gebäudelängen über 50 m sollen dabei vermieden werden.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt und sollen aufgrund des Vorhabenbezuges nur einen geringen Spielraum bei der Gebäudeplatzierung einräumen. Die Baugrenzen halten die erforderlichen Mindestabstände zu den Nachbargrenzen ein.

Im Osten des Plangebietes orientiert sich die Baugrenze an der Traufkante der Baumreihe, die vollständig erhalten bleibt.

Im Nordwesten des Geltungsbereiches befindet sich Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes. Gemäß § 24 LWaldG ist es zur Verhütung von Waldbränden, zur Sicherung der Waldbewirtschaftung und der Walderhaltung, wegen der besonderen Bedeutung von Waldrändern für den Naturschutz sowie zur Sicherung von baulichen Anlagen vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand verboten, Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB in einem Abstand von weniger als 30 m vom Wald (Waldabstand) durchzuführen. Sofern seitens der Bauaufsicht keine brandschutztechnischen Bedenken hinsichtlich der später zu errichtenden Gebäude bestehen, stellt die untere Forstbehörde eine Unterschreitung des Waldabstandes um 5 Meter in Aussicht. Dementsprechend halten die Baugrenzen einen Abstand von 25 m vom Wald ein. Hinsichtlich ebenerdiger Stellplätze gilt diesbezüglich eine Unterschreitung um 10 Meter. Die Ausnahmen sind im konkreten Bauantragsverfahren zu beantragen.

Zum Schutz der Bepflanzung auf dem Knick ist die Errichtung von baulichen Anlagen, Garagen und Stellplätzen sowie von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in einem Abstand von weniger als 3 m zum Fuß des festgesetzten Knicks nicht zulässig.

Garagen und überdachte Stellplätze dürfen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur mit einem Mindestabstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße errichtet werden, um den Straßenraum nicht zusätzlich einzuengen und die Einsicht beim Ein- und Ausparken sicherzustellen. Durch diese Maßnahmen wird die Verkehrssicherheit im Bereich der Erschließungsstraße erhöht.

3.4 Baugestalterische Festsetzungen

Die baugestalterischen Festsetzungen wurden auf der Grundlage des städtebaulichen Entwurfes getroffen, um die Gestaltungsziele für das gesamte Baugebiet zu übernehmen.

Aufgrund des angestrebten städtebaulichen Konzeptes werden in den Bebauungsplan Festsetzung bzgl. der Dach- und der Außenwandgestaltung aufgenommen. Demnach sind die Hauptdächer der Hauptgebäude nur als Satteldächer und mit nicht glänzenden Dacheindeckungsmaterialien in Schwarz oder Grautönen zulässig. Hiermit im Zusammenhang steht ebenfalls die Festsetzung der zulässigen Dachneigung, die zwischen 20 und 35 Grad beträgt. Innerhalb der Baufläche 1 sind die Hauptdächer der Hauptgebäude nur als Flachdächer oder Flach geneigte Dächer (Dachneigungen zwischen 0 und 5 Grad) und nur als Gründächer zulässig. Mit dieser Festsetzung soll trotz der Zulässigkeit von 4 Vollgeschossen die Höhenentwicklung der Gebäude an die Umgebung angepasst werden. Die Festsetzung der Gründächer soll die besondere ökologische Qualität des Wohngebietes an dieser Stelle unterstreichen und zu einer Reduzierung des Oberflächenabflusses im städtischen Bereich beitragen. Zudem erfolgt diese Festsetzung aus Gründen des Klima- und Artenschutzes. Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO ab einem umbauten Raum von mehr als 30 m³ sowie Garagen und Carports sind aus den vorgenannten Gründen ebenfalls nur mit einem Gründach zulässig.

Für die Gestaltung mit Außenwandmaterialien ist ein relativ enger Rahmen gewählt worden, um eine einheitliche, qualitativ hochwertige Ortsgestaltung zu erreichen. Daher dürfen als Außenwandmaterial nur Verblendmauerwerk (auch gestrichen oder geschlämmt), Klinkerriemchen sowie Holz verwendet werden. Zur Verkleidung untergeordneter Bauteile (auch Giebel-dreiecke) sind auch andere Materialien zulässig.

Die Gestaltungsvorgaben für Garagen, Carports und Nebenanlagen sind grundsätzlich weiter gefasst und entfallen teilweise, weil sie von untergeordneter baulicher Bedeutung sind.

Im gesamten Geltungsbereich sind Einfriedungen zum öffentlichen Raum hin nur in Form von Schnitthecken aus heimischen standortgerechten Laubgehölzen zulässig. Zur erschließungs-seitigen Straßenverkehrsfläche bzw. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung darf eine Höhe von 1,20 m nicht überschritten werden. Grundstücksseitig kann ein die Hecken nicht überragender Zaun vorgesehen werden. Mit dieser Festsetzung soll ein transparenter, quali-tätvoller Straßenraum entwickelt und eine vielfältige Abschottung der Grundstücke vermieden werden.

3.5 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine bestehende Anbindung an die St.-Jürgener-Straße. Der Einmündungsbereich wird entsprechend der zukünftigen ver-kehrlichen Anforderungen ausgebaut.

Der Verkehrsraum soll in einer Breite von 6,00 m verkehrsberuhigt im Mischprinzip ausgebaut werden, um einen familienfreundlichen, lärmarmen und sicheren Verkehrsraum zu schaffen. In Teilabschnitten wird die Erschließungsstraße von einer 1,0 m breiten Rasenmulde begleitet, in der das Niederschlagswasser der Straße teilweise versickern und verdunsten kann.

Die Sichtfelder an den Einmündungen innerhalb bzw. am Rand des Plangebietes sind in der Planzeichnung dargestellt. Innerhalb der Sichtdreiecke sind bauliche Anlagen und Bepflan-zungen nur bis zu einer Höhe von 0,80 m über der Fahrbahnoberkante zulässig. Ausgenom-men sind Bäume mit einer Kronenansatzhöhe über 2,50 m.

Um auch Besuchern des Quartiers Abstellmöglichkeiten für ihre Fahrzeuge bereitzustellen, werden einige Parkplätze im öffentlichen Straßenraum geschaffen. Die aktuelle Erschlie-ßungsplanung sieht ca. 32 Parkplätze am Rand des öffentlichen Straßenraumes vor.

Die erforderlichen (privaten) Stellplätze sind entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Schleswig auf den Grundstücken nachzuweisen.

Das Erschließungskonzept wird durch den Erhalt der vorhandenen Fußwege im Plangebiet vervollständigt. Dies betrifft v.a. den Fußweg entlang des Mühlenbaches, mit dem Anbindun-gen in die angrenzenden Gebiete hinein sichergestellt werden. Diese Verbindungen sind auch Bestandteil des Grünflächenkonzeptes für das Sanierungsgebiet St.-Jürgen.

3.6 Ver- und Entsorgung

Für die Ver- und Entsorgung des Gebietes werden soweit wie möglich die vorhandenen Lei-tungen verwendet.

3.6.1 Wasserversorgung

Das Plangebiet wird an das Versorgungsnetz der Schleswiger Stadtwerke angeschlossen.

3.6.2 Abwasserbeseitigung

Schmutzwasserentwässerung:

Das anfallende Schmutzwasser der geplanten Grundstücke im Plangebiet soll über ein neu herzustellendes Freigefällekanalnetz innerhalb der geplanten Erschließungsstraßen abgeleitet und einer neuen Pumpstation zugeführt werden. Dieses Schmutzwasser wird dann über eine neue Druckrohrleitung den Bestandsleitungen im Bereich der St.-Jürgener-Straße zugeführt und in der städtischen Kläranlage gereinigt. Die Pumpstation wird voraussichtlich nördlich der geplanten Reihenhäuser platziert.

Oberflächenentwässerung:

Die Stadt Schleswig hat durch das Ing.-Büro Haase+Reimer aus Busdorf eine Bewertung des Wasserhaushaltes gem. A-RW 1 und ein Konzept zum Umgang mit dem Niederschlagswasser erstellen lassen. Das Konzept sieht vor, das Niederschlagswasser auf unterschiedliche Art und Weise vollständig innerhalb des Plangebietes zu versickern. Über ein Baugrundgutachten wurde die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes nachgewiesen.

Das auf den Dachflächen der Wohngebäude anfallende Niederschlagswasser kann auf Grund der versickerungsfähigen Bodenschichten über Rohrrigolen und/oder Sickerboxen im anstehenden Untergrund versickert werden. Auf Grund der geringen Belastung (keine Metalldächer) erfolgt dies unbehandelt. Für die Nebenanlagen sind Gründächer vorgesehen. Das hier abzuleitende Oberflächenwasser wird dann der Flächenversickerung zugeführt.

Der auf die öffentliche Erschließungsstraße und Stellplätze auftreffende Niederschlag entwässert über Quer- und Längsneigungen teilweise in straßenbegleitende Rasenmulden. Von dort aus kann es bereits in den Untergrund versickern und bei größeren Regenereignissen über einen in der Rasenmulde 15 cm höher angeordneten Regenablauf in die geplante Rohrrigole zur Versickerung eingeleitet werden. Dies hat den Vorteil, dass das Niederschlagswasser im Regelbetrieb durch die Filterwirkung des Oberbodens gereinigt werden kann, bei Starkregen jedoch trotzdem schadlos abgeleitet wird. Die Aufenthaltszeit in der Muldenversickerung wirkt sich ebenfalls positiv auf den Wasserhaushalt im Plangebiet aus. Das gleiche Prinzip wird auch für die privaten Stellplätze und Fahrgassen angewandt. Hier ist dann ein Einleiten in Sickerboxen vorgesehen.

Vor Einleiten in die unterirdischen Sickeranlagen wird jeweils ein Schachtbauwerk mit einem Sandfang und einer Leichtstoffrückhaltevorkehrung (Tauchkrümmer) angeordnet.

Der zusammenfassenden A-RW 1 Bewertung ist zu entnehmen, dass der Wasserhaushalt deutlich geschädigt wird. Dies ist jedoch durch die vollständige Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet begründet. Der große Anteil von Grünflächen, die Anordnung von Entwässerungsmulden für die Straßen- und Stellplatzentwässerung sowie die Pflanzung von Gehölzen sorgen für eine Verbesserung des Mikroklimas und eine Erhöhung der Verdunstungsrate.

3.6.3 Elektrizitätsversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird in Abstimmung mit dem Versorgungsträger über das Netz der Schleswiger Stadtwerke sichergestellt.

3.6.4 Wärmeversorgung

Derzeit ist eine dezentrale Wärmeversorgung der Gebäude über Wärmepumpen geplant. Im Rahmen der Erschließung des Plangebietes werden keine Leitungen für fossile Energieträger verlegt.

3.6.5 Feuerlöscheinrichtungen

Die Stadt verfügt über eine Freiwillige Feuerwehr.

Die Feuerlöschversorgung ist nur auf die bestehende Bebauung (Bestand) ausgerichtet.

Die Feuerlöscheinrichtungen müssen im Zuge der Umsetzung der Bebauungsplaninhalte überprüft werden, so dass im Bereich der Straßen und Wege Hydranten der zentralen, städtischen Wasserversorgungsanlagen in ausreichender Zahl installiert werden können. Gemäß der Information zur Löschwasserversorgung des AGBF-Bund sollen die Abstände neu zu errichtender Hydranten 150 m nicht überschreiten.

3.6.6 Abfallbeseitigung

Maßgebend für die Abfallentsorgung sind die Regelungen der Abfallwirtschaftssatzung (AWS) des Kreises Schleswig-Flensburg.

Gemäß § 24 Abs. 6 der Abfallwirtschaftssatzung des Kreises Schleswig-Flensburg sind die Abfallbehälter zur Entleerung am Rand der Erschließungsanlage so bereitzustellen, dass das Abfuhrfahrzeug unter Beachtung der Unfallverhütungsvorschriften VGB 126 „Müllbeseitigung“ der Berufsgenossenschaft für Fahrzeughaltungen an den Aufstellplatz heranfahren kann. Ist dies nicht möglich, so sind die Abfallbehälter an eine für die Sammelfahrzeuge erreichbare Stelle zu bringen (§ 24 Abs. 77 AWS).

Bei der Planung von Parkflächen sowie verkehrsberuhigenden Elementen im Straßenraum ist zu beachten, dass die Mindeststraßenbreite von 4,75 m nicht eingeengt und die Durchfahrt für Müllfahrzeuge am Abfuhrtag nicht behindert wird. Zudem ist zu beachten, dass bei der Bepflanzung der Straße mit Bäumen sowie beim Aufstellen der Straßenbeleuchtung, die lichte Durchfahrtshöhe von mindestens 4 m zuzüglich eines Sicherheitsabstands eingehalten wird. Bäume, Astwerk, Dächer und Straßenbeleuchtung dürfen nicht in das Lichtraumprofil ragen oder die Durchfahrtsbreite der Straße einengen.

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.

3.7 Immissionsschutz

Das Plangebiet grenzt im Osten an die St.-Jürgener-Straße (K 129) an. Um möglich Auswirkungen des Verkehrslärms auf das geplante Wohngebiet zu untersuchen, wurde vom Ingenieurbüro für Akustik Busch aus Kronshagen ein lärmtechnisches Gutachten erstellt, das zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen kommt.

Die Berechnungen ergaben, dass die schalltechnischen Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts im überwiegenden Bereich des Plangebietes eingehalten bzw. unterschritten werden. Im Nahbereich der K 129 und damit im Bereich von Haus 10 wirken die Schallimmissionen durch die K 129 jedoch schalltechnisch relevant im Plangebiet ein und die schalltechnischen Orientierungswerte werden hier um bis zu 8 dB überschritten.

Da die Einhaltung der Orientierungswerte bei hoher Vorbelastung durch Verkehrslärm vielfach problematisch ist, kann zur Beurteilung der Schallimmissionssituation hilfsweise auch die 16. BImSchV herangezogen werden. Das Heranziehen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV in der Bauleitplanung ist nicht vorgeschrieben, gewährleistet jedoch im Sinne eines Ermessensbereiches ein vergleichbares Maß an Schallschutz, wie es der Gesetzgeber für die Planung von Verkehrsanlagen vorsieht.

Die Berechnungen zeigen, dass auch der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) und 49 dB(A) nachts im Nahbereich der K 129 und damit im Bereich von Haus 10 um bis zu 5 dB überschritten wird.

Aus schalltechnischer Sicht sollten daher im Bereich von Haus 10 gesunde Wohnverhältnisse in schutzbedürftigen Räumen durch eine angemessene Grundrissgestaltung und ggf. auch durch passive Belüftungseinrichtungen sichergestellt werden.

Neben den schutzbedürftigen Räumen sollte im Bereich von Haus 10 zudem auch eine angemessene Aufenthaltsqualität in den Außenwohnbereichen gewährleistet werden. Diese gelten als schutzbedürftig, wenn sie bei bestimmungsgemäßer Nutzung dem regelmäßigen und dauerhaften Aufenthalt dienen.

Es wird empfohlen, zum Schutz von Aufenthaltsräumen gegen Verkehrslärm folgende Festsetzung für das Baufenster von Haus 10 im Text (Teil B) aufzunehmen:

Fenster von schutzbedürftigen Räumen müssen mit schallgedämpften Belüftungseinrichtungen ausgestattet oder die Räume mittels einer raumluftechnischen Anlage belüftet werden.

Auf eine raumluftechnische Anlage bzw. auf eine schallgedämpfte Belüftungseinrichtung kann verzichtet werden, sofern die schutzbedürftigen Räume zur Lüftung mindestens ein Fenster an der von der K 129 abgewandten Gebäudeseite besitzen.

Schutzbedürftig sind gemäß DIN 4109 generell die folgenden Raumtypen:

- *Wohnräume einschließlich Wohndielen und Wohnküchen,*
- *Schlafräume einschließlich Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten,*
- *Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien,*
- *Unterrichtsräume in Schulen, Hochschulen und ähnlichen Einrichtungen,*
- *Büroräume,*
- *Praxisräume, Sitzungsräume und ähnliche Arbeitsräume.*

Zudem wird empfohlen, zum Schutz der Erholung dienenden Außenwohnbereichen gegen Verkehrslärm die folgende Festsetzung im Text (Teil B) für das Baufenster von Haus 10 aufzunehmen:

Der Erholung dienende Außenwohnbereiche wie zum Beispiel Terrassen und Balkone müssen auf der von der K 129 abgewandten Gebäudeseite bzw. ohne Sichtverbindung zur K 129 angeordnet werden. Hiervon kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn die Außenwohnbereiche durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel Wintergärten, verglaste Loggien oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen geschützt sind.

Darüber hinaus wird vorgeschlagen, zum Schutz von Aufenthaltsräumen gegen Verkehrslärm die Isophonenkarte mit den Außenlärmpegeln der Anlage 5 in die Planzeichnung (Teil A) als Abbildung 1 zu übernehmen und die folgende Festsetzung für das Baufenster von Haus 10 im Text (Teil B) aufzunehmen:

Zum Schutz vor Außenlärm ist die Schalldämmung der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ und DIN 4109-2:2018-01 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise“ zu bemessen. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Die dabei zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel können der Abbildung 1 auf der Planzeichnung entnommen werden.

Um eine mögliche abschirmende Wirkung zukünftiger Baukörper berücksichtigen zu können, wird ergänzend für das Baufenster von Haus 10 folgende Festsetzung vorgeschlagen:

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

Um die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet zu wahren, werden die im Gutachten vorgeschlagenen Festsetzungen in den Text (Teil B) der Satzung aufgenommen.

3.8 Beschreibung der Umweltauswirkung

Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 15 der Stadt Schleswig als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Insofern ist diesbezüglich kein naturschutzfachlicher Ausgleich erforderlich. Bei der Bauleitplanung sind jedoch die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

3.8.1 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

Durch Umsetzung der Planung wird ein neues Wohngebiet in der Stadt Schleswig geschaffen. Das Plangebiet grenzt im Osten an die St.-Jürgener-Straße (K 129) an. Um möglich Auswirkungen des Verkehrslärms auf das geplante Wohngebiet zu untersuchen, wurde vom Ingenieurbüro für Akustik Busch aus Kronshagen ein lärmtechnisches Gutachten erstellt (siehe Kap. 3.7).

Um die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet zu wahren, werden die im Gutachten vorgeschlagenen Festsetzungen in den Text (Teil B) der Satzung aufgenommen. Unter Berücksichtigung der festgesetzten Maßnahmen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Für die Erholungsnutzung der örtlichen Bevölkerung spielt das Plangebiet derzeit keine Rolle. Die vorhandenen Wegeverbindungen, v.a. entlang des Mühlenbaches, bleiben erhalten.

3.8.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Biotoptypen

Das Plangebiet umfasst u.a. den Sportplatz und umliegende Flächen der ehemaligen Fachklinik Schleswig. Der mittlerweile ungenutzte Sportplatz befindet sich im südwestlichen Plangebiet (SEb). Das Fußballfeld wird noch sporadisch gemäht. Eine östlich gelegene Laufbahn verfällt. Flächenteile zwischen Laufbahn und Fußballplatz sind asphaltiert und werden als Stellplatz genutzt. Im Norden des Sportplatzes stocken zwei starke Spitz-Ahorne ($\varnothing = 60$ cm bzw. 80 cm).

Nordwestlich des Fußballplatzes liegt eine kleine Turnhalle (SEh), die noch regelmäßig genutzt wird. Östlich der Turnhalle befindet sich ein kleiner Wendehammer bzw. Parkplatz, der von Gehölze eingegrünt ist. Hier stocken u.a. ein starker Spitz-Ahorn ($\varnothing = 70$ cm) sowie eine Linde ($\varnothing = 50$ cm).

Östlich des Sportplatzes befindet sich ein Gehölzstreifen, in dem zweireihig Spitz-Ahorne unterschiedlichen Alters stocken (HGy). Zudem ist im Unterwuchs ein Strauchbewuchs aus Hasel, Holunder und Liguster vorhanden.

Westlich des Sportplatzes ist ein weiteres Feldgehölz mit einem lockeren Bewuchs aus Brombeere, Hasel, Erle, Birke und Hainbuche vorhanden (HGy). Die vorhandenen Bäume (überwiegend Berg-Ahorne) weisen Stammdurchmesser bis max. 50 cm auf. Das Feldgehölz erstreckt sich in Richtung Westen über einen Steilhang, der zum Mühlenbach hin abfällt (XHs/HGy, §). Am Steilhang stocken stärkere Stiel-Eichen und Kastanien. Parallel zum Mühlenbach verläuft ein unbefestigter Fußweg (SVu).

Das nordwestliche Plangebiet umfasst einen Wald, der von Lärche und Fichte dominiert wird (WFn). Östlich schließen eine ruderale Grasflur (RHg), die als Stellplatz genutzt wird, sowie ein größeres Feldgehölz an den Wald an (HGy). Hier stocken u.a. Berg-Ahorn, Kastanie, Esche und Hainbuche. Die Bäume sind z.T. in Reihe gepflanzt was, was in einer ehemaligen Nutzung als Kleingartensiedlung begründet ist. Innerhalb des Feldgehölzes befinden sich teilweise Ziergehölze und verfallene Schuppen. Nördlich des Waldes bzw. des Feldgehölzes verläuft ein Knick (HWy, §), auf dem lückig Hasel, Weißdorn und Berg-Ahorn stocken.

Das Plangebiet ist über eine schmale, asphaltierte Straße an die östlich gelegene St. Jürgener Straße angebunden (SVs). Angrenzend an die St. Jürgener Straße umfasst das Plangebiet ein einzelnes Grundstück, auf welchem sich ein ungenutztes Gebäude aus dem 19. Jahrhundert befindet (SXa). Die umliegenden Rasenflächen haben sich aufgrund ausbleibender, intensiver Pflegemaßnahmen ruderal entwickelt. Nördlich des Gebäudes stocken eine Kiefer ($\emptyset = 60 \text{ cm}$) sowie eine starke Linde ($\emptyset = 160 \text{ cm}$). Südöstlich stocken Berg-Ahorne sowie eine Fichte.

Geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG sind im Plangebiet mit dem Knick (§ 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG) an der nördlichen Grenze des Plangebietes vorhanden. Entlang des Waldes gilt der Knick nicht als geschütztes Biotop sondern als Bestandteil des Waldes und unterliegt damit dem Landeswaldgesetz. Auch der zum Mühlenbach hin abfallende Steilhang im westlichen Plangebiet gilt als geschütztes Biotop (§ 21 Abs. 1 Nr. 5 LNatSchG). Die Biotopkartierung des Landes Schleswig-Holstein (2014-2020) enthält keine Darstellungen für das Plangebiet.

Pflanzen

Streng geschützte Pflanzenarten - Schierlings-Wasserfenchel, Kriechender Scheiberich, Schwimmendes Froschkraut - sind im Planbereich nicht zu erwarten. Die betroffenen Standorte dieser Pflanzen sind in Schleswig-Holstein gut bekannt und liegen außerhalb des Plan- und Auswirkungsbereichs. Arten der Roten Liste Schleswig-Holstein wurden im Plangebiet nicht festgestellt. Weitere Betrachtungen sind daher nicht erforderlich.

Wald

Das nordwestliche Plangebiet umfasst eine Waldfläche, die sich auf dem Gelände einer ehemaligen Gärtnerei entwickelt hat. Zum Wald ist entsprechend des § 24 LWaldG ein Abstand von 30 m mit baulichen Anlagen einzuhalten. Dieser Waldabstandsstreifen ist nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Sofern seitens der Bauaufsicht keine brandschutztechnischen Bedenken hinsichtlich der zu errichtenden Gebäude bestehen, wird von der Forstbehörde eine Unterschreitung des Waldabstandes um 5 m in Aussicht gestellt. Hinsichtlich ebenerdiger Stellplätze kann eine Unterschreitung um 10 m erfolgen.

Im Waldabstandsstreifen (20 m ab Waldgrenze) werden ein Spielplatz und ein Hausgarten, der parkähnlich gestaltet werden soll, festgesetzt.

Knick

Der nach § 21 LNatSchG geschützte Knick an der nördlichen Grenze des Plangebietes kann im Zuge der Planung erhalten werden. Er dient weiterhin als begrenzende Grünstruktur nach Norden. Entlang des zu erhaltenden Knicks wird eine private Grünfläche mit einer Breite von 3,0 m festgesetzt. Zusätzlich wird eine textliche Festsetzung mit aufgenommen, wonach in einem Abstand von 3,0 m zum geschützten Knick keine baulichen Anlagen errichtet werden dürfen. Die Baugrenze wird mind. weitere 4,0 m entfernt festgesetzt, sodass sich die hauptbaulichen Anlagen künftig in mind. 7,0 m Abstand zu dem zu erhaltenden Knick befinden werden.

Artenreicher Steilhang

Der artenreiche Steilhang im westlichen Plangebiet wird mit der Planung berücksichtigt und innerhalb einer öffentlichen Grünfläche festgesetzt. Eine Veränderung des Biotopes erfolgt nicht.

Einzelbäume

Innerhalb des Plangebietes sind mehrere markante Einzelbäume außerhalb von Feldgehölzen vorhanden, die im Zuge der Planung einer genaueren Betrachtung unterliegen.

Einzelne Bäume werden im Bebauungsplan als zu erhaltend festgesetzt. Die festgesetzten Baugrenzen berücksichtigen die Kronentraufbereiche dieser Bäume. Im Zuge der Baumaßnahmen sind die Bäume durch einen Stammschutz sowie eine Abgrenzung eines möglichst großen, nicht befahrbaren Wurzelbereichs zu schützen. Es gelten die gängigen Regelwerke zum Baumschutz (DIN 18920). Folgende Bäume werden als zu erhaltend festgesetzt:

Nr. Baumaufmaß	Baumart	Stammdurchmesser
27	Kastanie	Ca. 50 cm
28	Ahorn	Ca. 50 cm
33	Linde	ca. 50 cm
35	Spitz-Ahorn	ca. 60 cm
41	Berg-Ahorn	ca. 60 cm
56	Linde	ca. 160 cm
58	Kiefer	ca. 60 cm
265	Ahorn	ca. 80 cm

In Teilen des Plangebietes befinden sich dichtere Baumbestände. Hier werden „Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ vorgesehen. Innerhalb dieser Flächen wird festgesetzt, dass Bäume ab 40 cm Stammdurchmesser dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Neupflanzungen zu ersetzen sind.

Innerhalb des Plangebietes können einzelne Bäume (Stammdurchmesser > 40 cm) außerhalb des Feldgehölzes nicht erhalten werden, da sie im Bereich künftiger Baugrenzen oder Verkehrsflächen liegen. Für die Rodung der Einzelbäume wird die Pflanzung von Ersatzbäumen vorgesehen. Die Zahl der Neupflanzungen kann in Anlehnung an die „Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz“ vom 20.01.2017 über den Stammumfang der zu rodenden Bäume ermittelt werden. Hier ist vorgesehen, bis zu einem Stammumfang von 1 m (gemessen in 1 m Höhe) einen Ersatzbaum mit einer Stärke von mind. 12 cm Stammumfang zu pflanzen. Für jede weitere 50 cm Stammumfang wird ein weiterer Baum notwendig. Für die Baumrodungen wird ein separater Antrag gestellt werden.

Nr. Baum- aufmaß	Baumart	Stammdurch- messer	Stammumfang	Anzahl Ersatz- bäume
30	Birke	ca. 50 cm	ca. 160 cm	3
31	Hainbuche	ca. 40 cm	ca. 130 cm	2
34	Spitz-Ahorn	ca. 70 cm	ca. 220 cm	4
36	Spitz-Ahorn	ca. 80 cm	ca. 250 cm	5
40	Berg-Ahorn	ca. 50 cm	ca. 160 cm	3
44	Berg-Ahorn	ca. 40 cm	ca. 130 cm	2
52	Berg-Ahorn 2-st.	ca. 40 cm	ca. 130 cm	2
53	Spitz-Ahorn	ca. 40 cm	ca. 130 cm	2
57	Birke	ca. 50 cm	ca. 160 cm	3

75	Berg-Ahorn	ca. 40 cm	ca. 130 cm	2
76	Berg-Ahorn	ca. 50 cm	ca. 160 cm	3
77	Berg-Ahorn	ca. 50 cm	ca. 160 cm	3
102	Ulme	ca. 40 cm	ca. 130 cm	2
110	Berg-Ahorn	ca. 50 cm	ca. 160 cm	3
113	Berg-Ahorn	ca. 40 cm	ca. 130 cm	2
			Gesamt	41

Insgesamt werden 15 Laubbäume (\varnothing = ca. 40-80 cm) als zu rodend im B-Plan festgesetzt. Für das Plangebiet werden Festsetzungen aufgenommen, wonach je fünf Stell- und Parkplätzen ein Laubbaum mit einem Stammumfang von 18-20 cm zu pflanzen ist. Im Plangebiet werden ca. 180 Stell- bzw. Parkplätze entstehen, sodass von mind. 36 neu zu pflanzenden Bäumen ausgegangen werden kann. Die Differenz zu den 41 Ersatzbäumen wird durch die deutlich höhere Pflanzqualität der zu pflanzenden Bäume (Stammumfang 18-20 cm anstelle von 12-14 cm) ausgeglichen.

Die Festsetzungen dienen der Durchgrünung des Gesamtgebietes und gleichzeitig als Ausgleich für den Verlust der Einzelbäume. Es werden voraussichtlich weniger Bäume neu gepflanzt, als entsprechend der Bilanzierung notwendig wären. Diese Differenz wird durch die höhere Pflanzqualität der neu zu pflanzenden Bäume ausgeglichen.

Tiere

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Aspekte bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde durch Jens Hartmann aus Hamburg ein Arten- und Naturschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet (Januar 2025). Grundlage für den Fachbeitrag waren insgesamt 15 Ortsbegehungen zwischen März 2023 und November 2024, bei denen insbesondere das Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen im Plangebiet untersucht wurde. Für die übrigen Artengruppen des Anhanges IV der FFH-Richtlinie erfolgte eine Potentialabschätzung. Im Rahmen der Planung werden die Gebäude abgerissen und Gehölzrodungen vorgenommen. Der Artenschutzfachbeitrag kommt hinsichtlich der (potenziell) vorkommenden Arten zu folgenden Ergebnissen:

Fledermäuse

„Das UG weist nur wenige Möglichkeiten für Fledermausquartiere auf. Die Bäume weisen keine Höhlen auf, die für Wochenstuben oder Winterquartiere geeignet sind. Rindenabplatzungen können als sommerliche Tagesquartiere dienen, sind jedoch nur an wenigen Bäumen vorhanden. An und in den Gebäuden wurden keine Hinweise auf Fledermausquartiere gefunden, potenziell als Lebensstätten geeignete Höhlungen und Spalten sind jedoch vorhanden. Auch bei den Kontrollen mittels Fledermaus-Detektor wurden keine Hinweise auf Quartiere festgestellt. Auf Kontrollen während der spätsommerlichen/herbstlichen Schwärmphase wurde aufgrund der wenigen Nachweise sowie den fehlenden Winterquartier-Möglichkeiten verzichtet. Das Grundstück und auch das direkte Umfeld kann von Fledermäusen zur Nahrungssuche genutzt werden.

[...]

„Um das Tötungsrisiko bei Fledermäusen weitestgehend zu minimieren, ist die Baufeldfreimachung (insbesondere Baumfällung und Gebäuderückbau) zwischen Dezember und Februar durchzuführen (siehe auch Kapitel 3.4.1 [des Artenschutzfachbeitrages]).

Höchstwahrscheinlich werden keine Lebensstätten von Fledermäusen durch das Vorhaben beeinträchtigt oder zerstört.

Es sind jedoch vier potenzielle sommerliche Lebensstätten in Form von Höhlungen und Rindenabplatzungen an einzelnen Bäumen sowie in Form von Spalten und Hohlräumen an den Gebäuden vorhanden, die im Zuge der Baufeldfreimachung beeinträchtigt werden oder verloren gehen. Daher sind als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme vor Beginn der Fäll- und Rodungsarbeiten mindestens acht dauerhafte Fledermaus-Kästen aus Holzbeton (siehe auch Kapitel 3.5.1 [des Artenschutzfachbeitrages]) an den im Umfeld verbleibenden geeigneten Bäumen anzubringen. Die Kästen sollten in Höhen von mindestens 3 m mit freier Anflugmöglichkeit von schräg unten angebracht und nach Südwest bis Ost ausgerichtet werden.“

Vögel

„Die Bäume, Büsche und Sträucher auf dem Grundstück bieten Möglichkeiten für die Anlage von Nestern insbesondere von freibrütenden Brutvogelarten. An den Gebäuden wurden keine Vorkommen von typischen gebäudebrütenden Arten festgestellt. Potenzielle Lebensstätten für höhlenbrütende Arten sind aber insbesondere an den Gebäuden vorhanden.

Durch das BV werden Brutvogel-Arten u.a. der Lebensräume „Gehölze“ bzw. „Gehölzränder“, „Gebüsche“ sowie „Siedlungsbereich“ betroffen Nach den Realerfassungen kommen 25 Brut- und Reviervogel-Arten mit überwiegend jeweils 1 bis 6 Brut-/Revierpaaren vor (siehe Tab. 7 & Abb. 17 [des Artenschutzfachbeitrages]). Die Saatkrähe wurde mit 62 bzw. 50 Brutpaaren (2023 bzw. 2024) im Fichtenwald und dem nördlichen Gehölzstreifen im UG festgestellt (siehe Abb. 17 [des Artenschutzfachbeitrages]), die lockere Kolonie setzt sich insbesondere nordwestlich außerhalb des UG fort. Die meisten Saatkrähen-Brutpaare ziehen augenscheinlich häufig um, daher sind nur wenige mehrjährig genutzte Nester vorhanden. Im Herbst 2024 waren die meisten Nester durch Witterungseinfluss (v.a. Sturm und Starkregen) bereits wieder verschwunden. Weitere größere Kolonien befinden sich u.a. südlich des UG auf dem Gelände des Helios Klinikum Schleswig südlich des Mühlenredders. Alle Arten sind nach den aktuellen Roten Listen sowohl in Schleswig-Holstein als auch in Deutschland ungefährdet.

Nicht festgestellt wurden einige Arten wie Star, Kleiber und Stieglitz, die nach Habitatausstattung des Grundstücks zu erwarten gewesen wären.“

Ungefährdete Brutvögel

*„Um das Tötungsrisiko insbesondere bei Brutvögeln weitestgehend zu minimieren, ist die Baufeldfreimachung (insbesondere Baumfällung und Rodung) außerhalb der Hauptbrutzeit zwischen Oktober und Februar durchzuführen. Bei Feststellung von besetzten Nestern (insbesondere die Ringeltaube kann auch vor März und nach September brüten) sind die Baumaßnahmen in den betroffenen Bereichen auszusetzen, bis die Brut(en) abgeschlossen wurde(n).
[...]*

„Um das Tötungsrisiko bei Brutvögeln weitestgehend zu minimieren, ist die Baufeldfreimachung (insbesondere die Baumfällung) außerhalb der Hauptbrutzeit zwischen Oktober und Februar durchzuführen (siehe auch Kapitel 3.4.2 [des Artenschutzfachbeitrages]).

Es sind insgesamt vier potenzielle Vogel-Lebensstätten in Form von Höhlungen und Rindenabplatzungen an einzelnen Bäumen sowie in Form von Spalten und Hohlräumen an den Gebäuden vorhanden, die im Zuge der Baufeldfreimachung beeinträchtigt werden oder verloren gehen.

Daher sind als zeitlich vorgezogene Ausgleichsmaßnahme vor Beginn der Fäll- und Rodungsarbeiten mindestens acht dauerhafte Höhlenbrüter-Kästen aus Holzbeton (siehe auch Kapitel 3.5.2 [des Artenschutzfachbeitrages]) an den im Umfeld verbleibenden geeigneten Bäumen anzubringen. Die Kästen sollten in Höhen von mindestens 3 m mit freier Anflugmöglichkeit angebracht und nach Südwest bis Ost ausgerichtet werden.“

Saatkrähe (Einzelartbetrachtung)

„Durch das BV können in der Bauphase Tiere bzw. deren Entwicklungsformen getötet oder verletzt werden (hier insbesondere Eier und Jungvögel). Zur Vermeidung ist eine Bauzeitenregelung einzuhalten und die Baufeldfreimachung ist außerhalb der Brutzeit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchzuführen. Die Auswirkungen auf die ungefährdete Brutvogelart Saatkrähe sind dann insgesamt als gering und unerheblich anzusehen.

[...]

Durch das BV werden Biotop / Lebensräume beansprucht und damit zerstört. Dadurch werden Brut- und Nahrungsgebiete der ungefährdeten Brutvogelart Saatkrähe beeinträchtigt oder entfallen gänzlich. Die Auswirkungen betreffen jedoch nur wenige Brutpaare. Im Umfeld des BV sind zudem weiterhin adäquate Brut- und Nahrungsgebiete vorhanden. Durch die geplanten Minderungsmaßnahmen wie Wieder- und Neuanpflanzungen können die Lebensraumverluste zumindest teilweise ausgeglichen werden. Daher sind die Auswirkungen auf die ungefährdete Brutvogelart Saatkrähe als gering und unerheblich anzusehen.

[...] *Durch die Beleuchtung des Wohngebiets werden möglicherweise Lebensräume der ungefährdeten Brutvogelart Saatkrähe beeinträchtigt. Die Straßen-, Wege- und Außenbeleuchtung sollte minimal und insektenschonend ausgeführt werden, um die Beeinträchtigung zu mildern. Auch durch temporäre akustische Störungen werden möglicherweise Lebensräume der ungefährdeten Brutvogel-Art Saatkrähe beeinträchtigt. Die Auswirkungen betreffen jedoch nur kleine Teile der Kolonie und wenige Brutpaare. Die ungefährdete Brutvogelart Saatkrähe ist in der Stadt weitgehend tolerant gegen nächtliche Beleuchtung und akustische Störungen. Daher sind die Auswirkungen auf die ungefährdete Brutvogelart Saatkrähe als gering und unerheblich anzusehen.“*

Beleuchtung

„Neben den artspezifischen Vermeidungsmaßnahmen sollten im Hinblick auf das Gesetz zum Schutz der Insektenvielfalt und den damit geplanten § 41a BNatSchG im Plangebiet Straßen-, Wege- sowie Außenbeleuchtungen installiert werden, die keine nachteiligen Auswirkungen auf wildlebende Tiere (v.a. Insekten und Fledermäuse) oder Pflanzen verursachen. Zu verwenden ist ausschließlich warmweißes Licht bis maximal 3.000 Kelvin und mit geringen UV- und Blaulichtanteilen. Die Beleuchtung sollte in möglichst geringer Höhe angebracht und nach unten abstrahlend ausgerichtet werden. Es wird zusätzlich darauf hingewiesen, dass insbesondere in die Randbereiche mit Gehölzbestand eine Abstrahlung vermieden werden sollte. Die Beleuchtungsdauer sollte außerdem auf das notwendige Maß begrenzt werden (z.B. durch Bewegungsmelder, Zeitschaltuhren, Begrenzung der Beleuchtungsintensität über Nacht etc.).“

Fazit

Zusammenfassend sind folgende artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen bzw. CEF-Maßnahmen zu berücksichtigen, um ein Eintreten von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG ausschließen zu können:

Arten(-gruppe)	Zugriffsverbot	Maßnahme
Fledermäuse	Schädigungs-/Tötungsverbot	Vermeidungsmaßnahme: – Baufeldfreimachung (insb. Baumfällungen und Gebäuderückbau) in der Zeit vom <i>01. Dezember bis Ende Februar</i> ; alternativ: biologische Baubegleitung
Fledermäuse	Verbot der Schädigung/Zerstörung von Fortpflanzungs-/ Ruhestätten	CEF-Maßnahme: – Anbringung von mindestens 8 Ersatzquartieren in der näheren Umgebung und vor der nächsten Nutzungsperiode
Fledermäuse	Störungsverbot	Vermeidungsmaßnahme: – Fledermausfreundliche Beleuchtung
Brutvögel (inkl. Saatkrähe)	Schädigungs-/Tötungsverbot	Vermeidungsmaßnahme: – Baufeldfreimachung (insb. Baumfällungen und Gebäuderückbau) in der Zeit vom <i>01. Oktober bis Ende Februar</i> (Berücksichtigung der Bauzeitenregelung Fledermäuse!); alternativ: biologische Baubegleitung
Brutvögel	Verbot der Schädigung/Zerstörung von Fortpflanzungs-/ Ruhestätten	CEF-Maßnahme: – Anbringung von mindestens 8 Nistkästen für Höhlenbrüter im Plangebiet und vor der nächsten Nutzungsperiode

3.8.3 Schutzgut Fläche

Durch Umsetzung der Planung wird das Siedlungsgebiet von Schleswig im Innenbereich baulich nachverdichtet. Das Plangebiet umfasst u.a. einen brachliegenden Sportplatz sowie einzelne, nicht mehr genutzte Gebäude. Es findet eine Umnutzung einer ursprünglich intensiv genutzten Fläche im Innenbereich statt, weswegen der zusätzliche Flächenverbrauch als wenig erheblich einzustufen und im Hinblick auf das öffentliche Interesse an der Planung nicht vermeidbar ist.

3.8.4 Schutzgut Boden

Das Plangebiet weist als Bodentyp entsprechend der Bodenkarte (Maßstab 1 : 50.000) im Norden eine Parabraunerde-Braunerde und im Süden eine Braunerde auf. Im östlichen Plangebiet kann außerdem eine vergleyte Parabraunerde vorgefunden werden. Als Bodenart herrscht im gesamten Plangebiet Lehmsand über Geschiebesand bzw. Geschiebelehm vor.

Die Bodentypen sind in der Landschaft um Schleswig weit verbreitet und nicht als seltene Böden einzuordnen. Die Wasserhaltungs- und Pufferfähigkeit ist aufgrund der vorliegenden sandigen Böden gering und es ist eine hohe Grundwasserneubildung gegeben. Derzeit sind überwiegende Teile des Plangebietes nicht versiegelt und werden von Grün- bzw. Gehölzflächen eingenommen. In den Bereichen, in denen bereits Gebäude oder Verkehrsflächen vorhanden sind, sind die natürlichen Bodenfunktionen bereits eingeschränkt.

Durch Umsetzung der Planung erfolgt eine Zunahme des Versiegelungsgrades durch Gebäude, Zufahrten und Stellplätze. Zudem ist durch die Baumaßnahmen mit zusätzlichen Bodenverdichtungen zu rechnen. Die natürlichen Bodenfunktionen gehen weiter verloren oder werden negativ verändert. Ein Ausgleich wird aufgrund der Lage im Innenbereich jedoch nicht notwendig.

3.8.5 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Der Mühlenbach fließt unmittelbar westlich außerhalb des Plangebietes. Das Gewässer wird durch die Planung nicht verändert oder beeinträchtigt.

Das Gebiet befindet sich innerhalb eines Trinkwassergewinnungsgebietes, weswegen dem Grundwasserschutz eine besondere Bedeutung zukommt.

Die Neubildungs- oder Regenerationsfähigkeit des Grundwassers ist abhängig von der Bodenbedeckung der Flächen, dem Relief und dem mit beiden Faktoren zusammenhängenden Direktabfluss von Oberflächenwasser. Die Durchlässigkeit der Bodenschichten für Niederschlagswasser ist im Plangebiet gemäß des vorliegenden Baugrundgutachtens als hoch einzustufen.

Durch die Umsetzung der Planung wird der Versiegelungsgrad innerhalb des Plangebietes erhöht und damit die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens reduziert. Minderungen erfolgen durch den wasserdurchlässigen Aufbau von Stell- und Parkplätzen sowie die Festsetzung, dass nicht überbaute Flächen als Grünflächen anzulegen sind. Zudem sind das Gebäude in Baufeld 1 und Nebenanlagen mit einem umbauten Raum von mehr als 30 m³ nur mit einem Gründach zulässig.

Die Stadt Schleswig hat durch das Ing.-Büro Haase+Reimer aus Busdorf eine Bewertung des Wasserhaushaltes gem. A-RW 1 und ein Konzept zum Umgang mit dem Niederschlagswasser erstellen lassen. Das Konzept sieht vor, das Niederschlagswasser auf unterschiedliche Art und Weise vollständig innerhalb des Plangebietes zu versickern. Über ein Baugrundgutachten wurde die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes nachgewiesen.

Der zusammenfassenden A-RW 1 Bewertung ist zu entnehmen, dass der Wasserhaushalt deutlich geschädigt wird. Dies ist jedoch durch die vollständige Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet begründet. Der große Anteil von Grünflächen, die Anordnung von Entwässerungsmulden für die Straßen- und Stellplatzentwässerung sowie die Pflanzung von Gehölzen sorgen für eine Verbesserung des Mikroklimas und eine Erhöhung der Verdunstungsrate.

3.8.6 Schutzgut Klima und Luft

Durch die Umsetzung der Planung werden zusätzlichen Flächen im Siedlungsbereich der Stadt Schleswig versiegelt. Auswirkungen auf das lokale Klima und die Luftqualität sind aufgrund der Größe des Vorhabens, der geringen Belastung der Luftqualität in Schleswig-Holstein sowie der stetigen Winde im Nahbereich der Schlei jedoch nicht zu erwarten.

3.8.7 Schutzgut Landschaft/Ortsbild

Das Plangebiet befindet sich im Norden des Siedlungsgebietes der Stadt Schleswig etwas zurückgelegen westlich der St.-Jürgener-Straße. Innerhalb des Plangebietes dominieren der brach liegende Sportplatz sowie die Gehölzfläche im nördlichen Plangebiet. Einzelne Gehölze sind als ortsbildprägend einzustufen.

Durch Umsetzung der Planung wird das Siedlungsgebiet der Stadt Schleswig im Innenbereich nachverdichtet. Es werden drei- bis viergeschossige Gebäude entstehen, die sich von der umliegenden Bebauung abheben werden. Eine entsprechende Fernwirkung wird durch die die überwiegend zurückliegende Lage der Gebäude sowie die zu erhaltenden Gehölzstrukturen gemindert. In den Randbereichen verbleiben Feldgehölze, der Wald sowie markante Einzelgehölze, was für eine Ein- und Durchgrünung des Plangebietes sorgt. Zum Schutz des Ortsbildes werden zudem Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (v.a. der Höhe der Gebäude) und zur Baugestaltung in den Bebauungsplan mit aufgenommen. Erhebliche Beeinträchtigungen des Ortsbildes sind durch die Umsetzung der Planung nicht zu erwarten.

3.8.8 Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes sind keine Kultur- und Sachgüter bekannt. Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines archäologischen Interessengebietes. Es sind keine Beeinträchtigungen dieses Schutzgutes zu erwarten.

3.9 Grünordnung und Freiraumplanung

Im Nordwesten des Plangebietes befindet sich eine ca. 6.000 m² Waldfläche, die als prägende Grünstruktur erhalten bleiben soll und daher als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen wird.

An der Ostgrenze des Plangebietes (im Übergang zum Grundstück der Schleswiger Werkstätten) befindet sich eine Baumreihe mit größeren Laubbäumen, die als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Schutzgrün' in den Bebauungsplan mit aufgenommen wird.

Die Böschungsbereiche entlang des Mühlenbaches im Westen des Plangebietes werden mit ihrem prägenden Baumbestand als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Parkanlage' in den Bebauungsplan aufgenommen.

Um den Baumbestand in den beiden vorgenannten Grünflächen zu sichern, erhalten diese Bereiche in der Planzeichnung zusätzlich die Festsetzung als Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB. Innerhalb dieser Flächen sind die vorhandenen Bäume mit einem Stammdurchmesser ab 40 cm (gemessen in 1 m Höhe) dauerhaft im Bestand zu erhalten. Bei Abgang eines Baumes ist als Ersatz jeweils ein standortgerechter Laubbaum heimischer Gehölzarten zu pflanzen.

Innerhalb der Bauflächen werden prägende Einzelbäume, die außerhalb der Baugrenzen stehen, mit einem Erhaltungsgebot belegt. Diese Festsetzung folgt dem o.g. Ziel einer durchgrüneten Siedlungsstruktur sowie dem Artenschutz und ergänzt den o.g. flächenhaften Gehölzschutz.

Zum Schutz des Knicks an der Nordgrenze des Plangebietes erfolgt die Festsetzung, dass die Errichtung von baulichen Anlagen, Garagen und Stellplätzen gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sowie von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in einem Abstand von weniger als 3,00 m zum

Fuß des festgesetzten Knicks nicht zulässig ist. Zudem wird der Knick einschließlich des Schutzstreifens als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Schutzgrün' im Bebauungsplan festgesetzt.

Nördlich der Erschließungsstraße soll ein neuer Spielplatz für das Quartier entstehen. Entsprechend wird im Bebauungsplan in diesem Bereich eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Spielplatz' festgesetzt. Der ca. 1.000 m² große Spielplatz ist Bestandteil der gesamten Grünstruktur und dient zusätzlich als Raum für Kommunikation und Interaktion zwischen den Bewohnern.

Zur Durchgrünung des neuen Siedlungsgebietes sollen auch die folgenden Festsetzungen beitragen:

- Die private Grünfläche 'Hausgarten' ist durch die Erhaltung von Bestandsbäumen und Neuanpflanzungen mit mindestens 10 Laubbäumen zu gestalten. Bei Neuanpflanzungen sind stand- ortgerechte großkronige Laubbaumarten mit einer Pflanzqualität Stammumfang mindestens 18-20 cm zu verwenden.
- Innerhalb der Seitenstreifen der Straßenverkehrsflächen ist zwischen den Parkständen je 5 Parkplätze mindestens ein Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind standortgerechte klein- bis mittelkronige Baumarten mit einer Pflanzqualität Stammumfang mindestens 18-20 cm zu verwenden.
- Auf Stellplatzanlagen ab 5 Stellplätze ist im Umfeld der Stellplätze je angefangene 5 Stellplätze mindestens ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind standortgerechte klein- bis mittelkronige Baumarten mit einer Pflanzqualität Stammumfang mindestens 18-20 cm zu verwenden.

Aufgrund dieser Festsetzungen ist nach aktuellem Planungsstand die Pflanzung von mindestens 36 klein- bis mittelkronigen Laubbäumen im Plangebiet zu erwarten. Zur dauerhaften Sicherung dieser Entwicklung erfolgt zudem die Festsetzung, dass geplante und zur Erhaltung festgesetzte Bäume bei Abgang durch Neuanpflanzungen zu ersetzen sind.

Zur Sicherung dauerhaft günstiger Wachstumsbedingungen der Bäume sind bei Baumpflanzungen innerhalb von versiegelten Flächen wasser- und luftdurchlässige Baumscheiben von mindestens 12 m² vorzusehen.

Ausschluss von Steingärten

Um eine möglichst regionstypische und gleichermaßen umweltgerechte Freiflächengestaltung zu fördern, sollen die Freiflächen, soweit sie nicht als Terrassen, Wege- oder Hofflächen befestigt werden, begrünt oder als Pflanzflächen gärtnerisch angelegt werden.

Schotterflächen / Steingärten sind wegen ihrer geringen ökologischen und ästhetischen Wertigkeit nicht zulässig. Mit dieser Festsetzung soll auch die Verdunstungsrate auf den Grundstücken so weit wie möglich erhalten bleiben. Diese Festsetzung dient zudem dem Klimaschutz und dem Artenschutz.

Verdunstung/Versickerung

Um den Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt so gering wie möglich zu halten, wird die Festsetzung 9.2 (siehe oben) in den Text (Teil B) des Bebauungsplanes aufgenommen. Zudem erfolgen die Festsetzungen, dass in der Baufläche 1 die Hauptdächer der Hauptgebäude nur als Gründächer zulässig sind und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO ab einem

umbauten Raum von mehr als 30 m³ sowie Garagen und Carports nur mit einem Gründach errichtet werden dürfen. Diese Festsetzungen dienen darüber hinaus dem städtebaulichen Ziel einer offenen durchgrünten Bebauungsstruktur.

Um den Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt so gering wie möglich zu halten, werden weiterhin die Festsetzungen getroffen, dass innerhalb der öffentlichen Grünflächen die Anlage von Wegen nur in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise zulässig ist und dass Stellplätze mit ihren Zufahrten und die öffentlichen Parkplätze mit wasserdurchlässigem Aufbau (z.B. Fugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterterrassen) herzustellen sind. Durch diese Festsetzungen wird ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers vor Ort verdunstet und dem örtlichen natürlichen Wasserkreislauf nicht entzogen.

Die Verdunstung im Plangebiet wird weiterhin durch die umfangreichen Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (9.6 bis 9.8) gefördert.

3.10 Sonstige Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

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.

Bodenschutz

Im Zuge der Baumaßnahme sind die Vorgaben des Baugesetzbuches (§ 202 BauGB - Schutz des humosen Oberbodens und § 34 Abs. 1 Satz 2 BauGB - Wahrung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse), der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV, §§ 6-8) des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG u.a. § 7 Vorsorgepflicht) sowie des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG u.a. § 2 und § 6) einzuhalten.

Aktuell liegen der unteren Bodenschutzbehörde keine Hinweise auf Ablagerungen, Altstandorte oder sonstige schädliche Bodenveränderungen vor.

Hinweise:

Seit dem 01.08.2023 gilt übergangslos die neue Mantelverordnung mit der neuen Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung und der Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV). Das bedeutet, dass die Analytik entsprechend von LAGA/DepV auf ErsatzbaustoffV/DepV umgestellt und der Parameterumfang der neuen BBodSchV beachtet werden muss.

Für nicht wieder auf dem Flurstück verwendete Bodenmengen gilt:

Anfallender humoser Oberboden ist gemäß § 6 und § 7 Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) mindestens auf die in Anlage 1 Tabelle 1 und 2 der Verordnung

aufgeführten Stoffe zu analysieren und zu entsprechend verwerten. Der übrige Bodenaushub (mineralischer Boden) ist zwingend nach den Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung (EBV) Anlage 1 Tabelle 3 zu untersuchen und entsprechend den Ergebnissen zu verwerten (vgl. § 8 BBodSchV und §§ 14 und 16 EBV).

Die Verbringung von Bodenmaterial außerhalb des Baugrundstückes im Außenbereich ist gemäß LNatSchG ab einer Menge von 30 m³, bzw. einer betroffenen Fläche von > 1.000 m² durch die untere Naturschutzbehörde zu genehmigen.

Weitere Hinweise:

Der Beginn der Erschließungsarbeiten ist der unteren Bodenschutzbehörde (uBB) spätestens zwei Wochen vorab mitzuteilen. Es ist eine ausreichende Flächenbereitstellung für Baustelleneinrichtung, Lagerung von Baumaterialien, Bodenzwischenlagerung vorzusehen. Um den Einfluss auf die Versickerungsfähigkeit des Bodens in Form vermeidbarer Bodenverdichtungen zu minimieren, sind die Fahrzeugeinsätze so zu planen, dass die Überrollhäufigkeiten bzw. mechanischen Belastungen in später unbebauten Bereichen auf das unbedingt notwendige Maß reduziert werden. Bei der Lagerung des Oberbodens ist auf eine maximale Höhe der trapezförmigen (locker geschütteten) Mieten von 2 m mit steilen Flanken zu achten. Die Oberfläche ist zu glätten aber nicht zu verschmieren. Bei Lagerdauern von mehr als 2 Monaten innerhalb der Vegetationsperiode sind Oberbodenmieten aktiv zu begrünen/ anzusäen. Die Depots sind generell nicht zu befahren. Bei der ortsnahen Verwertung ist auf eine angepasste (ortsübliche) Schichtmächtigkeit des Oberbodens zu achten.

Kampfmittel

Gemäß der Anlage der Kampfmittelverordnung (KampfmV SH 2012) gehört die Stadt Schleswig zu den Gemeinden mit bekannten Bombenabwurfgebieten. Zufallsfunde von Munition sind nicht auszuschließen und unverzüglich der Polizei zu melden.

4 UNTERLAGEN ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN

4.1 Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) wird gemäß § 12 Abs. 3 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Damit dürfen im Vorhabengebiet nur die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Anlagen und Einrichtungen errichtet werden. Der VEP ist dieser Begründung als Anlage beigelegt.

4.2 Durchführungsvertrag

Im Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Schleswig und dem Vorhabenträger verpflichtet sich der Vorhabenträger gem. § 12 Abs. 3 BauGB auf der Grundlage eines abgestimmten Plans zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan, s.o.) innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten. Im Durchführungsvertrag werden außerdem zusätzlich zum Bebauungsplan weitere Vereinbarungen zur Umsetzung der Erschließungsmaßnahmen und Einzelheiten bezüglich der Gestaltung der baulichen Anlagen getroffen. Um zu sichern, dass nur die vertraglich vereinbarten Nutzungen durchgeführt werden, wird gemäß § 12 Abs. 3a Satz 1 BauGB festgesetzt,

dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Der Vertrag selbst ist nicht Bestandteil der Planunterlagen und wird zwischen Vorhabenträger und der Stadt Schleswig bis zum Satzungsbeschluss abgeschlossen. Änderungen des Durchführungsvertrags zwischen Stadt und Vorhabenträger sind auch nach Rechtskraft des Bebauungsplanes möglich. Es dürfen aber nur Änderungen vorgenommen werden, die den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widersprechen (§ 12 Abs. 3a Satz 2 BauGB). Insofern kann das hier beschriebene Vorhaben später noch im Rahmen des Bebauungsplanes verändert werden.

5 FLÄCHENVERTEILUNG

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 32.960 m², die sich wie folgt aufteilt:

Allgemeine Wohngebiete	ca. 17.100 m ²
Straßenverkehrsflächen	ca. 3.200 m ²
Öffentliche Parkplatzflächen	ca. 540 m ²
Fußwege	ca. 510 m ²
Öffentliche Grünflächen	ca. 2.330 m ²
Private Grünflächen	ca. 3.380 m ²
Waldflächen	ca. 5.900 m ²

6 ANPASSUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

Der rechtsverbindliche **Flächennutzungsplan** der Stadt Schleswig stellt das Plangebiet als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung 'Fachklinik' dar. Die geplanten Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 15 weichen in der Art der Nutzung von den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes ab. Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 15 im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt und die städtebauliche Entwicklung Schleswigs durch die Planung nicht beeinträchtigt wird, wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung (10. Änderung des F-Planes) angepasst. Entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes wird der Geltungsbereich im Flächennutzungsplan zukünftig überwiegend gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO als Wohnbaufläche dargestellt. Die Waldfläche im Nordwesten des Plangebietes wird gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9b als Fläche für Wald dargestellt.

Die 10. Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist dieser Begründung als Anlage beigelegt.

Die Begründung wurde durch Beschluss der Ratsversammlung Schleswig am gebilligt.

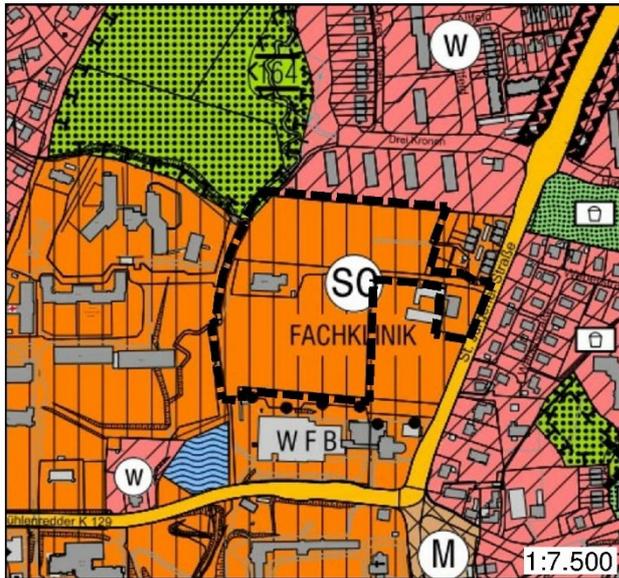
Schleswig, den

.....

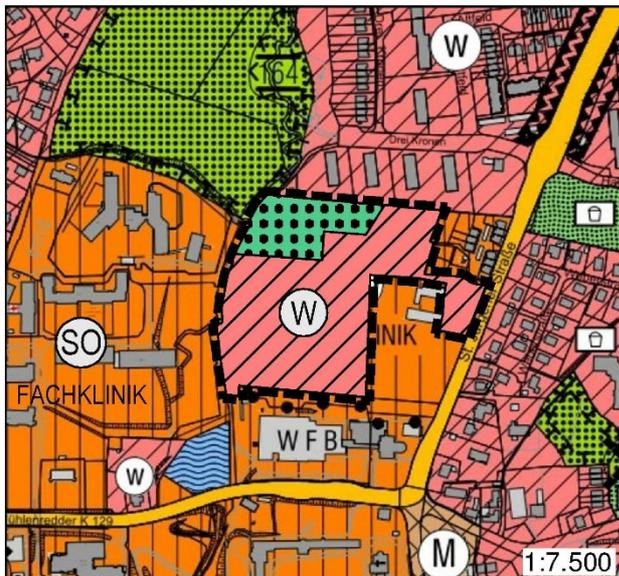
(Stephan Dose)
Bürgermeister

Anlage: 10. Anpassung des Flächennutzungsplanes durch Berichtigung

Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schleswig

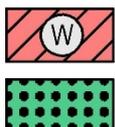


10. Anpassung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schleswig durch Berichtigung



ZEICHENERKLÄRUNG

Darstellungen



Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
Flächen für Wald (§ 5 Abs. 2 Nr. 9b BauGB)

Sonstige Planzeichen



Grenze des Geltungsbereiches der
10. Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Stadt Schleswig ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB durch Berichtigung und mit Beschluss der Ratsversammlung der Stadt Schleswig über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 vom angepasst worden.

Stadt Schleswig, den

Der Bürgermeister