

# **BEGRÜNDUNG**

## **ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 38B**

### **DER STADT SCHLESWIG**

#### **"GEWERBE- UND SONDERGEBIET ÖSTLICH DER FLENSBUGER STRASSE ZWISCHEN LATTENKAMP UND VOSSBERG"**

## **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)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BauGB)
- ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 4A (3) BauGB)
- BESCHLUSS UND GENEHMIGUNG (§ 10 BauGB)

#### AUFGESTELLT:

PLANUNGSBÜRO SPRINGER  
ALTE LANDSTRASSE 7

24866 BUSDORF

TEL: 04621 / 9396-0  
FAX: 04621 / 9396-66

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>1</b>	<b>AUSGANGSSITUATION ..... 1</b>
1.1	Geltungsbereich..... 1
1.2	Bestand..... 1
1.3	Grundlage des Verfahrens ..... 1
<b>2</b>	<b>ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG ..... 2</b>
<b>3</b>	<b>PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN..... 3</b>
3.1	Art der baulichen Nutzung..... 3
3.2	Maß der baulichen Nutzung ..... 3
3.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen ..... 3
3.4	Verkehrliche Erschließung ..... 3
3.5	Ver- und Entsorgung ..... 3
3.6	Denkmalschutz ..... 3
3.7	Natur und Landschaft..... 4
3.8	Artenschutz..... 4
<b>4</b>	<b>FLÄCHENVERTEILUNG ..... 5</b>
<b>5</b>	<b>KOSTEN..... 5</b>
<b>6</b>	<b>ANPASSUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES ..... 5</b>

### Anlagen:

- Artenschutzrechtliche Bewertung gem. §§ 44, 45 BNatSchG zur 2. Änderung des B-Plans 38B der Stadt Schleswig von der GFN mbH aus Molfsee vom 14.11.2017
- Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 UVPG und Anlage 2 zu § 13 a Abs. 1 Satz 2 des Baugesetzbuchs, Planungsbüro Springer, Dezember 2017

## **Begründung**

zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38B der Stadt Schleswig  
"Gewerbe- und Sondergebiet östlich der Flensburger Straße zwischen Lattenkamp und Voßberg"

### **1 Ausgangssituation**

#### **1.1 Geltungsbereich**

Der Planbereich liegt in der Gemarkung Schleswig, Flur 9 im Nordwesten des Stadtgebietes (Flurstücke 162, 142 und 61/19). Er wird begrenzt durch die Flensburger Straße im Südwesten, die Straße Lattenkamp im Nordwesten sowie gewerblich genutzte Grundstücke im Norden und Osten. Die genaue Planbereichsabgrenzung ist der Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 zu entnehmen.

#### **1.2 Bestand**

Im Plangebiet befindet sich bereits seit vielen Jahren ein Aldi-Markt einschl. der erforderlich Stellplätze. Auf dem östlichen Grundstück ist ein wohnbaulich genutztes Doppelhaus einschl. Nebenanlagen vorhanden. Zwischen dem Grundstück des Discounters und dem nördlich angrenzenden (ebenfalls gewerblich) genutzten Grundstück besteht ein Höhenunterschied von ca. 2,80 m.

#### **1.3 Grundlage des Verfahrens**

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

Die Ratsversammlung der Stadt Schleswig hat am 12.02.2018 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38B beschlossen. Die Aufstellung zur Änderung 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 m<sup>2</sup>. 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.

Die vorgenannten Voraussetzungen liegen für diese Änderung des Bebauungsplanes vor. Die Stadt Schleswig hat hierzu eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 9 Abs. 2

Nr. 2 UVPG und Anlage 2 zu § 13 a Abs. 1 Satz 2 des Baugesetzbuches durchgeführt. Diese Vorprüfung ist der Begründung als Anlage beigelegt.

## 2 Ziel und Zweck der Planung

Zur Ordnung der städtebaulichen Entwicklung im Rahmen der baulichen und sonstigen Nutzung wird für das o.g. Plangebiet eine 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38B aufgestellt. Er trifft innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Entwicklung entsprechend den kommunalen Zielsetzungen.

Die Änderung des Bebauungsplanes wurde notwendig, um in dem Planbereich auf einer Gesamtfläche von ca. 0,76 ha eine den Funktionsbedürfnissen der Stadt Schleswig entsprechende bauliche Entwicklung zu ermöglichen.

Zur Sicherung einer wohnungsnahen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs sind unter Berücksichtigung des fortlaufenden Strukturwandels im Einzelhandel geeignete und verträgliche Standorte zu entwickeln und zu sichern. Die vorhandenen baulichen Anlagen im Plangebiet sind nicht mehr geeignet, eine moderne Versorgungsstruktur aufzunehmen. Der vorhandene Discounter plant im Bereich Lattenkamp eine Weiterentwicklung seines Markt-konzeptes, das unlängst an der St.-Jürgener Straße realisiert wurde. Neben einer nochmal komplett überarbeiteten Ladeneinrichtung sieht das neue Konzept auch eine weitere Verbreiterung der Verkaufsfläche vor. An diesem Standort soll ein Markt mit 6 Gängen entstehen, der in Summe deutlich kürzer ist, als das bisherige 5-Gang Modell. Dabei geht es schwerpunktmäßig nicht um eine Ausweitung des Sortimentes sondern um eine zeitgemäße Präsentation des bestehenden Warensortimentes und eine zukunftsfähige Aufteilung des Marktes.

Um diesen Neubau erstellen zu können, muss der Bebauungsplan in einigen Aspekten angepasst werden. Mit einer gewissen Nachverdichtung dieses gut integrierten Versorgungsstandortes kommt die Stadt Schleswig dem Grundsatz 'Innenentwicklung vor Außenentwicklung' nach. Ohne eine Anpassung des Bebauungsplanes wäre in absehbarer Zeit ein moderner Neubau an anderer Stelle erforderlich.

Der vorhandene Bebauungsplan muss in folgenden Bereichen angepasst werden:

- Das Sondergebiet wird um ca. 1.900 m<sup>2</sup> in Richtung Südosten vergrößert.
- Die Baugrenzen werden an die Lage und Größe des geplanten Baukörpers angepasst.
- Die maximale Verkaufsfläche wird von 860 m<sup>2</sup> auf nun 1.200 m<sup>2</sup> erhöht.
- Die maximale Geschossfläche wird von 1.250 m<sup>2</sup> auf nun 2.100 m<sup>2</sup> erhöht.
- Um § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zu genügen, wird die zulässige Größe der Grundfläche mit 2.100 m<sup>2</sup> bestimmt. In diesem Zusammenhang wird auch eine entsprechende Überschreitung für die Stellplätze und die Zufahrten (bis zu 6.300 m<sup>2</sup>) festgesetzt.
- Anstelle der offenen wird nun eine abweichende Bauweise (Gebäude über 50 m Länge) zugelassen.

### **3 Planinhalt und Festsetzungen**

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung wird nicht verändert. Es bleibt bei der Festsetzung als Sondergebiet 'Einzelhandel' gem. § 11 Abs. 3 BauNVO

#### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wurde im Sondergebiet bisher durch die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt. Um die zukünftig zulässige Verkaufsfläche des vorhandenen Discounters von 1.200 m<sup>2</sup> realisieren zu können, muss die zulässige Geschossflächenzahl auf 2.100 m<sup>2</sup> angehoben werden. Dies stellt einen mit sonstigen Versorgungsgebieten der Stadt vergleichbaren Wert dar. Zudem wird hiermit dem Planungsziel der Nachverdichtung und der optimalen Ausnutzung des Standortes nachgekommen.

Um § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zu genügen, wird zukünftig auch die zulässige Größe der Grundfläche bestimmt. Diese orientiert sich an dem geplanten Neubau und beträgt max. 2.100 m<sup>2</sup>. In diesem Zusammenhang wird aufgrund der beengten Platzverhältnisse im Innenbereich auch eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche für die Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von insgesamt 6.300 m<sup>2</sup> festgesetzt. Dies entspricht ca. 83 % der Grundstücksflächen.

#### **3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

##### Bauweise

Innerhalb des Sondergebietes wird zukünftig eine abweichende Bauweise zugelassen, um das bauliche Konzept, das Gebäudelängen von über 50 m vorsieht, zu ermöglichen. Die Baugrenzen halten die erforderlichen Mindestabstände zu den Nachbargrenzen ein.

##### Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt, die sich an dem geplanten Baukörper orientieren.

#### **3.4 Verkehrliche Erschließung**

An der verkehrlichen Anbindung des Plangebietes wird sich nichts ändern. Die Zu- und Abfahrten zur Flensburger Straße und zum Lattenkamp bleiben unverändert vorhanden.

Die Stellplatzanzahl wird sich nur geringfügig von bisher 90 auf zukünftig ca. 100 erhöhen. Daher sind keine wesentlichen Änderungen der bisherigen Verkehrsströme zu erwarten.

#### **3.5 Ver- und Entsorgung**

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

#### **3.6 Denkmalschutz**

Gemäß § 15 DSchG gilt: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die

Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

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

### **3.7 Natur und Landschaft**

Da die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38B als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, wird gem. § 13 (3) BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen. Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Insofern ist diesbezüglich kein naturschutzfachlicher Ausgleich erforderlich.

Wesentliche Grünstrukturen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die vorhandenen Bäume entlang der Flensburger Straße bleiben erhalten.

### **3.8 Artenschutz**

Zur Ermittlung möglicher artenschutzrechtlicher Auswirkungen der vorgesehenen Planung hat die GFN mbH aus Molfsee eine artenschutzrechtliche Bewertung vorgenommen, die dieser Begründung als Anlage beigefügt ist. Im Ergebnis kommt die Untersuchung zu folgendem Ergebnis:

*Die vorhandene Datenlage wird aus fachgutachterlicher Sicht als für eine Beurteilung ausreichend eingestuft. Die Potenzialanalyse und die Datenrecherche ergaben Hinweise für Fledermäuse und Brutvögel als Artvorkommen mit artenschutzrechtlicher Relevanz im Wirkraum des Vorhabens.*

*Die mögliche Schädigung / Tötung von Fledermäusen und Brutvögeln gem. § 44 (1) kann durch eine Bauzeitenregelung sicher ausgeschlossen werden. Für Fledermäuse sind die Bauarbeiten außerhalb der Aktivitätszeit der Tiere, für Brutvögel außerhalb der Brutzeit durchzuführen.*

*Erhebliche Störungen gem. § 44 (1) 2 BNatSchG sind bei allen Arten(-gruppen) auszuschließen.*

*Die Funktionalität von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten im Sinne des § 44 (1) 3 BNatSchG bleibt erhalten.*

*Unter Berücksichtigung der genannten Maßnahme verstößt der Eingriff nicht gegen die Verbote des § 44 (1) BNatSchG. Ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG ist somit nicht notwendig.*

## 4 Flächenverteilung

Der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 7.650 m<sup>2</sup> die vollständig als Sondergebiet Einzelhandel festgesetzt werden.

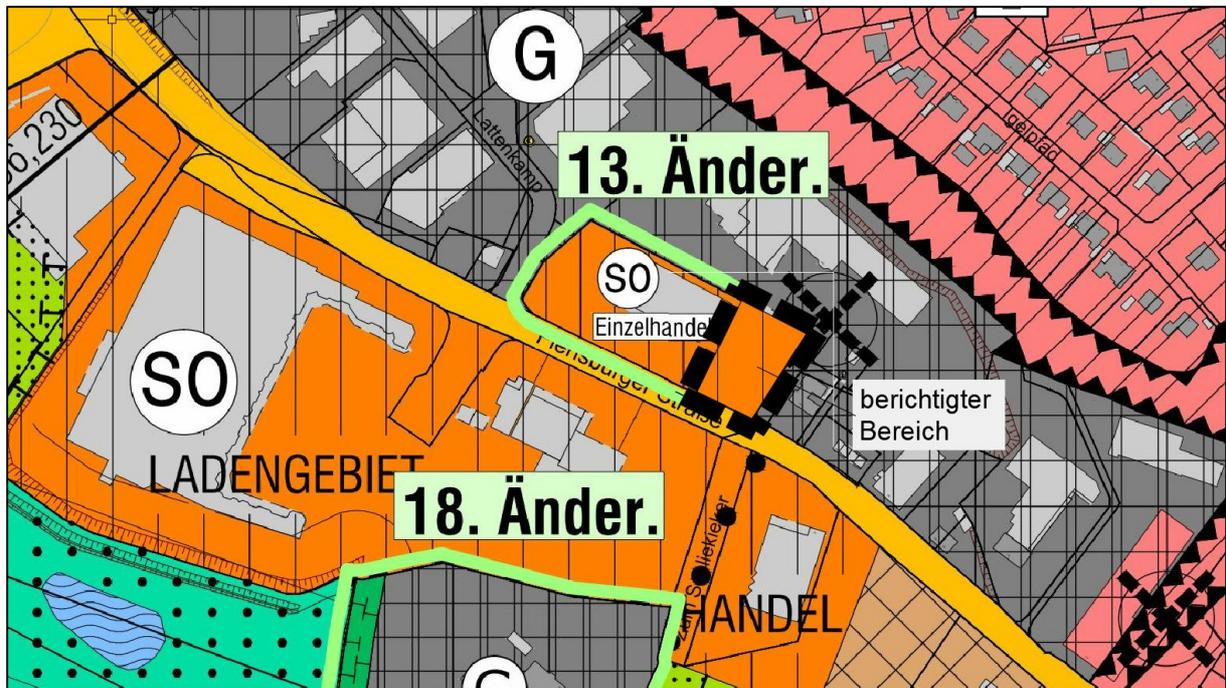
## 5 Kosten

Der Stadt Schleswig entstehen durch die Umsetzung der Planungsinhalte keine Kosten. Mit dem Vorhabenträger wird ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB geschlossen.

## 6 Anpassung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Stadt Schleswig wird gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Zuge der Berichtigung angepasst. Entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes wird das Sondergebiet 'Einzelhandel' um ca. 1.900 m<sup>2</sup> nach Osten erweitert.

Nachfolgend wird der berichtigte Flächennutzungsplan dargestellt.



Ausschnitt F-Plan Schleswig (ohne Maßstab)

Die Begründung wurde durch Beschluss der Ratsversammlung Schleswig am ..... ge-  
billigt.

Schleswig, den .....

- Der Bürgermeister -