

# BEGRÜNDUNG

## ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 102 DER STADT SCHLESWIG

### - 'AUF DER FREIHEIT - ZENTRALBEREICH' -

Gebiet zwischen der Kreisbahntrasse und der Schlei sowie zwischen den Gebieten 'Auf der Freiheit' Ostteil und Westteil

## SCOPING

Stand: 31.03.2021

---

#### VERFAHRENSSTAND:

- AUFSTELLUNGSBESCHLUSS (§ 2 (1) BauGB)
- FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG (§ 4 (1) BauGB)
- FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG (§ 3 (1) BauGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB'S UND GEMEINDEN (§ 4 (2) UND § 2 (2) BauGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BauGB)
- ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 4A (3) BauGB)
- SATZUNGSBESCHLUSS (§ 10 (1) BauGB)

#### AUFGESTELLT:

PLANUNGSBÜRO SPRINGER  
ALTE LANDSTRASSE 7, 24866 BUSDORF

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

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>A</b>	<b>BEGRÜNDUNG ..... 1</b>
<b>1</b>	<b>Ausgangssituation ..... 1</b>
1.1	Geltungsbereich ..... 2
1.2	Vorhandene Situation ..... 3
1.3	Grundlagen des Verfahrens ..... 3
1.4	Rechtliche Bindungen ..... 3
<b>2</b>	<b>Ziel und Zweck der Planung..... 6</b>
2.1	Planungserfordernis und Planungsziele ..... 6
<b>3</b>	<b>Planinhalt und Festsetzungen ..... 9</b>
3.1	Art der baulichen Nutzung ..... 9
3.1.1	Allgemeine Wohngebiete ..... 9
3.1.2	Mischgebiete ..... 9
3.1.3	Sonstige Sondergebiete ..... 9
3.1.3.1	SO Kultur ..... 9
3.1.3.2	SO Parkhaus ..... 9
3.1.3.2	SO Nahversorgung mit Wohnen ..... 10
3.2	Maß der baulichen Nutzung ..... 10
3.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen ..... 11
3.4	Baugestalterische Festsetzungen ..... 12
3.5	Verkehrliche Erschließung ..... 12
3.6	Ver- und Entsorgung ..... 14
3.7	Immissionsschutz ..... 18
3.8	Grünordnung und Freiraumplanung ..... 18
3.9	Umweltbericht ..... 19
3.10	Altlasten, Bodenschutz ..... 19
3.11	Hochwasserschutz ..... 20
3.12	Küstenschutz ..... 22
3.13	Belange der Schifffahrt ..... 23
3.14	Sonstige Hinweise und nachrichtliche Übernahmen ..... 23
<b>4</b>	<b>Flächenverteilung ..... 24</b>
<b>5</b>	<b>Kosten ..... 24</b>
<b>B</b>	<b>UMWELTBERICHT ..... 24</b>

## A BEGRÜNDUNG

**zum Bebauungsplan Nr. 102 der Stadt Schleswig - 'Auf der Freiheit- Zentralbereich' - Gebiet zwischen der Kreisbahntrasse und der Schlei sowie zwischen den Gebieten 'Auf der Freiheit' Ostteil und Westteil**

### 1 Ausgangssituation

Das Plangebiet ist Teil einer privaten Entwicklungsmaßnahme zur Konversion und Entwicklung der ehemaligen Kaserne 'Auf der Freiheit'.

Das Gelände war seit Beginn der Nutzung als Kaserne im Jahr 1935 nicht Teil der öffentlichen Stadtentwicklung Schleswigs. Nach Aufgabe der militärischen Nutzung und Aufhebung des Planungsvorbehaltes im Frühjahr 2004 seitens der Bundeswehr steht das Gelände einer Entwicklung offen. Im Hinblick auf die Lage des Geländes zur Innenstadt und das Entwicklungspotenzial kommt dem Gesamtgebiet eine besondere Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Stadt zu.

Ziel war und ist die Gesamtentwicklung des ehem. Kasernengeländes als Teil des Stadtgebietes mit dem Schwerpunkt auf Tourismus, Kultur und Wohnnutzungen sowie Wassersport. Dazu bedarf es der Schaffung von Baurecht; dem hatte der Rat der Stadt Schleswig Rechnung getragen und am 24. April 2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 88 beschlossen.

Ziel der damaligen Gesamtplanung war die geordnete städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung des vorliegenden Entwicklungskonzeptes und des Masterplanes. Das Entwicklungskonzept des Eigentümers basierte auf fünf tragenden Säulen, die sowohl inhaltlich wie finanziell eigenständig sein sollten. Sie begründeten durch marktgerecht genutzte und kontrollierte Synergien das Wirtschafts- und Kulturkonzept „meerleben“.

Die fünf Säulen waren:

1. Eine Therme mit Schwerpunkt Wellness und Gesundheit sowie angegliedertem Hotel in zentraler Lage nahe dem Veranstaltungszentrum am Ufer der Schlei
2. Der Ferienpark auf dem östlichen Teilbereich des Geländes
3. Das Forum als großes Veranstaltungs- und Dienstleistungszentrum für Kultur, Freizeit und Sport
4. Das generationenübergreifende „Leben am Wasser“ mit differenzierten Wohnformen
5. Das dänische Gymnasium mit Folgeeinrichtungen auf der nordwestlichen Teilfläche des Geländes, unmittelbar angrenzend an das Holmer Noor

Von diesen fünf Säulen wurde das dänische Gymnasium an der Fjordallee im Westen des Plangebietes bereits realisiert. Für die Errichtung der Therme und des Hotels sowie des Ferienparks gibt es aktuell keine Investoren oder konkrete Konzepte, so dass eine Realisierung derzeit nicht absehbar ist. Zudem wird die Verwirklichung des Binnenhafens mit der umgebenden Wohnbebauung nicht weiter verfolgt, da v.a. die immissionsschutzrechtlichen Probleme nicht gelöst werden konnten.

Ein weiterer besonderer (und ebenfalls bereits realisierter) Baustein ist die Errichtung einer historischen Mühle als kulturelle Einrichtung. Sie ist Bestandteil einer Stiftung, die sich zur Aufgabe machen wird, das historische Kulturdenkmal als "funktionierendes Museum" der Öffentlichkeit zu erhalten und zugänglich zu machen. Darüber hinaus zeigt sie das Müllerhandwerk, das in den vergangenen zwei Jahrhunderten vor allem im Norden sehr verbreitet war.

Die sog. "Holländermühle" ergänzt das ganzheitliche Angebot des Stadtteils "Auf der Freiheit". Als kulturelle Einrichtung erinnert sie an die Geschichte der Windmühlen in Schleswig Holstein.

Parallel hat sich (seit 2013) in dem ehemaligen Mannschaftsheim der Kaserne 'Auf der Freiheit' eine kulturelle Einrichtung etabliert, die unter dem Namen 'Heimat' ein vielfältiges Programm aus Comedy, Kleinkunst, Varieté usw. anbietet. Die 'Heimat' hat sich inzwischen auch überregional einen hohen Bekanntheitsgrad erarbeitet und lockt bundesweit bekannte Künstler nach Schleswig.

Die Stadt Schleswig plant durch einen Anbau an das ehem. Mannschaftsheim ein multifunktionales Kulturhaus entstehen zu lassen, in dem zukünftig auch das Landestheater eine Spielstätte haben wird. Nach Durchführung eines Architektenwettbewerbes erfolgen hierzu derzeit die ersten konkreten Planungsschritte.

Der von der Stadt Schleswig erstellte Rahmenplan bzgl. der weiteren städtebaulichen Entwicklung für die ehemaligen Kasernenflächen östlich der Fjordallee wird derzeit fortgeschrieben. Im Zentrum der geplanten Entwicklung stehen neben dem Kulturzentrum, ein Hotel, Büros und Dienstleistungsbetriebe, unterschiedliche Wohnformen sowie die der Versorgung des Gebietes dienenden Nahversorgungsstrukturen.

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

Zur Realisierung dieser Vorhaben müssen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Das bedeutet, dass neben der Anpassung der vorbereitenden auch die verbindliche Bauleitplanung angeschoben werden muss, zur späteren Erlangung einer erforderlichen bauordnungsrechtlichen Genehmigung.

## 1.1 Geltungsbereich

Das ca. 6,24 ha große Plangebiet liegt am östlichen Rand des Schleswiger Stadtgebietes in der Gemarkung Schleswig, Flur 42 im Kreis Schleswig-Flensburg. Es befindet sich zwischen den Bebauungsplänen Nr. 103 (Satzungsbeschluss wurde gefasst) im Südwesten und Nr. 105 (Scopingverfahren ist beendet) im Nordosten. Begrenzt wird das Plangebiet durch die Planstraße A (Pionierstraße) im Nordwesten und das Schleiufer im Südosten. Im Westen reicht das Plangebiet bis an die Planstraße D, im Nordosten bis an die Planstraße G1.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 100, 343, 443, 444, 447, 448, 449 und 451 sowie Teilflächen der Flurstücke 446 und 523, der Flur 42, Gemarkung Schleswig.

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

## 1.2 Vorhandene Situation

Es handelt sich um ein ehemaliges, bis in das Jahr 2004 genutztes Bundeswehrgelände, welches in den vergangenen Jahren von Gebäuden beräumt wurde. Die überplanten Flächen befinden sich zurzeit größtenteils in einem unbebauten Status. Vorhandene Gebäude stammen aus der Zeit der militärischen Nutzung und werden als Lagerhallen oder als Veranstaltungsort wie in dem ehemaligen Bundeswehr-Mannschaftsheim genutzt.

Das Relief ist relativ eben. Die Geländeoberfläche liegt auf einer Höhe von ca. 0,8 m ü.NHN im Süden, bis 4,2 m ü.NHN im Norden und zeigt lediglich einige räumungsbedingte geringfügige Vertiefungen sowie Hügel aus Abräum- und Verfüllungsmaterial.

## 1.3 Grundlagen des Verfahrens

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

In der Sitzung vom ..... beschloss die Ratsversammlung der Stadt Schleswig die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 102.

## 1.4 Rechtliche Bindungen

Das Plangebiet liegt nach den Aussagen des **Landesentwicklungsplanes** 2010 (LEP) im ländlichen Raum und hier im Stadt-Umlandbereich des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes des Mittelzentrums Schleswig. Die Stadt- und Umlandbereiche in ländlichen Räumen sollen als regionale Wirtschafts-, Versorgungs- und Siedlungsschwerpunkte in den ländlichen Räumen gestärkt werden und dadurch Entwicklungsimpulse für den gesamten ländlichen Raum geben.

Dem Raum wird eine besondere Bedeutung für Tourismus und Erholung (hier: Entwicklungsraum) zugesprochen. Entwicklungsräume für Tourismus und Erholung umfassen Räume, die sich aufgrund der naturräumlichen und landschaftlichen Voraussetzungen und Potenziale sowie ihrer Infrastruktur für Tourismus und Erholung besonders eignen. In diesen Räumen soll eine gezielte regionale Weiterentwicklung der Möglichkeiten für Tourismus und Erholung angestrebt werden.

Die angrenzende Schlei wird als Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft dargestellt. Diese Räume sollen der Entwicklung und Erhaltung ökologisch bedeutsamer Lebensräume und zur Sicherung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes dienen.

Der Landesentwicklungsplan formuliert den Grundsatz, dass die kulturelle Infrastruktur mit Bibliotheken, Volkshochschulen, kommunalen Kulturzentren, Musikschulen, Theatern, Museen und Archiven bedarfsgerecht und bürgerorientiert erhalten und weiterentwickelt werden soll. Die Standorte der kulturellen Versorgungsinfrastruktur sollen sich möglichst am Zentralörtlichen System orientieren. Einrichtungen der kulturellen Infrastruktur sollten zunehmend multifunktional geplant werden, um Nutzungsänderungen zu ermöglichen.

Im 2. Entwurf zur Fortschreibung des Landesentwicklungsplans (2020) sind keine von den vorgenannten Aspekten abweichenden Inhalte beschrieben.

Die Neufassung des **Regionalplans** für den Planungsraum V - Schleswig-Holstein - Nord - ist auf der Grundlage des Landesraumordnungsplans 1998 (LROPI) entstanden, er umfasst den „Landesteil Schleswig“ und damit auch die kreisfreie Stadt Schleswig.

Die für die Stadt Schleswig formulierten Ziele sind im Einzelnen:

- Stadt- Umlandbereich im ländlichen Raum um das Mittelzentrum Schleswig (4.3),
- Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft (5.3.1),
- Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung (5.4.1),
- Baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet eines zentralen Ortes (6.1 (3)),
- Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz (5.5 (2)).

Darüber hinaus werden folgende Aussagen getroffen:

- die Stadt Schleswig wird als ein besonders stark betroffener Konversionsstandort benannt;
- die prioritäre Förderung der Konversionsstandorte im Rahmen des Regionalprogramms 2000 sowie durch Mittel der EU, des Bundes und des Landes;
- die Forderung einer raum- und umweltverträglichen „Anschlussnutzung“ für frei gewordene militärische Liegenschaften; mit dem Freizug in Verbindung stehende Konversions- und wirtschaftliche Kompensationsmaßnahmen sollen möglichst auf Grundlage übergreifend abzustimmender Entwicklungs- und Nutzungskonzepte durchgeführt werden, insbesondere für im Siedlungsgebiet gelegene Flächen von Städten und Gemeinden;
- die Noore der Schlei gelten als Ausschlussgebiete für wassersportorientierte Einrichtungen.

Im **Flächennutzungsplan** der Stadt Schleswig wird das ehemalige Kasernenareal als sonstiges Sondergebiet (SO gem. § 11 BauNVO) mit der Zweckbestimmung 'Bund - Kaserne 'Auf der Freiheit'' dargestellt. Weitere Darstellungen sind:

- Das Gebiet ist als eine für bauliche Nutzungen vorgesehene Fläche gekennzeichnet bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen für den Hochwasserschutz erforderlich sind (gem. § 5 Abs. 3 Nr. 1 BauGB).
- Nachrichtlich übernommen und dargestellt wurden Teile des Geltungsbereiches als mögliches Überschwemmungsgebiet, der 100 m-Gewässer- und Erholungsschutzstreifen entlang des Schleiufers (gem. § 35 LNatSchG) sowie das angrenzende Holmer Noor als gesetzlich geschützter Biotop (gem. § 21 LNatSchG).

Für den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 102 wurde am ..... vor dem Hintergrund der geplanten Entwicklung der Aufstellungsbeschluss für die 24. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schleswig 'Auf der Freiheit – Zentralbereich' gefasst. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren durch die Stadt Schleswig. Der Entwurf zum Bebauungsplan wird mit dem Planverfahren zum Flächennutzungsplan abgestimmt.

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

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

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

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

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

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

Nördlich des Plangebiets beginnt ein Trinkwassergewinnungsgebiet. Bei Planung von Maßnahmen in Trinkwassergewinnungsgebieten ist von der Wasserbehörde im Rahmen der wasserrechtlichen Genehmigung zu prüfen, ob die Maßnahme dem Schutz der Trinkwassergewinnungsanlage zuwiderläuft oder welche Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers getroffen werden müssen.

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

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

- Vorhandene Altlasten sind zu sanieren.
- Die zunehmende Verlandung und Verbuschung ist zu begrenzen.
- Die Ufer des Mühlenbaches sind von jeder Nutzung freizuhalten und mit Gehölzen zu bepflanzen, um die ökologische Vernetzung mit der Schlei zu gewährleisten.
- Die vorhandenen Brackwasserröhrliche der Schlei sind zu schützen.
- Der Sportbootbetrieb in den ufernahen Regionen ist zu reglementieren.

### **Bestehende Schutzgebiete - Natura 2000**

Unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich mit dem FFH-Gebiet DE 1423-394 "Schlei inkl. Schleimünde und vorgelagerte Flachgründe" und dem SPA (Vogelschutzgebiet)-Gebiet DE 1423-491 "Schlei" zwei Natura 2000-Gebiete.

Das FFH-Gebiet DE 1423-394 "Schlei inkl. Schleimünde und vorgelagerte Flachgründe" hat

eine Gesamtgröße von 8.774 ha und umfasst die gesamte Schleiförde zwischen Schleswig und Kappeln einschließlich des Flachwasserbereiches vor der Schleimündung.

Übergreifendes Schutzziel ist die Erhaltung des Brackwassergebietes mit der in weiten Bereichen noch naturnahen Biotopausstattung und den vielfältigen, eng verzahnten Lebensräumen. Der Erhaltung weitgehend ungestörter Bereiche und natürlicher Prozesse, wie der Dynamik der Ausgleichsküste oder aktiver Steilhänge kommt im gesamten Gebiet eine sehr hohe Bedeutung zu.

Das SPA-Gebiet DE 1423-491 "Schlei" erstreckt sich ebenfalls über die gesamte Schlei. Wesentliche übergreifende Schutzziele sind die Erhaltung des größten Brackwassergebietes des Landes als Feuchtgebiet von internationaler Bedeutung mit seinen charakteristischen geomorphologischen Strukturen und der in weiten Teilen noch naturnahen Biotopausstattung und ökologisch vielfältigen, eng verzahnten marinen und limnischen Lebensräumen, das ein für Schleswig-Holstein einzigartiges Küstengebiet repräsentiert.

## **2 Ziel und Zweck der Planung**

### **2.1 Planungserfordernis und Planungsziele**

Zur Ordnung der städtebaulichen Entwicklung im Rahmen der baulichen und sonstigen Nutzung wird für das o.g. Plangebiet der Bebauungsplan Nr. 102 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. 6,2 ha eine den Funktionsbedürfnissen der Stadt Schleswig entsprechende bauliche Entwicklung zu ermöglichen.

Die in Aussicht genommenen Flurstücke werden im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Schleswig als Sonstiges Sondergebiet „Bund“ dargestellt.

Zur Herstellung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Zwecke der Realisierung des Vorhabens, ist eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes vorzunehmen. Der Bebauungsplan, der die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung enthält, wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt.

Das Ziel der Stadt Schleswig ist es, ein ganzheitliches Quartier im Bereich 'Auf der Freiheit' zu entwickeln. Daher hat die Stadt einen städtebaulichen Rahmenplan für die ehemaligen Kasernenflächen östlich der Fjordallee erstellt. Dieser bestehende Rahmenplan wird derzeit fortgeschrieben und an die aktuellen Entwicklungen und Planungsabsichten der Stadt angepasst. Für den Planbereich liegt der Stadt Schleswig ein konkretes Nutzungskonzept vor, für das flankierend auch städtebauliche Entwürfe ausgearbeitet werden. Diese bilden die Grundlage für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes.

Durch die steigende touristische Entwicklung Schleswigs und der Schleiregion sowie die Lage an der Schlei und der naturverbundenen Umgebung ist die Nachfrage nach Wohnraum, Ferienunterkünften und Wassersport in der Region stetig steigend. Die Einwohnerzahl der Stadt Schleswig ist in den letzten Jahren angestiegen und Urlauber, die gern in Schleswig wegen der Lage an der Schlei, den kulturellen Angeboten der Stadt (Weltkulturerbe Wikinger-Museum



Haithabu, Landesmuseum Schloss Gottorf, Künstlerausstellungen Schloss Gottorf, Wikinger-tage, Dom-Kirche, Fischersiedlung Holm und zahlreicher anderer überregionaler Veranstaltungen) Übernachtungsmöglichkeiten suchen, müssen derzeit in andere Regionen ausweichen, da nicht ausreichend Unterkünfte vorhanden sind.

Nachdem in den vergangenen Jahrzehnten Unternehmen aus Schleswig abgewandert sind (z.B. Zuckerfabrik, Danfoss, Butterwerk und die Bundeswehr), ist dieser Trend nun gestoppt und es siedeln sich neue Unternehmen aus anderen Bereichen an. Dazu zählen überwiegend Unternehmen aus den Bereichen Tourismus, Wassersport, Gesundheit und ortsunabhängige Unternehmen, die bedingt durch die Lage und die kulturellen Angebote, neue Tätigkeitsfelder gefunden haben.

Diese positive Entwicklung der Stadt Schleswig hat zur Folge, dass mehr Wohnraum, Ferienunterkünfte und Gewerbeflächen in bevorzugter Lage nachgefragt werden.

Das Planungsgebiet liegt südöstlich zum Stadtzentrum in unmittelbarer Nähe zur Schlei und ist als Mehrgenerationenwohnen 2.0 mit allen dazugehörigen Versorgungsstrukturen und kurzen Wegen zu Dienstleistern sowie ergänzenden touristischen Angeboten aufgebaut.

Die planerische Leitlinie des städtebaulichen Rahmenplans für das Gebiet 'Auf der Freiheit' von 2017 und die in diesem Jahr vorgesehene Fortschreibung sieht ein Erschließungskonzept vor, bei der die Haupteerschließungsstraße im Nordwesten des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 102 verläuft. Von dort sollen die Baugebiete fingerartig Richtung Süden erschlossen werden. Die durchgängige West-Ost-verlaufende Querstraße durch das Plangebiet soll nicht bestehen bleiben, damit der Zugang zur Schlei erleichtert wird und keine Zerschneidungswirkung innerhalb des Plangebiets stattfindet. Darüber hinaus kann so der Durchfahrtsverkehr aus dem Baugebiet herausgehalten und somit insgesamt eine geringere Verkehrsbelastung und damit verbunden eine höhere Aufenthaltsqualität erzeugt werden.

Das Quartier wird die folgenden Nutzungen für die Anwohner und Nutzer bereitstellen:

- Allgemeiner Wohnraum
- Sozial gebundener Wohnraum
- Nutzungsmöglichkeiten für kleinere Büroflächen wie Steuerberater, Rechtsanwälte, etc.
- Ateliers für Gewerbe, Kunst und Handwerk (Art & Work) mit Verkaufsflächen und Mitmach-Angeboten
- Die 'Heimat' - Veranstaltungszentrum & Bühne mit neuer Theatersaal-Erweiterung
- Open Air-Veranstaltungsfläche
- Kleines Nahversorgungszentrum mit ergänzender Klein-Gastronomie
- Ein Zentrum mit größeren Büroflächen für Agenturen, Firmen etc.
- Zentrales Stadtteil-Parkhaus

Die Bauflächen sollen nun gemäß ihrer Gebietsausweisung (Mischgebiet) als Standort für den Neubau von Wohnungen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, fungieren.

Im Zentralbereich ist ein Sonstiges Sondergebiet 'Kultur' festgesetzt. Innerhalb dieses Bereiches soll zukünftig ein multifunktionales Kulturhaus betrieben werden, in dem auch das Landestheater eine Spielstätte finden soll.

Ziel ist es, aus dem ehemaligen Kasernengelände einen neuen lebendigen, lebens- und lebenswerten Stadtteil Schleswigs zu entwickeln, in dem sich Lebensqualität, Kultur, Gemeinschaft, Barrierefreiheit, Naherholungs-, Erlebnis-, Spiel- und Freiflächen wiederfinden und widerspiegeln. Umweltschutz, Nachhaltigkeit und die Berücksichtigung der Bedürfnisse aller Generationen sollen hier der Maßstab sein.

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

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

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

In der v.g. Vereinbarung sind für die Stadt Schleswig 576 Wohneinheiten (für die Jahre 2017 bis 2025) vorgesehen. In der aktuellen Planung für diesen Bebauungsplan sind abzüglich der besonderen Wohnformen wie Ferienwohnungen, Schüler-/Studentenwohnungen oder betreutes Wohnen ca. 200 Wohneinheiten projektiert. Unter Berücksichtigung der inzwischen fertiggestellten innerstädtischen Wohnbauprojekte (s.o.) An den Königswiesen (B-Plan Nr. 20 C) und im Westteil der ehem. Kaserne Auf der Freiheit (B-Plan Nr. 83 B), die gemäß § 4 der Vereinbarung nicht angerechnet werden, verbleibt für die Stadt Schleswig aktuell ein Wohnbaukontingent von ca. 260 Wohneinheiten.

Im Hinblick auf die weitere Siedlungsentwicklung muss neben dem Bebauungsplan Nr. 102 auch die weitere Entwicklung im Bereich der Bebauungspläne Nr. 103 und Nr. 105, mit denen der westliche und östliche Teil des ehemaligen Kasernengeländes 'Auf der Freiheit' überplant werden, betrachtet werden. Die Stadt Schleswig wird daher die Gesamtplanung mit den beteiligten Gemeinden abstimmen.

## **3 Planinhalt und Festsetzungen**

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

#### **3.1.1 Allgemeine Wohngebiete**

Eine Teilfläche der für eine bauliche Nutzung vorgesehenen Bereiche wird als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. Innerhalb dieses Bereiches sind Geschosswohnungsbauten für allgemeinen und sozialgebundenen Wohnraum vorgesehen. Die geplanten Gebäude sollen 3 bis 4 Vollgeschosse sowie ein aufgesetztes Staffelgeschoss aufweisen. Zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus in Schleswig sollen mindestens 10 % der entstehenden Wohnungen mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können. Hierzu wird eine entsprechende Klausel mit in den abzuschließenden Erschließungsvertrag zwischen der Stadt Schleswig und den Vorhabenträgern aufgenommen.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind nach aktuellem Planungsstand ca. 100 Wohnungen mit Größen zwischen 55 m<sup>2</sup> und 120 m<sup>2</sup> vorgesehen.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sollen keine Ferienwohnungen errichtet werden. Im schleinahan Bereich strebt die Stadt Schleswig innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete eine klare Trennung von Ferienwohnen auf der einen und Dauerwohnen auf der anderen Seite an.

#### **3.1.2 Mischgebiete**

Im Norden des Plangebietes, im Bereich der ehemaligen Panzerhallen sowie nordwestlich des Veranstaltungszentrums plant die Stadt Schleswig eine gemischte Nutzung aus allgemeinem und sozialgebundenen Wohnraum, der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen bzw. gesundheitlichen Einrichtungen. Insofern wird für diese Bereiche eine Ausweisung als Mischgebiete gem. § 6 BauNVO angestrebt.

Innerhalb der Mischgebiete sind nach aktuellem Planungsstand neben den sonstigen Nutzungen ca. 100 Wohnungen mit Größen zwischen 55 m<sup>2</sup> und 120 m<sup>2</sup> vorgesehen.

Zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus in Schleswig sollen mindestens 10 % der entstehenden Wohnungen mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können. Hierzu wird eine entsprechende Klausel mit in den abzuschließenden Erschließungsvertrag zwischen der Stadt Schleswig und den Vorhabenträgern aufgenommen.

#### **3.1.3 Sonstige Sondergebiete**

##### **3.1.3.1 SO Kultur**

Im Zentralbereich wird ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung 'Kultur' (SO 1.1) gemäß § 11 Abs. 2 BauGB festgesetzt. Innerhalb dieses Bereiches soll zukünftig ein multifunktionales kulturelles Veranstaltungszentrum betrieben werden, in dem auch das Schleswig-Holsteinische Landestheater eine neue Spielstätte in Schleswig finden soll. Der erste Preisträger des Architektenwettbewerbs wurde mit der konkreten Vorhabenplanung beauftragt.

##### **3.1.3.2 SO Parkhaus**

Das Sonstige Sondergebiet (gem. § 11 Abs. 2 BauNVO) mit der Zweckbestimmung 'Parkhaus' (SO 1.2) dient der Errichtung eines Parkhauses für die Anwohner und Nutzer der vielfältigen

Angebote des neuen Stadtteiles. Geplant ist ein Parkhaus mit 3 Parkebenen, das Platz für ca. 175 Pkw bieten wird.

### **3.1.3.2 SO Nahversorgung mit Wohnen**

Das Sonstige Sondergebiet (gem. § 11 Abs. 2 BauNVO) mit der Zweckbestimmung 'Nahversorgung und Wohnen' (SO 1.3) dient der Errichtung eines kleinen Nahversorgungszentrums mit ergänzender Klein-Gastronomie im Erdgeschoss und einer Mischung aus Wohnen und Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Im städtebaulichen Rahmenplan war für diesen Bereich zunächst 'nur' ein separates kleines Nahversorgungszentrum vorgesehen, dass in eingeschossiger Bauweise errichtet werden sollte. Nachdem nun auf den angrenzenden Flächen gemischte Nutzungsformen in Gebäuden mit 3 bzw. 4 Vollgeschossen entwickelt werden sollen, möchte die Stadt Schleswig auch in dieser Baufläche eine Bebauung mit 3 Vollgeschossen ermöglichen. Damit soll auch der urbane Charakter der Bebauung entlang der Planstraße E unterstrichen werden. Dies würde aus Sicht der Stadt auch den solitären Charakter des neuen Veranstaltungszentrums auf der Südseite der Planstraße E hervorheben.

Im Sinne der Nahversorgung ist im Erdgeschoss ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb (Lebensmittel-Verbrauchermarkt) mit einem vorwiegend den periodischen Bedarf abdeckenden Warensortiment und dem Nutzungszweck dienenden Nebenanlagen zulässig. Das Sortiment wird zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt auf Nahrungs- und Genussmittel inkl. Getränke, Drogeriewaren/Gesundheits- und Pflegeartikel mit einer Verkaufsfläche von max. 1.260 m<sup>2</sup> und sonstigen aperiodischen Sortimenten mit einer Verkaufsfläche von max. 140 m<sup>2</sup> beschränkt.

Ergänzend sind im Erdgeschoss auch Läden sowie Schank und Speisewirtschaften zulässig, die das Angebot des Nahversorgungszentrums für den neuen Stadtteil flankieren sollen.

In den Obergeschossen sollen dem Planungsziel folgend neben dem Wohnen auch weitere, das Wohnen nicht wesentlich störende Nutzungen zulässig sein.

## **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird aufgrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und einer angemessenen Ausnutzung der Grundstücksflächen im Bereich der Mischgebiete mit einem Wert von 0,6 und im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes mit einem Wert von 0,4 festgesetzt und rangiert somit an der Obergrenze der durch die Baunutzungsverordnung vorgegebenen Werte.

Um die auf der Grundlage des Stellplatzerlasses der Stadt Schleswig erforderlichen privaten Stellplätze auf den Bauflächen errichten zu können, wird für die Baufläche 1 eine Überschreitung der festgesetzten GRZ von 0,4 um 100 % (anstelle der nach § 19 Abs. 4 BauNVO sonst zulässigen 50 %) festgesetzt.

Für die sonstigen Sondergebiete erfolgt eine Festsetzung von konkreten Grundflächen, die sich an den vorliegenden Planungen orientieren und eine optimale Nutzung der Grundstücke sicherstellen.

Die Festlegungen zur Anzahl der Vollgeschosse sollen zusammen mit den Festsetzungen zur Grundflächenzahl bzw. zulässigen Grundfläche dem neuen Quartier einen urbanen Charakter verleihen ohne dabei erdrückend zu wirken. Mit der Festsetzung von 3 bzw. 4 Vollgeschossen im Bereich der Mischgebiete und des Allgemeinen Wohngebietes soll zudem eine ausreichende wirtschaftliche Basis für die begleitenden Nutzungen erreicht werden. Aus diesem Grund wird auch für das Sondergebiet 'Nahversorgung und Wohnen' ebenfalls eine Festsetzung von 3 Vollgeschossen angestrebt.

Das geplante Parkhaus benötigt für die angestrebte Anzahl von Pkw-Stellplätzen eine zweigeschossige Bauweise.

Für das geplante Veranstaltungszentrum ergibt sich aufgrund der konkreten Planungen eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen. Damit wird auch dem Grundgedanken des Rahmenplanes Rechnung getragen, der eine von der Kreisbahn im Nordwesten zur Schlei im Südosten abnehmende Gebäudehöhe als ein grundlegendes Gestaltungskriterium darstellt.

Ergänzend zu den Festsetzungen bzgl. der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse erfolgt eine Festsetzung zur zulässigen Gebäudehöhe. Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes soll hiermit ein Ausufern der Gebäudehöhen verhindert werden. Da das vorhandene Gelände relativ eben ist, werden die zulässigen Gebäudehöhen im Meter über NHN festgelegt. Die festgesetzten Gebäudehöhen schwanken zwischen 20 m üNHN für die Bereiche, in denen 4 Vollgeschosse zulässig sind und 12 m üNHN in denen 2 Vollgeschosse zulässig sind. Dabei wurde auch berücksichtigt, dass in vielen Bereichen ein sog. Staffelgeschoss als oberstes Geschoss errichtet werden soll. Mit einer maximalen Oberkante der Gebäude von 20 m üNHN bleiben die Gebäude ca. 3 m unterhalb der Höhe des westlich angrenzenden Gymnasiums. Städtebaulich orientieren sich die Gebäudehöhen auch an der geplanten Bebauung im Bereich der angrenzenden Bebauungspläne Nr. 103 und 105.

Um technisch notwendige Aufbauten (z.B. Lüftungen oder Fahrstuhlschächte) errichten zu können, wird eine Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, nach der die zulässige Gebäudehöhe für technisch notwendige, aber in der Grundfläche untergeordnete Anlagen, die max. 5 % der Grundfläche des Hauptbaukörpers entsprechen, um bis zu 1,50 m überschritten werden darf.

Zudem dürfen die festgesetzten Gebäudehöhen für Photovoltaikanlagen auf den Dächern um bis zu 2,00 m überschritten werden. Hiermit möchte die Stadt Schleswig die Energiegewinnung aus regenerativen Quellen fördern und einen Beitrag zu Klimaschutz leisten. Da viele der Gebäude mit einem Flachdach errichtet werden sollen, müssen die PV-Anlagen i.d.R. aufgeständert werden. Hierfür wird die vorgenannte Höhe benötigt.

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

#### Bauweise

Für alle Bauflächen wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, nach der auch Gebäude mit Längen über 50 m zulässig sind. Die angestrebte offene Bebauungsstruktur wird hier über die im Wesentlichen gebäudebezogenen Baufenster gesichert.

### Überbaubare Grundstücksflächen

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

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

### **3.4 Baugestalterische Festsetzungen**

Die Gestaltungsvorschriften zur Dachform und Außenwandgestaltung sind im Text (Teil B) der Satzung gefasst. Sie sollen auf ein aus der Sicht der Stadt Schleswig notwendiges Minimum reduziert werden, um ein großes Maß an individueller Gestaltungsfreiheit zu schaffen. Konkrete Festsetzungen hierzu werden im weiteren Verfahren ergänzt.

### **3.5 Verkehrliche Erschließung**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt im Wesentlichen über die Planstraße A (Pionierstraße) im Nordwesten des Plangebietes. Diese Straße soll zukünftig die Haupteinschließung auch für die westlich und östlich anschließenden Entwicklungsflächen darstellen. Von dieser Straße entwickeln sich kleinere Erschließungsstraßen in Richtung Südosten zur inneren Erschließung des Plangebietes. Die zentrale Erschließungsstraße (Planstraße E) bildet zusammen mit den Planstraßen D und G1 (jeweils angrenzend an das Plangebiet) eine Ringerschließung. Über die Planstraße E erfolgt auch die Anbindung des geplanten Veranstaltungszentrums. Die Planstraße F dient vorwiegend der Anbindung des Parkhauses und des Nahversorgungszentrums. Entlang der inneren Erschließungsstraßen werden streckenweise straßenbegleitende Parkplätze angeordnet.

Um dem zunehmenden Fahrradverkehr ausreichend Rechnung zu tragen, werden hierfür gesonderte Verkehrsflächen bei der Planung berücksichtigt. Die von Westen kommenden Fuß- und Radwege werden über die Planstraße E bzw. über eine gesonderte Verbindung südlich des Veranstaltungszentrums aufgenommen und weitergeführt. Damit soll ein möglichst vielfältiges und attraktives Wegenetz für die nicht-motorisierten Verkehrsteilnehmer geschaffen werden. Zusätzlich wird in Schleinähe der von Südwesten kommende Fuß- und Radweg innerhalb des Plangebietes fortgesetzt. Dies erfolgt v.a. vor dem Hintergrund der touristischen Bedeutung der Schlei und den Aspekten der Naherholung. Somit kann die Schlei sowohl naturnah als auch urban erlebt werden, was aus städteplanerischer Sicht zu begrüßen ist.

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

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

Zur Abdeckung des regelmäßig benötigten Bedarfes an Pkw-Stellplätzen für Besucher und Nutzer des vielfältigen Angebotes im neuen Stadtteil ist an der Kreuzung der Planstraßen A und F ein Parkhaus mit ca. 175 Stellplätzen vorgesehen. Das Parkhaus soll dabei 3 Parkebenen aufweisen. Zusätzlich ist nordöstlich des Veranstaltungszentrums innerhalb des Sondergebietes 'Kultur' ein Bedarfsparkplatz vorgesehen, der bei Großveranstaltungen genutzt werden kann.

### 3.6 Ver- und Entsorgung

Das Gebiet liegt am Rand der bebauten Ortslage und ist aufgrund der ehemaligen Nutzung als Kasernenstandort vollständig versorgungstechnisch angebunden. Die interne Ver- und Entsorgungssituation wird entsprechend der Hochbauplanung ausgerichtet.

Die *Wasserversorgung* des Plangebietes wird von der Schleswiger Stadtwerke GmbH sichergestellt.

Die Versorgung des Plangebietes mit *elektrischer Energie* wird ebenfalls von der Schleswiger Stadtwerke GmbH sichergestellt.

Die Schleswiger Stadtwerke GmbH werden das zu erschließende Baugebiet „Auf der Freiheit - Zentralbereich“ (B-Plan Nr. 102) mit einer innovativen und ökologischen *Wärmeversorgung* erschließen. Ziel dieser Wärmeversorgung ist es, einen hohen Anteil Erneuerbarer Energien in der Wärmeherzeugung zu integrieren und hohe Wärmeverluste wie in der klassischen Fernwärmeversorgung zu vermeiden.

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



### Wärmekonzept:

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

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

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

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

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

Um das innovative Wärmekonzept umsetzen zu können, wird ein Anschluss- und Benutzungszwang an die Wärmeversorgung der Stadtwerke SH für den B-Plan Nr. 102 ausgesprochen. Der Nutzer zahlt marktübliche Preise für den Anschluss, die Technik, den Verbrauch sowie die Grundgebühr(en) und ist Teil dieses Leuchtturmprojekts der Energiewende. Das innovative und ökologische Wärmekonzept trägt dazu bei, die Attraktivität der Wohngebäude und des Baugebiets zu steigern. Dieses Wärmekonzept kann in Anbetracht der Zukunftsfähigkeit und der innovativen Einbindung diverser Erneuerbarer Energien, als ein Vorreiter im Bereich der nachhaltigen Quartiersversorgung betrachtet werden.

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

### *Entwässerung:*

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

Das anfallende *Schmutzwasser* aus dem gesamten Erschließungsgebiet wird über Freigefälleleitungen der bestehenden Zuleitung zum vorh. Schmutzwasserpumpwerk südlich der Kreuzung der Planstraße E und G1 zur Ableitung in das Netz der Schleswiger Stadtwerke Abwasserentsorgung zugeführt.

Nach Information der Schleswiger Stadtwerke Abwasserentsorgung ist zur Sicherung der zukünftigen Entwässerung der B-Pläne Nrn. 102, 103 und 105 durch die Schleswiger Stadtwerke Abwasserentsorgung ein Konzept zu entwickeln, das den Weg des anfallenden Schmutzwasser Pumpwerks zum Klärwerk betrachtet. Bei der Planung des neuen Schmutzwassernetzes sind alle gängigen Richtlinien zu beachten. Die Objektplanung ist in enger Abstimmung mit den Schleswiger Stadtwerken Abwasserentsorgung zu erstellen. Bei den Abwasseranlagen der SW-Kanalisation (SW-Schächte und Pumpstationen) im hochwassergefährdeten Bereich sind Vorkehrungen zu treffen, die ein Eindringen von Schleiwasser verhindern.

Für die Ableitung des anfallenden *Oberflächenwassers* wird eine dezentrale Versickerung im Baugebiet angestrebt. Hierzu wird im weiteren Planverfahren ein detailliertes Entwässerungskonzept erarbeitet und mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt.

Gemäß dem Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung (MELUND) ist die Unterlage „Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Neubaugebieten in Schleswig-Holstein – Teil 1: Mengenbewirtschaftung“ umzusetzen. Dieses Regelwerk ist u.a. für alle Bebauungsplanverfahren anzuwenden.

Zielsetzung der Anforderung ist ein möglichst geringer Eingriff in den natürlichen Wasserhaushalt sowie eine Reduzierung der negativen Auswirkungen auf oberirdische Fließgewässer.

Für das Erschließungsgebiet ist im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes eine Überprüfung der Einflüsse auf den natürlichen Wasserhaushalt nachzuweisen. Dieser Nachweis wird parallel zum Entwässerungskonzept erarbeitet. Die Ergebnisse werden bei der Erstellung dieses Konzeptes berücksichtigt.

Gemäß DWA-A118 ist für Wohngebiete ein Überflutungsnachweis für ein 20-jährliches Ereignis durchzuführen. Da das betrachtete Gebiet direkt an die Schlei grenzt, ist nach Rücksprache mit der zuständigen Behörde kein Rückhalteraum vorzusehen. Es ist jedoch darauf zu achten, dass das Oberflächenwasser im Starkregenfall schadlos in die Schlei abgeleitet werden kann. Dies kann beispielsweise durch für das Wasser vorgesehene Fließwege oder höher gesetzte Häuser vorgesehen werden.

Für den gesamten B-Plan ist zu berücksichtigen, dass die als Grünflächen angesetzten Flächen nicht versiegelt werden dürfen. Dies schließt auch z.B. auch Steingärten mit ein.

Die *Hausmüll- und Abfallbeseitigung* erfolgt gem. § 24 Abs. 6 der Abfallwirtschaftssatzung des Kreises Schleswig-Flensburg (AWS).

Bei der Planung von Parkflächen sowie verkehrsberuhigenden Elementen im Straßenraum ist zu beachten, dass die Mindestbreite von 4,75 m nicht eingeengt und die Durchfahrt für Müllfahrzeuge am Abfuhrtag nicht behindert wird.

Die Abfallwirtschaft Schleswig-Flensburg GmbH empfiehlt, die erforderlichen Stellflächen für die Abfallbehälter an den Erschließungsstraßen so zu planen, dass diese die vorhandenen Verkehrsflächen nicht einschränken.

Bei einer Abfallentsorgung mit Abfallbehältern der Größe ab 770 Liter (4-Rad-Gefäße) ist der dafür vorgesehene Behälterstandplatz gemäß § 25 Absatz 10 (AWS) so zu wählen und so zu gestalten, dass ein Anfahren des Standplatzes mit dem Müllsammelfahrzeug ohne Schwierigkeiten und ohne weitere Zeitverluste möglich ist. Die Regelungen des Absatzes 9 Satz 2 bis 5 (AWS) gelten analog. Grundlage für diese Satzungsregelung sind die Unfallverhütungsvorschrift (UW) „DGUV Vorschrift 43 Müllbeseitigung“ der BG Verkehr und die vom Spitzenverband der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung (DGUV) herausgegebenen „DGUV Regel 114-601 - Branche Abfallwirtschaft - Teil I: Abfallsammlung“ enthaltenen Branchenregelungen sowie die dazu ergangenen VDI Richtlinie 2160 und die bauordnungsrechtlichen Vorschriften.

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“ RASSt 06. Diese regeln im Detail, welche Abmessungen Straßen und Wendeanlagen haben müssen, um ein Befahren dieser Straßen bzw. Straßenteile zu ermöglichen.
- (5) Zusätzlich sind auch die Ausführungen der zuständigen Berufsgenossenschaft Verkehrswirtschaft Post Logistik Telekommunikation (BG Verkehr) in der Broschüre „DGUV Information 214-033 Mai 2012 (aktualisierte Fassung April 2016) zu beachten.

Die Stadt verfügt über eine Freiwillige Feuerwehr.

Die *Feuerlöscheinrichtungen* müssen im Zuge der Umsetzung der Bebauungsplaninhalte überprüft werden, so dass im Bereich der Straßen und Wege Hydranten der zentralen, städtischen Wasserversorgungsanlagen in ausreichender Zahl installiert werden können. Gemäß der Information zur Löschwasserversorgung des AGBF-Bund sollen die Abstände neu zu errichtender Hydranten 150 m nicht überschreiten. Hierbei soll die Entfernung zwischen der ersten Entnahmestelle und dem jeweiligen Gebäude an der Straßenkante nicht mehr als 75 m betragen. Für die Bauvorhaben ist eine den Vorgaben des Arbeitsblattes W 405 des DVGW entsprechende Löschwasserversorgung sicherzustellen. Aufgrund der Höhen der baulichen Anlagen kann es erforderlich sein, dass Stellflächen für ein Hubfahrzeug der Feuerwehr vorgesehen werden müssen. Die Richtlinie über die Flächen der Feuerwehr ist anzuwenden.

### 3.7 Immissionsschutz

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

Neben der Ausweisung neuer Wohngebiete sollen im Plangeltungsbereich auch schallemittierende Anlagen zulässig sein bzw. es sollen vorhandene Anlagen über eine Festsetzung gesichert werden. Da bei den Mischgebieten noch keine konkreten Planungen bezüglich gewerblicher Anlagen vorliegen, werden diesbezüglich keine Aussagen getroffen. Die weiteren schalltechnischen Belange sind dann im Baugenehmigungsverfahren zu regeln. In den Sondergebieten SO Parkhaus und SO Einzelhandel mit Wohnen sollen ebenfalls schallemittierende Anlagen zulässig sein. In der schalltechnischen Untersuchung werden für diese Flächen Randbedingungen formuliert, mit denen schalltechnische Konflikte vermindert werden (z.B. Fassadengestaltung beim Parkhaus, Lage von Zufahrten, Gestaltung von Parkplatzflächen). In Bezug auf das Theater Heimat Schleswig werden bestehende Gutachten und der Siegerentwurf des Wettbewerbs ausgewertet.

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

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens werden folgende Konflikte untersucht und beurteilt:

Lärmquellen	möglicher Konflikt
<i>vorhandenes und geplantes Theater- bzw. Veranstaltungsgebäude, Stellplatzanlage</i> <u>Beurteilungsgrundlage:</u> TA Lärm	➔ <i>gegenüber angrenzender geplanter Wohnnutzung</i>
<i>Verkehrslärm der vorhandenen Straßen bzw. der Erschließungsstraße(n)</i> <u>Beurteilungsgrundlage:</u> DIN 18005; 16. BImSchV	➔ <i>gegenüber angrenzender geplanter Wohnnutzung</i>
<i>Verkehrslärmänderung durch den Bebauungsplan auf den vorhandenen Straßen</i> <u>Beurteilungsgrundlage:</u> 16. BImSchV	➔ <i>gegenüber angrenzender bestehender Wohnnutzung</i>

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

### 3.8 Grünordnung und Freiraumplanung

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

Entlang der Schlei soll eine große öffentliche Grünfläche geplant, die im Zusammenhang mit dem Veranstaltungszentrum und den Grünflächen der benachbarten Bebauungspläne Nr. 103 und Nr. 105 ein hohes Maß an Aufenthaltsqualität und damit an Lebensqualität im neuen Stadtteil entwickeln soll. In diesem Bereich kann die Schlei unmittelbar von der Öffentlichkeit erlebt werden.

Zudem soll der im Süden des Plangebietes vorhandene Zugang zur Schlei, der aktuell vorwiegend von Surfern als Einstiegsstelle genutzt wird, als dauerhafter Zugang festgeschrieben werden. Hierzu sieht der Bebauungsplan in diesem Bereich die Festsetzung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Badegelegenheit' vor. Hierbei ist nicht an die Errichtung einer offiziellen Badestelle i.S. der Landesverordnung zur Bestimmung der zuständigen Behörden für die Aufrechterhaltung der öffentlichen Sicherheit im Badewesen (BadeSichZuVO) mit z.B. Steganlagen, Schwimminseln (und der dadurch erforderlichen Badeaufsicht) gedacht, sondern vielmehr an eine dauerhafte Sicherung der Zugänglichkeit zur Schlei mit einer beschränkten Nutzung für Wassersportler.

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

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

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

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

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

### **3.9 Umweltbericht**

Zum Bebauungsplan Nr. 102 der Stadt Schleswig wird eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. In ihr werden die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und nach § 1a BauGB die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

### **3.10 Altlasten, Bodenschutz**

Der durch die historische Nutzung bestehende Altlastenverdacht des ehemaligen Kasernenstandortes wurde durch diverse Untersuchungen und deren gutachterliche Dokumentation abgearbeitet. Der gegenständliche Planungsbereich konnte aus dem Altlastenverdacht entlassen werden. Die Fläche wird im sogenannten Archiv A2 im Boden- und Altlastenkataster des Kreises Schleswig-Flensburg geführt.

In der Detailuntersuchung der ALKO GmbH aus Kiel vom 29.07.2003 wird auf zwei ehemalige Kohlebunker im Bereich des heutigen Parkplatzes westlich des Veranstaltungszentrums 'Heimat' hingewiesen, die nach Kriegsende vermutlich verschüttet worden sind. Für diese Flächen ist daher nicht sicher auszuschließen, dass Kampfmittel und/oder Abfälle dort vergraben wurden. Der Bebauungsplan sieht für diesen Bereich eine Nutzung als Sondergebiet vor. Zudem werden die vorgenannten Bereiche in der Planzeichnung des Bebauungsplanes als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet.

Sollten bei der Bauausführung organoleptisch auffällige Bodenbereiche angetroffen werden (z.B. Plastikteile, Bauschutt, auffälliger Geruch oder andere Auffälligkeiten), ist die untere Bodenschutzbehörde umgehend zu informieren.

### Bodenschutz

#### Allgemein:

- Beachtung der DIN 19731 'Verwertung von Bodenmaterial'
- Der Beginn der Arbeiten ist der unteren Bodenschutzbehörde spätestens 1 Woche vorab mitzuteilen.
- Der im Rahmen der Baumaßnahme anfallende Bodenaushub ist nach LAGA-Richtlinien zu beproben und zu untersuchen, um dessen Verwertungsweg festzulegen. Dem Kreis Schleswig-Flensburg, Fachdienst Umwelt sind im Vorfeld der Erschließungsarbeiten Angaben über die Menge des anfallenden Bodenaushubs und dem Verbleib vorzulegen.

#### Vorsorgender Bodenschutz

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

#### Bodenmanagement

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

#### Hinweis:

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

## **3.11 Hochwasserschutz**

Nach § 82 Abs. 1 Nr. 4 Landeswassergesetz (LWG) gibt es ein Bauverbot in den Hochwasserrisikogebieten an der Küste (§ 59 Abs. 1 Satz 2 LWG). Teile des Plangeltungsbereiches befinden sich in einem Hochwasserrisikogebiet gem. § 59 Abs. 1 LWG entlang der Schlei.

Hierzu zählen auch die Bereiche, in denen bauliche Anlagen vorgesehen sind. Aus technischen und wirtschaftlichen Gründen ist eine Bebauung an anderer Stelle innerhalb des Planungsbereiches nicht möglich.

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

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

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

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

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

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

Zur Wahrung der Belange des Hochwasserschutzes werden von der Küstenschutzbehörde nicht nur die Haupt- und Nebenwohnsitze der Wohnnutzung zugeordnet, sondern ebenfalls Ferienwohnungen und -häuser sowie schwimmende Häuser (auch wenn gewerblich genutzt).

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

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

Ausnahmen von den Festlegungen a) bis d) können zugelassen werden, soweit durch andere bauliche Maßnahmen ein ausreichender Hochwasserschutz bis zu den festgesetzten Mindesthöhen gewährleistet wird. Als andere bauliche Maßnahmen gelten z.B. Türschotten, beson-

dere Fensterdichtungen, Sicherung von Lüftungseinrichtungen und Lichtschächten, Sicherungsmaßnahmen der Haustechnik und Hausanschlüsse sowie bei der Lagerung von wassergefährdenden Stoffen, Rückstaeinrichtungen für Ver- und Entsorgungseinrichtungen, Schutzvorkehrungen gegen Auftrieb bei Bauwerken und Lagerbehältern.

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

Zur Minimierung der Hochwassergefahren sind erforderliche Gründungen erosionssicher gegen Unterspülung zu errichten. Eine statische Überprüfung der Auftriebssicherheit im Hochwasserfall sollte durchgeführt werden. Vorkehrungen zur Sicherung des Gebäudes gegen Auftrieb sind mit Errichtung der Anlage durchzuführen. Die Nutzung eines Kellers oder einer Tiefgarage, soweit unterhalb von NHN + 2,75 m liegend, sollte minimiert oder ganz vermieden werden, ansonsten ist die Möglichkeit der Abschottung oder Flutung vorzusehen.

Die Grenze des Hochwasserrisikogebietes ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

Darüber hinaus besteht die Gefahr von Sommerhochwasserereignissen. Auch hier sollte sichergestellt werden, dass im Falle eines Sommerhochwassers die temporären Gegenstände und die abgestellten Fahrzeuge schnellstens aus dem Gefahrenbereich entfernt werden können.

Des Weiteren ist jederzeit die rechtzeitige zentrale Alarmierung und Evakuierung der gefährdeten Personen durch organisatorische und technische Vorsorgemaßnahmen seitens der Stadt Schleswig und Dritter sicherzustellen. Die Verfügbarkeit und der Einsatz von Geräten zur Räumung von Gefahrenzonen und gefährlichen oder gefährdeten Gütern sollte entsprechende Berücksichtigung finden.

### **3.12 Küstenschutz**

Gemäß § 81 LWG bedürfen u.a. die wesentliche Veränderung oder Beseitigung von schützenden Bewuchs, die Entnahme von Sand, Kies, Geröll, Steinen oder Grassoden, die Vornahme von Abgrabungen, Aufschüttungen, Auf- oder Abspülungen oder Bohrungen auf dem Meeresboden in einem Bereich von weniger als 6 m Wassertiefe unter Seekarten-Null, mindestens jedoch innerhalb von 200 m Entfernung von der Uferlinie einer Ausnahmegenehmigung der unteren Küstenschutzbehörde.

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

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

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



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

### **3.13 Belange der Schifffahrt**

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

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. 4 Bundeswasserstraßengesetz weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.

Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem WSA Lübeck daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

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

### **3.14 Sonstige Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

#### Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 102 und im näheren Umfeld sind keine Kulturdenkmale bekannt.

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

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

#### Kampfmittel

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

### Bundeswehr

Das Plangebiet liegt ca. 2.000 m von der Standortschießanlage Klensby und ca. 8.000 m vom militärischen Flugplatz Schleswig entfernt. Von diesen Liegenschaften können Schieß- und Fluglärm ausgehen.

## **4 Flächenverteilung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 102 umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 6,24 ha mit folgender Unterteilung:

- Allgemeines Wohngebiet	ca. 0,67 ha
- Mischgebiete	ca. 1,18 ha
- Sonstige Sondergebiete	ca. 2,16 ha
- Flächen für die Abwasserentsorgung	ca. 0,02 ha
- Verkehrsflächen	ca. 0,46 ha
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	ca. 0,14 ha
- Grünflächen	ca. 1,54 ha
- Flächen für Maßnahmen	ca. 0,07 ha

## **5 Kosten**

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

## **B UMWELTBERICHT**

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

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

Schleswig, den .....

STADT SCHLESWIG  
DER BÜRGERMEISTER

Stephan Dose  
Bürgermeister