

Begründung

Bebauungsplan "Einkaufsmarkt Am Katharinenhof 30" (Nr. 280)



Stadt Flensburg
Fachbereich Stadtentwicklung und Klimaschutz
Stadt- und Landschaftsplanung

Flensburg, 14.11.2017
Martin Löwe
☎ 85 4183

Inhalt

1.	Plangebiet.....	5
2.	Rechtliche Vorschriften.....	5
2.1	Rechtsgrundlagen	5
2.2	Flächennutzungsplan	5
2.3	Landschaftsplan	5
2.4	Weitere Vorschriften.....	5
2.5	Aufhebung von Rechtsvorschriften	5
3.	Beschreibung des Gebietes.....	5
4.	Gründe für die Planaufstellung.....	6
4.1	Gründe für die Durchführung eines Verfahrens zur Innenentwicklung (§ 13 a BauGB).....	6
5.	Planungsziele und städtebauliches Konzept	7
6.	Auswirkungen auf die Umwelt.....	7
7.	Berücksichtigung der Belange besonderer Bevölkerungsgruppen.....	8
7.1	Gender-Aspekte	8
7.2	Familien / Kinder und Jugendliche.....	8
7.3	Senioren und Menschen mit Behinderungen	9
8.	Planinhalt und Festsetzungen	9
8.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	9
8.1.1	Art der baulichen Nutzung	9
8.1.2	Maß der baulichen Nutzung.....	10
8.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	10

8.2.1	Überbaubare Grundstücksfläche (Baulinien, Baugrenzen, Bebauungstiefe)	10
8.3	Erschließung, Infrastruktur	10
8.3.1	Verkehrerschließung	10
8.3.2	Öffentlicher Personennahverkehr	10
8.3.3	Ruhender Verkehr / Erreichbarkeit der Hauseingänge	10
8.3.4	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	10
8.3.5	Technische Infrastruktur	11
8.3.6	Abfall, Wertstoffe.....	11
8.4	Stellplätze und Garagen, Abstellanlagen für Fahrräder	12
8.5	Nebenanlagen	12
8.6	Grünordnerische Festsetzungen	12
8.6.1	Öffentliche Grünflächen	12
8.6.2	Private Grünflächen	12
8.6.3	Landschaftsschutz	12
8.6.4	Naturdenkmale.....	12
8.6.5	Artenlisten	12
8.6.6	Eingriff, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, Abwägung	12
8.7	Altlastenbezogene Festsetzungen	12
8.8	Immissionsschutzbezogene Festsetzungen	13
8.9	Denkmalschutzbezogene / Gestalterische Festsetzungen	13
8.10	Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen	13
9.	Gebietsgliederung	13
10.	Erschließungsbeiträge / Kosten städtebaulicher Maßnahmen	13

10.1	Erschließungskosten.....	13
11.	Sonstiges.....	14
11.1	Maßnahmen zur Ordnung und Sicherung des Grund und Bodens	14
12.	Zusammenfassung	14
13.	Pläne und Anlagen.....	15

Anlage: Übersicht der zentren-, nahversorgungs- und nicht zentrenrelevanten Sortimente

SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG, „Erweiterung der Verkaufsfläche des Penny-Marktes Am Katharinenhof 30, 24939 Flensburg“;
PLANUNGSBÜRO FÜR LÄRMSCHUTZ ALTENBERGE GmbH, Senden,
Juli 2017

1. Plangebiet

Das Plangebiet liegt zwischen:

im Norden: dem Hans-P.-Feddersen-Bogen,

im Osten: dem Grundstück Paul-Ziegler-Straße 1a / 1b,

im Süden: der Straße Am Katharinenhof,

im Westen: der Otto-Fielitz-Straße.

2. Rechtliche Vorschriften

2.1 Rechtsgrundlagen

Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind das **Baugesetzbuch** (BauGB) sowie die auf dem BauGB beruhenden Rechtsverordnungen, wie z. B. die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO 1990), die **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90) und die **Landesbauordnung** (LBO 2009). Außerdem das **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) und das **Landesnaturschutzgesetz** (LNatSchG).

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich als Wohnbaufläche dar. Das Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan ist durch die geplante Festsetzung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel nicht gewährleistet. Der Flächennutzungsplan ist mit dem Satzungsbeschluss gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB daher entsprechend zu berichtigen.

2.3 Landschaftsplan

Eine Änderung des Landschaftsplans ist mit der Planänderung nicht verbunden, da keine den Landschaftsplan betreffenden Inhalte berührt werden. Auch ein gesonderter Grünordnungsplan wird nicht aufgestellt, da durch die Bebauungsplanänderung keine grünordnerischen Bestandsaufnahmen und Planungen erforderlich werden.

2.4 Weitere Vorschriften

Es gelten die Abwassersatzung, die Baumschutzsatzung und die Erschließungsbeitragssatzung für die Stadt Flensburg in der jeweils aktuellen Fassung.

2.5 Aufhebung von Rechtsvorschriften

Der seit dem 15.02.1998 rechtskräftige vorhabenbezogene Bebauungsplan „Am Katharinenhof“ (VEP Nr. 1) sieht für das Grundstück des Einkaufsmarktes ein allgemeines Wohngebiet vor. 2005 wurde die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aufgestellt, die lediglich die Planreife nach §33 BauGB erreicht hatte. Auf dieser Grundlage wurde der jetzige Markt genehmigt.

Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes wird der ursprüngliche Bebauungsplan aufgehoben.

3. Beschreibung des Gebietes

Das Plangebiet „Am Katharinenhof“ liegt im nord-östlichen Stadtgebiet auf dem Gelände der ehemaligen Grenzlandkaserne. Die Umnutzung des Gebietes erfolgt seit 1998 zu Wohn- und Mischgebietsnutzungen. Dieser Prozess ist weit fortge-

schritten. Es erfolgte die Bebauung mit Einzel-, Doppel-, Reihenhäusern sowie Geschosswohnungsbau. Optisch geprägt wird das Umfeld der Paul-Ziegler-Straße durch die bestehenden und nun mit Wohnungen genutzten ehemaligen Kasernengebäude an der Ostseite, von denen einige unter Denkmalschutz stehen. Die alte Reithalle im Norden soll als Bestandsgebäude umgenutzt werden. Die ehemalige Küche ist schon in eine Einrichtung für Demenzzranke und andere Mischgebietsnutzungen umgenutzt worden. Die für Neubauten vorgesehen Flächen sind abgeräumt und für die Bebauung vorbereitet worden.

Das vorliegende Plangebiet beschränkt sich auf den bestehenden Nahversorger.

4. Gründe für die Planaufstellung

Der bestehende Markt ist auf Grundlage einer 2005 entwickelten 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Am Katharinenhof“ (§33-Stand) genehmigt worden und hat eine Verkaufsfläche von 786,50 m² (+57,78 m² Verkaufsfläche des Bäckers). Beabsichtigt ist eine Erweiterung um ca. 5 m an der östlichen Gebäudeseite und eine bauliche Angleichung der Südseite auf eine einheitliche Baulinie anstatt eines Teilvorsprungs von 4,20 m. Durch den Anbau (Leergut und Personalräume) und innere Umorganisation entsteht eine Verkaufsfläche von fast 960,8 m² (incl. Windfang, + 12,3 m² Leergut-Vorraum, + 62,4 m² neue Verkaufsfläche des Bäckers), die eine Festsetzung als Sonstiges Sondergebiet (Großflächiger Einzelhandel) erfordert. Die geplante Gesamtverkaufsfläche beträgt gerundet 1.050 m².

Es handelt sich um einen dezentralen Nahversorgungsstandort, dessen zeitgemäße Entwicklung in siedlungsstrukturell integrierter Lage prinzipiell gewünscht ist (vgl. Nr. 6.2 „Stadtteilzentren und Nahversorgung“ und Nr. 6.6 „Ansiedlungsregeln im Einzelhandelskonzept“). Der Markt ist Teil des Wohngebietes Am Katharinenhof, erfüllt aber auch aufgrund der direkten Lage an der Hauptzufahrt zur Bundesstraße B 200, eine über das Wohngebiet hinausgehende Versorgungsfunktion.

Da es sich nicht um eine Neuansiedlung eines großflächigen Einzelhandels, sondern um eine Erweiterung im Zusammenhang mit einer Modernisierung sowie einer Attraktivitätssteigerung eines ansässigen Lebensmittelgeschäftes handelt, ist davon auszugehen, dass der bestehende Einzugsbereich nicht vergrößert wird und insofern keine spürbaren Umsatzumverlagerungen ausgelöst werden. Die Maßnahme dient der langfristigen Standortsicherung.

Die geplante Flächenentwicklung wird sich nicht schädlich auf das benachbarte Stadtteilzentrum Neustadt auswirken, da dieses nach der Neuentwicklung leistungsstark aufgestellt ist und der künftige Zielumsatz bereits im Bestandsobjekt zum weitaus größten Teil erwirtschaftet wird. Eine fachgutachterliche Wirkungsanalyse, die nach den Vorgaben des Einzelhandelskonzepts bei signifikanten Erweiterungen von $\geq 30\%$ der vorhandenen Verkaufsfläche notwendig wäre, ist nicht erforderlich, da sich das Vorhaben an dem Einzelhandelskonzept ausrichtet.

4.1 Gründe für die Durchführung eines Verfahrens zur Innenentwicklung (§ 13 a BauGB)

Die Bauleitplanung kann nach § 13a BauGB erfolgen, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, kein Vorhaben mit einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht vorbereitet oder begründet wird, und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Die durch die Planung

zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m² (§ 13 a Satz 2 Nr. 1 BauGB).

5. Planungsziele und städtebauliches Konzept

Planungsziel ist die Festsetzung eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel zur Sicherung der Versorgungssituation. Die Planung dient der Sicherung der Nahversorgung im Bereich der westlichen Nordstadt.

Das bestehende städtebauliche Konzept bleibt weitestgehend erhalten. Die meisten der Festsetzungen aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Katharinenhof“ (VEP 1) werden unverändert übernommen. Der Ausbau des Nahversorgers macht im geringfügigen Maß die Erweiterung des Baufensters notwendig. Abweichend wird ein Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt. Die zulässige Nettoverkaufsfläche wird auf 1.100 m² erhöht.

6. Auswirkungen auf die Umwelt

Aus den unter Punkt 4.1 genannten Gründen erfolgt eine Bauleitplanung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB.

Gemäß den Regelungen des § 13a BauGB gelten für das beschleunigte Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen sinngemäß die Vorschriften des § 13 BauGB. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung und dem Monitoring abgesehen. Auf den Fortfall der Umweltprüfung wird im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung hingewiesen.

Nach § 13 Abs.3 Satz 1 BauGB wird im vereinfachten Verfahren „... von der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs.2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs.5 Satz 3 und § 10 Abs.4 abgesehen.“ Dennoch gilt selbstverständlich auch für Bauleitpläne, die im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, die Verpflichtung, dass die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sachgerecht bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind.

Durch die vorliegende Planung werden die Voraussetzungen für eine kleinräumige Erweiterung eines bestehenden Marktgebäudes geschaffen. Die Neubebauung beschränkt sich auf bereits versiegelte Flächen.

Auswirkungen auf den Arten- und Biotopschutz können aufgrund der Kleinflächigkeit als gering eingeschätzt werden. Beeinträchtigungen von FFH- und Vogelschutzgebieten liegen nicht vor. Auch die Auswirkungen auf die abiotischen Naturgüter Boden, Wasser und Luft können aufgrund der bestehenden Versiegelung ausgeschlossen werden. Auswirkungen auf das Naturgut Wasser liegen nicht vor. Insgesamt bleiben die Auswirkungen auf Natur und Landschaft gering.

Nach dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte – „Novelle 2007“ handelt es sich bei der vorliegenden Planung um einen nicht ausgleichspflichtigen Eingriff, da hier das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB angewandt werden kann.

Bezüglich dem Immissionsschutz: siehe Pkt. 8.8

7. Berücksichtigung der Belange besonderer Bevölkerungsgruppen

Auf der Ebene der Bauleitplanung sind die Belange bestimmter Bevölkerungsgruppen (Frauen / Männer, Familien sowie Kinder und Jugendliche, Senioren, Menschen mit Behinderungen) nicht unmittelbar erkennbar, soweit nicht die Voraussetzungen für Vorhaben geschaffen werden sollen, die speziell diesen Gruppen zugeordnet sind. Im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung besteht grundsätzlich für jede gesellschaftliche Gruppe gleichermaßen die Möglichkeit der Einflussnahme auf die Planung. Gesellschaftlich bedingte Ungleichgewichte z.B. bei der Besetzung von politischen Gremien oder Verbänden, die an der Bauleitplanung als Entscheidungsträger beteiligt sind oder im Zuge der Behördenbeteiligung gehört werden, können durch die Planung selbst nicht beeinflusst werden. Soweit vorhanden werden aber die der Stadt Flensburg zugeordneten Beiräte oder Vertreter der jeweiligen Bevölkerungsgruppe beteiligt. Die im betroffenen Stadtteil organisierte Interessengemeinschaft oder Bürgervereinigung wird ebenfalls auf die vorgesehene Planung hingewiesen und erhält die Möglichkeit zum Vorbringen Ihrer Anliegen.

Übergeordnetes Ziel der Bauleitplanung ist es, im gesamten Stadtgebiet ein für alle Gruppen attraktives Wohnraumangebot zu schaffen, das eine wohnungsnaher Versorgung, einen kurzen, möglichst barrierefreien Zugang zu den Verkehrswegen und dem ÖPNV, den Arbeitsplätzen, den sozialen und kulturellen Infrastruktureinrichtungen sowie den Freizeit- und Erholungsräumen gewährleistet.

7.1 Gender-Aspekte

In Bezug auf die täglichen Lebensabläufe von Frauen und Männern (Erwerbsleben, Verknüpfung des Erwerbs- und des Gesamtalltags, Mobilität, Kinder und deren Betreuung, häusliche Pflege von Angehörigen, Freizeit, soziale Kontakte ...) wird durch den Bauleitplan ein Angebot unterbreitet, das allenfalls ein Gerüst darstellt und nur von den zukünftigen Bewohnern mit Leben erfüllt werden kann.

In der vorliegenden Planung wird in innerstädtischer Lage ein Rahmen für die Erweiterung eines Nahversorgers im unmittelbaren Wohnumfeld geschaffen. So kann die vorhandene Einrichtung optimal genutzt werden. Menschen mit verschiedensten Lebensabläufen können so am städtischen Leben teilnehmen. Funktionen wie Wohnen, Arbeiten und sich Versorgen können im Idealfall auf engem Raum wahrgenommen werden und so die täglichen Lebensabläufe von Bewohnern des Gebietes vereinfachen. Die Erreichbarkeit des Marktes wird durch kurze Wege direkt aus dem Gebiet auf das Grundstück auch für Bewohnerinnen und Bewohner, die nicht über einen Pkw verfügen optimiert.

7.2 Familien / Kinder und Jugendliche

Die Stadt Flensburg ist Mitglied im Lokalen Bündnis für Familien in der Region Flensburg und strebt eine weitere Verbesserung der Situation für Familien, Kinder und Jugendliche an. Dazu gehören neben guten Betreuungs- und Bildungseinrichtungen familienfreundliche Plätze zum Wohnen und Arbeiten, freie Spiel- und Sportflächen, Veranstaltungen, Freizeit- und Ferienprogramme und vieles mehr.

Im Rahmen der Bauleitplanung bedeutet dies die Sicherung der Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs. Die Bauleitplanung schafft die Grundvoraussetzungen für ein attraktives Wohnumfeld.

Die Beteiligung der Kinder und Jugendlichen erfolgt dabei in der Regel indirekt soweit die jeweilige Planung nicht unmittelbar ein speziell auf diese Gruppe zugeschnittenes Vorhaben zum Inhalt hat. Die Interessensvertretung erfolgt indirekt über die Beteiligungsmöglichkeit der Eltern bzw. institutionelle Behörden und

städtische Dienststellen. Der Stadtschülerrat ist im Rahmen der Trägerbeteiligung eingebunden.

7.3 Senioren und Menschen mit Behinderungen

Vor dem Hintergrund des fortschreitenden demographischen Veränderungsprozesses ist eine auch auf die Belange von Senioren eingehende Bauleitplanung von besonderer Bedeutung. Diese Belange sind hinsichtlich der zu beachtenden Einschränkungen der Beweglichkeit, des Seh- und Hörvermögens und der in Anspruch genommenen Hilfsmittel wie Gehhilfen und Rollstuhl weithin deckungsgleich mit den Anforderungen der Menschen mit Behinderungen. Beide Gruppen sind über den Seniorenbeirat bzw. Beauftragten für Menschen mit Behinderungen im Rahmen der Trägerbeteiligung eingebunden.

Den Belangen von Senioren und Menschen mit Behinderungen kommt eine barrierefreie Gestaltung der Außenbereiche entgegen, die eine Nutzung für alle Bewohner erleichtert. Daher werden das Leitbild und Handlungsfelder für eine generationenfreundliche Stadt konsequent in Flensburg umgesetzt. Im Rahmen dieser Möglichkeiten sind in letzten Jahren ergänzende Festsetzungen in den Bebauungsplänen gem. § 84 LBO 2009 getroffen worden, indem für die Erreichbarkeit von Stellplätzen, Garagen und Haustüren eine barrierefreie Erreichbarkeit festgesetzt wird. Gleiches gilt für die Erreichbarkeit und Nutzbarkeit von Abfallbehältern.

Weitere Maßnahmen, die den Anforderungen dieser Gruppen entsprechen, betreffen bauliche Vorkehrungen innerhalb der Gebäude oder die weitere Gestaltung von Frei- und Verkehrsflächen und sind daher Gegenstand der Bauausführung und nicht der Bauleitplanung.

Es empfiehlt sich, um eine nachhaltige Nutzung der Gebäude für jedes Lebensalter zu ermöglichen, Erdgeschosse barrierefrei auszuführen und Eingänge ohne Stufen zu bauen. Bei der Gestaltung von Treppen sollte auch die Begehbarkeit durch Ältere bedacht werden. Empfehlenswert ist ebenso die Errichtung von Stellplätzen in Überbreite für die Nutzung mit Rollstuhl bzw. Kinderwagen.

8. Planinhalt und Festsetzungen

8.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

8.1.1 Art der baulichen Nutzung

Durch den Anbau (Leergut und Personalräume) und innere Umorganisation entsteht eine Verkaufsfläche von fast 1.100 m², die eine Festsetzung als Sondergebiet erfordert. Die Zweckbestimmung wird mit „Großflächigem Einzelhandel“ näher bestimmt. Die Festsetzung der Zweckbestimmung dient der Eindeutigkeit einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung der landesplanerischen Ziele und Grundsätze.

Gem. § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO kann für Nutzungen, die in den übrigen Baugebietskategorien der §§ 2 bis 10 BauNVO nicht untergebracht werden können, ein Sondergebiet festgesetzt werden. Das heißt, die Festsetzung eines Sondergebietes ist nur dann möglich, wenn sich das planerische Ziel der Gemeinde mit der Ausweisung eines der in den §§ 2 bis 10 BauNVO bezeichneten Baugebiete nicht erreichen lässt. Der wesentliche Unterschied zu den übrigen Baugebietstypen, der in § 11 Abs. 1 BauNVO verlangt wird, setzt auch voraus, dass keine annähernde Gleichartigkeit mit einem der anderen Gebietstypen gegeben ist. Diese Grundvoraussetzungen zu einer Sondergebietsausweisung sind im Rahmen des vorlie-

genden Bebauungsplanes gegeben. Die Art der baulichen Nutzung sowie der Größenordnung der vorgesehenen Nutzung unterscheiden sich von allen „üblichen“ Baugebietstypen. Die Nutzungsart eines Sonstigen Sondergebiets dient dazu, das städtebauliche Ziel einer großflächigen Einzelhandelseinrichtung zu realisieren. Aufgrund der Gebäudegröße einschließlich der dazugehörigen Außenanlagen sowie der Größe der Verkaufsflächen ist davon auszugehen, dass sich das Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung nicht über die Festsetzung eines Gewerbegebietes realisieren lässt.

8.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird für das Grundstück des Nahversorgers eine GRZ von 0,5 festgesetzt. Die Höhe der GRZ ist für dieses eine Grundstück städtebaulich vertretbar, da die Nutzung für die Sicherung der Nahversorgung wünschenswert ist.

8.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

8.2.1 Überbaubare Grundstücksfläche (Baulinien, Baugrenzen, Bebauungstiefe)

Durch die Ausweisung von Baugrenzen werden überbaubare Flächen dargestellt, die eine geordnete bauliche Entwicklung sichern und die Dichte der Bebauung mit regeln.

Die Ausweisung einer Baulinie am Frösleeweg ist erforderlich, da der über 90 m lange Baukörper in seinem Erscheinungsbild so fixiert und durch die Gliederung gestaltet wird.

Durch die geplanten Anbauten werden die Baugrenzen geringfügig angepasst.

8.3 Erschließung, Infrastruktur

Die Kosten für die Erstellung der Erschließungs- und Entsorgungsanlagen trägt der Vorhabenträger. Erst nach vertragsgemäßer Herstellung erfolgt die Übergabe an das TBZ.

8.3.1 Verkehrserschließung

Die Zufahrt zum Nahversorgungsgeschäft erfolgt direkt von der Straße "Am Katharinenhof". Zu Fuß oder mit dem Fahrrad ist das Grundstück auch von Norden und Westen erreichbar.

8.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist mit einer Haltestelle für die Linien Nr. 2 und Nr. 4 der Aktiv-Bus-GmbH an der Straße Am Katharinenhof und der neuen Endhaltestelle der Nr. 4 am Frösleeweg unmittelbar und von Norden und Süden gut an das städtische Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden.

8.3.3 Ruhender Verkehr / Erreichbarkeit der Hauseingänge

Am Nahversorger stehen ausreichende Stellplätze zur Verfügung.

8.3.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im Geltungsbereich des Teilplans B liegt derzeit die zentrale Übergabestation für die Trinkwasserversorgung von den Stadtwerken Flensburg an den Versorgungsträger für das Baugebiet. Diese wird in Abstimmung mit den Stadtwerken verlegt werden.

8.3.5 Technische Infrastruktur

Die Ableitung des Schmutz- und Regenwassers erfolgt teilweise über das vorhandene Leitungsnetz sowie über Sickermulden.

Die Versorgung mit Wasser, Elektrizität und Fernwärme erfolgt durch die vor Ort ansässigen Versorgungsträger.

Im Planbereich befinden sich Versorgungssysteme der Stadtwerke Flensburg GmbH, bei denen einer Überbauung, Überpflanzung (direkt oder innerhalb des Schutzstreifens) oder einer dauerhaften Überstellung der Leitungssysteme von Seiten des Leitungsträgers nicht zugestimmt werden kann.

Die Regelüberdeckung der vorhandenen Leitungssysteme muss beibehalten werden. Alle Arbeiten im Bereich der Versorgungsleitungen sind nach den Schutzanweisungen der Stadtwerke Flensburg GmbH durchzuführen. Eingriffe in den Straßenverlauf oder in die Höhenlage der Gehwege kann Leitungsverlegearbeiten zur Folge haben. Umlegungen von Leitungen stellt der Leitungsträger dem Verursacher in Rechnung.

Sollten die Flächen, in denen sich Leitungssysteme der Stadtwerke Flensburg GmbH befinden, verkauft werden, ist eine grundbuchrechtliche Sicherung der dortigen Versorgungssysteme notwendig. Eine Asphaltierung von Oberflächen ist mit dem Leitungsträger abzusprechen.

Die genauen Lagen aller unserer Versorgungssysteme sind in Bestandsplänen des Leitungsträgers verzeichnet und über diesen zu beziehen.

Die elektrische Energieversorgung des geplanten Gebietes kann aus dem vorhandenen Niederspannungs- bzw. Mittelspannungsnetz in der Straße „Am Katharinenhof“ gewährleistet werden. Die Hausanschlussart und -größe richtet sich nach dem elektrischen Leistungsbedarf.

Die Versorgung mit Fernwärme erfolgt aus dem Primärnetz.

Für eine spätere Glasfaseranbindung und um die hohen Datenraten bis zum Endkunden sicherzustellen, werden ferner Schutzrohre bis zu den Gebäuden gelegt. Zur Klärung der Details ist der Leitungsträger zu kontaktieren. Zur Steuerung und Überwachung der Sparten Strom und Fernwärme werden ggf. Fernmeldekabel und / oder Leerrohre mit verlegt.

Die Trinkwasserversorgung ist im genannten Gebiet gesichert. Sie kann je nach Leistungsbedarf des Gebiets aus den vorhandenen Trinkwasserleitungen erfolgen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Übergabestation für die Trinkwasserversorgung nicht Eigentum der Stadtwerke Flensburg, sie gehört dem Kunden. Die Liefer-, Leistungs- und Eigentumsgrenze der Stadtwerke Flensburg für die Trinkwasser-Übergabestation befindet sich in der Straße „Am Katharinenhofhof 30“ an dem Übergabeschieber S8-D49. Nur der Wassermengenzähler als Eigentum der Stadtwerke Flensburg sitzt in der Übergabestation des Kunden.

8.3.6 Abfall, Wertstoffe

Die Abfallbehälter müssen an ihren Stellplätzen barrierefrei erreichbar und nutzbar sein (Festsetzung nach § 84 Abs. 1 Nr. 5 LBO 2009).

8.4 Stellplätze und Garagen, Abstellanlagen für Fahrräder

Die Stellplätze für den Discountmarkt werden in der Planzeichnung dargestellt. Zur Gliederung und Gestaltung der Stellplatzfläche ist eine textliche Festsetzung erfolgt, die die Anpflanzung von einem Baum je 4 Stellplätze vorschreibt.

8.5 Nebenanlagen

Nebenanlagen dürfen eine Höhe von 2,75 m und eine Grundfläche von max. 15 m² nicht überschreiten, um den untergeordneten Charakter der Nebenanlagen zu wahren.

8.6 Grünordnerische Festsetzungen

8.6.1 Öffentliche Grünflächen

Öffentliche Grünflächen sind im Planbereich nicht vorhanden und nicht vorgesehen.

8.6.2 Private Grünflächen

Auch private Grünflächen sind in der Planzeichnung nicht dargestellt. Die privaten Grünbereiche des Plangebietes sind Hausgärten der Neubebauung, die nicht als Grünflächen, sondern nur in besonders bedeutenden Bereichen als Flächen mit einem Anpflanzgebot festgesetzt worden sind. Entlang des Frösleeweges sind Teilflächen der Vorgartenzone durch eine Textfestsetzung als Vorgärten festgesetzt worden, um für die Wohnnutzung wünschenswerte Freiraumqualitäten zu erreichen. Entlang der Straße "Am Katharinenhof" besteht ein durchgängiges 3 m breites Anpflanzgebot, das auch für das Grundstück des geplanten Nahversorgers einzuhalten ist.

8.6.3 Landschaftsschutz

Das Plangebiet ist ein innerstädtischer Bereich der seit Jahrzehnten baulich geprägt ist. Die aktuellen Planungen entsprechen dem Landschaftsplan für diesen Bereich. Eine besondere Berücksichtigung findet der Landschaftsschutz daher im Planverfahren nicht. Der Änderungsbereich unterlag weder den Bestimmungen der LandschaftsschutzVO noch den Maßgaben des EU-Rechtes wie Natura 2000 etc.

8.6.4 Naturdenkmale

Naturdenkmale sind im Planbereich nicht vorhanden.

8.6.5 Artenlisten

Aus den vorgenannten Gründen und der bisherigen Nutzung des Planbereichs wird keine Artenliste erstellt.

8.6.6 Eingriff, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, Abwägung

Da es sich bei diesem Änderungsverfahren lediglich um geringfügige Änderungen handelt, bei denen keine Flächen neu versiegelt werden, entsteht kein neuer und zusätzlicher Eingriff im naturschutzrechtlichen Sinn. Demzufolge entfallen eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie deren Regelung.

8.7 Altlastenbezogene Festsetzungen

Hinweis zu Kampfmitteln: Im Plangebiet sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Gemäß § 2 Abs. 3 der Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein ist vor Beginn von Tiefbauarbeiten zur Erstellung von baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung eine Auskunft beim Landeskriminalamt, Kampfmitteldienst, Mühlenweg 166 in 24116 Kiel einzuholen. Die Bauträger sollen sich

frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen, damit Sondier- und Räummaßnahmen in das Bauvorhaben einbezogen werden können.

8.8 Immissionsschutzbezogene Festsetzungen

Im Rahmen der Planerstellung erfolgte durch einen Gutachter eine schalltechnische Untersuchung, die auf die „Schalltechnische Untersuchung zum Nahversorgungs-Discounter im Baugebiet Am Katharinenhof in Flensburg“ von 2005 durch die Lärmkontor GmbH aufbaut. Untersucht werden sollte im Wesentlichen die weitere Gebietsverträglichkeit in Folge der Markterweiterung und ob in diesem Zusammenhang die damals festgelegte und später realisierte Lärmschutzwand zur Wohnbebauung hin verändert werden muss.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass bei Beibehaltung der Öffnungszeiten bis 22 Uhr auch bei einer Erweiterung des Marktes für alle überprüften immissionsorte (IO) die zulässigen Richtwerte (IRW) eingehalten werden können. Es ist nicht mit einer wesentlichen Erhöhung der Verkehrsmenge bei Erweiterung des Marktes zu rechnen.

In Folge dessen, sind keine Änderungen an den bisher existierenden Lärmschutzeinrichtungen erforderlich. Zum Schutz des nördlich angrenzenden Allgemeinen Wohngebietes ist weiterhin eine Lärmschutzwand von 1,5 m Höhe über Gelände, nach Osten ansteigend auf 2 m Höhe im Bereich der Fußgänger-schleuse sowie fortgesetzt mit 1,5 m Höhe erforderlich. Die Lärmschutzwand muss eine Schalldämmung von mindestens 25 dB bewirken. Besondere Anforderungen an die Schalladsorption sind nicht erforderlich.

Die westlich angrenzende Wohnbebauung, die südlich gelegenen Kleingärten und das östlich gelegene Mischgebiet sind den Nutzungen entsprechenden vertraglichen Beurteilungspegeln ausgesetzt.

Die aktuelle Schalltechnische Untersuchung (Erweiterung der Verkaufsfläche des Penny-Marktes), Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge (Dipl. Ing. Andreas Timmermann, Senden), Juli 2017 liegt in der Stadt- und Landschaftsplanung zur Einsichtnahme vor.

8.9 Denkmalschutzbezogene / Gestalterische Festsetzungen

Denkmalgeschützte Gebäude sind im Planänderungsbereich nicht vorhanden. Auch bestehen keine Auswirkungen auf Denkmäler im Umfeld.

8.10 Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen

Es sind keine nachrichtlichen Übernahmen in die Planzeichnung aufzunehmen.

9. Gebietsgliederung

Durch den Bebauungsplan werden die vorhandenen Flächen wie folgt gegliedert:

Sondergebiet	ca. 6.304 m ²
Öffentl. Straßenverkehrsfläche	ca. 74 m ²
Gesamtfläche	ca. 6.374 m²

10. Erschließungsbeiträge / Kosten städtebaulicher Maßnahmen

10.1 Erschließungskosten

Durch das Vorhaben sind keine erneuten Erschließungsmaßnahmen erforderlich.

11. Sonstiges

11.1 Maßnahmen zur Ordnung und Sicherung des Grund und Bodens

Es sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

12. Zusammenfassung

Planungsziel ist die Festsetzung eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel zur Sicherung der Versorgungssituation. Die Planung dient der Sicherung der Nahversorgung im Bereich der westlichen Nordstadt.

Das bestehende städtebauliche Konzept bleibt weitestgehend erhalten. Die meisten der Festsetzungen aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Katharinenhof“ (VEP 1) werden unverändert übernommen. Der Ausbau des Nahversorgers macht im geringfügigen Maß die Erweiterung des Baufensters notwendig. Abweichend wird ein Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt. Die zulässige Nettoverkaufsfläche wird auf 1.100 m² erhöht.

Da es sich bei den Planänderungen um Verschiebungen und Anpassungen handelt, sind umfassende Eingriffsbilanzierungen nicht erforderlich. Zudem ist das Gebiet bereits stark anthropogen genutzt worden.

13. Pläne und Anlagen

Anlage 1: Übersicht der zentren-, nahversorgungs- und nicht zentrenrelevanten Sortimente

Tab. 1: Übersicht der zentren-, nahversorgungs- und nicht zentrenrelevanten Sortimente.

„Zentrenrelevante“ Sortimente	„Nahversorgungsrelevante“ Sortimente	„Nicht zentrenrelevante“ Sortimente
Typischer Standort: Innenstadt / Stadtteilzentrum / Sonderstandort: Einkaufszentren	Typischer Standort: Innenstadt, Stadtteilzentren, Siedlungsintegrierte Streula- gen, Sonderstandort: Einkauf- zentren	Typischer Standort: Verkehrorientierte Streula- gen Gewerbegebietslagen
Datenverarbeitungsgeräte, peri- phäre Geräte, Software, Tele- kommunikationsgeräte, Geräte der Unterhaltungselektronik, Bild- und Tonträger	Nahrungs- und Genussmittel, Tabakwaren, Getränke ¹	Metall- und Kunststoffwaren (u. a. Schrauben und – zubehör, Kleineisenwaren, Bauartikel, Dübel, Beschlä- ge, Schlösser, Schlüssel, Installationsbedarf für Gas, Wasser, Heizung, Klimate- chnik, Bauelemente aus Metall und Kunststoff, Werkzeuge aller Art, Werk- statteinrichtungen, Leitern, Lager- und Transportbehäl- ter, Spielgeräte für Garten und Spielplatz, Drahtwaren, Rasenmäher)
Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten, Haushaltstextilien (Haus-, Tisch- und Bettwäsche), Meterware für Bekleidung und Wäsche	Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse, Körperpflege- mittel	Anstrichmittel, Bau- und Heimwerkerbedarf (Farben, Lacke, Flachglas, sonstiges Baumaterial wie Mauerstei- ne, Holz, Sanitärbedarf, Saunas)
Elektrische Haushaltsgeräte (Kleingeräte)	Apotheken / Pharmaziewaren	Heimtextilien, Vorhänge, Teppiche, Fußbodenbeläge, Tapeten
Keramische Erzeugnisse und Glaswaren	Blumen, Floristik	Elektrische Haushaltsgeräte (Großgeräte wie Herd, Waschmaschine)
Musikinstrumente und Musikalien	Fachzeitschriften, Unterhal- tungszeitschriften und Zeitun- gen	Wohnmöbel, Kücheneinrich- tungen, Büromöbel, Bettwaren (u. a. Matratzen, Lattenroste, Oberdecken)
Haushaltsgegenstände (u. a. Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke, nicht elektrische Haushaltsgeräte) sowie kleinteilige Holz-, Flecht- und Korbwaren		Großformatige Holz-, Flecht- und Korbwaren (u. a. Drechslerwaren, Korb- möbel, Bast- und Strohwa- ren, Kinderwagen)

Bücher		Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel
Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel		Sonstige Haushaltsgegenstände (u. a. Bedarfsartikel für den Garten, Garten- und Campingmöbel, Grillgeräte, Rollläden und Markisen)
Spielwaren, Bastelartikel		Sport- und Campingartikel (Hardware und spezialisierte Sportarten), Caravan- und Bootszubehör
Sportbekleidung und -schuhe, Sportartikel für Breitensportarten		Pflanzen, Sämereien und Düngemittel
Bekleidung		Zoologischer Bedarf und lebende Tiere (inkl. Futtermittel für Haustiere)
Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck		Krafträder einschl. Kleinkrafträder, Kraftradteile und Zubehör
Medizinische und orthopädische Artikel		Kfz-Teile und Zubehör
Augenoptiker		Erotikartikel
Uhren und Schmuck		
Kunstgegenstände, Bilder kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel		
Antiquitäten und Gebrauchtwaren		
Foto- und optische Erzeugnisse		
Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör		
¹ als Vertriebsform Getränkemarkt aufgrund der Pkw-Orientierung auch in verkehrsorientierter / Gewerbegebietslage		