

Begründung

4. Änderung des Bebauungsplanes „Travestraße“ (Nr. 38)



Stadt Flensburg
Fachbereich Entwicklung und Innovation
Stadt- und Landschaftsplanung

Flensburg, 19.04.2017
Franziska Paulsen
☎ 0461/85-40 45

Planverfasser im Auftrag der Stadt Flensburg:

AG PLANERGRUPPE
STADTPLANER | ARCHITEKTEN
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Inhalt

1. Plangebiet	5
2. Rechtliche Vorschriften	5
2.1 Rechtsgrundlagen	5
2.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan	5
2.3 Weitere Vorschriften	6
2.5 Aufzuhebende Satzungen	6
3. Beschreibung des Gebietes	7
4. Gründe für die Planaufstellung	7
4.1 Gründe für die Durchführung eines Verfahrens zur Innenentwicklung (§ 13 a BauGB)	8
5. Planungsziele und städtebauliches Konzept	8
6. Umweltbericht gem. § 2a BauGB	9
6.1 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen und ihre Berücksichtigung	10
6.1.1 Fachgesetzliche Ziele	10
6.1.2 Ziele aus Fachplänen.....	12
6.1.3 Baumschutzsatzung der Stadt Flensburg	12
6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	13
6.2.1 Umweltbezogene Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	13
6.2.2 Umweltbezogene Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.....	14
6.2.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	15
6.2.4 Umweltbezogene Auswirkungen auf das Schutzgut Luft/Klima	15
6.2.5 Umweltbezogene Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft.....	15
6.2.6 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt.....	15
6.2.7 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	16

6.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	16
7. Berücksichtigung der Belange besonderer Bevölkerungsgruppen	16
7.1 Gender-Aspekte	17
7.2 Familien / Kinder und Jugendliche	17
7.3 Senioren und Menschen mit Behinderungen	17
8. Planinhalt und Festsetzungen	18
8.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	18
8.1.1 Art der baulichen Nutzung	18
8.1.2 Maß der baulichen Nutzung	18
8.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	19
8.2.1 Bauweise	19
8.2.2 Überbaubare Grundstücksfläche (Baulinien, Baugrenzen, Bebauungstiefe)	19
8.3 Erschließung, Infrastruktur	19
8.3.1 Verkehrserschließung	19
8.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr	19
8.3.3 Ruhender Verkehr	19
8.3.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	19
8.3.5 Technische Infrastruktur	19
8.3.6 Abfall, Wertstoffe	20
8.3.7 Soziale Infrastruktur	20
8.4 Stellplätze und Garagen, Abstellanlagen für Fahrräder	20
8.5 Nebenanlagen	21
8.6 Grünordnerische Festsetzungen	21
8.6.1 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB), Anpflanzgebot	21
8.6.2 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)	21

8.6.3	Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)	21
8.6.4	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).....	21
8.6.5	Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).....	21
9.	Gebietsgliederung.....	22

1. Plangebiet

Das Plangebiet liegt:

im Norden: zwischen der Travestraße,

im Osten: zwischen der Travestraße,

im Süden: zwischen den Grundstücken Travestraße 30-32 sowie den Grundstücken Eiderstraße 39-13,

im Westen: entlang der westlichen Grenze der von Bebauung freigehaltenen Grün- und Spielfläche, entlang der südlichen Grenze der Grundstücke Travestraße 14-24 sowie östlich des Gebäudes Travestraße 24-20.

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 2016). Außerdem das **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) und das **Landesnaturschutzgesetz** (LNatSchG).

2.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Der Bebauungsplan wird gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan von 1998 in der 36. Änderung entwickelt. Dieser stellt den Planbereich als Wohnbaufläche dar.



Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan (2016)

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan (Fortschreibung 2016) stellt das Plangebiet als Wohnbauflächen dar.



Auszug aus dem gültigen Landschaftsplan (2016)

2.3 Weitere Vorschriften

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

2.5 Aufzuhebende Satzungen

Mit In-Kraft-Treten der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Travestraße“ (Nr. 38) wird innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches aufgehoben:

- Bebauungsplan "Travestraße" (Nr. 38), rechtswirksam seit dem 01.08.1969



Abb.: Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 38, Ausschnitt Plangeltungsbereich

3. Beschreibung des Gebietes

Es haben sich keine Änderungen zum bestehenden Bebauungsplan Nr. 38 ergeben.

4. Gründe für die Planaufstellung

Die Planung hat zum Ziel, Planrecht für ein mehrgeschossiges Gebäude als Ersatz für das achtgeschossige Gebäude zu schaffen. Damit können ca. 80 Wohneinheiten im Bereich der Säule 2 (Entwicklung des Wohnens außerhalb von Stadterneuerungsgebieten) der Grundsätze / Leitlinien für die Steuerung des Wohnungsbaus in Flensburg geschaffen werden. Angestrebt ist ein Anteil von mindestens 50 % mit öffentlicher Förderung.

Ursprünglich war eine Sanierung des Bestandsgebäudes, verbunden mit einem angrenzenden Neubauteil vorgesehen. Die Sanierung sollte sowohl eine energetische Verbesserung des Objektes, als auch eine Anpassung der vorhandenen Grundrisse an aktuelle Standards beinhalten. Im Rahmen der weitergehenden Planung hat sich jedoch ergeben, dass aufgrund von hohen Kostenerfordernissen keine ausreichende Wirtschaftlichkeit gegeben war.

Weiter stellte es sich aufgrund der baulichen Gegebenheiten als schwierig heraus, moderne marktgerechte Grundrisse zu realisieren. Eine Prüfung ergab, dass nur ein Abriss des Bestandsgebäudes und Neubau eines Baukörpers eine wirtschaftlich sinnvolle Lösung darstellt, die zusätzlich individuellere Möglichkeiten zur Gestaltung bietet.

Das Gebäude soll daher abgerissen und durch einen Ersatzbau vergleichbarer Höhe und erweiterter Grundfläche errichtet werden. Dabei sollen sowohl Mietwohnungen und darin integriert betreute Wohnplätze in einer Wohngruppe für Demenzerkrankte

(ca. 12 Plätze) realisiert werden. Das Angebot der Stellplätze soll gegenüber dem heutigen Stand ausgebaut werden.

Ein Teilbereich des Flurstücks 149 wird in den Geltungsbereich einbezogen, da ggf. die auf der Ostseite des Gebäudes Travestraße 20-24 liegende Stellplatzanlage erweitert wird. Am Gebäudebestand selbst sind keine Veränderungen vorgesehen.

Die Neubauplanung befindet sich noch in der Projektierungsphase, aber es steht fest, dass sie mit dem bestehenden Bebauungsplan „Travestraße“ (Nr. 38) nicht in Einklang gebracht werden kann. Der Bebauungsplan setzt in dem gesamten Bereich die Bestandsbauten mit genau bemessenen und durch Baulinien begrenzten Baufeldern fest. Aufgrund dieser strikten Vorgaben stellen bereits kleine Überschreitungen im Erdgeschoss eine Verletzung der Grundzüge der Planung dar. Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist daher nicht möglich. Ein Änderungsverfahren ist daher erforderlich.

Der Geltungsbereich ist mit rund 9.200 m² ein Teilstück des Bebauungsplans "Travestraße" (Nr. 38). Es ist vorgesehen, den Bereich nicht mehr als reines Wohngebiet festzusetzen. Durch eine künftige Festsetzung als allgemeines Wohngebiet wird angestrebt, die geplanten Anlagen für gesundheitliche Zwecke zu sichern. Die Projektplanung wird durch eine qualifizierte Freianlagenplanung begleitet.

Im Bauleitplanverfahren der 4. Änderung des B-Planes Nr. 38 wurden weitergehende Untersuchungen vorgenommen, die auf bestehenden Gutachten aufbauen:

- **Fachbeitrag zum Artenschutz** (*Fachbeitrag Liegenschaft Travestraße, Biologienbüro GGV, Stralsunder Weg 16, 24161 Altenholz-Stift, Dipl. Biol. O. Grell, 22. November 2016*).

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

Die Bauleitplanung kann als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a 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 liegt bei ca. 5.500 m². Damit beträgt die zulässige Grundfläche der Planung nach § 19 Abs. 2 BauNVO unter 20.000 m².

5. Planungsziele und städtebauliches Konzept

Da es sich bei der beabsichtigten Planung im Wesentlichen um den beschriebenen Ersatz des nicht wirtschaftlich sanierungsfähigen Gebäudes handelt, verbleibt das städtebauliche Konzept des ursprünglichen Bebauungsplan unverändert bestehen.

Zur Sicherung der bestehenden Struktur erfolgt die Festsetzung von Baufeldern in Verbindung mit einer differenzierten Geschossfestsetzung. Ziel dabei ist die Wahrung des bisherigen städtebaulichen Konzeptes.

Die bestehende Grünfläche mit dem erheblichen Gehölzbestand wird planungsrechtlich in Form einer Erhaltungsfläche gesichert. Prägende bestehende Bäume werden ebenfalls zur Sicherung des Erscheinungsbildes zur Erhaltung festgesetzt.

Das gesamte Erschließungssystem, sowohl verkehrlicher als auch technischer Art verbleibt ebenfalls unverändert.



Abb.: Städtebauliches Konzept (SPINE architects GmbH, Stand Februar 2017)

6. Umweltbericht gem. § 2a BauGB

Aus den unter Punkt 4.1 genannten Gründen erfolgt eine Bauleitplanung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a 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 § 1 Abs. 6 Ziffer 7 BauGB sind dennoch die Belange des Umweltschutzes zu prüfen und bei der Abwägung zu berücksichtigen.

6.1 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen und ihre Berücksichtigung

(Nr. 1 b der Anlage 1 zum BauGB)

6.1.1 Fachgesetzliche Ziele

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

§ 1 BNatSchG: "Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass

1. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,
2. die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
3. die Tier- und Pflanzenwelt, einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie
4. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind."

§ 19 Abs. 1 BNatSchG: "Der Verursacher eines Eingriffs ist zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen."

Dieses Ziel findet über grünordnerische Festsetzungen Eingang in die Planung, die die Minimierung bzw. Vermeidung von Beeinträchtigungen zum Ziel haben. Insbesondere beinhaltet das Festsetzungen zum Erhalt der Grünstrukturen. Des Weiteren wird für eine ausreichende Eingrünung der neuen Wohnbebauung und der Stellplatzanlagen gesorgt. Gestalterische Festsetzungen wie Gebäudehöhenbegrenzung dienen der Vermeidung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes.

§ 19 Abs. 2 BNatSchG: "Der Verursacher ist zu verpflichten, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen).

Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 erfolgt im beschleunigten Verfahren. Ein Ausgleich der Eingriffe ist nach Gesetzeslage nicht erforderlich.

§ 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG: Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung der gesetzlich geschützten Biotope führen können, sind verboten (**Gesetzlicher Biotopschutz**).

Im Plangebiet befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope.

§ 20 /§ 21 BNatSchG: In diesen beiden Paragraphen ist der Biotopverbund und die Biotopvernetzung gesetzlich verankert. Danach soll ein Biotopverbundsystem auf mindestens 10 % der Landesfläche entwickelt werden. Es soll auch zur Verbesserung des Zusammenhangs des Europäischen Schutzgebietssystems Natura 2000 dienen.

Der Plangeltungsbereich ist nicht Teil des landesweiten Biotopverbundsystems.

§ 34 Abs.1 BNatSchG: "Projekte sind vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Gebiets von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebiets zu überprüfen." Verträglichkeit und Unzulässigkeit von Projekten sowie Ausnahmen sind in § 34 Abs. 2 bis Abs. 4 BNatSchG geregelt. Demgemäß ist ein Projekt unzulässig, wenn es zu erheblichen Beeinträchtigungen eines EU-Vogelschutzgebietes in seinen für die Erhaltungsziele oder dem Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen kann. Es sei denn, es bestehen zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich sozialer und wirtschaftlicher Art, und zumutbare Alternativen mit geringeren Beeinträchtigungen an anderer Stelle sind nicht gegeben.

Das Plangebiet liegt in ca. 1,5 km Entfernung zum FFH-Gebiet „Küstenbereiche Flensburger Förde von Flensburg bis Geltinger Birk“ (DE 1123-393). Aufgrund der Entfernung sind Auswirkungen auf das FFH-Gebiet ausgeschlossen.

§ 44 BNatSchG stellt die zentrale nationale Vorschrift des besonderen Artenschutzes dar. Er beinhaltet für die besonders geschützten sowie die streng geschützten Tiere und Pflanzen unterschiedliche Verbotstatbestände.

Zur Beurteilung der Auswirkungen der Planungen auf die im Plangebiet vorkommenden Arten wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag in Auftrag gegeben (Abriss Liegenschaft Travestr. 28 Stadt Flensburg, Fachbeitrag zum Artenschutz gemäß BNatSchG, Biologenbüro GGV, 22.11.2016). Das Gutachten formuliert Maßnahmen, die erforderlich sind, um die Planung mit geltendem Artenschutzrecht in Einklang zu bringen (Einhaltung von Bauzeitenfenstern, Schaffung von Ersatzquartieren für Mauersegler).

Damit steht die Planung mit den gültigen gesetzlichen Regelungen zum Artenschutz im Einklang.

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

§ 1 BBodSchG: "Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturschicht so weit wie möglich vermieden werden."

Dem gesetzlichen Bodenschutz wird dadurch Rechnung getragen, dass ein baulich bereits vorgeprägter Bereich im Innenbereich entwickelt wird. Es wird festgesetzt, dass ebenerdige Stellplatzanlagen mit versickerungsfähigen Materialien zu befestigen sind. Das städtebauliche Konzept legt zudem eine verdichtete Bebauung zugrunde.

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

§ 1 Abs. 1 BImSchG: "Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen."

§ 50 BImSchG: "Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufenen Auswirkungen auf die

ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiet sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden."

Im Plangebiet sind keine emissionsschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten.

6.1.2 Ziele aus Fachplänen

Der Landschaftsrahmenplan enthält keine Aussagen zum Plangeltungsbereich.

Der Landschaftsplan (Fortschreibung 2016) stellt das Plangebiet als Wohnbauflächen dar. Die vorliegende Planung entspricht den Zielen des Landschaftsplanes.

6.1.3 Baumschutzsatzung der Stadt Flensburg

Unabhängig von der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung findet die Baumschutzsatzung Anwendung. Für die Umsetzung der Planung ist die Beseitigung von 15 Bäumen erforderlich. Für die Fällung der meisten Bäume wurden bereits Fällanträge gestellt, die genehmigt worden sind.

Die Ersatzpflanzungen sind im Verhältnis 1:1 in zwei verschiedenen Qualitäten zu leisten. Es werden 10 standortgerechte Laubbäume als Hochstamm, 3 x verpflanzt, aus extra weitem Stand, mit Drahtballierung, StU 12-14 cm und 5 standortgerechte Laubbäume als Hochstamm, 3 x verpflanzt, aus extra weitem Stand, mit Drahtballierung, StU 18-20 cm als zu pflanzen festgesetzt.

Da die hochbauliche Planung, die dem Bebauungsplan zugrunde liegt, und der Freiflächenplan noch nicht hinreichend konkret entwickelt sind, um konkrete Baumstandorte für Neupflanzungen zu benennen, wird festgesetzt, dass die Neupflanzungen als Hochstamm, 3 x v., aus extraweitem Stand, mit Drahtballen, mit einem Stammumfang entsprechend der in den textlichen Festsetzungen benannten Qualitäten innerhalb des Plangebietes erfolgen müssen. Es wird darauf verzichtet, die Baumart der Ersatzpflanzungen zu bestimmen, um bei der Auswahl flexibel auf den jeweiligen, noch zu bestimmenden Standort reagieren zu können. Eine Freiflächenplanung durch ein Fachbüro ist beauftragt, die fachgerechte Planung der Neupflanzungen ist somit sichergestellt.

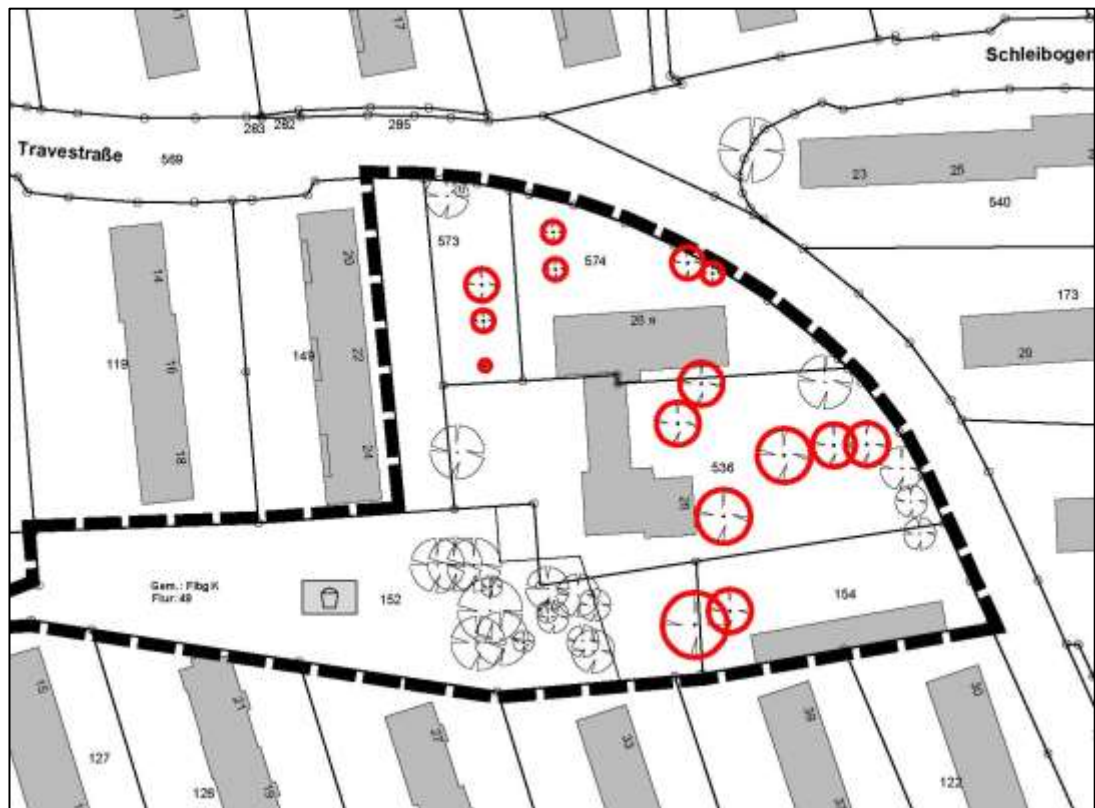


Abb.: Entfallende Bäume (rot markiert)

6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

6.2.1 Umweltbezogene Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Der Untersuchungsraum ist überwiegend durch mehrgeschossige Wohnbebauung und versiegelte Stellplatzflächen geprägt. Die nicht für die Erschließung genutzten Freiflächen werden als Rasenflächen intensiv gepflegt. Innerhalb des Plangebietes befinden sich einige Laubbäume unterschiedlichen Alters.

Pflanzen

Nach der FFH-Richtlinie oder durch das BNatSchG streng geschützte Pflanzenarten kommen nicht vor.

Mit Umsetzung der geplanten Bebauung sind Verluste einiger Laubbäume verbunden. Für einige zu fällende Bäume ist die Baumschutzsatzung anzuwenden. Als Ersatz für die entfallenden Bäume werden 15 Ersatzbaumpflanzungen festgesetzt.

Tiere

Zur Beurteilung der Auswirkungen der Planungen auf die im Plangebiet vorkommenden Arten wurde zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag in Auftrag gegeben (Abriss Liegenschaft Travestr. 28 Stadt Flensburg, Fachbeitrag zum Artenschutz gemäß BNatSchG, Biologenbüro GGV, 22.11.2016).

Das Gutachten trifft folgende Aussagen zum Bestand:

Es wurden im Plangebiet keine Fledermäuse festgestellt und aufgrund der Habitate auch keine erwartet. Vorkommen von Felsentauben (Stadttauben) sind vorhanden. Weitere Brutvögel können während der Brutzeit nicht ausgeschlossen werden. Aufgrund der geeigneten Lage und Habitatbeschaffenheit können Brutplätze von Mauerseglern nicht ausgeschlossen werden.

Folgende Maßnahmen sind erforderlich, um das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG zu vermeiden:

- Die Fällung von Gehölzen muss innerhalb des Zeitraums vom 1. Oktober bis zum 28. Februar des Folgejahres erfolgen.
- Der Gebäudeabriss sollte bis zum 1. März beginnen. Sollte der Gebäudeabriss sich verzögern, sind Vergrämungsmaßnahmen für Gebäudebrüter vorzunehmen, um eine Besiedlung der Brutstätten zu vermeiden. Der Gebäudeabriss muss zwingend bis Ende April begonnen haben, da dann mit der Rückkehr der Mauersegler zu rechnen ist. Danach ist ein Gebäudeabriss erst wieder nach der beendeten Brutsaison im Herbst möglich.
- Als Ersatz für die entfallenden Mauersegler-Quartiere sind an dem neuen Gebäude Ersatzquartiere anzubringen.

Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG sind bei Einhaltung der Frist für die Gehölzentnahme, Vergrämungsmaßnahmen vor dem Abriss, Einhaltung der Bauzeitenfenster zum Gebäudeabriss und bei Bereitstellung von Mauersegler-Nistkästen am neuen Gebäude vermeidbar.

6.2.2 Umweltbezogene Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Natürlicherweise stehen im Plangebiet Pseudogley-Parabraunerden an. Es handelt sich nicht um seltene Böden oder Böden mit Archivfunktion. Die Böden im Plangebiet sind aufgrund der vorhandenen Bebauung bereits stark überformt. Sie sind von allgemeiner Bedeutung.

Überbauung und Versiegelung führen auf den betroffenen Flächen zur Zerstörung der Filter- und Pufferfunktionen von Böden sowie ihrer Funktion als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Verdichtung, Umlagerung, Abtrag und Überschüttung von Böden im Bereich der baulichen Anlagen und Straßen führen zu Störungen seines Gefüges, mindern die ökologische Stabilität und verändern seine Standorteigenschaften in Bezug auf Wasserhaushalt, Bodenleben und Vegetation.

Die aktuelle Planung sieht eine GRZ von 0,3 mit einer zulässigen Überschreitung von 50 % für Nebenanlagen und einer weiteren Überschreitung aufgrund der Bestandsituation bzw. der Bauweise in Form eines Hochhauses vor. Damit ist eine maximale Versiegelung für die Wohnbebauung von 2.757 m² zulässig. Die Überschreitung durch Nebenanlagen auf eine maximale GRZ von 0,6 % ermöglicht

eine weitere Versiegelung von 2.759 m². Damit ist insgesamt eine Versiegelung von maximal 5.516 m² zulässig.

Um die Auswirkungen auf den Boden zu mindern, wird die wasserdurchlässige Befestigung von ebenerdigen Stellplatzflächen festgesetzt.

6.2.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Innerhalb des Plangeltungsbereichs befindet sich kein Oberflächengewässer.

Durch Überbauung und Flächenversiegelung im Plangeltungsbereich kommt es zu einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss und einer Verringerung der Grundwasserneubildung. Während der Bauphase besteht eine potentielle Gefährdung des Grundwassers durch Stoffeinträge.

Das Oberflächenwasser wird wie bisher in die Trennkanalisation geleitet.

Zur Minimierung des Oberflächenabflusses wird festgesetzt, dass Stellplätze und offene Fahrradstellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen sind.

6.2.4 Umweltbezogene Auswirkungen auf das Schutzgut Luft/Klima

Durch die aufgrund der 4. Änderung des B-Planes Nr. 38 zulässige Bebauung ist weder eine erhebliche Beeinträchtigung des Lokalklimas noch eine erhebliche Verschlechterung der Luftqualität zu erwarten.

6.2.5 Umweltbezogene Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft

Der bisher durch die mehrgeschossige Bebauung geprägte Raum wird sich nach Umsetzung der Baumaßnahmen aufgrund der neuen Gebäude zum Positiven verändern, weist jedoch aktuell nur eine geringe Bedeutung auf.

Die ebenfalls ortsbildprägenden Bäume im Plangebiet bleiben zum Teil erhalten. Zudem werden weitere Baumpflanzungen festgesetzt, so dass weiterhin eine gute Eingrünung der Gebäude und Stellplatzanlagen sichergestellt ist.

6.2.6 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB)

Bezüglich dieses Schutzgutes sind vor allen Dingen Lärm sowie mögliche Beeinflussungen hinsichtlich der geplanten Wohnnutzung sowie der Funktion des Umfeldes für die Erholung zu betrachten.

Wohnen

Die geplante Wohnbebauung wird nach der Bauzeit attraktive Wohnungen für unterschiedliche Bedürfnisse bereithalten.

Konflikte bezüglich Schallemissionen sind im Plangebiet nicht zu erwarten. Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit aufgrund von Emissionen sind somit auszuschließen.

Erholen

Der bereits bebaute Teil des Geltungsbereichs des Plangebietes weist aufgrund der Bebauung derzeit keine Bedeutung für die landschaftsbezogene Erholung auf. Der vorhandene Grünzug wird gesichert und bleibt weiterhin als wohnortnahe Erholungsfläche erhalten. Erhebliche Beeinträchtigungen sind mit Umsetzung der Bebauung daher nicht zu erwarten.

6.2.7 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 d BauGB)

Im Plangebiet sind keine archäologischen Denkmäler oder Baudenkmäler bekannt. Kultur- und sonstige Sachgüter sind durch die Planung nicht betroffen.

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen (§ 15 DSchG). Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder der in dem Fundort liegt, und für die Leiterin oder 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.

6.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Planungen sehen nach derzeitigem Stand keine Eingriffe vor, die der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung unterliegen.

Da das Planverfahren zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 nach § 13a BauGB geführt wird, gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinn des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

7. Berücksichtigung der Belange besonderer Bevölkerungsgruppen

Auf der Ebene der Bauleitplanung sind die Belange bestimmter Bevölkerungsgruppen nicht unmittelbar erkennbar. Im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung besteht grundsätzlich für jede gesellschaftliche Gruppe gleichermaßen die Möglichkeit der Einflussnahme. Soweit vorhanden werden aber die der Stadt Flensburg zugeordneten Beiräte oder Vertretende der jeweiligen Bevölkerungsgruppe beteiligt. Die im betroffenen Stadtteil organisierte Interessengemeinschaft oder Bürgervereinigung wird auf die 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 wohnungsnahe 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 Bewohnenden mit Leben erfüllt werden kann. Die Gleichstellungsbeauftragte ist im Rahmen der Trägerbeteiligung eingebunden.

Durch die bestehende Struktur des Bebauungsplanes bestehen gewachsene soziale Kontakte in die nicht eingegriffen wird. In die bestehende Erschließungssituation wird ebenfalls nicht eingegriffen.

Mit in die Wohnquartiere integrierten Kinderspielplätzen bestehen auch hier Möglichkeiten für soziale Kontakte. Neben den öffentlichen Straßen gibt es ein Fußwegenetz in den Grünflächen. Über die bestehende Buslinie ist das Wohngebiet an das Umfeld angebunden, auf diese Weise können Angebote der Stadt (Arbeit, Freizeit, soziale Einrichtungen) für alle Bewohner gleichermaßen erreicht und Möglichkeiten für unterschiedliche Lebensmodelle geschaffen werden.

7.2 Familien / Kinder und Jugendliche

Die Stadt Flensburg 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.

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.

In der vorliegenden Planung wird der bestehende Kinderspielplatz planerisch gesichert.

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.

Wesentlicher Bestandteil der vorliegenden Planung ist die Schaffung einer Demenz-Wohngruppe, einem Angebot, dass in Flensburg in dieser Form derzeit noch nicht besteht.

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. In der vorliegenden Planung werden diese Festsetzungen ebenfalls vorgenommen.

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 im Einzelfall auf den privaten Grundstücken.

8. Planinhalt und Festsetzungen

8.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

8.1.1 Art der baulichen Nutzung

Der gesamte Geltungsbereich wird entsprechend der beabsichtigten Nutzung als allgemeines Wohngebiet – WA festgesetzt. Neben Wohnnutzungen sind die Nutzungen gem. § 4 BauNVO allgemein zulässig. Dies trägt zu einer dem Stadtteil entsprechenden Nutzungsvielfalt bei. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen können zu nachbarschaftlichen Konflikten führen und entsprechen nicht der städtebaulichen Konzeption. Aus diesem Grund sind sie im Bebauungsplan unzulässig. Des Weiteren werden zur Erhaltung von bestehenden Grünstrukturen Flächen mit Bindungen von Bepflanzungen festgesetzt.

8.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Im allgemeinen Wohngebiet wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Dies bewegt sich im üblichen Rahmen allgemeiner Wohngebiete gemäß BauNVO. Zudem wird die maximal zulässige Anzahl von Vollgeschossen auf 1 Geschoss für die Sockelbebauung sowie auf mindestens 7 und maximal 9 Geschosse für die Hochhausscheiben entsprechend der hochbaulichen Planung begrenzt. Damit wird die bestehende städtebauliche Situation mit dem prägnanten 8-geschossigen Bestandgebäude auch künftig gesichert.

Zur Sicherung der notwendigen haustechnischen Einrichtungen, insbesondere in den 7- bis 9-geschossigen Gebäudeteilen, erfolgt die Festsetzung zur begrenzten Zulässigkeit von Dachaufbauten.

8.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

8.2.1 Bauweise

Es wird eine offene Bauweise entsprechend BauNVO festgesetzt. Dies entspricht der bestehenden Bebauungsstruktur.

8.2.2 Überbaubare Grundstücksfläche (Baulinien, Baugrenzen, Bebauungstiefe)

Die Baugrenzen orientieren sich an der beabsichtigten hochbaulichen Planung zum Ersatz des bestehenden Gebäudes und ermöglichen zudem einen begrenzten Entwicklungsspielraum. Gleichzeitig stellen die festgesetzten Baugrenzen die Einfügung des zukünftigen Gebäudes in die bestehende Bebauungsstruktur sicher. Die Baugrenzen unterteilen zudem die differenzierte Höhenentwicklung des geplanten Gebäudes.

8.3 Erschließung, Infrastruktur

Die Erschließung und Anbindung an die Infrastruktur verbleibt unverändert. Die Leistungsfähigkeit der Erschließung und Infrastruktur ist gegeben und wird durch die beabsichtigten Planungen nicht wesentlich verändert.

8.3.1 Verkehrserschließung

Die ausreichend leistungsfähige Verkehrserschließung verbleibt unverändert. Mit der Planung sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die Verkehrssituation verbunden.

8.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Die Anbindung des Quartiers über die bestehende Buslinie verbleibt unverändert.

8.3.3 Ruhender Verkehr

Neben den privaten Stellplätzen auf den privaten Grundstücksflächen (innerhalb der überbaubaren Flächen oder der Flächen für Nebenanlagen), die in geringem Umfang erweitert werden, sind in einem angemessenen Umfang Besucherparkplätze im öffentlichen Straßenraum vorhanden.

8.3.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Es werden im Plangeltungsbereich bestehende Ver- und Entsorgungsleitungen versetzt und an anderer Stelle mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger gesichert.

8.3.5 Technische Infrastruktur

Die Versorgung mit Wasser, Elektrizität und Fernwärme erfolgt durch die vor Ort ansässigen Versorgungsträger.
Die Ableitung des Schmutz- und Regenwassers erfolgt unverändert über die bestehenden leistungsfähigen Einrichtungen.

8.3.6 Abfall, Wertstoffe

Die Abholung der Abfall- und Wertstoffbehälter wird unverändert beibehalten. Um die Abholung der Abfall- und Wertstoffbehälter möglichst gut abwickeln zu können, werden die notwendigen Abstellmöglichkeiten innerhalb der Flächen für Nebenanlagen gesichert. Die Abfallbehälter müssen an ihren Stellplätzen barrierefrei erreichbar und nutzbar sein.

8.3.7 Soziale Infrastruktur

Die im Stadtteil vorhandene soziale Infrastruktur wird durch die im vorliegenden Bebauungsplan vorgesehene Demenz-Wohngruppe um ein für Flensburg neues Angebot erweitert.

Der für das Quartier bedeutsame bestehende Spielplatz wird durch den vorliegenden Bebauungsplan planerisch gesichert.

8.4 Stellplätze und Garagen, Abstellanlagen für Fahrräder

Mit den angestrebten Nutzungen und der geplanten städtebaulichen Dichte geht ein entsprechender Bedarf an privaten Stellplätzen einher. Mit der Planung soll Vorsorge für eine ausreichende Versorgung mit Stellplätzen getroffen werden. Alle privaten Stellplätze werden oberirdisch in der Nähe der geplanten Wohngebäude untergebracht. Diese sind zur besseren gestalterischen Steuerung nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder den festgesetzten Flächen für Nebenanlagen zulässig.

Des Weiteren sind oberirdische Stellplatzanlagen für Fahrräder geplant. Hierzu wird, aufgrund des speziellen Wohnungsmixes, abweichend von den Richtlinien der Stadt Flensburg über die Anwendung des § 50 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) festgesetzt, dass insgesamt 150 Fahrradstellplätze zu schaffen sind. Durch diese abweichende Regelung von den Richtlinien wird eine auf den Wohnungsmix bezogene ausreichende Anzahl von Fahrradstellplätzen sichergestellt.

Aufgrund der sich aus der Bebauung in Form eines 7-9-geschossigen Gebäudes ergebenden relativ geringen GRZ von 0,3, aber der gleichzeitig erheblichen Anzahl von Wohneinheiten pro Grundstücksfläche, ergibt sich ein deutlicher Mehrbedarf an Nebenanlagen u. a. für die Unterbringung von Fahrradstellplätzen. Diesem wird in Form einer Überschreitungsmöglichkeit der GRZ von max. 0,6, ausschließlich für Nebenanlagen, Rechnung getragen. Die Überschreitung erscheint zudem verträglich, da bei einer üblichen städtebaulichen Dichte von GRZ 0,4 in einem allgemeinen Wohngebiet gemäß BauNVO ebenfalls eine Überschreitung von 50% bis zu einer GRZ von 0,6 für Nebenanlagen üblicherweise vorgesehen ist.

Für den Plangeltungsbereich sind die notwendigen Stellplätze und Garagen sowie die Abstellanlagen für Fahrräder auf den privaten Grundstücken herzustellen, inkl. der notwendigen Stellplätze in Überbreite für die mögliche Nutzung mit Rollstuhl oder Kinderwagen.

Gemäß § 50 Abs. 9 LBO müssen Stellplätze und Garagen so angeordnet und ausgeführt werden, dass ihre Benutzung die Gesundheit nicht schädigt und das Arbeiten und Wohnen, die Ruhe und die Erholung in der Umgebung durch Lärm oder Gerüche nicht über das zumutbare Maß hinaus stört.

8.5 Nebenanlagen

Nebenanlagen (z.B. Garagen, Fahrradabstellplätze, Geräteschuppen) sind zur besseren gestalterischen Steuerung auf die festgesetzten Baufelder und die festgesetzten Flächen für Nebenanlagen beschränkt.

8.6 Grünordnerische Festsetzungen

Das grünordnerische Konzept sieht einen Erhalt eines großen Teils der vorhandenen Altbäume im Plangeltungsbereich vor. Darüber hinaus wird durch geeignete Festsetzungen sichergestellt, dass eine qualitativ hochwertige und umfangreiche Eingrünung der neuen Wohnbebauung erfolgt.

8.6.1 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB), Anpflanzgebot

Als Ersatz für die Gehölze, die für die Umsetzung der Planung beseitigt werden müssen, werden Neupflanzungen von Laubbäumen festgesetzt. Damit wird durch die Neupflanzung von 15 standortgerechten Laubbäumen eine gute Durchgrünung des Plangebietes sichergestellt.

8.6.2 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Altbäume, die mit der neuen Planung vereinbar sind, werden durch eine Erhaltungsfestsetzung in ihrem Bestand gesichert.

8.6.3 Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Der im Plangeltungsbereich vorhandene Grünzug soll mit seinem ortsbildprägenden Baumbestand und dem Spielplatz als wohnortnahe Erholungsfläche erhalten bleiben und dauerhaft gesichert werden.

8.6.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Um den Oberflächenabfluss zu minimieren und damit auch den Eingriff in den Boden zu verringern, wird als Vermeidungsmaßnahme festgesetzt, dass Stellplatzanlagen und nicht überdachte Fahrradstellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise zu erstellen sind.

8.6.5 Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Als weitere Vermeidungsmaßnahmen, die den Oberflächenabfluss reduziert und positive Effekte auf das Kleinklima hat, wird festgesetzt, dass die Flachdächer der eingeschossigen baulichen Anlagen mit einer extensiven Dachbegrünung versehen werden.

9. Gebietsgliederung

Durch den Bebauungsplan werden die vorhandenen Flächen wie folgt gegliedert:

Allgemeines Wohngebiet	ca. 9.200 m ²
Gesamtfläche	ca. 9.200 m²