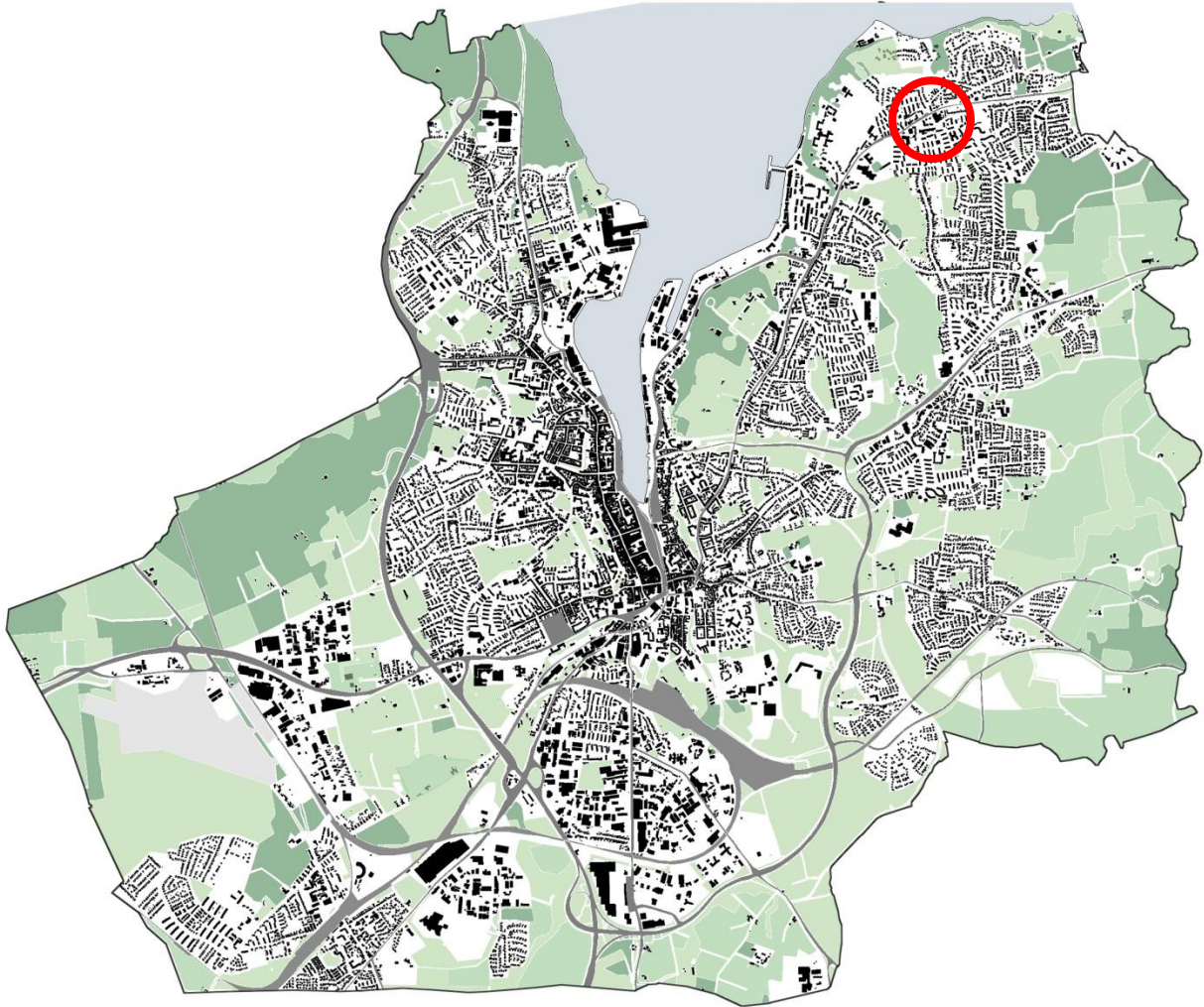


# Begründung

---

## 6. Änderung des Bebauungsplans „Twedter Plack“ (Nr. 122)



**Stadt Flensburg**  
Der Oberbürgermeister  
Fachbereich Stadtentwicklung und Klimaschutz  
Stadt- und Landschaftsplanung

Flensburg, 20.03.2024  
A. Langen / I. Sperling  
☎ 85 2838

## **Inhalt**

<b>1.</b>	<b>Plangebiet</b> .....	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Rechtliche Vorschriften</b> .....	<b>4</b>
<b>2.1</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b> .....	<b>4</b>
<b>2.2</b>	<b>Flächennutzungsplan</b> .....	<b>4</b>
<b>2.3</b>	<b>Landschaftsplan</b> .....	<b>4</b>
<b>2.4</b>	<b>Weitere Vorschriften</b> .....	<b>5</b>
<b>2.5</b>	<b>Aufzuhebende Satzungen</b> .....	<b>5</b>
<b>3.</b>	<b>Beschreibung des Plangebiets</b> .....	<b>5</b>
<b>4.</b>	<b>Gründe für die Planaufstellung</b> .....	<b>6</b>
<b>4.1</b>	<b>Gründe für die Durchführung eines Verfahrens zur Innenentwicklung (§ 13 a BauGB)</b> .....	<b>7</b>
<b>5.</b>	<b>Planungsziele und städtebauliches Konzept</b> .....	<b>7</b>
<b>6.</b>	<b>Planinhalt und Festsetzungen</b> .....	<b>8</b>
<b>6.1</b>	<b>Art und Maß der baulichen Nutzung</b> .....	<b>8</b>
6.1.1	Art der baulichen Nutzung .....	8
6.1.2	Maß der baulichen Nutzung .....	10
<b>6.2</b>	<b>Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche</b> .....	<b>11</b>
6.2.1	Bauweise .....	11
6.2.2	Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenzen .....	11
<b>6.3</b>	<b>Erschließung, Infrastruktur</b> .....	<b>12</b>
6.3.1	Verkehrerschließung .....	12
6.3.2	Öffentlicher Personennahverkehr .....	12
6.3.3	Ruhender Verkehr / Erreichbarkeit der Hauseingänge .....	13
6.3.4	Technische Infrastruktur .....	13
6.3.5	Abfall, Wertstoffe.....	15
<b>6.4</b>	<b>Stellplätze und Garagen, Abstellanlagen für Fahrräder</b> .....	<b>15</b>

<b>6.5</b>	<b>Nebenanlagen .....</b>	<b>15</b>
<b>6.6</b>	<b>Grünordnerische Festsetzungen .....</b>	<b>16</b>
6.6.1	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).....	16
6.6.2	Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Anpflanzgebot - (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) .....	16
6.6.3	Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) .....	17
6.6.4	Beschaffenheit von PKW-Stellplätzen .....	18
<b>6.7</b>	<b>Artenschutzrechtliche Festsetzungen (§9 Abs.1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 44 Abs. 5 und § 15 BNatSchG) .....</b>	<b>18</b>
<b>6.8</b>	<b>Immissionsschutz.....</b>	<b>19</b>
<b>6.9</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften .....</b>	<b>20</b>
<b>6.10</b>	<b>Aufhebung von Rechtsvorschriften .....</b>	<b>21</b>
<b>6.11</b>	<b>Hinweise .....</b>	<b>22</b>
6.11.1	Denkmalschutz .....	22
6.11.2	DIN-Normen .....	22
6.11.3	Grabungsschutzgebiet .....	22
6.11.4	Kampfmittel.....	22
<b>7.</b>	<b>Umweltbericht gem. § 2a BauGB .....</b>	<b>22</b>
<b>8.</b>	<b>Berücksichtigung der Belange besonderer Bevölkerungsgruppen .....</b>	<b>23</b>
<b>8.1</b>	<b>Gender-Aspekte .....</b>	<b>23</b>
<b>8.2</b>	<b>Familien / Kinder und Jugendliche .....</b>	<b>23</b>
<b>8.3</b>	<b>Senioren und Menschen mit Behinderungen .....</b>	<b>24</b>
<b>9.</b>	<b>Gebietsgliederung .....</b>	<b>25</b>
<b>10.</b>	<b>Erschließungsbeiträge .....</b>	<b>25</b>
<b>11.</b>	<b>Anlagen.....</b>	<b>26</b>

## 1. Plangebiet

Das Plangebiet umfasst das Grundstück Fördestraße 76 sowie den daran angrenzenden Abschnitt der Fördestraße. Es hat eine Gesamtgröße von ca. 1.288 m<sup>2</sup>, davon entfallen ca. 1.186 m<sup>2</sup> auf das als Baugebiet festzusetzenden Grundstück und ca. 102 m<sup>2</sup> auf die angrenzende öffentliche Straßenverkehrsfläche.

## 2. Rechtliche Vorschriften

### 2.1 Rechtsgrundlagen

Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplans sind das **Baugesetzbuch** (BauGB) sowie die auf dem BauGB beruhenden Rechtsverordnungen, wie die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO 1990), die **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90) und die **Landesbauordnung** (LBO 2022). Außerdem sind das **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) und das **Landesnaturschutzgesetz** (LNatSchG) anzuwenden.

### 2.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1998 ist das Grundstück Fördestraße 76 als Wohnbaufläche W 2, die Fördestraße als öffentliche Straßenverkehrsfläche dargestellt. Unmittelbar nordöstlich des Plangebiets liegt eine Sonderbaufläche „Einkaufen“.

Die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 122 ist aus den geltenden Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelbar.



Abb. 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 1998 (Kartengrundlage: GeoBasis-DE LVerGeo)

### 2.3 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan in der Neufassung vom 14.03.2023 ist das Grundstück Fördestraße 76 als Wohnbaufläche im Innenbereich (Einzel-, Doppel-, und Reihenhausbebauung) dargestellt. Die Fläche liegt innerhalb einer Maßnahmenfläche Hochwasservorsorge im Bereich mit Überlastungsgefährdung des Kanalnetzes, in der die Erstellung von Entwässerungskonzepten für die vorrangige Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort vorzunehmen ist.

Die Fördestraße ist als öffentliche Straßenverkehrsfläche und Teil des Hauptwegenetzes dargestellt. Die an der westlichen Grundstücksgrenze vorhandene lineare Gehölzstruktur (Knick) ist als solche erfasst.





Abb. 2: Ausschnitt aus dem geltenden Landschaftsplan Flensburg (Kartengrundlage: GeoBasis-DE LVerMGeo)

## 2.4 Weitere Vorschriften

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

## 2.5 Aufzuhebende Satzungen

Mit Inkrafttreten der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 122 werden innerhalb des Geltungsbereichs der 6. Änderung alle bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Twedter Plack“ (Nr. 122), rechtsverbindlich seit dem 12.05.1996, außer Kraft treten.

## 3. Beschreibung des Plangebiets



Abb. 3: Räumliche Lage im Stadtgebiet (Kartengrundlage: GeoBasis-DE LVERMGeo)

Das Plangebiet liegt im Nordosten des Flensburger Stadtgebiets im Stadtteil Mürwik, am nordöstlichen Rand des im Bereich des Twedter Placks gelegenen Stadtteilzentrums Mürwik. Es umfasst das Grundstück Fördestraße 76 sowie den daran angrenzenden Abschnitt der Fördestraße.

Bei dem auf dem Grundstück befindlichen Gebäude handelt es sich um ein zweigeschossiges Wohnhaus mit zwei Wohnungen. Der im Jahr 1914 errichtete eingeschossige Putzbau im barockisierenden Heimatschutzstil mit gaubenbesetztem Mansarddach steht seit Jahren leer und ist in schlechtem baulichen Zustand. Das Gebäude hat keinen denkmalrechtlichen Schutzstatus. Der Eigentümer beabsichtigt den Abbruch des Gebäudes und eine Neubebauung in Geschossbauweise mit insgesamt zehn Wohneinheiten.

Das Umfeld des Plangebiets ist charakterisiert durch eine heterogene Nutzungs- und Bebauungsstruktur. Neben Wohn- und Dienstleistungsnutzungen finden sich auch zahlreiche Sondernutzungen, die dem Stadtteilzentrum Mürwik zugeordnet sind. Dazu zählen neben der Fachmarkttagglomeration an der Ecke Fördestraße / Friedheim auch der Bereich rund um den Twedter Plack sowie beiderseits des Marrensdamms.

Die vorhandene Wohnbebauung reicht von freistehenden Einfamilienhäusern über Stadtvillen und Zeilenbebauung bis hin zur Blockrandbebauung und einem Punkthochhaus an der Ecke Friedheim / Marrensdamm. Gegenüber dem Plangebiet findet sich die denkmalrechtlich geschützte "Sachgesamtheit Hofstelle Fördestraße 65", zu der das Einzeldenkmal "Angeliter Bauernhaus", ein Wirtschaftsgebäude (kein Einzeldenkmal) und die alte Hoflinde (Naturdenkmal) gehören. Südöstlich des Plangebiets liegen weitere denkmalgeschützten Gebäude auf den Grundstücken Fördestraße 68 (Kate) und Fördestraße 74 (Wohn- und Geschäftshaus).

Die Naherholungsbereiche „Solitude“ und „Twedter Feld“ liegen gut 1 km fußläufig von Plangebiet entfernt.

#### **4. Gründe für die Planaufstellung**

Aufgrund der wachsenden und drängenden Wohnraumnachfrage in Flensburg ist die Schaffung von zusätzlichen Wohnungsangeboten innerhalb des Stadtgebiets dringend erforderlich.

In diesem Kontext wurde auch das Verfahren zur 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 122 "Twedter Plack" für die Grundstücke Fördestraße 76 eingeleitet.

Vorrangiges Ziel der Planung ist es, auf dem Plangrundstück eine nachverdichtende Wohnbebauung in Geschossbauweise (ggf. mit der Unterbringung von Büronutzungen im Erdgeschoss) zu ermöglichen. Mit der vorliegenden Änderungsplanung werden die geltenden Baugrenzen bzw. die überbaubare Grundstücksfläche unverändert aus dem Bebauungsplans Nr. 122 übernommen, es erfolgt jedoch eine an das Umfeld angemessene Anhebung der Nutzungsmaße. Zudem wird der auf dem Grundstück befindliche, erhaltenswerte Vegetationsbestand so weit wie möglich gesichert.

Das auf dem Grundstück befindliche, seit längerem leerstehende Gebäude soll abgebrochen und durch einen Wohnungsneubau in Geschossbauweise mit Tiefgarage ersetzt werden. Im Rahmen des Bauvorhabens soll ein dreigeschossiges Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss und insgesamt zehn Wohnungen entstehen. Das vorliegende Konzept wurde im April 2022 im Gestaltungsbeirat Flensburg vorgestellt und von diesem zur Weiterverfolgung empfohlen.

Gebäudeaufteilung und Wohnungsgrößen zählen nicht zu den Regelungsinhalten des Bebauungsplans. Die Anzahl an Wohneinheiten wird somit erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bestätigt bzw. konkretisiert werden. Bei Realisierung von mehr als zehn Wohneinheiten wird mittels städtebaulichem Vertrag geregelt, dass ein Anteil

von mindestens 30 % der Wohnungen über den ersten Förderweg zu errichten ist. Diese Grundlagenvereinbarung basiert auf den im Jahr 2020 beschlossenen „Leitlinien für die Steuerung des Wohnungsangebots in Flensburg“ (Beschluss RV-32/2020).

Im bisher geltenden Bebauungsplan Nr. 122 ist das Grundstück Fördestraße 76 als Besonderes Wohngebiet mit relativ geringen Nutzungsmaßen (GRZ 0,3 / GFZ 0,35 / maximal zwei Vollgeschosse) in offener Bauweise festgesetzt. Mit dem vorliegenden Bauvorhaben werden zwar die geltenden Baugrenzen und die Bauweise eingehalten, jedoch werden mit dem dreigeschossigen, zur Deckung des bestehenden Wohnraumbedarfs für sinnvoll errichteten Wohnungsneubau eine GRZ von 0,35 und eine GFZ von 0,9 erreicht und damit die festgesetzten Nutzungsmaße des Bebauungsplans Nr. 122 überschritten.

Da der vorliegende, mit der Stadt Flensburg abgestimmte städtebauliche Entwurf nach geltendem Planungsrecht nicht umsetzbar ist, erfolgt mit der vorliegenden Planung die 6. Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 122 „Twedter Plack“.

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

Die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 122 kann im vereinfachten Verfahren nach § 13 a BauGB erfolgen, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Mit der Planung wird kein Vorhaben mit der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht vorbereitet oder begründet und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Die durch die Planung zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 und Satz 5 BauGB).

### **5. Planungsziele und städtebauliches Konzept**

Innerhalb des Änderungsbereichs werden die geltenden planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr.122 entsprechend den tatsächlichen Gegebenheiten und den städtebaulichen Zielen der Stadt Flensburg angepasst und so die Voraussetzungen für eine gesteuerte Entwicklung zur angemessenen Nachverdichtung mit Wohnungsbau geschaffen. Zu diesem Zweck wird das für das Grundstück Fördestraße 76 bisher lediglich bestandssichernd festgesetzte Maß der Nutzung mit dem Ziel der besseren Grundstücksausnutzung zur Wohnraumbedarfsdeckung sowie zur Innenverdichtung erhöht und das geltende Planungsrecht so angepasst, dass die vorgesehene Wohnbebauung realisierbar ist.

#### **Städtebauliches Konzept**

Die geplante Bebauung orientiert in Geschossigkeit, Traufhöhe und Materialität (roter Ziegel) an der unmittelbar benachbarten Bebauung am Twedter Plack. In dem Gebäude finden nach derzeitigem Stand insgesamt zehn Wohneinheiten Platz, davon drei im Erdgeschoss, vier im ersten Obergeschoss, zwei im zweiten Obergeschoss (Staffelgeschoss) und eine im Dachgeschoss. Die Stellplätze sind in einer Tiefgarage angeordnet, die über eine Zufahrt von der Fördestraße erschlossen wird. An der östlichen Grundstücksgrenze ist neben der Tiefgaragenzufahrt ein Carport mit zwei Stellplätzen geplant. Das Gebäude wird von der Nordseite erschlossen, dort ist auch ein Stellplatz mit Lademöglichkeit für E-Autos vorgesehen. Die vorhandene Gartenfläche südlich des Gebäudes bleibt als solche erhalten. Die erforderlichen Nebenräume sind im Tiefgaragengeschoss sowie im Erdgeschoss untergebracht.

Das Bauvorhaben wurde am 25.04.2022 im Gestaltungsbeirat der Stadt Flensburg beraten. Im Ergebnis der Beratung wurde die Empfehlung ausgesprochen, den vorliegenden städtebau-

lichen Entwurf als Grundlage für die weitere Planung zu verwenden. Der Gestaltungsbeirat lobte die schlüssige Übernahme der städtebaulich prägenden Elemente aus der Nachbarschaft und das sehr gute Einfügen der geplanten Bebauung in die Umgebung. Positiv wurde auch bewertet, dass durch die Anordnung einer Tiefgarage unter dem Gebäude der vorhandene Garten als nutzbare Grün- bzw. Gartenfläche erhalten bleibt. Empfohlen wurde eine Überprüfung des Entwurfs in folgenden Punkten: 1) Lage der drei Gauben auf den langen Walmseiten, ggf. Anzahl auf zwei Gauben beschränken, 2) der Garten sollte im Hinblick auf die Nutzung nicht nur über die Garagenrampe erschlossen sein, 3) für eine schlüssigere Erscheinung des Gebäudes zur Fördestraße sollte eine Verlegung des PKW-Stellplatzes mit E-Ladestation in die Tiefgarage geprüft werden. Außenwand- und Dachmaterialien sollen im weiteren Planungsprozess mit der Bauverwaltung abgestimmt werden.

## **6. Planinhalt und Festsetzungen**

### **6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

#### **6.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Mit der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 122 „Twedter Plack“ wird die festgesetzte Art der baulichen Nutzung für das Grundstück Fördestraße 76 von einem Besonderen Wohngebiet (WB) in ein Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO geändert. Damit wird das Planungsrecht für die Fläche entsprechend den aktuellen Entwicklungszielen und den geltenden rechtlichen Rahmenbedingungen angepasst.

Die gemäß § 6a Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Ferienwohnungen sowie großflächige Einzelhandelsnutzungen könnten im vorliegenden Kontext, ebenso wie die gemäß § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten, Tankstellen) zu nachbarschaftlichen Konflikten führen. Zudem entsprechen sie nicht den städtebaulichen Zielen für das Plangrundstück. Daher werden derartige Betriebe im Rahmen der vorliegenden 6. Änderung ausgeschlossen.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs "Stadtteilzentrum Mürwik". Es handelt sich um ein Stadtteilzentrum erster Ordnung, das eine Nahversorgungsfunktion für den gesamten Stadtteil Mürwik übernimmt. Im Bereich des Stadtteilzentrums ist eine vorrangige Sicherung und Stärkung von Einzelhandel im kurz-, mittel- und langfristigen Bedarf vorgesehen und erforderlich. Aktuell besteht hier im nahversorgungsrelevanten Segment kein wesentlicher Handlungsbedarf, die strukturprägenden Lebensmittelmärkte sind bedarfsgerecht und marktadäquat aufgestellt. Im Sinne einer Steuerung zur standortgerechten Dimensionierung von Einzelhandelsnutzungen in Ergänzung bzw. Optimierung der bestehenden Versorgungsstruktur, ohne negative Auswirkungen auf die Grundversorgung der Bevölkerung zu bewirken, wird die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben auf kleinflächigen Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment beschränkt. Damit wird auch der relativ geringen Größe des Baugebiets von nur knapp 1.200 m<sup>2</sup> entsprochen.

Demnach wird festgesetzt, dass im Urbanen Gebiet Einzelhandelsbetriebe gemäß § 6a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO ausschließlich im Erdgeschoss und nur mit ausschließlich zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten bis zu einer Verkaufsfläche von 400 m<sup>2</sup> zulässig sind.

Zentren- und nahversorgungsrelevant sind folgende Sortimente:



### zentrenrelevante Sortimente

- Antiquitäten
- Augenoptik
- Bekleidung  
(ohne Sportbekleidung; inkl. Kürschnerwaren)
- Briefmarken und Münzen
- Bücher
- Elektrokleingeräte
- Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
- Glas/Porzellan/Keramik
- Haushaltstextilien (Haus-/Bett-/Tischwäsche)
- Hausrat/Haushaltsgegenstände
- Kurzwaren/Schneidereibedarf/ Handarbeiten/Haushaltstextilien sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche
- Medizinische und orthopädische Geräte  
(inkl. Hörgeräte)
- Musikinstrumente und Musikalien
- Neue Medien/Unterhaltungselektronik (inkl. Bild- und Tonträger)
- Parfümerieartikel
- Schreib- und Papierwaren, Schul- u. Büroartikel sowie Künstler- u. Bastelbedarf
- Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck
- Spielwaren
- Sportartikel (inkl. Sportbekleidung und -schuhe)
- Uhren und Schmuck
- Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/kunstgewerbliche Erzeugnisse

### nahversorgungsrelevante Sortimente\*

- Apotheken/Pharmaziewaren
- Drogerieartikel und Kosmetika  
(inkl. Wasch- und Putzmittel)
- Nahrungs- u. Genussmittel  
(inkl. Tabakwaren, Getränke und Reformwaren)
- (Schnitt-)Blumen
- Zeitungen/Zeitschriften

\* gleichzeitig auch zentrenrelevant

**(textliche Festsetzung Nr. 1.1).**

Die festgesetzte Sortimentsliste resultiert aus den Vorgaben des im März 2023 beschlossenen Zentren- und Einzelhandelskonzepts (ZEHK) für die Stadt Flensburg<sup>1</sup>.

Darüber hinaus festgesetzt, dass im Urbanen Gebiet Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Ferienwohnungen nach § 6a Abs. 2 Nr. 3 und Nr. 4 BauNVO nicht zulässig sind (**textliche Festsetzung Nr. 1.2**). Die Festsetzung auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO dient dazu, die betreffenden Nutzungen aufgrund der bestehenden direkten Konkurrenz zum Dauerwohnen auszuschließen und damit den mit der vorliegenden Planung realisierbaren Umfang an zusätzlichem Wohnraum nicht einzuschränken. Der Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes gemäß § 6a Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und Gebäuden und Räumen für Ferienwohnungen gemäß § 6a Abs. 2 Nr. 3 und Nr. 4 i. V. m. § 13a BauNVO entspricht dem strategischen Ziel, der Schaffung und Sicherung von Wohnraum in Flensburg Vorrang zu gewähren. Zudem hat der Ausschluss von Nutzungen mit häufig wechselnder Bewohnerschaft identifikationsstiftende Wirkung für die Bewohnerschaft und trägt damit auch zur Stärkung des Stadtteilzentrums bei.

---

<sup>1</sup> Stadt Flensburg (Hrsg.): Neuaufstellung des Zentren- und Einzelhandelskonzepts für die Stadt Flensburg, beschlossen am 23.03.2023.

Zur Wahrung der städtebaulich-gestalterischen Ziele soll die Zulässigkeit von eigenständigen Werbeanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO eingeschränkt werden. Demnach wird festgesetzt, dass im Urbanen Gebiet Werbeanlagen ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig sind; Fremdwerbung ist unzulässig (**textliche Festsetzung Nr. 1.3**). Eine weitergehende Steuerung bezüglich des zulässigen Umfangs und der Ausgestaltung der Werbeanlagen erfolgt mittels der textlichen Festsetzung Nr. 6.3 (vgl. Kap. 6.9).

Des weiteren wird auf Grundlage von § 1 Abs. 6 BauNVO festgesetzt, dass im Urbanen Gebiet die Ausnahmen nach § 6a Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO (Vergnügungsstätten, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans, d. h. unzulässig, sind. Dies gilt nicht für Ladestationen für Elektrofahrzeuge (**textliche Festsetzung Nr. 1.4**). Aufgrund ihres i. d. R. großen Flächenbedarfs und des nachbarschaftlichen Störpotenzials (Tag- und Nachtbetrieb, Geräusch- und Geruchsbelästigung durch an- und abfahrende Kraftfahrzeuge, evtl. Werkstatt) sind diese Nutzungen nicht mit den städtebaulichen Zielvorstellungen für das Gebiet verträglich und werden daher ausgeschlossen. Dies steht auch im Sinne der adäquaten Nachverdichtung im Bereich des Twedter Placks, insbesondere zur Schaffung eines zusätzlichen Wohnraumangebots.

### 6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung im Urbanen Gebiet wird mittels Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ) sowie der Zahl der Vollgeschosse und der Oberkante baulicher Anlagen (OK) in Metern über Normalhöhennull (NHN) bestimmt.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung basiert auf den im Umfeld vorhandenen Nutzungsmaßen. Zur Umsetzbarkeit der geplanten Bebauung werden die Nutzungsmaße gegenüber den aktuell geltenden Festsetzungen zu GRZ, GFZ und Zahl der Vollgeschosse angemessen erhöht.

Die Orientierungswerte für Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für Urbane Gebiete (GRZ 0,8, GFZ 3,0) werden eingehalten und deutlich unterschritten.

#### **Grundflächenzahl (GRZ)**

Für das Urbane Gebiet wird gemäß § 16 Abs. 2, 3 BauNVO i. V. m. § 19 BauNVO eine GRZ festgesetzt. Dabei wird bestands- und entwicklungsorientiert die GRZ mit 0,35 bestimmt. Damit kann sichergestellt werden, dass neben der Bebauung sowohl ausreichend Flächen für die erforderlichen bzw. geplanten Nebenanlagen als auch zur Erfüllung der Belange von Natur und Umwelt zur Verfügung stehen.

#### Überschreitungsmöglichkeiten durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO

In Bezug auf eine mögliche Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Daraus ergibt sich für das Urbane Gebiet eine Gesamt-GRZ, d. h. eine maximal zulässige Gesamtversiegelung, von 0,53.

#### **Vollgeschosse, Geschossflächenzahl (GFZ)**

Auf Grundlage von § 16 Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 20 BauNVO werden die maximal zulässige Zahl an Vollgeschosse sowie die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird mit drei (III), die GFZ mit 0,9 bestimmt. Damit entspricht die mög-

liche Bebauung den unmittelbar angrenzenden Gebäuden sowie den auf den betreffenden Flächen planungsrechtlich bestimmten Nutzungsmaßen.

Damit ist die geplante mehrgeschossige Wohnbebauung umsetzbar und es kann dem öffentlichen Belang einer angemessenen Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum entsprochen werden.

### **Gebäudehöhe**

Zur Einpassung der Höhe der geplanten Neubebauung in den Ortszusammenhang wird auf Grundlage von § 18 BauNVO die maximal zulässige Oberkante baulicher Anlagen (OK) mit 60,5 m über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt; die absolute Gebäudehöhe liegt somit bei  $\pm 14$  m über Gelände. Der mit einem zulässigem Staffel- bzw. Dachgeschoss realisierbaren Gebäudehöhe wird damit ein Rahmen gesetzt, der dem empfohlenen städtebaulichen Konzept entspricht. Damit kann eine die Höhen der unmittelbar angrenzenden Wohn- und Geschäftsgebäude am Twedter Plack aufgreifende und die Gegebenheiten des städtebaulichen Umfelds wahrende Bebauung umgesetzt werden, die sich verträglich in die Umgebung einfügt.

Hinsichtlich der Überschreitungsmöglichkeiten der festgesetzten Gebäudehöhe wird auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 4 BauNVO bestimmt, dass die festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen (OK) durch Schornsteine und Lüftungsanlagen überschritten werden kann (**textliche Festsetzung Nr. 2**).

## **6.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

### **6.2.1 Bauweise**

Die Regelungen zur Bauweise werden unverändert aus dem Bebauungsplan Nr. 122 in die 6. Änderung übernommen. Es gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO.

Entsprechend Beschluss des Umwelt- und Planungsausschusses vom 01.04.2008 soll die vorgegebene Bauweise die Installation von Solaranlagen oder anderen Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien ermöglichen. Dies ist im vorliegenden Fall gegeben.

Nach § 248 BauGB sind bei Maßnahmen an bestehenden Gebäuden zum Zwecke der Energieeinsparung geringfügige Abweichungen (...) der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, soweit diese mit nachbarlichen Interessen und baukulturellen Belangen vereinbar ist. Gleiches gilt für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auf Dach- und Außenwandflächen.

### **6.2.2 Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenzen**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird mittels Baugrenzen als Baufeld bestimmt. Dabei wird das im geltenden Bebauungsplan Nr. 122 festgesetzte Baufeld in seiner Ausdehnung unverändert in die 6. Änderung übernommen. Damit kann zum einen das vorgesehene Bauvorhaben uneingeschränkt umgesetzt, zum anderen als auch der bisherige Garten mit den vorhandenen Vegetationsbeständen als Hausgarten erhalten werden. Dies dient sowohl den gesunden Wohnverhältnissen bzw. der Ausstattung mit wohnungsnahem Grün als auch der Be- und Durchgrünung des gesamten Blocks und somit nicht zuletzt der Erhaltung von quartiersinternen Frischluftentstehungsflächen.

Die Lage der Baugrenze entlang der Fördestraße ermöglicht die Sicherung einer begrünten Vorgartenzone. Die Vorgartenzone stellt eine wichtige Schnittstelle zwischen dem öffentlichen Raum und den privaten Grundstücken dar. Gemäß § 8 Abs. 1 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO 2022) sind die nicht überbauten Grundstücksflächen zu begrün-

nen oder zu bepflanzen. Dadurch wird das stadträumliche Erscheinungsbild geprägt und es werden straßenbegleitende Grünbereiche geschaffen.

Vor diesem Hintergrund wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO bestimmt, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen offene Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen unzulässig sind; Zufahrten nur innerhalb der Fläche TGa, überdachte Stellplätze nur innerhalb der Fläche St zulässig. Dies gilt nicht für Stellplätze für Menschen mit Behinderungen; diese sind im erforderlichen Umfang, mit Ausnahme der gemäß textlicher Festsetzung 3.2 definierten Flächen, allgemein zulässig (**textliche Festsetzung Nr. 3.1**). Ziel dieser Festsetzung ist eine Steuerung des ruhenden Verkehrs, insbesondere im Sinne des Ortsbilds. Auch sollen aufgrund der bereits vorhandenen großflächigen Versiegelungen durch Stellplatzanlagen im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereichs und der zentralen Bedeutung der auf dem Grundstück Fördestraße 76 begrünter Freiflächen und Gehölze für die Gebietsdurchgrünung die vorhandenen Vegetationsstrukturen so weit wie möglich erhalten bleiben. Eine weitere Versiegelung durch offene Stellplätze soll vermieden werden. Die Zulässigkeit von überdachten Stellplätzen ist flächenmäßig stark begrenzt und erfolgt unter der Prämisse, dass die Dächer zu begrünen sind (vgl. textl. Festsetzung Nr. 7.1).

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze bzw. deren Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO unzulässig. Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB können derartige Anlagen auf dieser Fläche jedoch bis zum festgesetzten Maß der baulichen Nutzung ausnahmsweise zugelassen werden (**textliche Festsetzung Nr. 3.2**). Die textliche Festsetzung auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO dient im Zusammenhang mit der textlichen Festsetzung Nr. 4.2, Buchstabe a, der planungsrechtlichen Sicherung von begrünter Vorgartenzonen (s. o.).

### 6.3 Erschließung, Infrastruktur

Die Kosten für die Erstellung und die jährliche Unterhaltung der Erschließungs- und Entsorgungsanlagen sind mit dem TBZ abzustimmen (Baudaten-Checkliste). Die Kosten sind in die Vorlagen zum Entwurfsbeschluss und als Wiederholung bzw. Aktualisierung zum Satzungsbeschluss einzubringen. In der Planbegründung werden diese Kosten nicht beziffert.

#### 6.3.1 Verkehrserschließung

Eine Verkehrserschließung des Grundstücks erfolgt über die direkt nördlich an das Grundstück anschließende öffentliche Verkehrsfläche der Fördestraße. Der an das Grundstück Fördestraße 76 angrenzende Abschnitt der Fördestraße ist in den Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 122 einbezogen und als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Grundstücksgrenze ist gleichzeitig Straßenbegrenzungslinie.

#### 6.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Die nächstgelegene Haltestelle „Twedter Plack“ liegt ca. 50 m südwestlich des Geltungsbereichs. Über diese ist der Geltungsbereich gut an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden. Hier verkehren insgesamt 8 Buslinien, die Linien 3 (Frösleeweg - Solitude), 7 (Tremmerup - Am Lachsbach), 10 (Twedter Plack - Sportland), 11 (Twedter Plack - Flensburg ZOB), 12 (Flensburg ZOB - Twedter Plack), 21 (Glücksburg ZOB - Flensburg ZOB), 1574 (Flensburg ZOB - Holnis Wendeplatz, Glücksburg) und N2 (Flensburg ZOB - Am Lachsbach).

### 6.3.3 Ruhender Verkehr / Erreichbarkeit der Hauseingänge

Laut Landesbauordnung Schleswig-Holstein müssen in Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen Stellplätze für Wohnungen in ausreichender Anzahl barrierefrei sein und von den zugeordneten Gebäuden aus barrierefrei erreichbar sein (§ 50 Abs. 1 LBO 2022).

Stellplätze und Garagen sind gemäß § 49 Abs. 2 Satz 1 LBO so anzuordnen und auszuführen, 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. Eine entsprechende Verortung der mit dem Neubauvorhaben Fördestraße geplanten Stellplätze in einer unter den Neubau gelegenen Tiefgarage wurde mit der Abteilung Stadtentwicklung abgestimmt und ist im Rahmen der Festsetzungen der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 122 umsetzbar.

Gemäß politischer Beschlusslage<sup>2</sup> soll in allen Bebauungsplänen selbstbindend festgesetzt werden, dass der Zugang von öffentlichen Verkehrswegen, Stellplätzen und Garagen zu den Haustüren auch innerhalb des Grundstücks barrierefrei herzustellen ist. Die Wege zu den Haustüren müssen barrierefrei sein. Auch für Einzel- und Doppelhäuser wird empfohlen, die Hauseingänge ohne Stufen und das Eingangsgeschoss barrierefrei auszuführen. Die barrierefreie Gestaltung der Zuwegungen und Zugänge innerhalb der Baugrundstücke wird auf Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 Nr. 3 LBO 2022 mittels der textlichen Festsetzung Nr. 7.2, Buchstabe a, in der 6. Änderung des Bebauungsplans planungsrechtlich manifestiert (vgl. Kap. 6.8, Örtliche Bauvorschriften). Ein Verzicht auf diese Festsetzung wäre im vorliegenden Fall unbegründet.

Zur Unterstützung der planerischen Entwicklungsziele und im Sinne des Ortsbilds wird für den Geltungsbereich festgesetzt, dass offene Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) unzulässig und Zufahrten sowie überdachte Stellplätze nur innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig sind. Ausgenommen hiervon sind die erforderlichen Stellplätze für Menschen mit Behinderungen; diese sind im erforderlichen Umfang allgemein zulässig (vgl. Kap. 6.2.2, Überbaubare Grundstücksfläche).

### 6.3.4 Technische Infrastruktur

Die Versorgung mit Wasser, Elektrizität und Fernwärme erfolgt durch die vor Ort ansässigen Versorgungsträger, die Ableitung des Schmutzwassers über das vorhandene Leitungsnetz.

#### Regenentwässerung

Für das anfallende Oberflächenwasser (Niederschlagswasser) steht nur eine stark begrenzte Infrastrukturkapazität zur Verfügung. Durch die in der Vergangenheit größtenteils ohne Rückhaltung vorgenommenen Niederschlagswassereinleitungen sind die Fließgewässer in Flensburg stark überlastet. Der gute ökologische Zustand gemäß EU-Wasserrahmenrichtlinie wird nicht erreicht. Die gemäß Erlass „Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Neubaugebieten in Schleswig-Holstein“<sup>3</sup> von der Unteren Wasserbehörde (UWB) durchgeführte regionale Überprüfung des betroffenen Einleitgewässers (Osbek) hat ergeben, dass die wasserwirtschaftlich zulässigen Einleitmengen an der das Plangrundstück betreffenden Einleitstelle (Os 090) bereits jetzt erheblich überschritten werden. Daher ist die zulässige Einleitmenge für das Plangrundstück stark begrenzt.

<sup>2</sup> SUPA-35/2009 Barrierefreiheit in Bebauungsplänen - Umsetzung der neuen Landesbauordnung, Antrag des Seniorenbeirates und des Beauftragten für Menschen mit Behinderungen, Beschluss v. 14.04.2009.

<sup>3</sup> Ministerium für Energiewende, Klimaschutz, Umwelt und Natur (MELUND) / Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport (MILI), Erlass V441-51787/2019 „Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Neubaugebieten in Schleswig-Holstein“ vom 10.10.2019.



Es sind Maßnahmen zur naturnahen Bewirtschaftung des Niederschlagswassers vorzusehen, um die Menge des zukünftig abzuleitenden Niederschlagswassers zu minimieren. Dabei ist eine möglichst gute Nachbildung des natürlichen Wasserhaushaltes anzustreben und der Anteil versiegelter Flächen so gering wie möglich zu halten; Vermeidungsmaßnahmen (z. B. Grün-/ Retentionsdächer, ist der Vorzug zu geben. Eine möglichst vollständige Versickerung des verbleibenden, anfallenden Niederschlagswassers ist anzustreben. Für eine ggf. unvermeidbare Rückhaltung sind ausschließlich flache, offene Mulden-(Rigolen)-Systeme vorzusehen, die in vorhandene Grünflächen integriert werden können, vorzugsweise in für eine (Teil-)Versickerung geeigneten Bereichen. Eine ausschließlich unterirdische Speicherung und vollständige Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers ist nicht genehmigungsfähig.

Im Sinne der genannten Anforderungen wird in der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 122 festgesetzt, dass das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken zur Verdunstung und zur Versickerung zu bringen ist (vgl. textliche Festsetzung Nr. 4.1). Diese Festsetzung dient als Maßnahme der naturnahen Bewirtschaftung des Niederschlagswassers zur Minimierung der zukünftig abzuleitenden Niederschlagswassermenge.

Die Wasserhaushaltsbilanzierung gemäß A-RW 1 führte zu folgendem Ergebnis: In Folge der Festsetzungen der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 122 liegt der abflusswirksame Flächenanteil auf dem Grundstück Fördestraße 76 mit weniger ca. 2 % niedriger als der abflusswirksame Flächenanteil des Referenzzustands. Gleiches gilt für den verdunstungswirksamen Flächenanteil, der mit etwa 50 % deutlich unterhalb des Referenzzustands von 68 % liegt. Dagegen ist der versickerungswirksame Anteil mit ca. 67 % deutlich höher als dieser im Referenzzustand (47 %).

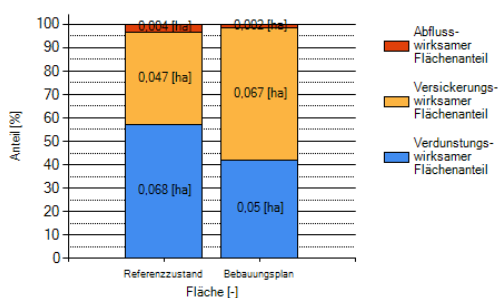


Abb. 4 : Ergebnis der Wasserhaushaltsbilanzierung gemäß A-RW 1

Durch die gegebenen Rahmenbedingungen ist eine exakte Nachbildung des natürlichen Wasserhaushalts im vorliegenden Fall nicht erreichbar. Bei dem Plangrundstück handelt es sich um ein knapp 1.200 m<sup>2</sup> großes, bereits bebautes Grundstück im Ortszusammenhang. Gemäß Gestaltungsbeirat Flensburg soll die bindende Festsetzung eines Satteldachs auf dem Plangrundstück aus Ortsbildgründen beibehalten bleiben, so dass die Festsetzung eines (Retentions-)Gründachs auf der Hauptanlage entfällt. Innerhalb der aus dem Bebauungsplan Nr. 122 unverändert übernommenen Baugrenzen wird die GRZ zwar von 0,3 (geltendes Recht) auf 0,35 erhöht, jedoch sind damit auch künftig große Teile des Grundstücks nicht überbaubar. Somit ist der verdunstungswirksame Flächenanteil auf dem Plangrundstück eingeschränkt, wohingegen der versickerungswirksame Flächenanteil deutlich erhöht ist. Eine Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers wird mittels der festgesetzten Vor-Ort-Versickerung und –verdunstung vermieden.

Die bestehenden Einleitbeschränkungen aufgrund der infrastrukturellen Rahmenbedingungen bzw. der verminderten Leistungsfähigkeit sind von den Bauherr\*innen im Zuge des Bauantragsverfahrens zu berücksichtigen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist für das geplante Bauvorhaben ein Entwässerungskonzept nach A-RW 1 zu erstellen und mit der UWB

abzustimmen. So können einzelfallbezogen technische Lösungen zum Umgang mit der Oberflächenentwässerung gefunden werden.

Die Nutzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen auch unter Berücksichtigung der Aspekte einer naturnahen Regenwasserbewirtschaftung wird seitens der UWB ausdrücklich begrüßt, zumal es in verdichteten Stadtbereichen ansonsten nahezu unmöglich ist, die dringend erforderlichen naturnahen Formen einer Regenwasserbewirtschaftung überhaupt umzusetzen.

#### 6.3.5 Abfall, Wertstoffe

Aufgrund der politischen Beschlusslage sind auch die Abfallbehälter an ihren Stellplätzen barrierefrei erreichbar und nutzbar sein. Mittels der textlichen Festsetzung Nr. 7.2, Buchstabe b, findet diese Vorgabe im Sinne der Barrierefreiheit ebenfalls Eingang in der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 122. (vgl. Kap. 6.8). Ein Verzicht auf diese Festsetzung wäre im vorliegenden Fall unbegründet.

### 6.4 Stellplätze und Garagen, Abstellanlagen für Fahrräder

Die Festlegung der Anzahl der herzustellenden Stellplätze und Fahrradabstellplätze erfolgt bauvorhabenbezogen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Es gelten die LBO und die Flensburger Stellplatzsatzung (Satzung der Stadt Flensburg über die Zahl und Beschaffenheit von Kraftfahrzeugstellplätzen und Fahrradabstellplätzen) in der jeweils aktuellen Fassung.

Gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO sind Stellplätze und Garagen in allen Baugebieten zulässig, soweit sich aus den Absätzen 2 bis 6 nichts anderes ergibt. Sofern Stellplätze ebenerdig angelegt werden, können diese gemäß § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. innerhalb von Abstandsflächen liegen (bis max. 50 m<sup>2</sup> Fläche).

Die für den Geltungsbereich notwendigen Stellplätze sind für die jeweiligen Nutzungen auf den privaten Grundstücken herzustellen, inklusive der notwendigen Stellplätze in Überbreite für die mögliche Nutzung mit Rollstuhl oder Kinderwagen (vgl. Kap. 8.2, 8.3). Gleiches gilt für Abstellanlagen für Fahrräder. Die maßgebliche Anzahl von Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen ergibt sich aus der Flensburger Stellplatzsatzung. Der § 49 Abs. 1 LBO 2022 ist anzuwenden (vgl. Kap. 6.2.2).

Im Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 122 sind offene Stellplätze - mit Ausnahme der Stellplätze für Menschen mit Behinderungen -, Garagen und Tiefgaragen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig, überdachte Stellplätze nur im gekennzeichneten Bereichen zulässig (vgl. Kap. 6.2.2).

### 6.5 Nebenanlagen

Im Geltungsbereich sind Nebenanlagen im Rahmen Regelungen der BauNVO zulässig. Demnach sind bei der Ermittlung der Grundflächenzahl u. a. die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und von Nebenanlagen im Sinne des § 14 mitzurechnen und die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 1 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO). Die Verortung der Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO ist innerhalb der Baugebiete - mit Ausnahme der als Vorgartenzone von Bebauung freizuhaltenden, der Fördestraße zugewandten Grundstücksflächen - räumlich nicht eingeschränkt.

## 6.6 Grünordnerische Festsetzungen

### 6.6.1 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Als Maßnahme zum Schutz der Natur werden im Geltungsbereich für die Regenwasserbewirtschaftung Festsetzungen getroffen. Angelehnt an den Erlass V441–51787/2019 des MELUND und MILI vom 10.10.2019 „Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Neubaugebieten in Schleswig-Holstein“ (A-RW 1) wird festgesetzt, dass im Urbanen Gebiet das auf den Grundstücken anfallende, nicht genutzte Niederschlagswasser auf dem Grundstück zur Verdunstung oder zur Versickerung zu bringen ist (**textliche Festsetzung Nr. 4.1**). In diesem Zusammenhang wird auch die herzustellende Qualität der für Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze festgesetzten Gründächer bestimmt (vgl. textliche Festsetzung Nr. 7.1 i. V. m. Nr. 4.3 Buchstabe c). Ziel des A-RW 1 ist es, den natürlichen Wasserhaushalt weitestmöglich nachzubilden.

Als weitere Maßnahme zum Schutz der Natur werden Leuchtmittel mit für Insekten wirkungsarmem Spektrum festgesetzt muss (vgl. textliche Festsetzung Nr. 7.4).

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

Im Sinne der Gebietsdurchgrünung und zur Unterstützung des Ziels eines naturnäheren Umgangs des Niederschlagswassers und dieses zur Versickerung und Verdunstung zu bringen (vgl. textliche Festsetzung Nr. 5), wird auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB i. V. m. Nr. 20 BauGB festgesetzt, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze bzw. deren Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen zu begrünen sind; die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Hiervon ausgenommen sind Wege und die Flächen für Anlagen gemäß textlicher Festsetzung 3.2, Satz 2 (**textliche Festsetzung Nr. 4.2, Buchstabe a**). Die Verpflichtung zur Anpflanzung auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt insbesondere aus städtebaulichen Gründen.

Des Weiteren auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) i. V. m. § 49 Abs. 2 LBO festgesetzt, dass ebenerdige Stellplatzflächen durch zu bepflanzende Flächen zu gliedern sind. Je 4 Stellplätze ist ein heimischer, standortgerechter Baum, StU 18-20 cm, zu pflanzen und zu erhalten. Dabei sind mindestens 6 m<sup>2</sup> große Baumscheiben und 12 m<sup>3</sup> durchwurzelbarer Raum herzustellen (**textliche Festsetzung Nr. 4.2, Buchstabe b**). Die Festsetzung dient ebenfalls der Gebietsdurchgrünung sowie zur Grüngliederung von Stellplatzanlagen. Mit der Festsetzung wird aber auch das Ziel verfolgt, größere versiegelte Flächen im Baugebiet zu gestalten und durch Grün zu gliedern. Die im Falle der Herstellung größeren Stellplatzflächen zu pflanzenden Bäume wären zudem von positiver Wirkung u. a. auf Mikroklima und Luftreinhaltung.

Darüber hinaus wird auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt, dass im Urbanen Gebiet Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 20° Neigung zu mindestens 80 % dauerhaft und fachgerecht mit bodendeckenden Pflanzen gemäß DIN 1986-100 und einer Mindest-Aufbaudicke von 10 cm und einem mittleren Abflussbeiwert  $c_m$  von 0,2 oder weniger (entsprechend einer Abflussreduzierung von mind. 80 %) extensiv zu begrünen sind. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Ausnahmsweise können die Dächer von untergeordneten Gebäudeteilen (z. B. Wintergärten) hiervon ausgenommen werden. Ebenfalls ausgenommen sind Flächen, die als Terrassen oder Balkone hergestellt werden (**textliche Festsetzung Nr. 4.2, Buchstabe c**). Gründächer inkl. ihrer Qualitäten werden somit durch die textliche Festsetzung Nr. 7.1 i. V. m. Nr. 4.2 Buchstabe c) festgesetzt. Die Gründächer dienen als Retentionsflächen und der Verdunstung des Niederschlagswassers. Sie leisten damit einen Beitrag im Sinne des Regenwasserhaushalts.

### 6.6.3 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die im Geltungsbereich vorhandenen Grünstrukturen sollen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens so weit wie möglich erhalten bleiben. Somit sind die Vegetationsbestände, die langfristig planungsrechtlich gesichert werden können und sollen, mit einer entsprechenden Erhaltungsbindung belegt. Diese Grünstrukturen sind ortsbildprägend und tragen wesentlich zur Be- und Durchgrünung des Grundstücks sowie des insgesamt sehr wenig begrüneten Blocks bei. Es gilt nach wie vor die Zielstellung des Bebauungsplans Nr. 122, den privaten Garten auf dem Grundstück Fördestraße 76 als eine der wesentlichen quartiersinternen Grünflächen zu erhalten. Dies dient neben naturschutzfachlichen und ortsbildprägenden Gründen insbesondere der Gebietsdurchgrünung.

So ist u. a. der im Grenzverlauf zwischen den Grundstücken Fördestraße 76 und Twedter Plack 1 vorhandene Gehölzstreifen zu erhalten und zu entwickeln. In diesem Zusammenhang wird auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB) bestimmt, dass auf der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung A1 die vorhandenen Gehölze zu erhalten und als durchgehender Gehölzstreifen zu entwickeln sind. Es ist eine Qualität von mind. 2 Pflanzen / lfm. herzustellen; zu verwenden sind heimische, standortgerechte Gehölze. Die Bepflanzungen sind bei Abgang nachzupflanzen (**textliche Festsetzung Nr. 4.3, Buchstabe a**).

Neben der Entwicklung eines Gehölzstreifens entlang der westlichen Grundstücksgrenze sollen auch die im östlichen Grenzverlauf vorhandene Buchenhecke und die entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze vorhandene Hainbuchenhecke langfristig gesichert werden. Die wird, ebenso wie der hintere Teil der im östlichen Grenzverlauf auf dem Grundstück Fördestraße 76 gelegenen Buchenhecke, jeweils mit einer Erhaltungsbindung belegt (Flächen A2 und A3). Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB) wird textlich festgesetzt, dass auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung A2.1, A2.2 und A2.3 ist die vorhandene Hainbuchenhecke (*Carpinus betulus*) zu erhalten und bei Abgang auf den Flächen A2.1 und A2.3 mit 2,5 Pflanzen / lfm. nachzupflanzen (**textliche Festsetzung Nr. 4.3, Buchstabe b**). Zudem wird bestimmt, dass in der Fläche A3 ist die vorhandenen Buchenhecke zu erhalten und bei Abgang mit 2,5 Pflanzen / lfm. nachzupflanzen ist (**textliche Festsetzung Nr. 4.3, Buchstabe c**).

Direkt südöstlich grenzt eine große Eiche an das Plangebiet. Dabei handelt es sich jedoch nicht um einen Grenzbaum, der Baum steht eindeutig auf dem Nachbargrundstück. Demnach fehlen die planungsrechtlichen Grundlagen, innerhalb des Plangebiets eine Erhaltungsbindung für diesen Baum festzusetzen, auch wenn dessen Wurzel- oder Kronenbereich zu großen Teilen auf dem Plangrundstück liegt. Der Baum ist jedoch über die Baumschutzsatzung Flensburg geschützt. Gemäß § 4 Abs. 1 Baumschutzsatzung ist es u. a. verboten, geschützte Bäume zu zerstören oder zu schädigen; Zerstörungen im Sinne des Abs. 1 sind Einwirkungen im Wurzel-, Stamm- oder Kronenbereich eines Baumes, die zu dessen Absterben führen.

Die Teilfläche A2.2 (Erhaltungsbindung Hainbuchenhecke) liegt innerhalb Kronenbereich dieses ortsbildprägenden und geschützten Großbaumes. Bei der Hainbuchenhecke handelt es sich um eine Bestandshecke, deren Wurzeln sich offensichtlich bereits mit den Wurzeln der angrenzenden Eiche arrangiert haben, ohne Schäden an dieser zu verursachen. Aus diesem Grund umfasst die zeichnerisch festgesetzte Fläche mit einer Erhaltungsbindung den gesamten Heckenbereich. Zur Absicherung des schadfreien Erhalt des Wurzelbereichs der Eiche wird jedoch mittels der textlichen Festsetzung 4.3, Buchstabe b), dass eine Nachpflanzung bei Abgang nur auf den Flächen außerhalb des Kronenbereichs (Teilflächen A2.1 und A2.3) vorzunehmen ist. Damit soll vermieden werden, dass der Wurzelbereich der Eiche durch eine Neuanpflanzung beeinträchtigt bzw. geschädigt werden könnte.

Die im Grenzverlauf zwischen den Grundstücken Fördestraße 76 und 78 / Marrendamm 7 gelegene Hecke ist durch ein Anpflanzgebot im vorhabenbezogenen Bebauungsplan VEP Nr. 30 „Einkaufszentrum Marrendamm“ (rechtskräftig seit dem 03.02.2011) festgelegt und wurde mit Umsetzung des Vorhabens (Errichtung eines Einkaufszentrums) angepflanzt. Aufgrund eines Versprungs in der Hecke liegt diese in etwa 2/3 der Gesamtlänge auf dem Grundstück Fördestraße 76. Diese Maßnahme zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen bei Realisierung der Planung wurde als Einfriedigung des Stellplatzes und zum (Sicht-)Schutz des angrenzenden Grundstücks Fördestraße 76 festgesetzt. Sie wurde durch eine entsprechende Regelung im Durchführungsvertrag sichergestellt. Die Anpflanzung hätte auf den Flächen des VEP Nr. 30 realisiert werden sollen, sie sollte ausschließlich dem Schutz des Grundstücks Fördestraße 76 dienen. Aus diesem Grund wird die Bindung zum Erhalt dieser Buchenhecke auf den hinteren, als Gartenfläche zu erhaltenden Grundstücksteil beschränkt, um so die Umsetzung der im vorderen Grundstücksteil geplanten überdachten Stellplätze ermöglichen zu können. Mit den geplanten Carports mit Gründach stellen einen adäquaten Sichtschutz zu der angrenzenden Stellplatzanlage gegeben und grundstückintern steht der verlustig gehende Heckenabschnitt der festgesetzten Aufwertung des Gehölzbestands an der westlichen Grundstücksgrenze gegenüber.

Zum Schutz der zu erhaltenden Bestandsvegetation bei Planumsetzung wird festgesetzt, dass die vorhandene Vegetation auf den Flächen A1, A2.1, A2.2, A2.3 und A3 während der Baumaßnahmen gemäß den Bestimmungen der DIN 18920 zu schützen ist (**textliche Festsetzung Nr. 4.3, Buchstabe d**).

#### 6.6.4 Beschaffenheit von PKW-Stellplätzen

Im Sinne der Minimierung von nachteiligen Auswirkungen auf den Bodenhaushalt wird auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO festgesetzt, dass nicht überdachte PKW-Stellplätze und Fahrrad-Abstellplätze nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind die erforderlichen barrierefreien Stellplätze (**textliche Festsetzung Nr. 5**).

Die textliche Festsetzung Nr. 5 unterstützt die Zielstellung eines möglichst naturnahen Umgangs mit dem Niederschlagswasser und einer Versickerung an Ort und Stelle. Die Regelung wird aus städtebaulichen Gründen getroffen. Sie steht u. a. im Sinne der Berücksichtigung des Schutzguts Boden bzw. der Minimierung von nachteiligen Auswirkungen auf den Bodenhaushalt. Die Vermeidung nicht erforderlicher Versiegelungen dient aber auch städtebaulichen Aspekten und der Ortsbildgestaltung.

#### 6.7 Artenschutzrechtliche Festsetzungen (§9 Abs.1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 44 Abs. 5 und § 15 BNatSchG)

Gemäß der für das Plangrundstück durchgeführten faunistischen Untersuchungen<sup>4</sup> sind mit dem geplanten Bauvorhaben zur Neubebauung des Grundstücks Fördestraße 76 keine Verstöße gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG abzusehen. Im Einzelnen kam die gutachterliche Betrachtung zu folgenden Aussagen:

##### Fledermäuse

Aus den gewonnenen Ergebnissen können keine Konflikte gegenüber § 44 Abs. 1 BNatSchG abgeleitet werden, das Eintreten von Verbotstatbeständen ist nicht zu erwarten.

---

<sup>4</sup> Dipl.-Biol. Gerrit Görrissen: Fachbeitrag Artenschutz BV Gebäudeabriss und -neubau / Fördestraße 76, 24944 Flensburg, Glücksburg, 14.03.2022



### Brutvögel

Aus den gewonnenen Ergebnissen können keine Konflikte gegenüber § 44 Abs. 1 BNatSchG abgeleitet werden, das Eintreten von Verbotstatbeständen ist nicht zu erwarten.

### Andere

Etliche Löse- und Fressplätze des Steinmarders im Haus verweisen auf eine seit längerem bestehende Nutzung des Gebäudes durch die Art. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass die anpassungsfähigen Tiere mit Beginn der Abrissarbeiten in benachbarte Lebensräume ausweichen werden.

Im Ergebnis des Fachbeitrags Artenschutz ist mit der vorliegenden Planung kein artenschutzrechtlicher Handlungsbedarf verbunden. Demnach besteht diesbezüglich kein Festsetzungserfordernis innerhalb des Bebauungsplans.

## **6.8 Immissionsschutz**

Der Geltungsbereich liegt in einem von der Fördestraße verlärmten Bereich. Im Lärmaktionsplan (LK Argus, 2020) ist das Grundstück Fördestraße 76 unter „Lärmbelastung an bewohnten Gebäuden nach Schwellenwerten Tag ( $L_{Tag}$ )“ als belasteter Bereich erfasst. Diese Kategorie umfasst Gebäude mit Wohnnutzungen, die in Bereichen liegen, in denen die Schwelle einer potenziellen Gesundheitsgefährdung erreicht wird, d. h. die einer Verkehrslärmbelastung von 65-70 dB(A) tags und 55-60 dB(A) nachts ausgesetzt sind. Gemäß Lärmaktionsplan handelt es sich dabei um einen der Handlungsbereiche der Priorität 3.

Die aktuell geltenden planungsrechtlichen Festsetzungen zum Immissionsschutz mit Wirkung auf das Grundstück Fördestraße 76 finden sich im östlich angrenzenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan VEP Nr. 30 ("Einkaufsmarkt Marrendamm") und im Bebauungsplan Nr. 122 (Urschrift). Diese umfassen sowohl Maßnahmen zum Schutz vor Gewerbelärm (VEP Nr. 30) als auch zum Schutz vor Verkehrslärm (BP Nr. 122). Damit sind die gesunden Wohnverhältnisse auf der bisher als Besonderes Wohngebiet (WB) festgesetzten Flächen nach geltendem Planungsrecht gewährleistet.

Im VEP Nr. 30 sind umfangreiche Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 11 Abs. 2 BauNVO) – u. a. zum Schutz der Wohnnutzung auf dem Grundstück Fördestraße 76 – getroffen. Diese umfassen die folgenden Regelungen: 1. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 55 dB tags und 40 dB nachts sind einzuhalten; 2. Als Schallschutzmaßnahme ist der Anlieferbereich, der zur Fördestraße ausgerichtet ist, vollständig einzuhausen; 3. Eine Nachtanlieferung des Einzelhandelsmarktes zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr ist nicht zulässig. Diese Festsetzungen haben nach wie vor Bestand. Eine Beeinträchtigung der gesunden Wohnverhältnisse im Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 122 durch die angrenzende Einzelhandelsnutzung ist unter Einhaltung der Festsetzungen des VEP Nr. 30 nicht gegeben.

Aufgrund dieser geltenden planungsrechtlichen Regelungen zum Schutz vor Gewerbelärm sind in der vorliegenden Änderungsplanung lediglich Regelungen zum Schutz vor Verkehrslärm zu treffen. Daher wird auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt, dass entlang der Fördestraße zum Schutz der Wohnnutzung und der Räume, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt oder geeignet sind (§ 2 Abs. 6 LBO), Lärmschutzmaßnahmen gegen Verkehrsimmissionen an den der Lärmquelle zugewandten Außenbauteilen vorzusehen sind. Dabei sind bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen entlang der Fördestraße für Außenwände und Dächer ein Mindestwert der Luftschalldämmung (bewertete Schalldämmmaße  $R'_{w, res}$ ) von 40 dB einzuhalten. Grundlage für den Nachweis der Schalldämmmaße

ist die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise“ und Beiblatt 1 zu DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Ausführungsbeispiele und Rechenverfahren“ in der zum Zeitpunkt der Einreichung der Bauantragsunterlagen bauaufsichtlich eingeführten Fassung (**textliche Festsetzung Nr. 6**).

Von der Festsetzung einer üblicherweise vorrangig vorzuziehenden Grundrissbindung wird abgesehen. Infolge der gegebenen Rahmenbedingungen ist bei der vorliegenden Planung die Umsetzung einer Grundrissbindung nicht bzw. nur unter erheblichen Einschränkungen für die Wohnungszuschnitte möglich. Dies betrifft insbesondere kleinere, nur einseitig ausgerichtete Wohnungen und Wohnungen, die mit mehreren Seiten im verlärmten Bereich liegen, so dass eine Grundrissausrichtung zur „ruhigen“ Seite nicht möglich ist. So kann die Grundrissbindung als Mittel der Wahl zur Anwendung kommen, ist aber nicht verpflichtend.

## 6.9 Örtliche Bauvorschriften

### Begrünung und Abschirmung von Nebenanlagen

Insbesondere im Sinne des Ortsbilds wird gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 und 8 LBO aus gestalterischen Gründen festgesetzt, dass die Dächer von Nebenanlagen im Sinne von § 14 der BauNVO, Garagen und überdachten Stellplätze nach § 12 BauNVO zu mindestens 80 % zu begrünen sind. Die maximale zulässige Dachneigung beträgt 20°. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen (**textliche Festsetzung Nr. 7.1, Buchstabe a**). Ergänzend wird auf Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 Nr. 6 LBO bestimmt, dass offene Müllsammelplätze mit Hecken oder Ranken zu begrünen (**textliche Festsetzung Nr. 7.1, Buchstabe b**).

### Barrierefreie Gestaltung

Auf Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 Nr. 3 LBO 2022 wird festgesetzt, dass der Zugang von öffentlichen Verkehrswegen, Stellplätzen und Garagen zu den Gebäudeeingängen auch innerhalb des Grundstücks barrierefrei auszuführen ist (**textliche Festsetzung Nr. 7.2, Buchstabe a**). Darüber hinaus wird im Sinne der barrierefreien Gestaltung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 Nr. 6 LBO 2022 festgesetzt, dass die Abfallbehälter an ihren Stellplätzen barrierefrei erreichbar sein müssen (**textliche Festsetzung Nr. 7.2, Buchstabe b**).

### Werbeanlagen

Innerhalb des Geltungsbereichs sollen Werbeanlagen eingeschränkt werden, um eine geordnete städtebauliche Gestaltung zu sichern und eine negative Entwicklung durch eine Überfrachtung durch Werbeanlagen zu vermeiden.

Die Zulässigkeit von Werbeanlagen wird gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 und 2 sowie § 10 Abs. 4 LBO 2022 geregelt. So sind Werbeanlagen gemäß § 10 Abs. 4 LBO 2022 ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig. Gestalterische Festsetzungen zu Werbeanlagen werden in der textlichen Festsetzung Nr. 7.3 getroffen, diese Einschränkungen entsprechen dem aktuellen Standard der Stadt Flensburg. Sie sind nur an der Fassade im Erdgeschossbereich des Hauptgebäudes zulässig. Die Werbeanlagen dürfen eine max. Höhe von 1 m nicht überschreiten und max. ein Drittel der jeweiligen Erdgeschossfassade einnehmen (**textliche Festsetzung Nr. 7.3, Buchstabe a**). Fahnenmasten sind unzulässig (**textliche Festsetzung Nr. 7.3, Buchstabe b**). Direkt und indirekt beleuchtete, blendfrei ausgeführte Werbeanlagen sind zulässig. Lauf-, Wechsel-, Blinklichtschaltungen und Anlagen ähnlicher Bauart und Wirkung sind nicht zulässig. Ebenfalls unzulässig sind sich bewegende Werbeanlagen sowie Lichtprojektionen auf oder am Gebäude, in Schaufenstern, an baulichen Anlagen, auf Grundstücken und auf Straßen, außerdem in den Luftraum abstrahlende Licht- und Laserstrahlen. Werbeanlagen müssen so konstruiert sein, dass keine Insekten in den Leuchtkörper gelangen können (staubdichte Leuchten) (**textliche Festsetzung Nr. 7.3, Buchstabe c**).

### Beleuchtung

Zur Schonung der nachtaktiven Insekten sind im Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 122 für Werbeanlagen ausschließlich Leuchtmittel mit für Insekten wirkungsarmem Spektrum (UV-armes Lichtspektrum) gemäß dem Stand der Technik zu verwenden, wie zum Beispiel Natriumdampf-Niederdrucklampen mit monochrom gelblichem Licht oder LED-Lampen mit warm-neutralweißem Licht. Es dürfen nur Leuchten mit geringer Oberflächentemperatur < 60 °C verwendet werden. Die Lichtstärke ist so zu begrenzen, dass keine negativen Auswirkungen auf den Straßenverkehr entstehen. Lichtquellen sind zum umgebenden Baumbestand und zur Landschaft hin abzuschirmen (**textliche Festsetzung Nr. 7.4**).

### Nicht überbaute Flächen

Im Sinne der Erhaltung des Ortsbilds und zur Wahrung der Funktionen des Bodenhaushalts wird auf Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 8 Abs. 1 LBO 2022 festgesetzt, dass unbebaute oder nicht anderweitig zulässig genutzte Flächen wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen sowie zu begrünen oder zu bepflanzen sind. Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Splitt- und Schottergärten oder Steinbeete sind unzulässig (**textliche Festsetzung Nr. 7.5**).

### Schottergärten

Mittels der textlichen Festsetzung Nr. 7.5 wird u. a. verhindert, dass unbebaute Flächen unnötig versiegelt werden und somit der Boden- und Wasserhaushalt beeinträchtigt wird. Darüber hinaus sollen so genannten Schottergärten auch aus ortsbildgestalterischen Aspekten nicht ermöglicht werden. Schottergärten sind keine Grünfläche im Sinne des Bauordnungsrechts. Dabei ist es unerheblich, ob sie mit oder ohne Unterfolie ausgeführt werden. Daher sind die nicht überbauten Grundstücksflächen als Grünflächen herzustellen, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen erforderlich sind. In diesen Kontext wird nochmals auf § 8 Abs. 1 Satz 1 LBO verwiesen, wonach die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen sind, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

### Dachform, -neigung und Dachflächen

Auch aus ortsbildschützenden Gesichtspunkten soll die Dachform für Hauptanlagen festgesetzt werden. Demnach wird auf Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBO 2022 festgesetzt, dass im Urbanen Gebiet die Dächer sind als Satteldächer (SD) auszubilden sind. Die Dachneigung muss mindestens 30° betragen. Garagen, überdachte Stellplätze, Nebenanlagen und untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Wintergärten) sind hiervon ausgenommen (**textliche Festsetzung Nr. 7.6, Buchstabe a**). Von der Dacheindeckung dürfen keine reflektierenden bzw. glänzenden Wirkungen ausgehen (**textliche Festsetzung Nr. 7.6, Buchstabe b**). Anlagen zur Energiegewinnung (Solarzellen, Solarkollektoren etc.) dürfen in die Dachfläche integriert werden. Zur Vermeidung einer Blendwirkung der Anlagen, sind ausschließlich Frontgläser mit einer sehr hohen Transmission und damit niedrigen Reflektion einzusetzen (**textliche Festsetzung Nr. 7.6, Buchstabe c**).

## **6.10 Aufhebung von Rechtsvorschriften**

Mit Inkrafttreten der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 122 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB treten für den Geltungsbereich der 6. Änderung, d. h. das Grundstück Fördestraße 76, alle bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Twedter Plack“ (Nr. 122), rechtsverbindlich seit dem 10.12.1995, außer Kraft (**textliche Festsetzung Nr. 8**).

## **6.11 Hinweise**

### **6.11.1 Denkmalschutz**

Auf dem Grundstück Fördestraße 65 findet sich die denkmalrechtlich geschützte "Sachgesamtheit Hofstelle Fördestraße 65", zu der das "Angeliter Bauernhaus" (Einzeldenkmal), das Wirtschaftsgebäude (kein Einzeldenkmal) und die alte Hoflinde (Naturdenkmal) zählen. Maßnahmen in der Umgebung von Kulturdenkmalen bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung nach § 12 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG). Ein entsprechender Hinweis wurde in die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 122 übernommen.

### **6.11.2 DIN-Normen**

Ebenfalls in die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 122 übernommen ist ein Hinweis darauf, dass die in den textlichen Festsetzungen genannten DIN-Normen DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen), DIN 1986-100 (Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke) und DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) im Rathaus der Stadt Flensburg während der Dienststunden zur Einsicht bereitgehalten werden.

### **6.11.3 Grabungsschutzgebiet**

Das Plangebiet liegt außerhalb eines Grabungsschutzgebiets. Dennoch ist über den Bereich der bisherigen Grabungsschutzgebiete hinaus im seit historischer Zeit genutzten und/oder bebauten Stadtbereich mit archäologischen Denkmalen zu rechnen. Maßnahmen, die mit Eingriffen in den Boden verbunden sind, sollen mit dem Archäologischen Landesamt abgestimmt werden.

Nach europäischer Rechtsprechung ist vom so genannten Verursacherprinzip auszugehen: Werden durch öffentliche oder private Vorhaben archäologische Untersuchungen, Bergungen, Dokumentationen und Veröffentlichungen notwendig, ist der Träger des Vorhabens im Rahmen des Zumutbaren zur Deckung der Gesamtkosten verpflichtet.

Gemäß § 15 DSchG ist die Denkmalschutzbehörde generell unverzüglich zu benachrichtigen und die Stelle zu sichern bis das Archäologische Landesamt eintrifft, wenn bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, die auf archäologische Funde hindeuten.

### **6.11.4 Kampfmittel**

Gemäß Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung) vom 07.05.2012 kann das Gebiet der Stadt Flensburg mit Kampfmitteln belastet sein. Die Eigentümerin, der Eigentümer oder Nutzungsberechtigte von Grundstücken sind verpflichtet, vor der Erstellung von baulichen Anlagen im Sinne der LBO und vor Beginn von Tiefbauarbeiten eine Auskunft bei der Landesordnungsbehörde über mögliche Kampfmittelbelastungen einzuholen.

## **7. Umweltbericht gem. § 2a BauGB**

Aus den unter Punkt 4.1 genannten Gründen erfolgt eine Bauleitplanung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Gemäß § 13a Abs. 2 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.

Darauf, dass von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen wird, wird im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung hingewiesen.

## **8. 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 Gelegenheit zum Vorbringen ihrer Anliegen.

Das übergeordnete Ziel der Bauleitplanung ist es, im gesamten Stadtgebiet ein für alle Gruppen attraktives Wohnraumangebot zu schaffen, welches eine wohnungsnahе 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.

### **8.1 Gender-Aspekte**

Gender-Mainstreaming oder Geschlechtergerechtigkeit in der Stadtplanung bedeutet, das Augenmerk auf die Beziehungen zwischen Gleichberechtigung und der Entwicklung menschlicher Siedlungen zu richten. Ziel der Planung ist es, für gleichwertige Lebensbedingungen aller Geschlechter Sorge zu tragen. In Bezug auf die täglichen Lebensabläufe (Erwerbsleben, Verknüpfung des Erwerbs- und des Gesamtalltags, Mobilität, Kinder und deren Betreuung, häusliche Pflege von Angehörigen, Freizeit, soziale Kontakte usw.) kann die Bauleitplanung ein Angebot unterbreiten, das allenfalls einen planerischen Rahmen darstellt, der bedürfnisgerecht von den Bewohnenden mit Leben erfüllt werden kann.

In der vorliegenden Planung sind keine genderspezifischen Belange berührt. Die Gleichstellungsbeauftragte ist im Rahmen der Trägerbeteiligung in das Bauleitplanverfahren eingebunden.

### **8.2 Familien / Kinder und Jugendliche**

Die Stadt Flensburg strebt grundsätzlich eine weitere Verbesserung der Situation für Familien, Kinder und Jugendliche an. Dazu gehören neben einer guten Ausstattung mit Betreuungs- und Bildungseinrichtungen ebenfalls familienfreundliche Plätze zum Wohnen und Arbeiten, freie Spiel- und Sportflächen, Veranstaltungen, Freizeit- und Ferienprogramme und vieles mehr.

Die Beteiligung der Kinder und Jugendlichen am Bauleitplanverfahren erfolgt in der Regel indirekt, soweit die jeweilige Planung nicht unmittelbar ein speziell auf diese Gruppe zugeschnittenes Vorhaben zum Inhalt hat. Eine Interessensvertretung durch Eltern bzw. institutionelle Behörde, städtische Dienststellen und dem Stadtschülerrat u. a. ist im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gegeben.

Auf Basis des vorliegenden Bebauungsplans ist die Realisierung unterschiedlichster Wohnungsgrößen möglich. Da eine Detailplanung des Gebäudes jedoch erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgt, ist bezüglich der eventuellen Schaffung größerer, familienfreundlicher Wohnungen im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens keine Aussage zu treffen.



### **8.3 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 die Handlungsfelder für eine generationenfreundliche Stadt konsequent in Flensburg umgesetzt. Im Rahmen dieser Möglichkeiten sind in letzten Jahren ergänzende Festsetzungen in den Bebauungsplänen gemäß § 86 LBO 2022 getroffen worden, indem für die Erreichbarkeit von Stellplätzen, Garagen und Haustüren eine Barrierefreiheit festgesetzt wird (siehe textliche Festsetzung Nr. 7.2, Buchstabe a). Gleiches gilt für die Erreichbarkeit und Nutzbarkeit von Abfallbehältern (siehe textliche Festsetzung Nr. 7.2, Buchstabe b).

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.

## 9. Gebietsgliederung

Durch den Bebauungsplan werden die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs wie folgt festgesetzt:

Urbanes Gebiet	ca. 1.186 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 102 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>ca. 1.288 m<sup>2</sup></b>

Bezeichnung	geplante Festsetzungen B-Plan 122-6							
	Flächen- größe (m <sup>2</sup> )	Anteil an Ge- samtflä- che (%)	GRZ	max. zu- lässige GR (m <sup>2</sup> )	GRZ 2	mögliche Gesamt- versiege- lung (m <sup>2</sup> )	GFZ	max. zu- lässige GF (m <sup>2</sup> )
<b>Urbanes Gebiet (MU)</b>	<b>1.186</b>	<b>92,1</b>	<b>0,35</b>	<b>415</b>	<b>0,53</b>	<b>623</b>	<b>0,9</b>	<b>1.067</b>
<i>davon</i>								
überbaubar (Baugrenzen)	424	32,9						
Fläche TGa	107	8,3						
Fläche ST	35	2,7						
Flächen mit Erhaltungs- bindungen (A1, A2, A3)	135	12,0						
<b>Öffentliche Verkehrsfläche</b>	<b>102</b>	<b>7,9</b>						
<b>Geltungsbereich insgesamt</b>	<b>1.288</b>	<b>100,0</b>						

## 10. Erschließungsbeiträge

Gemeinden sind gemäß § 127 BauGB gehalten, zur Deckung ihres Erschließungsaufwands einen Erschließungsbeitrag zu erheben. Bei der Feststellung der Beitragspflicht und der Beitragshöhe finden §§ 127 bis 135 BauGB Anwendung. Die Erhebung erfolgt aufgrund der städtischen Erschließungsbeitragssatzung vom 03.08.2017.

Die Grundstücksanschlussleitungen bis zur Grundstücksgrenze gehören zu den Einrichtungen der öffentlichen Abwasseranlagen, deren Herstellungskosten durch Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz in Verbindung mit der Kanalbaubeitragssatzung vom Technischen Betriebszentrum – Anstalt des öffentlichen Rechts (TBZ) gedeckt werden. Die Entwässerungsanlagen auf den Grundstücken sind nicht Teil der öffentlichen Abwasseranlagen.

## 11. Anlagen

### Städtebaulicher Entwurf Bauvorhaben „Fördestraße 51“<sup>5</sup>



Abb. 5: Städtebauliches Konzept „Fördestraße 76“, Lageplan (unmaßstäblich)



Abb. 6: Städtebauliches Konzept „Fördestraße 76“, Straßenschnitt (unmaßstäblich)

<sup>5</sup> Architekturbüro Werner Schaffer: Neubau eines Wohnhauses Fördestraße 76, Flensburg, Mai 2022