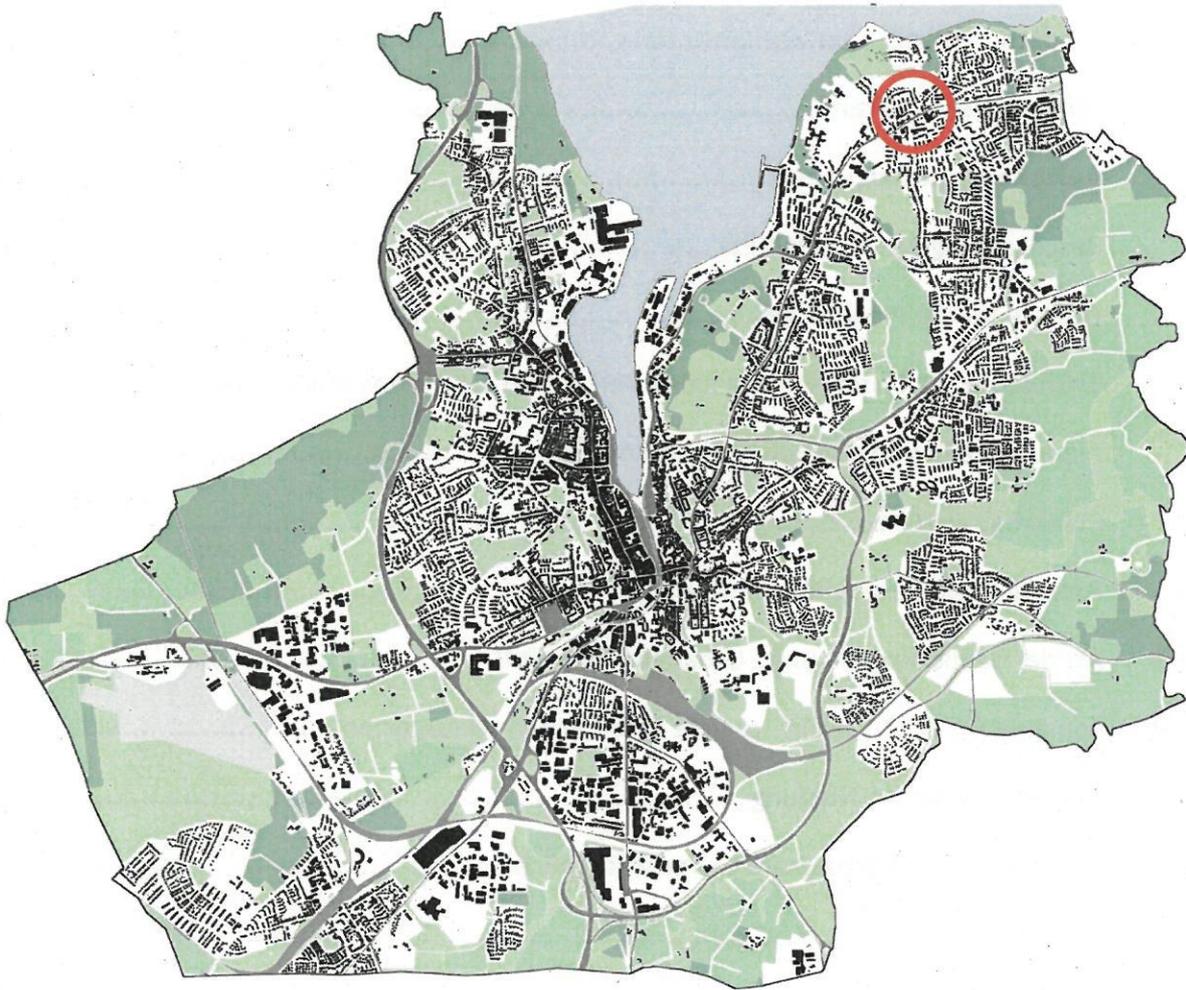


# Begründung

---

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



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

Flensburg, 16.07.2024  
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>6</b>
<b>5.</b>	<b>Planungsziele und städtebauliches Konzept .....</b>	<b>7</b>
<b>6.</b>	<b>Planinhalt und Festsetzungen.....</b>	<b>7</b>
<b>6.1</b>	<b>Art und Maß der baulichen Nutzung .....</b>	<b>7</b>
<b>6.1.1</b>	<b>Art der baulichen Nutzung - Urbanes Gebiet (MU) -.....</b>	<b>7</b>
<b>6.1.2</b>	<b>Sonstige Art der Nutzung - private Grünflächen „Hausgarten“ - .....</b>	<b>10</b>
<b>6.1.3</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung .....</b>	<b>10</b>
<b>6.2</b>	<b>Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....</b>	<b>11</b>
<b>6.2.1</b>	<b>Bauweise .....</b>	<b>11</b>
<b>6.2.2</b>	<b>Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenzen .....</b>	<b>12</b>
<b>6.3</b>	<b>Erschließung, Infrastruktur.....</b>	<b>12</b>
<b>6.3.1</b>	<b>Verkehrerschließung.....</b>	<b>12</b>
<b>6.3.2</b>	<b>Öffentlicher Personennahverkehr.....</b>	<b>12</b>
<b>6.3.3</b>	<b>Ruhender Verkehr / Erreichbarkeit der Hauseingänge .....</b>	<b>12</b>
<b>6.3.4</b>	<b>Technische Infrastruktur .....</b>	<b>13</b>

6.3.5	Abfall, Wertstoffe .....	13
6.4	<b>Stellplätze und Garagen, Abstellanlagen für Fahrräder.....</b>	<b>14</b>
6.5	<b>Nebenanlagen.....</b>	<b>14</b>
6.6	<b>Grünordnerische Festsetzungen .....</b>	<b>14</b>
6.6.1	Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB), Anpflanzgebot .....	15
6.6.2	Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB).....	15
6.6.3	Beschaffenheit von PKW-Stellplätzen.....	16
6.7	<b>Oberflächenwasserbehandlung .....</b>	<b>16</b>
6.8	<b>Sonstige Festsetzungen.....</b>	<b>16</b>
6.9	<b>Örtliche Bauvorschriften .....</b>	<b>16</b>
6.10	<b>Aufhebung von Rechtsvorschriften .....</b>	<b>18</b>
6.11	<b>Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen / Hinweise .....</b>	<b>18</b>
6.11.1	Denkmalschutz .....	18
6.11.2	Grabungsschutzgebiet .....	18
6.11.3	Kampfmittel .....	19
7.	<b>Umweltbericht gem. § 2a BauGB .....</b>	<b>19</b>
8.	<b>Berücksichtigung der Belange besonderer Bevölkerungsgruppen.....</b>	<b>19</b>
8.1	<b>Gender-Aspekte .....</b>	<b>20</b>
8.2	<b>Familien / Kinder und Jugendliche .....</b>	<b>20</b>
8.3	<b>Senioren und Menschen mit Behinderungen .....</b>	<b>20</b>
9.	<b>Gebietsgliederung .....</b>	<b>21</b>
10.	<b>Erschließungsbeiträge.....</b>	<b>21</b>

## 1. Plangebiet

Das Plangebiet umfasst das Grundstück Fördestraße 65. Es hat eine Größe von knapp 3.000 m<sup>2</sup>

## 2. Rechtliche Vorschriften

### 2.1 Rechtsgrundlagen

Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplans sind das **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I 2023, Nr. 394), sowie die auf dem BauGB beruhenden Rechtsverordnungen. Diese sind insbesondere die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I 2023, Nr. 176) und die **Planzeichenverordnung** (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802). Außerdem gelten das **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 08.05.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 153), und das **Landesnaturschutzgesetz** (LNatSchG) Schleswig-Holstein vom 24.02.2010 (GVObI. Sch.-H. S. 301, S. 486), zuletzt geändert durch Art. 3 Nr. 4 des Gesetzes vom 06.12.2022 (GVObI. Sch.-H. S. 1002), sowie die Landesbauordnung (LBO) Schleswig-Holstein in der geltenden Fassung, in Kraft getreten am 05.07.2024.

### 2.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1998 stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche W 2 dar. Die im FNP im betreffenden Bereich dargestellte Signatur „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ bezieht sich nicht auf das Plangebiet, sondern auf die westlich angrenzende Fläche. Sie resultiert aus der aufgrund des kleinen Maßstabs generalisierten Darstellungsform des Flächennutzungsplans.

Die geplante Bebauungsplanänderung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar.



Abb. 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 1998

### 2.3 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan in der Neufassung vom 14.03.2023 ist das Plangebiet als Wohnbaufläche im Innenbereich (Einzel-, Doppel-, und Reihenhausbauung) dargestellt. Die als Naturdenkmal (ND) geschützte Linde auf dem Grundstück ist als solches gekennzeichnet.

## 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 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 122 treten innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs alle bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Twedter Plack“ (Nr. 122), rechtsverbindlich seit dem 12.05.1996, außer Kraft.

## 3. Beschreibung des Plangebiets

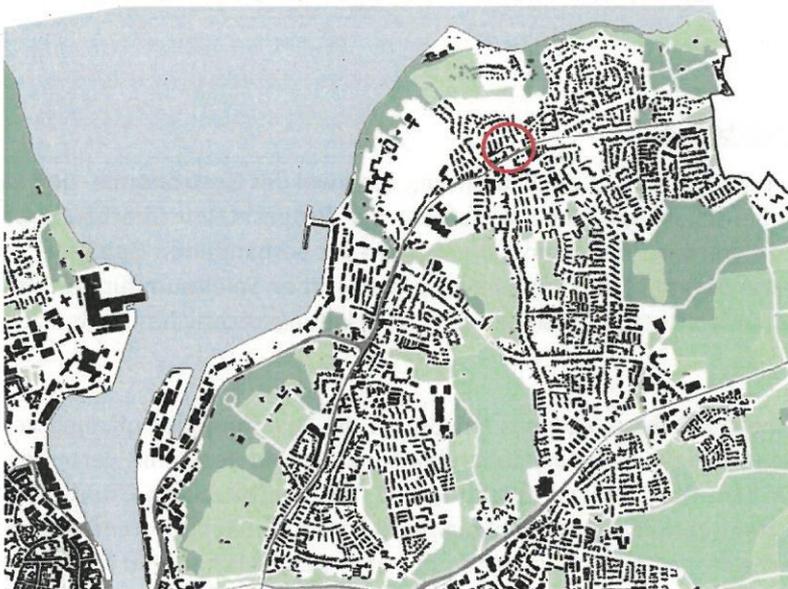


Abb. 2: Räumliche Lage im Stadtgebiet (Kartengrundlage: GeoBasis-DE LVERMGeo)

Das Plangebiet liegt im Nordosten des Flensburger Stadtgebiets im Stadtteil Mürwik, unmittelbar nördlich des Stadtteilzentrums Twedter Plack. Es umfasst ausschließlich die Flächen des Grundstücks Fördestraße 65.

Bei dem Bestand auf dem Grundstück Fördestraße 65 handelt es sich um den Rest eines Gehöfts (ehemals Twedterholz 35), von dem nur das weit von der Straße zurückliegende Hauptgebäude mit baumbestandenen Vorgarten und an dessen Ostseite ein giebelständig zur Straße stehendes Wirtschaftsgebäude erhalten sind. Das Hauptgebäude ist dem Typ. Angelner Bauernhaus zuzuordnen und wurde vermutlich in der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts errichtet. Das Wirtschaftsgebäude stammt aus dem Jahr 1900 (Jahreszahl in geputztem, eingerahmtem Feld am Sügiebel). Der vorhandene Bestand ist als "Sachgesamtheit Hofstelle Fördestraße 65" denkmalrechtlich geschützt, die das Einzeldenkmal "Angeliter Bauernhaus", das Wirtschaftsgebäude (kein Einzeldenkmal) und die alte Hoflinde (Naturdenkmal) umfasst. Da die Denkmale zwar erkannt sind, das Eintragungsverfahren aber noch nicht abgeschlossen ist, sind diese noch nicht in der veröffentlichten Denkmalliste enthalten; gleichwohl sie bereits unter Schutz stehen (Dil = Denkmal ipsa lege). Die Linde ist nach Naturdenkmalverordnung (ND-VO) geschützt. Der Schutz des Naturdenkmals wird im weiteren Planungsprozess berücksichtigt.

Das Umfeld des Plangebiets ist charakterisiert durch eine heterogene Nutzungs- und Bebauungsstruktur. Neben Wohn- und Dienstleistungsnutzungen finden sich hier auch zahlreiche Sondernutzungen, die vor allem dem Stadtteilzentrum Mürwik zuzuordnen sind, das sich auf der östlichen Seite der Fördestraße unmittelbar gegenüber dem Plangebiet erstreckt. Dazu zählen neben der Fachmarkttagglomeration an der Ecke Fördestraße / Friedheim auch der Bereich rund um den Twedter Plack sowie entlang des Marrendamms.

Die vorhandene Wohnbebauung reicht von freistehenden Einfamilienhäusern über Stadtvillen und Zeilenbebauung bis hin zur Blockrandbebauung mit einem Punkthochhaus an der Ecke Friedheim / Marrendamm. Südöstlich des Plangebiets liegen die denkmalgeschützten Gebäude Fördestraße 68 (Kate) und Fördestraße 74 (Wohn- und Geschäftshaus).

Die Naherholungsbereiche Solitüde und Twedter Feld liegen gut 1 km fußläufig von Plangebiet entfernt.

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

Für das Grundstück Fördestraße 65 soll die Einrichtung von zwei der Gastronomie- und Ladennutzung zugeordneten Außenschankbereichen außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ermöglicht werden. In diesem Zuge werden die vorhandenen Gebäude, Grün- und Vegetationsflächen bestandsgemäß und mit einem angemessenen Spielraum für den wirtschaftlichen Betrieb der bestehenden Nutzung gesichert bzw. die planungsrechtlichen Festsetzungen entsprechend angepasst.

Das Ziel der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 122 ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Sicherung der bestehenden Nutzung und der damit verbundenen Entwicklungsabsichten auf dem Grundstück Fördestraße 65. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend dem vorhandenen, denkmalgeschützten Gebäudebestand angepasst und der als private Grünfläche festgesetzte Hausgarten in seiner tatsächlichen und historisch geprägten Ausdehnung als solcher festgesetzt.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erfolgten diesbezügliche Abstimmungen zwischen dem Eigentümer und dem Fachbereich SuK, Abteilungen Stadt- und Landschaftsplanung und Denkmalschutz und Stadtbildpflege. Darin wurden die vorliegenden städtebaulichen und gestalterischen Anforderungen der Stadt mit den wirtschaftlichen und gestalterischen Zielstellungen des Bauherrn in Übereinstimmung gebracht. Auf Basis des vorliegenden Abstimmungsergebnisses wurden die Festsetzungen der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 122 entwickelt.

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

Die 5. 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**

Mit der vorliegenden Änderungsplanung wird das bestehende Planungsrecht des Bebauungsplans Nr. 122 entsprechend den tatsächlichen Gegebenheiten und den Entwicklungszielen im betrachteten Bereich angepasst.

Dabei findet zum einen der auf dem Grundstück vorhandenen denkmalgeschützten Bestand gebührend Berücksichtigung, zum anderen wird ein ausreichender planungsrechtlicher Handlungsrahmen für die mit der bestehenden Hauptnutzung verbundenen Entwicklungsabsichten der Eigentümer\*innen abgesteckt.

Aufgrund der vorzufindenden Vor-Ort-Situation werden die baulich genutzten Flächen im Geltungsbereich als Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO, die vorhandenen Gartenflächen als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ festgesetzt. Für die auf dem Grundstück befindliche denkmalgeschützte Kate (Angeliter Bauernhaus), die durch die geltenden Baugrenzen nicht vollständig umfasst wird, ist über den Denkmalschutz hinaus eine langfristige planungsrechtliche Sicherung vorgesehen. Daher werden die festgesetzten Baugrenzen an die tatsächliche Ausdehnung des Gebäudes angepasst. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden die vorhandenen bzw. erforderlichen Stellplatzflächen gesichert, ebenso eine temporäre Nutzung von kleineren Teilen der vor und hinter den Gebäuden gelegenen Gartenflächen als Freisitz für die Gastronomie.

Im Zuge der Planung soll ein Erhalt der auf dem Plangrundstück vorhandenen Grün- bzw. Vegetationsbestände in ihrer jetzigen Form gewährleistet werden. Diese umfassen neben dem das Grundstück prägende ehemaligen Bauerngarten im vorderen Grundstücksbereich und dem zentral gelegenen Naturdenkmal (Hoflinde) auch den hinteren Grundstücksgarten sowie die begrünten Randflächen. Dabei wird der bereits im Bebauungsplan Nr. 122 als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ festgesetzte Teil des Grundstücks entsprechend seiner tatsächlichen, auf historischen Gegebenheiten basierenden Ausdehnung gesichert, ebenso der im hinteren Grundstücksbereich gelegene Bestandsgarten.

Die bisher geltenden Festsetzungen zum Maß der Nutzung werden unverändert in die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 122 übernommen. Hingegen werden die Überschreitungsmöglichkeiten durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO dem Charakter der historischen Hofstelle sowie der bestehenden Nutzung angemessen erhöht, nicht ohne die Belange von Natur und Umwelt in die Planung mit einzustellen.

## **6. Planinhalt und Festsetzungen**

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

#### **6.1.1 Art der baulichen Nutzung - Urbanes Gebiet (MU) -**

Mit der Festsetzung der Bauflächen im Geltungsbereichs als Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO wird in der 5. Änderung die im Bebauungsplan Nr. 122 „Twedter Plack“ geltende Art der baulichen Nutzung (besonderes Wohngebiet gemäß § 4a BauNVO) entsprechend der vorhandenen Nutzungsstruktur und den geltenden rechtlichen Rahmenbedingungen angepasst.

Die Festsetzung begründet sich aus der integrierten Lage des Baugrundstücks am Rande des Stadtteilzentrums Mürwik und der in der Umgebung vorhandenen Nutzungsdurchmischung. Das unmittelbar am Twedter Plack, im Übergang zwischen Wohn- und Gewerbebauten gelegene Grundstück

Fördestraße 65 ist Teil einer städtebaulichen Situation, in der der Bewohnerschaft einer „nutzungsgemischten Stadt der kurzen Wege“ ideal Rechnung getragen werden. Die Nutzungen auf dem Plangrundstück, insbesondere die „Fischkate“ (Laden und Bistro), stärken die Durchmischung im Stadtteilzentrum auf besondere Weise. Der enge städtebauliche Kontext zwischen Plangrundstück und Umgebung ist prägend, so dass die Grundlage zur planungsrechtlichen Sicherung als Urbanes Gebiet gegeben ist, auch wenn im Geltungsbereich derzeit eine ausschließlich gewerbliche / gastronomische Nutzung erfolgt. Neben Gewerbebetrieben ist im MU gemäß § 6a BauNVO die Unterbringung von Wohnnutzungen und Einrichtungen für soziale und kulturelle Zwecke allgemein zulässig. Mit dieser Festsetzung könnten bei Aufgabe der derzeitigen Nutzungen ggf. auch andere im Urbanen Gebiet zulässige Nutzungen ermöglicht werden, die das Umfeld gleichermaßen stärken.

Hingegen könnten die gemäß § 6a Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsnutzungen im vorliegenden Kontext, ebenso wie die gemäß § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten, Tankstellen) zu nachbarschaftlichen Konflikten führen. Zudem entsprechen diese Nutzungen nicht den städtebaulichen Zielen für das Plangrundstück. Daher erfolgt mit der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 122 eine Steuerung hinsichtlich der zulässigen Einzelhandelsnutzungen sowie ein Ausschluss von Tankstellen und Vergnügungsstätten.

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. Demnach wird mit der vorliegenden Planung eine Steuerung zu der standortgerechten Dimensionierung von Einzelhandelsnutzungen als Ergänzung bzw. zur Optimierung der bestehenden Versorgungsstruktur vorgenommen, ohne negative Auswirkungen auf die Grundversorgung der Bevölkerung zu induzieren. So wird die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben auf kleinflächigen Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment beschränkt und damit u. a. der relativ geringen Größe des Baugebiets von nur knapp 1.200 m<sup>2</sup> entsprochen.

Es 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)

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

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

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

Zur Sicherung der städtebaulich-gestalterischen Ziele im Zusammenhang mit dem Denkmalschutz (Sachgesamtheit) wird im Geltungsbereich die Zulässigkeit von Werbeanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO eingeschränkt. Es wird festgesetzt, dass im Urbanen Gebiet Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung auf den überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der Fläche C zulässig sind; Anlagen für Fremdwerbung sind unzulässig **(textliche Festsetzung Nr. 1.2)**

Darüber hinaus wird bestimmt, 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. d. h. unzulässig. **(textliche Festsetzung Nr. 1.3).**

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten und Tankstellen begründet sich in der Flächenintensität dieser Nutzungen sowie dem Widerspruch zu den denkmalpflegerischen und städtebaulichen Entwicklungszielen für den Geltungsbereich. So kann bei Vergnügungsstätten neben den entstehenden Belastungen durch den mit diesen verbundenen Ziel- und Quellverkehr insbesondere die Belästigungen in den Abend- und Nachtstunden ein erhebliches Konfliktpotential in Bezug auf die angrenzende Wohnbebauung darstellen. Gleichmaßen sind Tankstellen aufgrund ihres Charakters als flächenintensive Nutzung und wegen ihres hohen nachbarschaftlichen Störpotenzials (Tag- und Nachtbetrieb, Geräusch- und Geruchsbelästigung durch an- und abfahrende Kraftfahrzeuge, evtl. Werkstatt) weder mit den städtebaulichen Zielvorstellungen für das Gebiet noch mit dem vorhandenen denkmalgeschützten Bestand verträglich und werden daher ebenfalls ausgeschlossen. Die nächstgelegenen Tankstellen befindet

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

sich weniger als 100 m südöstlich unmittelbar an der Fördestraße sowie im weiteren Umkreis von ca. 2 km südlich, südwestlich und südöstlich des Geltungsbereichs. Eine Versorgung des Plangebiets und seines städtebaulichen Verflechtungsgebiets mit Tankstellen ist demnach hinreichend gegeben.

Insgesamt wird die Zweckbestimmung des Urbanen Gebiets durch den festgesetzten Ausschluss von Nutzungen nicht beeinträchtigt, da die Mehrzahl der maßgeblich prägenden Nutzungen auch weiterhin allgemein zulässig ist.

#### 6.1.2 Sonstige Art der Nutzung - private Grünflächen „Hausgarten“ -

Auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB werden im Geltungsbereich darüber hinaus zwei private Grünflächen festgesetzt. Diese dienen der planungsrechtlichen Sicherung zum einen des historischen Hausgartens auf dem vorderen Teil des Grundstücks, zum anderen der im hinteren Teil des Grundstücks gelegenen, ebenfalls historisch als Hausgarten genutzten Fläche. Demnach wird die Zweckbestimmung beider privaten Grünflächen als „Hausgarten“ festgesetzt.

#### 6.1.3 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird mittels Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ) sowie der Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Die bisher im Bebauungsplan Nr. 122 für das Grundstück Fördestraße 65 festgesetzten Nutzungsmaße werden unverändert in die 5. Änderung übernommen, die Überschreitungsmöglichkeiten der GRZ durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO werden hingegen erweitert (s.u.).

Die Orientierungswerte für Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für allgemeine Wohngebiete (GRZ 0,8, GFZ 3,0) werden mit den geplanten Festsetzungen zum Maß der Nutzung deutlich unterschritten.

##### **Grundflächenzahl (GRZ)**

Für das Urbane Gebiet wird gemäß § 16 Abs. 2, 3 BauNVO i. V. m. § 19 BauNVO eine GRZ festgesetzt. Diese entspricht mit 0,3 den geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 122 und bleibt im Sinne des Ortsbilds unverändert. Damit kann der bauliche Bestand, wie er sich derzeit darstellt, langfristig gesichert werden und gleichzeitig sichergestellt werden, dass neben der Bebauung u. a. ausreichend Flächen zur Erfüllung der Belange von Natur und Umwelt zur Verfügung stehen.

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

Bezüglich der zulässigen Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO 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, um bis zu 50 vom Hundert, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Im Bebauungsplan können jedoch abweichende Bestimmungen getroffen werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO). Auf dieser Ermächtigungsgrundlage wird festgesetzt, dass im Urbanen Gebiet (MU) die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden darf, sofern mindestens 50 vom Hundert der Flächen für Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO geschottert, wasser- und luftdurchlässig angelegt sind (**textliche Festsetzung Nr. 2**).

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 2 wird dem vorhandenen Erscheinungsbild der historischen Hofstelle entsprochen werden, das vor allem im vorderen, dem Hausgarten zugewandten Teil durch

die bestehenden Schotterflächen geprägt ist. Gleichzeitig können damit auch die mit der ausgeübten Nutzung erforderlichen Stellplätze langfristig gesichert werden. Im Sinne der Reduzierung der mit der Festsetzung möglichen Eingriffe in Natur- und Bodenhaushalt wird einschränkend bestimmt, dass mindestens 50 vom Hundert der durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO nutzbaren Fläche geschottert, wasser- und luftdurchlässig angelegt werden müssen.

Infolge der textlichen Festsetzung Nr.2, Halbsatz 1, ist innerhalb des Urbanen Gebiets eine Gesamtversiegelung (Hauptanlagen und Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO) von bis zu 0,9, d. h. 90 % des Baugebiets, zulässig. Unter Berücksichtigung der gemäß textlicher Festsetzung Nr. 2, Halbsatz 2, teilversiegelt anzulegenden Flächen (mind. 50% der durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO belegten Flächen) liegt der maximal zulässige Anteil vollversiegelter Flächen im Urbanen Gebiet bei 0,45, d. h. 45 %.

Die aus der textlichen Festsetzung Nr. 2 resultierende mögliche Gesamtversiegelung innerhalb des Urbanen Gebiets ist aufgrund der Lage des Geltungsbereichs innerhalb des festgelegten Stadtteilzentrumsbereichs Mürwik gerechtfertigt und dient neben der Wahrung des historisch geprägten Erscheinungsbilds der Hofstelle der Sicherung von Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen außerhalb der der Fördestraße zugewandten Hofsituation mit Hausgarten und alter Hoflinde.

Für das gesamte Grundstück Fördestraße 76 liegt die rechnerische Gesamt-GRZ mit 0,686 deutlich niedriger. Diese entspricht der tatsächlich auf dem Grundstück möglichen Gesamtversiegelung unter Einbeziehung der beiden prägenden Gartenflächen, die aufgrund ihrer historischen Bedeutung bzw. Funktion planungsrechtlich als private Grünflächen „Hausgarten“ festgesetzt werden.

Mittels der planungsrechtlichen Sicherung der geschotterten Hofflächen, die charakteristisch für die historische Hofanlage sind, kann der Gesamteindrucks der denkmalgeschützten Sachgesamtheit und damit eines kulturhistorisch wertvollen Orts gewährleistet werden, unter Sicherung bestehender Grünflächen und Ermöglichung von Freisitzen innerhalb der Hausgärten.

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

Darüber hinaus werden auf Grundlage von § 16 Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 20 BauNVO im Geltungsbereich die zulässige Zahl an Vollgeschossen sowie die Geschossflächenzahl (GFZ) geregelt. Die Zahl der Vollgeschosse wird mit zwei (II), die GFZ mit 0,6 festgesetzt. Dies entspricht den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 122, die unverändert in die 5. Änderung übernommen werden.

## **6.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

### **6.2.1 Bauweise**

Die für das Urbane Gebiet bestimmte Bauweise wird ebenfalls unverändert aus den geltenden Regelungen des Bebauungsplans Nr. 122 in die 5. Änderung übernommen. Es wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO festgesetzt.

Entsprechend Beschluss des Umwelt- und Planungsausschusses vom 01.04.2008 soll die 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 im Urbanen Gebiet wird unter Einbeziehung des denkmalgeschützten Bestands mittels Baugrenzen als Baufeld festgesetzt. Das festgesetzte Baufeld entspricht in seiner Ausdehnung im Wesentlichen den vorhandenen Baukörpern, erweitert um einen angemessenen Anteil zusätzlicher gebäudenaher überbaubarer Grundstücksflächen.

Damit wird die Überbaubarkeit des Grundstücks Fördestraße 65 auf den Bereich des bestehenden historischen Gebäudebestands mit geringfügigen Erweiterungsmöglichkeiten beschränkt. Zum einen kann so die Wirkung der Gesamtanlage sowie der Denkmale im Einzelnen und des Ortsbilds im Allgemeine gewahrt werden. Zum anderen wird durch die Freihaltung ausreichend unbebauter Grundstücksflächen ein entsprechendes Maß an Flächen für bestehende und zusätzliche Vegetation und für die Frischluftentstehung sichergestellt.

Aus gestalterischen Gründen und zum Schutz der denkmalgeschützten Hofstelle wird auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO festgesetzt, dass im Urbanen Gebiet Garagen, Tiefgaragen und überdachte Stellplatzanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig sind (**textliche Festsetzung Nr. 3**). Offene Stellplätze und Fahrradabstellplätze sind hingegen uneingeschränkt zulässig.

Der Ausschluss von Garagen und überdachten Stellplätzen erfolgt insbesondere zur Wahrung des Erscheinungsbilds der denkmalgeschützten Sachgesamtheit.

## 6.3 Erschließung, Infrastruktur

### 6.3.1 Verkehrserschließung

Eine Verkehrserschließung des Grundstücks erfolgt über die direkt südlich an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Fördestraße. Diese sind mittels der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 122 planungsrechtlich als solche gesichert. Die südliche und westliche Geltungsbereichsgrenze ist zugleich Straßenbegrenzungslinie und wird als solche zeichnerisch festgesetzt.

### 6.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Die nächstgelegene Haltestelle „Twedter Plack“ liegt ca. 50 m südwestlich des Geltungsbereich. 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

Stellplätze und Garagen 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. Da die vorliegende Planung insbesondere der planungsrechtlichen Sicherung des Bestands dient, werden in der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 122 keine verortenden Festsetzungen für Stellplätze getroffen.

Für die gemäß Festsetzungen der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 122 im Urbanen Gebiet allgemein zulässige Wohnnutzung gilt, dass gemäß § 50 Abs. 1 LBO in Wohngebäuden mit mehr als zwei Wohnungen Stellplätze für Wohnungen in ausreichender Anzahl barrierefrei sein müssen und von den zugeordneten Gebäuden aus barrierefrei erreichbar sein müssen.

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 5. Änderung des Bebauungsplans planungsrechtlich manifestiert (vgl. Kap. 6.9, Örtliche Bauvorschriften). Ein Verzicht auf diese Festsetzung wäre im vorliegenden Fall unbegründet.

#### 6.3.4 Technische Infrastruktur

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

Hinsichtlich der Niederschlagsentwässerung bzw. der Oberflächenwasserbehandlung wird im Änderungsbebauungsplan bestimmt, dass das auf dem Baugrundstück anfallende Oberflächenwasser (Niederschlagswasser) durch bauliche oder technische Maßnahmen auf dem Grundstück zu versickern ist, sofern die vor Ort vorherrschenden Bodenverhältnisse dies zulassen. Wenn die Bodenverhältnisse eine Versickerung auf dem Grundstück nicht zulassen (durch Bodengutachten zu belegen), sind für das anfallende Oberflächenwasser bauliche und technische Maßnahmen der Oberflächenwasserbewirtschaftung durch Rückhalt auf dem Grundstück vorzusehen (vgl. Kap. 6.7, Oberflächenwasserbehandlung).

Aufgrund der bestehenden infrastrukturellen Rahmenbedingungen bzw. der verminderten Leistungsfähigkeit des Leitungsnetzes wird es im Falle von Bauantragsverfahren bezüglich der Grundstücksentwässerung Einleitbeschränkungen für anfallendes Niederschlagswasser geben, die von den Bauherr\*innen zu berücksichtigen sind. Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für jedes geplante Bauvorhaben ein Wasserwirtschaftliches Konzept nach Erlass A-RW 1 zu erstellen und mit der UWB abzustimmen ist. So können einzelfallbezogen technische Lösungen zum Umgang mit der Oberflächenentwässerung unter Berücksichtigung der vorhandenen wasserrechtlichen Rahmenbedingungen und Einleitbeschränkungen gefunden werden.

#### 6.3.5 Abfall, Wertstoffe

Aufgrund der politischen Beschlusslage sind auch die Abfallbehälter an ihren Stellplätzen barrierefrei erreichbar und nutzbar herzustellen. Mittels der textlichen Festsetzung Nr. 7.2, Buchstabe b,

<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.

findet diese Vorgabe im Sinne der Barrierefreiheit ebenfalls Eingang in der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 122. (vgl. Kap. 6.9). 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 Abs. 2 bis 6 nichts anderes ergibt. Ebenerdige Stellplätze können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. innerhalb von Abstandsflächen liegen.

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. Der § 49 Abs. 1 LBO 2022 ist anzuwenden. Die maßgebliche Anzahl von Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen ergibt sich aus der Flensburger Stellplatzsatzung. Gemäß § 49 Abs. 2 LBO 2022 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.

Die Zulässigkeit von Garagen, Carports und überdachten Stellplätzen innerhalb des Geltungsbereichs wird im Sinne des Ortsbilds sowie zum Schutz der denkmalgeschützten Hofstelle eingeschränkt. Es wird festgesetzt, dass Garagen, Carports und überdachte Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) unzulässig sind (vgl. Kap. 6.2.2, Überbaubare Grundstücksfläche).

#### **6.5 Nebenanlagen**

Im Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 122 sind Nebenanlagen im Rahmen Regelungen der BauNVO zulässig. Aufgrund der historisch geprägten Vor-Ort-Situation sowie der zur Sicherung der vorhandenen Hausgärten soweit wie möglich reduzierten Baugebietsgröße wird auf Grundlage von § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO eine zulässige Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einem Maß von 0,9 ermöglicht (vgl. 6.1.3, Maß der baulichen Nutzung). Die Verortung der Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO ist innerhalb des Baugebiets räumlich nicht eingeschränkt.

#### **6.6 Grünordnerische Festsetzungen**

Ein Baum erzeugt als Sauerstofflieferant etwa 1.200 Liter Sauerstoff in der Stunde und als Luftbefeuchter rund 400 Liter Wasser pro Tag, er baut rund 2,4 kg Kohlendioxid in der Stunde ab und wirkt zudem als Kühlaggregat, Windbremser, Staubfilter und Schallisolierer. Darüber hinaus sind Bäume der Lebensraum für unzählige Insekten, Vögel und Kleinsäuger. Diese besondere ökologische Bedeutung von Bäumen, nicht zuletzt für den Klimaschutz, sowie ihre gliedernde und belebende Wirkung auf das Orts- und Landschaftsbild sind u. a. die sachliche Rechtfertigung für die vorgesehenen grünordnerischen Festsetzungen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, aber auch von Sträuchern und anderer Bepflanzungen und Begrünungen.

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

Im Sinne der Gebietsdurchgrünung sowie zur Grüngliederung von Stellplatzanlagen wird auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) i. V m. § 49 Abs. 2 LBO festgesetzt, dass ebenerdige Stellplatzflächen durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern sind. Je 4 Stellplätze ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum, 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. 4.1**).

#### 6.6.2 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 so weit wie möglich erhalten bleiben. Daher werden die Vegetationsstrukturen und Bäume, die langfristig planungsrechtlich gesichert werden können und sollen, mit einer entsprechenden Erhaltungsbindung belegt. Die umfasst neben erhaltenswerten Baumbeständen auch ortsbildprägende Grünstrukturen

Zur langfristigen Sicherung des prägenden Baumbestands wird auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB bestimmt, dass bei Abgang von Bäumen, für die der Bebauungsplan eine Erhaltungsbindung festsetzt, an gleicher Stelle gleichartiger Ersatz (Stammumfang mind. 20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe) zu pflanzen ist (**textliche Festsetzung Nr. 4.2, Buchstabe a**).

Bei Umsetzung der Planung sind während der Baumaßnahmen die einschlägigen Richtlinien DIN 18920, RAS LP 4 und ZTV Baumpflege zu beachten und anzuwenden, um die geschützten bzw. zum Erhalt festgesetzten Bäume entsprechen zu schützen.

Die im westlichen Grenzverlauf des Grundstücks auf der festgesetzten privaten Grünfläche „Hausgarten“ vorhandene Hecke wird aufgrund der ihr zuzuschreibenden naturschutzfachlichen und ortsbildprägenden Funktion im Bebauungsplan mit einer Erhaltungsbindung belegt. Auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB) wird bestimmt, dass bei Abgang der Gehölze der Hecke, für die der Bebauungsplan eine Erhaltungsbindung festsetzt, an gleicher Stelle gleichwertiger Ersatz zu pflanzen ist (**textliche Festsetzung Nr. 4.2, Buchstabe b**).

Im Geltungsbereich finden sich neben den planungsrechtlich gesicherten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ weitere kleinteilige Vegetationsflächen, die aus naturschutzfachlichen Gründen ebenfalls gesichert werden sollen. Für diese Flächen werden demnach Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) festgesetzt und es wird bestimmt, dass auf den betreffenden Flächen die vorhandene Vegetation zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen ist (**textliche Festsetzung Nr. 4.2, Buchstabe c**).

Bezüglich der zentral auf dem Grundstück gelegenen, als Naturdenkmal (ND) unter Schutz stehenden Linde („Hoflinde“) wird neben der Erhaltungsbindung festgesetzt, dass zum Schutz und zur langfristigen Sicherung für diesen Baum eine mindesten 50 m<sup>2</sup> große Baumscheibe anzulegen und dauerhaft zu erhalten ist (**textliche Festsetzung Nr. 4.2, Buchstabe d**).

### 6.6.3 Beschaffenheit von PKW-Stellplätzen

Im Sinne der Minimierung von nachteiligen Auswirkungen auf den Bodenhaushalt wird auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB bestimmt, dass nicht überdachte 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. 4.3**).

Die textliche Festsetzung Nr. 4.3 unterstützt die Zielstellung eines möglichst naturnahen Umgangs mit dem Niederschlagswasser und der vorzuziehenden Versickerung an Ort und Stelle. Die Regelung wird aus städtebaulichen Gründen getroffen, im Sinne des Ausgleichs unter besonderer Berücksichtigung des Schutzguts Boden bzw. zur Minimierung von nachteiligen Auswirkungen auf den Bodenhaushalt. Die Vermeidung nicht zwingend erforderlicher Versiegelungen dient aber auch städtebaulichen Aspekten und der Ortsbildgestaltung.

### 6.7 Oberflächenwasserbehandlung

Auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 14, 16 BauGB wird festgesetzt, dass das im Urbanen Gebiet anfallende Oberflächenwasser (Niederschlagswasser) durch bauliche oder technische Maßnahmen auf dem Grundstück zu versickern ist, sofern die vor Ort vorherrschenden Bodenverhältnisse dies zulassen. Wenn die Bodenverhältnisse eine Versickerung auf dem Grundstück nicht zulassen (durch Bodengutachten zu belegen), sind für das anfallende Oberflächenwasser bauliche und technische Maßnahmen der Oberflächenwasserbewirtschaftung durch Rückhalt auf dem Grundstück vorzusehen (**textliche Festsetzung Nr. 5**).

### 6.8 Sonstige Festsetzungen

#### Außenschankflächen

Auf den privaten Grünflächen „Hausgarten“ ist innerhalb der Flächen A und B eine Nutzung als Außenschankfläche zulässig, sofern diese dem Nutzungszweck der im Urbanen Gebiet genehmigten Nutzungen dient und ihrer Eigenart nicht widerspricht. Eine Versiegelung oder Teilversiegelung der Außenschankflächen ist unzulässig. (**textliche Festsetzung Nr. 6**).

Mittels der textlichen Festsetzung Nr. 6 wird eine temporäre Nutzung von kleineren, dem Gebäude zugewandten Teilflächen der beiden Hausgärten als der Gastronomie zugeordnete Sitzbereiche im Freien ermöglicht. Dabei handelt es sich um eine Fläche von 30 m<sup>2</sup> im hinteren Garten (Fläche A) und von 35 m<sup>2</sup> im vorderen Garten (Fläche B). Eine Befestigung der Flächen zur dauerhaften Nutzung ist nicht vorgesehen und ist auf Basis der Festsetzungen der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 122 auch nicht zulässig.

### 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

Um eine geordnete städtebauliche Gestaltung zu sichern und eine negative Entwicklung durch eine Überfrachtung des Plangrundstücks mit Werbeanlagen zu vermeiden, wird die Zulässigkeit und von Werbeanlagen innerhalb des Geltungsbereichs eingeschränkt.

Den rechtlichen Rahmen für die planungs- und bauordnungsrechtliche Steuerung von Werbeanlagen bieten § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 und 2 sowie § 10 Abs. 4 LBO. So sind Werbeanlagen gemäß § 10 Abs. 4 LBO ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig. Gestalterische Festsetzungen zu Werbeanlagen gemäß § 86 LBO werden mittels der textlichen Festsetzungen Nr. 7.3 getroffen. Diese Einschränkungen entsprechen dem aktuellen Standard der Stadt Flensburg. So wird festgesetzt, dass im Urbanen Gebiet innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung an der Fassade unterhalb der Traufe des jeweiligen Gebäudes zulässig sind. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist nur innerhalb der Fläche C eine freistehende Werbeanlage bis zu einer Höhe von 1,5 m und mit einer Größe von max. 1,5 m<sup>2</sup> zulässig (**textliche Festsetzung Nr. 7.3, Buchstabe a**). Innerhalb der Grünfläche sind Werbeanlagen unzulässig (**textliche Festsetzung Nr. 7.3, Buchstabe b**). Für den gesamten Geltungsbereich wird festgesetzt, dass Fahnenmasten unzulässig sind (**textliche Festsetzung Nr. 7.3, Buchstabe c**).

Mit den Festsetzungen 7.3 a) bis c) in Verbindung mit der textlichen Festsetzung 1.2 (vgl. Kap. 6.1.1) und wird eine maßvolle Beschränkung von Werbeanlagen zur Sicherung der besonderen städtebaulich-gestalterischen Ziele auf dem Grundstück Fördestraße 65 angestrebt, insbesondere im Hinblick auf die denkmalgeschützte Sachgesamtheit.

Bezüglich der Gestaltung von Werbeanlagen wird bestimmt, dass direkt und indirekt beleuchtete, blendfrei ausgeführte Werbeanlagen zulässig. Lauf-, Wechsel-, Blinklichtschaltungen und Anlagen ähnlicher Bauart und Wirkung sind nicht zulässig sind (hierzu zählen z. B. Wechsellichtanlagen, Wendeanlagen, Leitlichtanlagen, Digitalbildanlagen, Bildprojektionen sowie angestahlte Werbeanlagen, deren Lichtfarbe oder Lichtintensität wechselt). Ebenfalls unzulässig sind sich bewegende Werbeanlagen (z. B. auf Schienen oder sich drehend). Lichtprojektionen auf oder am Gebäude, in Schaufenstern, an baulichen Anlagen, auf Grundstücken und auf Straßen, außerdem in den Luftraum abstrahlende Licht- und Laserstrahlen sind unzulässig (**textliche Festsetzung Nr. 7.3, Buchstabe d**).

### Beleuchtung

Zur Schonung der nachtaktiven Insekten sind im Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 122 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**).

### Dachform, -neigung und Dachflächen

Ebenfalls aus ortsbildschützenden Gesichtspunkten soll die Dachform für Hauptanlagen verbindlich geregelt werden. Demnach wird auf Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBO 2022 festgesetzt, dass im Urbanen Gebiet ausschließlich Satteldächer zulässig sind. Ausgenommen hiervon sind die Dächer von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und überdachten Stellplätzen nach § 12 BauNVO sowie von untergeordneten Gebäudeteilen wie bspw. Wintergärten (**textliche Festsetzung Nr. 7.5, Buchstabe a**). Von der Dacheindeckung dürfen keine reflektierenden bzw. glänzenden Wirkungen ausgehen (**textliche Festsetzung Nr. 7.5, 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 niedriger Reflektion einzusetzen (**textliche Festsetzung Nr. 7.5, Buchstabe c**).

## **6.10 Aufhebung von Rechtsvorschriften**

Mit Inkrafttreten der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 122 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB treten für den Geltungsbereich der 5. Änderung, d. h. die Grundstücke Fördestraße 49/51 und die im Geltungsbereich gelegenen Teilflächen der Grundstücke Fördestraße 50, 52 und 54 sowie den an die betreffenden Grundstücke angrenzenden Abschnitt der Fördestraße, alle bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Fördestraße“ (Nr. 122), rechtsverbindlich seit dem 10.12.1995, außer Kraft (**textliche Festsetzung Nr. 8**).

## **6.11 Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen / Hinweise**

### **6.11.1 Denkmalschutz**

Bei dem Grundstück Fördestraße 65 handelt es sich um die dem Denkmalschutz unterliegende Sachgesamtheit „Hofstelle Fördestraße 65“, zu der das Einzeldenkmal "Angeliter Bauernhaus", das Wirtschaftsgebäude (kein Einzeldenkmal) und die Hoflinde (Naturdenkmal) gehören. Eine diesbezügliche Kennzeichnung wurde nachrichtlich in die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 122 übernommen.

Die Objekte sind zwar bereits als Denkmale erkannt, das Eintragungsverfahren ist jedoch noch nicht vollständig abgeschlossen. Demnach sind die betreffenden Denkmale zwar bereits unter Schutz gestellt (Dil = Denkmal ipsa lege), bisher aber noch nicht in der veröffentlichten Denkmalliste eingetragen.

Wesentliche Beeinträchtigungen des Baudenkmals auf dem Grundstück Fördestraße 65 sind nicht zulässig. Maßnahmen an oder in der Umgebung von Kulturdenkmälern bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde nach § 12 Abs. 1 Nr. 3 Denkmalschutzgesetz (DSchG) des Landes Schleswig-Holstein. Ein entsprechender Hinweis wurde in die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 122 übernommen.

### **6.11.2 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 Denkmälern zu rechnen. Maßnahmen, die mit Eingriffen in den Boden verbunden sind, sind mit dem Archäologischen Landesamt abzustimmen.

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

### 6.11.3 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. Der/die Eigentümer\*innen oder Nutzungsberechtigten 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.

Darüber hinaus kann es bei Bodenarbeiten zu Zufallsfunden von Waffen, Munition oder Ausrüstungsgegenständen kommen. Offensichtlich schlechter Zustand und starke Rostbildung sind kein Beweis für die Ungefährlichkeit eines Kampfmittels. Wer Waffen, Munition oder kampfmittelverdächtige Gegenstände entdeckt, hat im eigenen Interesse folgende Verhaltensregeln zu beachten:

1. Diese Gegenstände dürfen niemals bewegt oder aufgenommen werden.
2. Die Arbeiten im unmittelbaren Bereich sind einzustellen.
3. Der Fundort ist so abzusichern, dass Unbefugte daran gehindert werden, an den Gegenstand heran zu kommen.
4. Die nächstliegende Polizeidienststelle ist über den Fund zu unterrichten.
5. Die Gegenstände dürfen auf keinen Fall zur Polizeidienststelle verbracht werden.

## **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.

Auf den Verzicht auf Umweltprüfung und Umweltbericht wurde 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, das 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 wurde 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 auch 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.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung werden insbesondere bestandssichernde Festsetzungen getroffen. Die Belange von Familien, Kindern und Jugendlichen sind davon nicht unmittelbar betroffen.

### **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. die/den Beauftragte\*n 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 Besuchen 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 öffentlichen Verkehrswegen, Stellplätzen und Garagen zu den Gebäudeeingängen eine Barrierefreiheit festgesetzt wird (siehe textl. Festsetzung Nr. 7.2, Buchstabe a). Gleiches gilt für die Erreichbarkeit und Nutzbarkeit von Abfallbehältern (siehe textl. 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.

Um eine nachhaltige Nutzung der Gebäude für jedes Lebensalter zu ermöglichen empfiehlt es sich, 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 (jeweils auf 5 m<sup>2</sup> gerundet):

Urbanes Gebiet	ca. 2.040 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche - Hausgarten -	ca. 640 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>ca. 2.680 m<sup>2</sup></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.



