

# Begründung

---

zur 9. Änderung des Bebauungsplanes „Hochschulgelände Sandberg“ (Nr. 144)

Entwurf



## **Inhalt**

<b>1.</b>	<b>Plangebiet .....</b>	<b>5</b>
<b>2.</b>	<b>Rechtliche Vorschriften .....</b>	<b>5</b>
<b>2.1</b>	<b>Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>5</b>
<b>2.2</b>	<b>Flächennutzungsplan .....</b>	<b>5</b>
<b>2.3</b>	<b>Landschaftsplan .....</b>	<b>5</b>
<b>2.4</b>	<b>Weitere Vorschriften.....</b>	<b>6</b>
<b>2.5</b>	<b>Aufzuhebende Satzungen .....</b>	<b>6</b>
<b>3.</b>	<b>Beschreibung des Gebietes .....</b>	<b>6</b>
<b>4.</b>	<b>Gründe für die Planaufstellung .....</b>	<b>6</b>
<b>4.1</b>	<b>Gründe für die Durchführung eines vereinfachten Verfahrens (§ 13 BauGB) / Verfahrens zur Innenentwicklung (§ 13 a BauGB) / Verfahrens zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen (13 b BauGB).....</b>	<b>8</b>
<b>5.</b>	<b>Planungsziele und städtebauliches Konzept .....</b>	<b>8</b>
<b>6.</b>	<b>Planinhalt und Festsetzungen .....</b>	<b>10</b>
<b>6.1</b>	<b>Art und Maß der baulichen Nutzung.....</b>	<b>10</b>
6.1.1	Art der baulichen Nutzung.....	10
6.1.2	Maß der baulichen Nutzung .....	11
<b>6.2</b>	<b>Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....</b>	<b>12</b>
6.2.1	Bauweise .....	12
6.2.2	Überbaubare Grundstücksfläche (Baulinien, Baugrenzen, Bebauungstiefe) .....	13
<b>6.3</b>	<b>Erschließung, Infrastruktur .....</b>	<b>13</b>
6.3.1	Verkehrerschließung .....	13
6.3.2	Öffentlicher Personennahverkehr .....	13
6.3.3	Ruhender Verkehr / Erreichbarkeit der Hauseingänge.....	13
6.3.4	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	13

6.3.5	Technische Infrastruktur .....	13
6.3.6	Abfall, Wertstoffe .....	13
6.3.7	Soziale Infrastruktur .....	14
<b>6.4</b>	<b>Stellplätze und Garagen, Abstellanlagen für Fahrräder .....</b>	<b>14</b>
<b>6.5</b>	<b>Nebenanlagen .....</b>	<b>15</b>
<b>6.6</b>	<b>Grünordnerische Festsetzungen .....</b>	<b>15</b>
6.6.1	Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB), Anpflanzgebot .....	15
6.6.2	Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB) .....	15
<b>6.7</b>	<b>Immissionsschutzbezogene Festsetzungen .....</b>	<b>16</b>
<b>6.8</b>	<b>Gestalterische Festsetzungen.....</b>	<b>16</b>
6.8.1	Werbeanlagen .....	16
6.8.2	Nebenanlagen.....	16
<b>6.9</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen / Hinweise .....</b>	<b>17</b>
6.9.1	Grabungsschutzgebiet .....	17
6.9.2	Kampfmittel.....	17
<b>7.</b>	<b>Umweltbericht gem. § 2a BauGB.....</b>	<b>17</b>
<b>7.1</b>	<b>Festgelegte Ziele des Umweltschutzes in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen und ihre Berücksichtigung .....</b>	<b>17</b>
7.1.1	Fachgesetzliche Ziele .....	17
7.1.2	Ziele aus Fachplänen.....	19
<b>7.2</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....</b>	<b>19</b>
7.2.1	Umweltbezogene Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt.....	19
7.2.2	Umweltbezogene Auswirkungen auf das Schutzgut Boden .....	20
7.2.3	Umweltbezogene Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser .....	20

7.2.4	Umweltbezogene Auswirkungen auf das Schutzgut Luft/Klima .....	<b>20</b>
7.2.5	Umweltbezogene Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft.....	<b>21</b>
7.2.6	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt .....	<b>21</b>
7.2.7	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter .....	<b>21</b>
<b>7.3</b>	<b>Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung .....</b>	<b>21</b>
<b>8.</b>	<b>Berücksichtigung der Belange besonderer Bevölkerungsgruppen .....</b>	<b>21</b>
<b>8.1</b>	<b>Gender-Aspekte.....</b>	<b>22</b>
<b>8.2</b>	<b>Familien / Kinder und Jugendliche .....</b>	<b>22</b>
<b>8.3</b>	<b>Senioren und Menschen mit Behinderungen .....</b>	<b>22</b>
<b>9.</b>	<b>Gebietsgliederung.....</b>	<b>23</b>

## 1. **Plangebiet**

Das Plangebiet wird begrenzt:

im Norden: durch die Kleingartenkolonie,

im Osten: durch die Stellplatzanlage des Campusbades,

im Süden: durch die Thomas-Fincke-Straße und

im Westen: durch die Studierendenwohnheime an der Thomas-Fincke-Straße.

## 2. **Rechtliche Vorschriften**

### **2.1 Rechtsgrundlagen**

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

### **2.2 Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1998 stellt den Planbereich als gewerbliche Baufläche dar. Da dieser Plan nicht parzellenscharf ist und der überwiegende Bereich der Fläche auch weiterhin eine Gewerbefläche bleibt, ist eine Änderung des Planes nicht erforderlich. Eine eventuelle Anpassung der Darstellung erfolgt im Rahmen der laufenden Neuaufstellung.



Abbildung 1: Ausschnitt aus dem FNP 1998.

### **2.3 Landschaftsplan**

Der Landschaftsplan aus dem Jahr 1998 stellt den Bereich als gewerbliche Baufläche dar. Da dieser Plan nicht parzellenscharf ist und der überwiegende Bereich der Fläche auch weiter-

hin eine Gewerbefläche bleibt, ist eine Änderung des Planes nicht erforderlich. Eine eventuelle Anpassung der Darstellung erfolgt im Rahmen der laufenden Neuaufstellung.

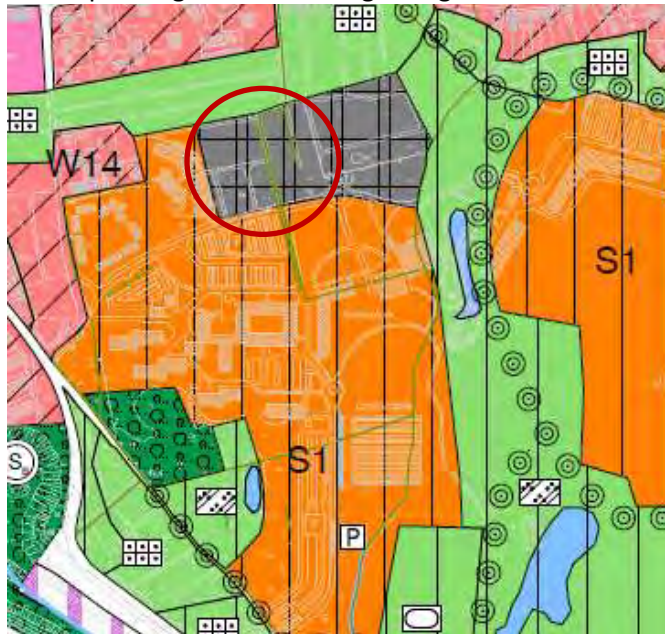


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem L-Plan 1998.

## 2.4 Weitere Vorschriften

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

## 2.5 Aufzuhebende Satzungen

Mit In-Kraft-Treten der 9. Änderung des Bebauungsplans „Hochschulgelände Sandberg“ (Nr. 144) wird innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Hochschulgelände Sandberg - Medien-campus“ (Nr. 144), rechtskräftig seit dem 17.12.2000, aufgehoben.

## 3. Beschreibung des Gebietes

Das Plangebiet befindet sich auf dem Gelände der Hochschule / Universität im Südosten Flensburgs im Stadtteil Sandberg und hat eine Größe von ca. 16.000 m<sup>2</sup>. Die Fläche befindet sich im Norden des Campusgeländes und grenzt unmittelbar an bestehende Studierendenwohnheime an. Im Osten wird der Plangeltungsbereich durch die Stellplatzanlage des Campusbades begrenzt. Die Fläche wird derzeit als Stellplatzfläche genutzt. Die Stellplatzanlage ist durch Baumpflanzungen gegliedert. Eine Erschließung der Fläche erfolgt über die Thomas-Fincke-Straße.

## 4. Gründe für die Planaufstellung

Das Ursprungskonzept des Campusgeländes sah vor, auf den Flächen im Norden des Geländes studentisches Wohnen zu etablieren. Daher wurde auch diese Planbereichsfläche als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „studentisches Wohnen“ festgesetzt. Im Jahr 2000 wurde der Bebauungsplan dahingehend geändert, dass diese Fläche überwiegend als Gewerbegebiet für hochschulnahes Gewerbe festgesetzt wurde, da die Annahme bestand, dass eine so große Fläche für studentisches Wohnen nicht benötigt wird. Eine Gewerbean-

siedlung ist bisher allerdings nicht erfolgt. Der östliche Bereich wurde später mit dem Campusbad bebaut. Ein Großteil der Fläche (16.000 m<sup>2</sup>) wird heute als Parkplatz genutzt und steht weiterhin für eine gewerbliche Entwicklung zur Verfügung.

Auf dem Campusgelände besteht die Nachfrage nach einem Integrationshaus, welches dazu dient, mittels Gemeinschafts- / Versammlungsräumen und eines Cafés einen besseren Austausch zwischen den Studierenden zu erzielen und insbesondere auch die Integration von geflüchteten Studierenden zu unterstützen. Entsprechende Fördermittel wurden bereits bewilligt.

Um dieses Vorhaben zu ermöglichen, ist es angedacht, einen untergeordneten Bereich der Gewerbefläche für den Bau eines Integrationshauses zu nutzen. Im Erdgeschoss des geplanten Integrationshauses sind ein Versammlungsraum sowie ein Café für Studierende, insbesondere auch für geflüchtete Studierende, vorgesehen. In den oberen Geschossen soll Wohnraum für Studierende geschaffen werden, da die Nachfrage nach studentischem Wohnen stark angestiegen ist und die bestehenden sowie auch die Wohnheime, die derzeit geplant werden, diesen Bedarf nicht decken können. Zudem ist ein Büro- und Beratungsraum angedacht.

So kann die ursprüngliche Idee, studentisches Wohnen im Norden der Campusfläche anzusiedeln, wieder aufgenommen werden.

Da ein solches Integrationshaus mit Wohnraum für Studierende in einem Gewerbegebiet planungsrechtlich nicht zulässig ist, bedarf es einer Bebauungsplanänderung. Diese sieht vor, die Fläche, die für das Integrationshaus benötigt wird, als Sonstiges Sondergebiet festzusetzen.

Um weiterhin die Entwicklung von hochschulnahe Gewerbe auf dieser Fläche zu ermöglichen, ist es vorgesehen, nur eine Fläche von ca. 3.000 m<sup>2</sup> für das Integrationshaus zu nutzen. Die übrigen Flächen (etwas reduziert durch den Fuß- und Radweg sowie durch die Grünflächen) bleiben weiterhin als eingeschränkte Gewerbegebiete (geplant für hochschulnahe Gewerbe) festgesetzt.

Die Leitlinien zur räumlichen Steuerung von Angebot und Nachfrage im Bereich Gewerbeflächen streben an, 30 ha Gewerbefläche zusätzlich zu entwickeln. Durch dieses Vorhaben wird von diesen Leitlinien ausnahmsweise abgewichen und die bereits festgesetzte Gewerbefläche etwas reduziert. Diese Ausnahme erfolgt, da die Schaffung eines Integrationshauses mit studentischem Wohnen für die Universität und die Hochschule von großer Wichtigkeit ist. Unter sozialpolitischen Aspekten wird die Förderung eines Integrationshauses als bedeutend angesehen. Zudem bleibt ein Teil der Fläche (ca. 10.000 m<sup>2</sup>) als Gewerbefläche auch künftig bestehen, die für die Entwicklung eines hochschulnahen Gewerbeparks bei einer entsprechenden qualifizierten Planung und Gliederung ausreichend erscheint. Zudem wurde die GRZ von 0,35 auf 0,6 erhöht, um eine höhere Dichte zu ermöglichen. Weiterhin wurde die festgesetzte maximale Höhe der baulichen Anlagen im westlichen Bereich etwas erhöht, um eine größere Flexibilität zu ermöglichen. Für die künftige Entwicklung des Campusgeländes ist es zudem angedacht, gemeinsam mit der Universität und der Hochschule ein Gesamtkonzept zu erstellen. Sollte es durch die Planung des Integrationshauses zu einer Flächenknappheit für das anzusiedelnde hochschulnahe Gewerbe kommen, besteht die Möglichkeit im Rahmen der Gesamtplanung alternative Flächen zu entwickeln.



Um die schalltechnische Verträglichkeit von Gewerbefläche und dem Integrationshaus mit studentischem Wohnen sicherzustellen, wird im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung die gesamte unbebaute Stellplatzfläche überplant. So kann festgesetzt werden, dass nur Gewerbebetriebe angesiedelt werden können, die mit dem Studierendenwohnheim vereinbar sind. Weiterhin werden in diesem Zusammenhang die Festsetzungen zum Gewerbegebiet den aktuellen Gegebenheiten angepasst.

Des Weiteren sieht die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 144 im Osten des Plangebietes eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg) vor. Diese dient dazu, eine Fuß- und Radwegeverbindung zwischen den Rad- und Fußwegen nördlich angrenzend an das Plangebiet, welche derzeit im Rahmen des Projektes „Radeln zum Campus“ beleuchtet und befestigt werden sollen und dem Campusgelände herzustellen, um die bestehende Lücke zu schließen.

#### **4.1 Gründe für die Durchführung eines vereinfachten Verfahrens (§ 13 BauGB) / Verfahrens zur Innenentwicklung (§ 13 a BauGB) / Verfahrens zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen (13 b BauGB)**

Die Bauleitplanung kann als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB erfolgen, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, kein Vorhaben mit einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht vorbereitet oder begründet wird, und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Die durch die Planung zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> und aufgrund einer überschlägigen Prüfung werden keine erheblichen Umweltauswirkungen erwartet.

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

Ziel der Planung ist es, auf einer Teilfläche des bestehenden Stellplatzes Planrecht für ein Integrationshaus mit studentischem Wohnen zu schaffen. Es ist vorgesehen, im Erdgeschoss des geplanten Integrationshauses einen Versammlungsraum sowie ein Café für Studierende, insbesondere auch für geflüchtete Studierende, zu errichten, wodurch ein Austausch zwischen verschiedenen Kulturen gefördert werden kann. Zudem sieht das Konzept in den oberen Geschossen Wohnraum für Studierende vor sowie untergeordnet Büro- und Beratungsräume. Die übrige Plangebietsfläche soll weiterhin der Gewerbeentwicklung zur Verfügung stehen. Im Osten des Plangebietes soll zudem ein Rad- und Fußweg entstehen, welcher die Lücke zwischen den Rad- und Fußwegen nördlich des Plangebietes und dem Campusgelände schließen soll.





**Abbildung 3: Ansicht des Integrationshauses. Verfasser: Architekturkontor Blad (2018).**



**Abbildung 4: Lageplan des Integrationshauses (Entwurf). Verfasser: Architekturkontor Blad (2018).**

## **6. Planinhalt und Festsetzungen**

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

#### 6.1.1 Art der baulichen Nutzung

##### Sonstiges Sondergebiet (SO)

Für das Integrationshaus wird gemäß § 9 Abs. Nr. 1 BauGB ein **Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hochschule / Universität - Integrationshaus“** nach § 11 BauNVO festgesetzt. Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hochschule / Universität – Integrationshaus“ dient vorwiegend der Unterbringung von Wohnraum für Studierende, deren zugeordneten Nutzungen sowie von Gastronomiebetrieben und Veranstaltungsräumen und Büro- und Beratungsräumen, die in Verbindung mit der Hochschule / Universität stehen.

##### Gewerbegebiete GE (e) 1 und 2

Die übrigen Flächen werden, wie bisher, gemäß § 9 Abs. Nr. 1 BauGB als **eingeschränkte Gewerbegebiete** nach § 8 BauNVO festgesetzt. Die Einschränkung, dass nur nicht störende Anlagen, Betriebe und Einrichtungen zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören und nach ihrem Störgrad im Mischgebiet zulässig sind, wird durch den Schutz der angrenzenden Wohnungen für Studierende sowie der Kleingärten begründet.

Die Feinsteuerung des angestrebten Nutzungsspektrums erfolgt auf dem privatrechtlichen Wege über die Grundstücksüberlassung. Ohne den Gebietscharakter GE zu negieren, sind planungsrechtlich bestimmte nichtgewünschte Nutzungen ausgeschlossen worden. Dazu gehören Vergnügungsstätten, Tankstellen und Einzelhandelsbetriebe.

##### *Ausschluss des Einzelhandels*

Die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in einer Gemeinde sind nach Maßgabe des Baugesetzbuches zu leiten. Ziel ist eine nachhaltige Entwicklung, die den sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Belangen gerecht wird, zu sichern. Ein wesentlicher Komplex ist die Sicherstellung der Nahversorgung, die in den Stadtteilzentren, der Innenstadt und den dezentralen Standorten stattfindet.

Ein Einzelhandelskonzept dient i. S. v. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als städtebauliches Entwicklungskonzept und ist damit ein bedeutsames Abwägungskriterium. Das Gesamtstädtische Einzelhandelskonzept der Stadt Flensburg ist am 12.05.2011 von der Ratsversammlung der Stadt beschlossen worden. Es umfasst neben den nachstehend aufgeführten Zielen eine Liste mit zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimenten.

- Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten soll grundsätzlich nicht außerhalb der Stadtteilzentren und der Innenstadt großflächig entwickelt werden.
- Die Innenstadt soll auch künftig Marktführer für die zentrenrelevanten Einzelhandelsbranchen bleiben.
- Bei der Entwicklung von möglichen gemeinsamen Gewerbegebieten ist Einzelhandel grundsätzlich auszuschließen.

Analog zu den Empfehlungen des „Gemeinsamen Beratungserlasses zur Ansiedlung von Einkaufseinrichtungen größeren Umfangs“ des Landes Schleswig-Holstein vom 1. August 1994

wird der Einzelhandel in den eingeschränkten Gewerbegebieten generell ausgeschlossen. Unter bestimmten Voraussetzungen kann Einzelhandel im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieb betrieben werden.

Ziel der Gewerbegebietsfestsetzung ist die Ansiedlung von Gewerbebetrieben, um das Arbeitsplatzangebot in der Gemeinde zu erhöhen und ausreichende Flächen insbesondere auch für hochschulnahes Gewerbe in unmittelbarer Nähe zu den Hochschuleinrichtungen zur Verfügung stellen zu können. Den Betrieben soll als untergeordnete Nebeneinrichtung Gelegenheit gegeben werden, ihre Produkte an Endverbraucher zu verkaufen (Direkt-Vermarktung).

#### *Vergnügungsstätten*

Ausgeschlossen sind über die textlichen Festsetzungen, dass Vergnügungsstätten, wie z.B. Spielhallen, in den eingeschränkten Gewerbegebieten zulässig sind. Diese Einrichtungen würden die positive Entwicklung, die der Campus als Wissenschafts- und Kompetenzzentrum nimmt, negativ beeinflussen. Zudem sind negative Auswirkungen auf die angrenzenden Wohngebiete des Sandbergs durch zusätzliche Fremdverkehre nicht auszuschließen.

#### *Tankstellen*

Zum Schutz des angestrebten Charakters des Plangebiets und der Umgebung als Mischung aus nichtstörendem Gewerbe, Hochschuleinrichtungen sowie Wohnraum für Studierende werden Tankstellen nicht zugelassen.

## 6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

### Sonstiges Sondergebiet (SO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Sonstigen Sondergebiet (SO) durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ) sowie durch die Festsetzung der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt.

Im Sonstigen Sondergebiet SO werden eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,2 festgesetzt. Diese Festsetzungen entsprechen den Vorgaben der Baunutzungsverordnung für Sonstige Sondergebiete (§ 17 BauNVO). Diese Festsetzungen schaffen die Möglichkeit, viele Wohneinheiten und weitere Nutzungen auf einer geringen Grundfläche zu schaffen. Dies entlastet die Wohnraumvorsorge Flensburgs und wirkt einer größeren Flächeninanspruchnahme entgegen. Aufgrund der vielen unterschiedlichen Nutzungen (Café, Versammlungsräume, Studentisches Wohnen etc.) steigt auch der Bedarf an Nebenanlagen (u.a. Stellplätze für Fahrräder, Terrasse). Daher wird eine GRZ von 0,6 benötigt.

Die festgesetzte Grundflächenzahl darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird bis zu 50 vom Hundert (höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8) überschritten werden.

Im Sonstigen Sondergebiet werden maximal 4 Vollgeschosse festgesetzt. Damit fügt sich die vorliegende Planung städtebaulich in die Umgebung ein. Auch diese Festsetzung dient dem Entgegenwirken von einer weiteren Flächeninanspruchnahme.

#### Gewerbegebiete GE (e) 1 und 2

Das Maß der baulichen Nutzung wird in den eingeschränkten Gewerbegebieten bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die maximale Höhe baulicher Anlagen über NHN sowie durch die Festsetzung der Anzahl der maximalen zulässigen Vollgeschosse bestimmt.

In den eingeschränkten Gewerbegebieten wird ebenfalls eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Eine Erhöhung von 0,35 auf 0,6 erfolgt, um innerhalb der Gewerbefläche eine höhere Dichte erzielen zu können. Die Grundflächenzahl bleibt damit unter der nach § 17 BauNVO definierten Obergrenze für Gewerbegebiete von 0,8.

Die festgesetzte Grundflächenzahl darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird bis zu 50 vom Hundert (höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8) überschritten werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird außerdem durch eine maximale Höhe baulicher Anlagen im GE (e) 1 mit 58 m über NHN und im GE(e) 2 mit 54 m über NHN näher bestimmt. Zudem wird festgesetzt, dass im GE (e) 1 maximal 4 Vollgeschosse und im GE (e) 2 maximal 3 Vollgeschosse zulässig sind. Diese Festsetzungen tragen zur Umsetzung des planerisch gewünschten städtebaulichen Konzepts bei und sind an dem Standort städtebaulich vertretbar. Unterhalb dieser Höhe lassen sich die vielfältigsten Baustrukturen entwerfen. Die Erhöhung der maximalen Höhe (im Vergleich zum derzeit gültigen Bebauungsplan) im GE(e) 1 erfolgt, um eine etwas größere Flexibilität beim Bau zu erlangen und um viergeschossig bauen zu können. Die Höhenangabe des GE(e) 2 entspricht dem derzeit gültigen Bebauungsplan. Diese Höhenbeschränkung erfolgt zum Schutz der Außenanlagen des Campusbades. Im Rahmen der Grundstücksvergabe ist zu prüfen, ob weitere Maßnahmen zum Schutze des Außenbereichs des Campusbades getroffen werden müssen (z.B. Einschränkung von Fensterbereichen).

## **6.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

### **6.2.1 Bauweise**

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.

Es wird im Bebauungsplan keine Bauweise festgesetzt, damit sowohl mit als auch ohne Grenzabstand gebaut werden kann.

## 6.2.2 Überbaubare Grundstücksfläche (Baulinien, Baugrenzen, Bebauungstiefe)

Im Geltungsbereich werden Baugrenzen festgesetzt, um im Vergleich zu Baulinien eine größere Flexibilität zu ermöglichen. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

## 6.3 Erschließung, Infrastruktur

### 6.3.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Thomas-Fincke-Straße. Innerhalb des Plangebietes wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt, über welches Anlieger und Stellplatznutzer rückwärtige Flächen erreichen können. Zudem erfolgt die Erschließung des Integrationshauses über das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.

Im Osten des Plangebietes wird ein Fuß- und Radweg festgesetzt, um sicherstellen zu können, dass eine Wegeverbindung zwischen dem nördlichen Fahrrad- und Fußweg und dem Campusgelände besteht.

### 6.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Die Bushaltestellen „Campus Hochschule“ sowie „Campusbad“ liegen in unmittelbarer Nähe. Es ist somit eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr gegeben.

### 6.3.3 Ruhender Verkehr / Erreichbarkeit der Hauseingänge

Neu errichtete Stellplätze und Garagen müssen von den zugeordneten Gebäuden aus barrierefrei erreichbar sein (§ 50 Abs. 10 LBO 2009).

Der Zugang von öffentlichen Verkehrswegen, Stellplätzen und Garagen zu den Haustüren muss auch innerhalb des Grundstücks barrierefrei ausgeführt werden (Festsetzung nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 84 Abs. 1 Nr. 3 LBO 2009).

### 6.3.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Es wird eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche in einer Breite von 5,0 m zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger sowie der Anlieger und der Nutzer der Stellplatzfläche festgesetzt. Hiermit kann eine ausreichende Erschließung des Integrationshauses sowie der rückwärtigen Bereiche und der Stellplatzflächen sichergestellt werden.

### 6.3.5 Technische Infrastruktur

Die Versorgung mit Energie sowie die Abfallbeseitigung sind gesichert. Zur Schmutzwasserentsorgung wird das Planvorhaben an das bestehende Netz der städtischen Kanalisation angeschlossen.

Das anfallende Oberflächenwasser (Niederschlagswasser) ist auf dem Grundstück zu bewirtschaften und darf nur zeitverzögert (Rückhaltung) eingeleitet werden. Danach dürfen 5l/s\* ha nicht überschritten werden.

### 6.3.6 Abfall, Wertstoffe

Die Abfallbehälter müssen an ihren Stellplätzen barrierefrei erreichbar und nutzbar sein (Festsetzung nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 84 Abs. 1 Nr. 5 LBO 2009).

§10 (3) Satz 1 der Satzung über die Abfallwirtschaft des Technischen Betriebszentrums (Abfallwirtschaftssatzung) ist zu beachten.

### 6.3.7 Soziale Infrastruktur

Das Integrationshaus beinhaltet die Planung eines Cafés und eines Versammlungsraumes, die einen Austausch der Studierenden untereinander fördern soll. Weitere soziale Infrastrukturen, wie u.a. eine Kita, sind auf dem Campusgelände vorhanden.

## 6.4 Stellplätze und Garagen, Abstellanlagen für Fahrräder

(§§ 12, 23 BauNVO, §§ 50c der Anlage 1 zum BauGB)

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

Abweichend von der Stellplatzsatzung der Stadt Flensburg (Satzung der Stadt Flensburg über die Zahl und Beschaffenheit von Kraftfahrzeugstellplätzen und Fahrradabstellplätzen) sind auf dem Sonstigen Sondergebiet (SO) 5 PKW-Stellplätze herzustellen. Davon sind mindestens zwei Stellplätze in Überbreite für die mögliche Nutzung mit Rollstuhl herzustellen. Gemäß der Stellplatzsatzung wären 20 Stellplätze (davon zwei Rollstuhlgerecht) für die Planung des Integrationshauses erforderlich. Da die umliegenden Studentenwohnheime (Wohnheim Sandberg, Haus Flensburg, Campus-Wohnheim) sowie die Kita auf dem Campusgelände einen Stellplatzüberhang von insg. 20 Stellplätzen aufweisen (vgl. Tabelle) wird festgesetzt, dass das Integrationshaus nur 5 Stellplätze herstellen muss, da auf den Überhang zurückgegriffen werden kann. So kann einer Flächenversiegelung entgegengewirkt werden. 5 Stellplätze sollen jedoch in unmittelbarer Nähe zum Gebäude liegen, weshalb diese auf dem Grundstück herzustellen sind.

Verkehrsquelle	Erforderliche PKW-Stellplätze	Vorhandene PKW-Stellplätze
1. Sandberg	37 (1 rollstuhlgerecht)	47
2. Haus Flensburg	2 (1 rollstuhlgerecht)	4
3. Campus-Wohnheim	35 (1 rollstuhlgerecht)	40
4. Kita Flensburg	2	5
5. Internationales Haus	20 (2 rollstuhlgerecht)	5
<b>Gesamtbedarf</b>	<b>96 (5 Rollstuhlgerecht)</b>	<b>101</b>

Abbildung 5: Ermittlung des Gesamtbedarfs der notwendigen Stellplätze.

Weiterhin soll unter dem Aspekt des Klimaschutzes die Mobilität mittels Fahrräder gestärkt und die Nutzung des öffentlichen Nahverkehrs gefördert werden, weshalb überwiegend auf bestehende Stellplätze zurückgegriffen werden soll.

Für die Gewerbeflächen sind die erforderlichen Stellplätze gemäß Stellplatzsatzung im Gebiet des Geltungsbereiches der 9. Änderung des B-Planes Nr. 144 herzustellen.

Stellplätze sowie nicht überdachte Fahrradstellplätze sind zum Schutz der Umwelt mit einem versickerungsfähigen Belag zu versehen. Zulässig sind wassergebundene Decken, Pflas-

ter mit Rasenfugen und Schotterrassen. Zufahrten und Fahrgassen sind von dieser Regelung ausgenommen.

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

Abstellanlagen für Fahrräder: Für den Geltungsbereich sind die notwendigen Abstellanlagen für Fahrräder auf den privaten Grundstücken herzustellen.

## 6.5 Nebenanlagen

Nebenanlagen (z.B. Garagen, Fahrradabstellplätze oder Geräteschuppen) sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, um eine größere Flexibilität zu gewährleisten.

## 6.6 Grünordnerische Festsetzungen

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

Im Sonstigen Sondergebiet (SO) sind auf dem Gelände 4 Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 14 bis 16 cm (gemessen in 1,00 m Höhe) anzupflanzen (Hochstamm 3 x verpflanzt), zu ihrer natürlichen Größe zu entwickeln, zu erhalten und bei Abgang durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

Diese Festsetzung dient dem Ausgleich der vier Bäume, die bereits auf der Stellplatzanlage gepflanzt wurden und durch die künftige Bebauung entfallen werden.

Zum Ausgleich der weiteren zur Gliederung der Stellplatzanlage gepflanzten Bäume ist für je vier Stellplätze ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14 bis 16 cm (gemessen in 1,00 m Höhe), Hochstamm 3 x verpflanzt, zu pflanzen, zu ihrer natürlichen Größe zu entwickeln, zu erhalten und bei Abgang durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen. Der Nachweis kann entsprechend der Freianlagenplanung überall auf dem Grundstück erbracht werden.

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

Die als zu erhalten festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang an gleicher Stelle durch einen standortgerechten Laubbaum, Hochstamm, 3 x v., aus extraweitem Stand, mit Drahtballierung, StU 16-18 cm zu ersetzen.

Sofern eine der Linden, welche als Allee entlang der Thomas-Fincke-Straße gepflanzt wurden, abgängig ist, ist eine Linde (Hochstamm, 3 x v., aus extraweitem Stand, mit Drahtballierung, StU 16-18 cm) als Ersatz entsprechend des Allee-Charakters zu pflanzen.

Die als zu erhalten festgesetzten Knicks sind zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Bei Abgang von Bäumen und Sträuchern ist an gleicher Stelle Ersatz zu pflanzen.



## 6.7 Immissionsschutzbezogene Festsetzungen

In den eingeschränkten Gewerbegebieten sind nur Anlagen, Betriebe und Einrichtungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören und nach ihrem Störgrad im Mischgebiet zulässig sind. Die anzusiedelnden Anlagen, Betriebe und Einrichtungen müssen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens einen Nachweis der Verträglichkeit vorweisen. Diese Festsetzung dient zum Schutz der angrenzenden Studentenwohnheime sowie der Kleingärten vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes.

## 6.8 Gestalterische Festsetzungen

### 6.8.1 Werbeanlagen

Gestalterische Festsetzungen werden zu Werbeanlagen getroffen. Diese sollen eingeschränkt werden, um eine geordnete städtebauliche Gestaltung zu sichern und eine negative Entwicklung durch eine Überfrachtung durch Werbeanlagen an der Stadteinfahrt entgegen zu wirken. Die textlichen Festsetzungen betreffen die Dimensionen und Anzahl der Werbeanlagen an den Gebäuden, freistehende Werbeanlagen und die Gestaltung der Werbeanlagen selbst.

Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung an den Fassaden zulässig. Sie sind in Form von Schriftzügen, Firmensignets oder Einzelbuchstaben direkt am Gebäude bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 m zulässig. Die Werbeanlagen dürfen die Höhe der Gebäude nicht überschreiten. Die horizontale Ausdehnung der Werbeanlagen darf nicht länger als ein Drittel der Gebäudefront betragen, unabhängig von der Anzahl verschiedener Werbeanlagen an einem Gebäude. Es sind ausschließlich indirekt beleuchtete Werbeanlagen zulässig. Die Beleuchtung der Werbeanlagen muss blendfrei sein. Die Verwendung von Lauf-, Wechsel- und Blinklichtschaltungen sowie Anlagen ähnlicher Bauart und Wirkung ist nicht gestattet. Sich bewegende Werbeanlagen sind ebenfalls unzulässig. Werbeanlagen dürfen nicht in das Lichtraumprofil des öffentlichen Straßenraumes hineinragen bzw. die erforderlichen Sichtbezüge einschränken. Fahnenmasten sind unzulässig. Je Grundstück ist zusätzlich eine einzelne Werbeanlage als freistehende, unbeleuchtete Werbeanlage mit einer maximalen Fläche von 2,00 m<sup>2</sup> zulässig.

Zur Schonung der nachtaktiven Insekten sind im Plangebiet für Werbeanlagen ausschließlich Leuchtmittel mit für Insekten wirkungsarmem Spektrum (UV-armes Lichtspektrum) zulässig. Insekten dürfen nicht in die Leuchtkörper gelangen können. Auch für die restliche Außenbeleuchtung gilt, dass insektenfreundliche Lampen nach Stand der Technik zu verwenden sind.

### 6.8.2 Nebenanlagen

Weiterhin wird aus gestalterischem Aspekt festgesetzt, dass Standplätze von Containern und Müllbehältern sowie zur Warenlagerung durch Wände oder Anpflanzungen gegenüber öffentlichen Flächen abzuschirmen sind.

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

### **6.9.1 Grabungsschutzgebiet**

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.

### **6.9.2 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 2009 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 § 13 a BauGB.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung und dem Monitoring abgesehen.

Auf den Fortfall der Umweltprüfung wird im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung hingewiesen.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind dennoch die Belange des Umweltschutzes zu prüfen und bei der Abwägung zu berücksichtigen.

### **7.1 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen und ihre Berücksichtigung**

(Nr. 1 b der Anlage 1 zum BauGB)

#### **7.1.1 Fachgesetzliche Ziele**

##### **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**

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

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

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

Dieses Ziel findet über grünordnerische Festsetzungen Eingang in die Planung, die die Minimierung bzw. Vermeidung von Beeinträchtigungen zum Ziel haben.

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

Die 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 144 erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB. Ein Ausgleich der Eingriffe ist nach Gesetzeslage nicht erforderlich.

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

Im Plangebiet befinden sich Knicks, bei denen es sich um geschützte Biotop handelt. Im Bebauungsplan werden diese als zu erhalten festgesetzt. Weiterhin sieht der Bebauungsplanentwurf einen Knickschutzstreifen vor.

Des Weiteren besteht entlang der Thomas-Fincke Straße eine Linden-Allee. Die Linden sind zum Schutz der Allee im Bebauungsplanentwurf als zu erhalten festgesetzt.

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

Der Plangeltungsbereich ist nicht Teil des landesweiten Biotopverbundsystems.

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

Das Plangebiet liegt in ca. 3,7 km Entfernung zum FFH-Gebiet „Küstenbereiche Flensburger Förde von Flensburg bis Geltinger Birk“ sowie zum FFH-Gebiet „Stiftungsflächen Schäferhaus“. Aufgrund der Entfernung sind Auswirkungen auf die FFH-Gebiete ausgeschlossen.

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

### **Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)**

**§ 1 BBodSchG:** "Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkun-

gen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden."

Dem gesetzlichen Bodenschutz wird dadurch Rechnung getragen, dass es sich bei diesem Vorhaben bereits um eine Baufläche handelt. Der Bebauungsplan wird lediglich geändert (Sondergebiet, Rad- und Fußweg sowie Gewerbegebiete). Die Baufelder werden angepasst und etwas verkleinert. Innerhalb der Baufelder soll eine verdichtete Bebauung angestrebt werden. Zudem wird festgesetzt, dass Stellplatzanlagen mit versickerungsfähigen Materialien zu befestigen sind.

### **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)**

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

§ 50 BImSchG: "Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufenen Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiet sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden."

Um im Plangebiet emissionschutzrechtlichen Konflikte auszuschließen, wird festgesetzt, dass in den eingeschränkten Gewerbegebieten nur Anlagen, Betriebe und Einrichtungen zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören und nach ihrem Störgrad im Mischgebiet zulässig sind. Die anzusiedelnden Anlagen, Betriebe und Einrichtungen müssen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens einen Nachweis der Verträglichkeit vorweisen.

#### **7.1.2 Ziele aus Fachplänen**

Der Landschaftsrahmenplan enthält keine Aussagen zum Plangeltungsbereich.

Der Landschaftsplan aus dem Jahr 1998 stellt den Bereich überwiegend als gewerbliche Baufläche dar.

### **7.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

#### **7.2.1 Umweltbezogene Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt**

Das Gebiet wird derzeit als Stellplatzanlage genutzt. Umgeben wird die Stellplatzanlage von Gehölzstrukturen, Baumanpflanzungen und Knicks. Die Stellplatzanlage ist durch Baumanpflanzungen gegliedert.

##### *Pflanzen*

Die vorhandenen Knicks werden im Bebauungsplanentwurf als zu erhalten festgesetzt. Zudem sieht der Bebauungsplanentwurf Knickschutzstreifen sowie im Randbereich kleinere Grünflächen vor. Die zur Gliederung der Stellplatzanlage gepflanzten Bäume auf der Stellplatzanlage werden durch die künftige Planung entfallen. Zum Ausgleich dieser wird festgesetzt, dass für die Herstellung von je vier Stellplätzen ein Laubbaum mit einem Stamm-

umfang von mindestens 14 bis 16 cm (gemessen in 1,00 m Höhe), Hochstamm 3 x verpflanzt, zu pflanzen, zu ihrer natürlichen Größe zu entwickeln, zu erhalten und bei Abgang durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen ist.

Weiterhin wird die Lindenallee entlang der Thomas-Fincke-Straße als zu erhalten festgesetzt. Weitere Grünmaßnahmen entlang der Thomas-Fincke-Straße werden entsprechend des derzeitigen Bebauungsplanes nicht getroffen, da der freien Gestaltung der repräsentativen Zone eine große Bedeutung beigemessen wird.

#### *Tiere*

Da die Fläche derzeit als Stellplatzfläche genutzt wird und diese Fläche bereits Planrecht besitzt, sind im Vergleich zum derzeitig rechtskräftigen Bebauungsplan keine negativen Auswirkungen auf Tiere zu erkennen.

### 7.2.2 Umweltbezogene Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

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

Die aktuelle Planung sieht eine GRZ von 0,6 mit einer zulässigen Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,8 (GRZ II) vor. Die GRZ wurde vom ursprünglichen Bebauungsplan von 0,35 auf 0,6 erhöht. Im Gegenzug wurde das Baufeld jedoch etwas verkleinert, um großzügige Schutzstreifen der Knicks festzusetzen. Zudem wird eine kleine Grünfläche festgesetzt. Die Erhöhung der GRZ erfolgt, da eine verdichtete Bebauung innerhalb der Baufelder angestrebt wird. Die Versiegelung dieser Fläche war bereits im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 144 vorgesehen.

Um die Auswirkungen auf den Boden zu mindern, wird die wasserdurchlässige Befestigung von Stellplatzflächen für neu zu schaffende Flächen festgesetzt.

### 7.2.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 144 sowie die 1. Änderung sehen bereits eine Flächenversiegelung des Plangebietes vor. Im Rahmen der Gesamtkonzeption des Campusgelände wurden daher schon bei Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 144 Versickerungsmulden und Grünflächen zur Regenversickerung und zum Schutz des Grundwassers auf dem gesamten Hochschul- und Universitätsgelände geplant.

Zur Minimierung des Oberflächenabflusses wird festgesetzt, dass Stellplätze und offene Fahrradstellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen sind. Zudem sind kleine Grünflächen sowie Knickschutzstreifen im Randbereich vorgesehen.

### 7.2.4 Umweltbezogene Auswirkungen auf das Schutzgut Luft/Klima

Durch die aufgrund der 9. Änderung des B-Planes Nr. 144 zulässige Bebauung ist weder eine erhebliche Beeinträchtigung des Lokalklimas noch eine erhebliche Verschlechterung der Luftqualität zu erwarten.

### 7.2.5 Umweltbezogene Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft

Das Orts- und Landschaftsbild ist von allgemeiner Bedeutung.

Die Fläche wird derzeit als Stellplatzanlage genutzt. Das Landschaftsbild wird sich durch die Bebauung entlang der Straße Thomas-Fincke-Straße verändern. Diese Bebauung war jedoch schon im ursprünglichen Bebauungsplan vorgesehen, sodass keine Beeinträchtigungen des Landschafts- und Ortsbildes zu erwarten sind. Weiterhin werden vorhandene Knicks und die Lindenallee als zu erhalten festgesetzt.

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

(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB)

Bezüglich dieses Schutzgutes ist insbesondere die Lärmbelastung auf bzw. durch das Vorhaben zu betrachten.

Im Plangebiet sind zwei eingeschränkte Gewerbegebiete und ein Integrationshaus mit studentischem Wohnen festgesetzt.

Zum Schutz der Wohnnutzung und auch der umliegenden Kleingärten wird festgesetzt, dass in den eingeschränkten Gewerbegebieten nur Anlagen, Betriebe und Einrichtungen zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören und nach ihrem Störgrad im Mischgebiet zulässig sind. Durch diese Festsetzung kann sichergestellt werden, dass durch die Gewerbegebiete keine erheblichen schädlichen Auswirkungen auf die Umgebung einwirken.

### 7.2.7 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 d BauGB)

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

## 7.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Da das Planverfahren zur 9. Änderung des Bebauungsplanes nach § 13 a BauGB durchgeführt wird, gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinn des § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB vor der planerischen Entscheidungen erfolgt oder zulässig.

## **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 Möglichkeit zum Vorbringen ihrer Anliegen.

Übergeordnetes 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, für gleichwertige Lebensbedingungen von Frauen und Männern Sorge zu tragen. In Bezug auf die täglichen Lebensabläufe von Frauen und Männern (Erwerbsleben, Verknüpfung des Erwerbs- und des Gesamtalltags, Mobilität, Kinder und deren Betreuung, häusliche Pflege von Angehörigen, Freizeit, soziale Kontakte usw.) wird durch den Bauleitplan ein Angebot unterbreitet, das allenfalls ein Gerüst darstellt und nur von den zukünftigen Bewohnenden mit Leben erfüllt werden kann. Die Gleichstellungsbeauftragte ist im Rahmen der Trägerbeteiligung eingebunden.

Mit der Bauleitplanung sind keine spezifischen Gleichstellungsbelange verbunden. Durch das Integrationshaus soll ein Austausch der Studierende aus verschiedenen Kulturen gefördert werden. Der geplante Wohnraum kommt allen Studierenden zugute.

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

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

Die Beteiligung der Kinder und Jugendlichen erfolgt dabei in der Regel indirekt soweit die jeweilige Planung nicht unmittelbar ein speziell auf diese Gruppe zugeschnittenes Vorhaben zum Inhalt hat. Die Interessensvertretung erfolgt indirekt über die Beteiligungsmöglichkeit der Eltern bzw. institutionelle Behörden und städtische Dienststellen; der Stadtschülerrat ist im Rahmen der Trägerbeteiligung eingebunden.

Der geplante Fuß- und Radweg kommt allen Bewohnern Flensburgs zugute.

## **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 Handlungsfelder für eine generationenfreundliche Stadt konsequent in Flensburg umgesetzt. Im Rahmen dieser Möglichkeiten sind in letzten Jahren ergänzende Festsetzungen in den Bebauungsplänen gem. § 84 LBO 2009 getroffen worden, indem für die Erreichbarkeit von Stellplätzen, Garagen und Haustüren eine barrierefreie Erreichbarkeit festgesetzt wird. Gleiches gilt für die Erreichbarkeit und Nutzbarkeit von Abfallbehältern. Dies wird auch in diesem Bebauungsplan festgesetzt.



## **9. Gebietsgliederung**

Durch den Bebauungsplan werden die vorhandenen Flächen wie folgt gegliedert:

Gewerbegebiete	ca. 9.720 m <sup>2</sup>
Sonstiges Sondergebiet	ca. 2.611 m <sup>2</sup>
Private Grünflächen	ca. 2.413 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünflächen:	ca. 655 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	ca. 566 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>ca. 15.965 m<sup>2</sup></b>