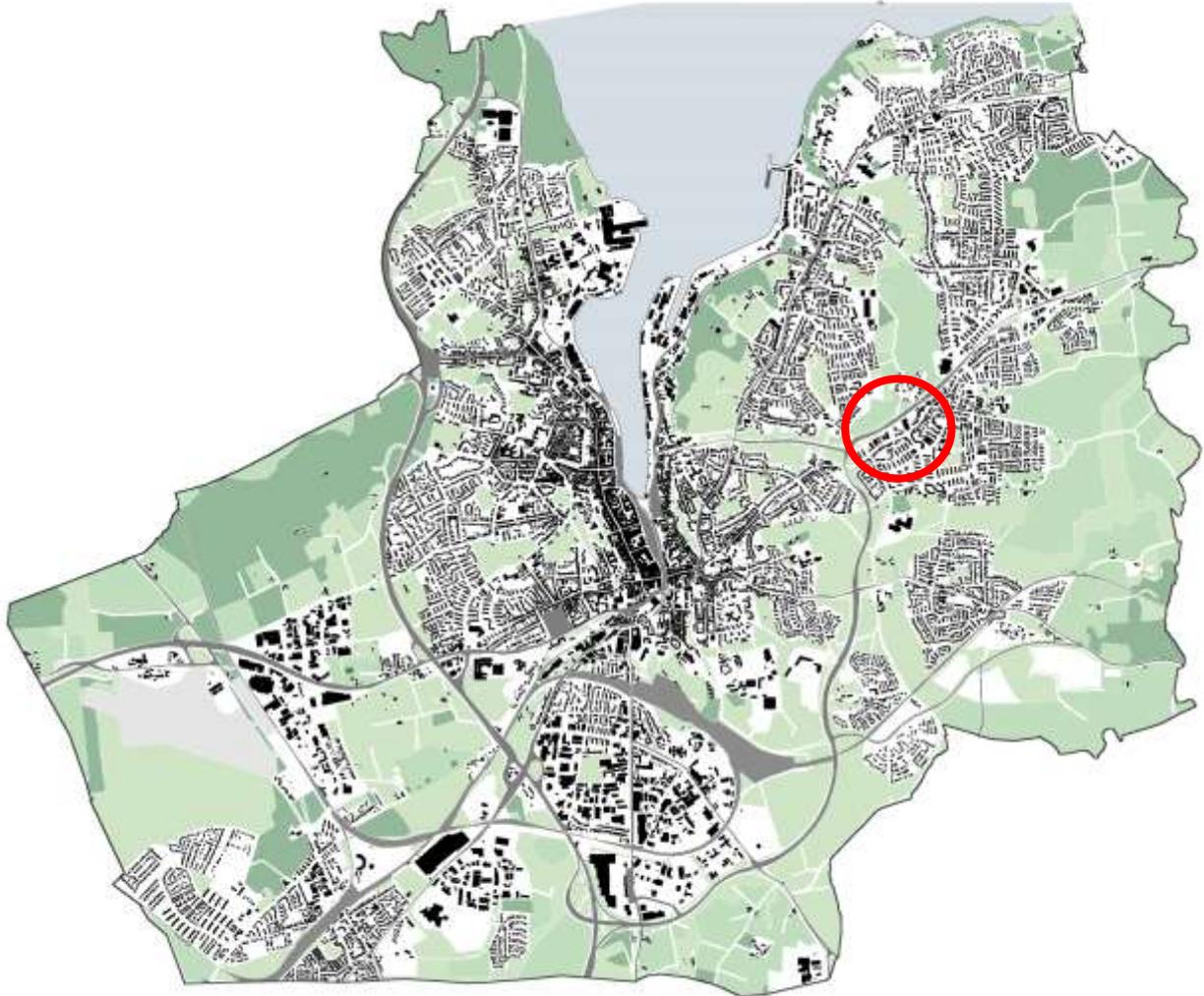


# Begründung

---

## 1. Änderung des Bebauungsplanes "Nordstraße / Engelsbyer Straße" (Nr. 151)



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

Flensburg, 25.10.2018  
Martin Löwe  
☎ 85 4183

## 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>4</b>
<b>2.5</b>	<b>Aufhebung von Rechtsvorschriften</b> .....	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>Beschreibung des Gebietes</b> .....	<b>4</b>
<b>4.</b>	<b>Gründe für die Planaufstellung</b> .....	<b>5</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>6</b>
<b>6.</b>	<b>Auswirkungen auf die Umwelt</b> .....	<b>7</b>
<b>7.</b>	<b>Berücksichtigung der Belange besonderer Bevölkerungsgruppen</b> .....	<b>7</b>
<b>7.1</b>	<b>Gender-Aspekte</b> .....	<b>8</b>
<b>7.2</b>	<b>Familien / Kinder und Jugendliche</b> .....	<b>8</b>
<b>7.3</b>	<b>Senioren und Menschen mit Behinderungen</b> .....	<b>8</b>
<b>8.</b>	<b>Planinhalt und Festsetzungen</b> .....	<b>9</b>
<b>8.1</b>	<b>Art und Maß der baulichen Nutzung</b> .....	<b>9</b>
<b>8.1.1</b>	Art der baulichen Nutzung .....	<b>9</b>
<b>8.1.2</b>	Maß der baulichen Nutzung.....	<b>9</b>
<b>8.2</b>	<b>Überbaubare Grundstücksfläche</b> .....	<b>9</b>
<b>8.2.1</b>	Überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenzen).....	<b>9</b>
<b>8.3</b>	<b>Erschließung, Infrastruktur</b> .....	<b>10</b>
<b>8.3.1</b>	Verkehrerschließung .....	<b>10</b>
<b>8.3.2</b>	Öffentlicher Personennahverkehr .....	<b>10</b>
<b>8.3.3</b>	Ruhender Verkehr / Erreichbarkeit der Hauseingänge .....	<b>10</b>
<b>8.3.4</b>	Technische Infrastruktur .....	<b>10</b>
<b>8.3.5</b>	Abfall, Wertstoffe.....	<b>10</b>
<b>8.3.6</b>	Ober- und Niederschlagswasserbeseitigung .....	<b>10</b>
<b>8.4</b>	<b>Stellplätze und Garagen, Abstellanlagen für Fahrräder</b> .....	<b>11</b>
<b>8.5</b>	<b>Grünordnerische Festsetzungen</b> .....	<b>11</b>
<b>8.5.1</b>	Öffentliche Grünflächen .....	<b>11</b>
<b>8.5.2</b>	Private Grünflächen .....	<b>11</b>
<b>8.5.3</b>	Landschaftsschutz .....	<b>11</b>

8.5.4	Naturdenkmale.....	11
8.5.5	Artenlisten .....	11
8.5.6	Eingriff, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, Abwägung .....	11
8.6	<b>Altlastenbezogene Festsetzungen .....</b>	<b>11</b>
8.7	<b>Immissionsschutzbezogene Festsetzungen .....</b>	<b>12</b>
8.8	<b>Denkmalschutzbezogene / Gestalterische Festsetzungen.....</b>	<b>12</b>
8.9	<b>Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen .....</b>	<b>12</b>
9.	<b>Gebietsgliederung .....</b>	<b>13</b>
10.	<b>Erschließungsbeiträge / Kosten städtebaulicher Maßnahmen .....</b>	<b>13</b>
10.1	<b>Erschließungskosten.....</b>	<b>13</b>
11.	<b>Sonstiges.....</b>	<b>13</b>
11.1	<b>Maßnahmen zur Ordnung und Sicherung des Grund und Bodens .....</b>	<b>13</b>
12.	<b>Zusammenfassung .....</b>	<b>13</b>
13.	<b>Gutachten und fachliche Untersuchungen.....</b>	<b>13</b>

## **1. Plangebiet**

Das Plangebiet liegt zwischen:

im Norden: der Nordstraße,

im Osten: dem Erschließungsweg Engelsbyer Straße 19 – 19b,

im Süden: der Engelsbyer Straße,

im Westen: dem Grundstück Engelsbyer Straße 11.

## **2. Rechtliche Vorschriften**

### **2.1 Rechtsgrundlagen**

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

### **2.2 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich als Mischbaufläche vom Typ M2 dar. Das Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan ist durch die geplante Festsetzung eines Mischgebietes somit gewährleistet.

### **2.3 Landschaftsplan**

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

### **2.4 Weitere Vorschriften**

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

### **2.5 Aufhebung von Rechtsvorschriften**

Der seit dem 17.10.1993 rechtskräftige Bebauungsplan „Nordstraße / Engelsbyer Straße“ (Nr. 151) wird in dem zu überplanenden Teilbereich aufgehoben.

## **3. Beschreibung des Gebietes**

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Engelsby im Osten von Flensburg. Unmittelbar nördlich grenzt die B199, die so genannte „Osttangente“ an.

Westlich grenzt eine gewerbliche geprägte Bebauung an, die neben einem Reserveheizkraftwerk Gebäude für Gewerbe und Einzelhandelseinrichtungen beinhaltet. Diese Nutzungen sind teilweise bereits sehr Jahrzehnten hier ansässig und genießen Bestandschutz. Der Gebäudezustand und die Außenraumgestaltung, die in erster Linie an pragmatischen Gründen der Erschließung der gewerblichen Einrichtungen orientiert ist, bedingen städtebauliche Defizite. Aufgrund der teilweisen Aufgabe früherer Einzelhandelsnutzungen sind heute größere ehema-

lige Stellplatzflächen untergenutzt. Die weiter betriebenen Nutzungen, wie etwa eine Spielhalle, rechtfertigen aus städtebaulicher Sicht nicht mehr diesen Flächenverbrauch durch Stellplätze für den ruhenden Verkehr.

Südlich der Engelsbyer Straße existiert eine Wohnbebauung, die unmittelbar an der Straße als eine verdichtete Einzelhausbebauung vorliegt, weiter südlich aber als Zeilenhausbebauung vorkommt.

Östlich des Plangebietes existiert eine Stichstraße der Engelsbyer Straße. An diese grenzen östlich 2 größere Einzelhäuser an. Südlich davon liegen mehrere Einfamilienhäuser. Östlich der Mozartstraße wiederum existiert das Nahversorgungszentrum für diesen Stadtteilbereich.

Die eigentlichen Flächen des Plangebietes sind derzeit im Westteil von einem Gewerbegebäude, einem ehemaligen Lebensmittelmarkt, mit seinen Stellplatzanlagen geprägt. Das Gebäude wird derzeit noch gewerblich genutzt. Östlich davon schließt sich eine stark mit Sträuchern bewachsene Fläche an.

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

Der Bebauungsplan "Nordstraße / Engelsbyer Straße" (Nr. 151) ist seit dem 17.10.1993 rechtskräftig und setzt ein Mischgebiet fest, das sich in zwei Teile gliedert. Im größeren, zur Engelsbyer Straße liegenden Teil sind Einzelhandelsbetriebe allgemein zulässig. In den rückwärtigen Grundstücksteilen unmittelbar an der Nordstraße sind diese ausnahmsweise zulässig.

Der Bestand ist seit langem städtebaulich unbefriedigend und teilweise längere Zeit ungenutzt. Weiter östlich hat sich das mittlerweile deutlich erweiterte Stadtteilzentrum etabliert und sichert die Nahversorgung für Engelsby und weite Teile Fruerlunds. Aufgrund der verkehrsmäßig günstigen Lage wird es auch von Kunden aus Tarup und weiteren Gebieten genutzt. Trotzdem war zum Beispiel im Einzelhandelskonzept von 2011 der Altbestand des damals noch bestehenden Penny-Marktes als dezentraler Nahversorgungsstandort ausdrücklich mit einer vertraglichen Entwicklungsoption versehen.

Durch die inzwischen erfolgte Aufgabe des Penny ist die Einzelhandelsfunktion ganz entfallen. Die gutachterliche Empfehlung (CIMA, 2014) lautet, diesen Standort nicht als Nahversorgungsstandort zu entwickeln.

Die gutachterliche Untersuchung der CIMA hat für Engelsby eine Handelszentralität von 105,3 ergeben. Somit besteht kein Bedarf mehr für das früher vorhandene Einzelhandelsangebot im westlichen Teil der Engelsbyer Straße. Eine gemischte Nutzung ist in diesem Bereich grundsätzlich weiterhin richtig (§ 6 BauN-VO: „Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.“). Allerdings findet die in einem Mischgebiet erforderliche Wohnnutzung faktisch nicht statt. Zur Wahrung bzw. Wiedererlangung des laut Bebauungsplan gewünschten Gebietscharakters ist daher ein Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben vorgesehen.

Diese Änderung bezieht sich auf die die textlichen Festsetzungen und wird durch die für gewerbliche Bereiche üblichen Vorschriften für Werbeanlagen ergänzt werden.

Im Rahmen des Verfahrens soll außerdem die heutige Bebaubarkeit hinsichtlich von Lage und Größe der Baufelder sowie der zulässigen Geschosse und Gebäudehöhen überprüft werden, um die Voraussetzungen für eine gemischte Nutzung, das heißt Stärkung der Wohnfunktion zu verbessern.

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

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

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

Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, dass die Wohnfunktion innerhalb des bestehenden Mischgebietes gestärkt werden kann. Ein Großteil der bisherigen Flächen wird durch Gewerbe- und Einzelhandelseinrichtungen genutzt. Bis auf wenige Ausnahmen findet bisher keine Wohnnutzung statt. Auf einen brachgefallenen Teil des Plangebietes im Osten sollen diese Voraussetzungen geschaffen werden. Die Stadt Flensburg hat entschieden, nur diesen Teilbereiches des gesamten Bebauungsplanes einer 1. Änderung zu unterziehen. Die Festsetzungen des weiterhin rechtskräftigen Bebauungsplanes im Westen dieser Teilfläche bleiben weiterhin unverändert rechtsverbindlich.

Das Baugebiet soll als Mischgebiet ausgewiesen werden. Die gewerbliche Prägung der Art der baulichen Nutzung erfolgt hierbei durch die unmittelbar westlich angrenzende gewerblich geprägte Bebauung. Ein Gebäude eines heute geschlossenen Einzelhandelsmarktes soll abgerissen werden und durch eine Wohnanlage mit etwa 26 Reihenhäusern ersetzt werden, die über 2 Vollgeschosse und einem teilweise ausgebauten Dachgeschoss verfügen. Durch Änderungen am Bebauungsplan sollen ein flexibleres Baufenster und adäquate Festsetzungen für die Stärkung der Wohnfunktion getroffen werden. Dies betrifft in erster Linie Fragen des Immissionsschutzes und der Erschließung. Aufgrund der räumlichen Nähe, der gegenseitigen Prägung der Teilflächen des Mischgebietes sowie der nur kleinräumigen Differenzierung der Nutzungsarten wird bei einer Errichtung einer kleineren Wohnanlage nicht von einem Zerfall des Mischgebietes in einen gewerblichen und wohnbaulichen geprägten Teilbereich ausgegangen. Vielmehr soll das Nutzungsungleichgewicht durch die bisherige Priorität der Gewerbenutzung zugunsten der Wohnnutzung ausgeglichen werden. Damit kann den Forderungen gerecht werden, in einem Mischgebiet ein ungefähres Gleichgewicht zwischen Wohnen und Gewerbe vorzuweisen.

Aufgrund der Vorgaben im Einzelhandelskonzept und der Nähe zu den bereits existierenden Nahversorgungsstandorten in Engelsby sollen Einzelhandelsbetriebe in diesen Teilbereich zukünftig ausgeschlossen werden. Die gewerbliche Teilprägung des Mischgebietes bleibt durch die weitere Zulässigkeit gewerblicher Nutzungen bestehen.

Aufgrund des ausreichenden Versorgungsgrades mit Tankstellen und der sonst möglichen Beeinträchtigung durch eine Verkehrszunahme, werden Tankstellen im Planbereich ausgeschlossen.

Im unmittelbaren Umfeld ist bereits eine Vergnügungsstätte vorhanden, die Bestandsschutz besitzt. Eine Vergrößerung derselben bzw. der Bau weiterer Vergnügungsstätten würde den Charakter des Baugebietes ändern und zu unzumutbaren Beeinträchtigungen für die angrenzende Wohnbebauung führen. Es bestände die Gefahr, dass sich Vergnügungsstätten an diesen Standort konzentrieren und verfestigen, was mit Trading-Down-Effekten verbunden sein kann.

## **6. Auswirkungen auf die Umwelt**

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

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

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

Durch die vorliegende Planung werden die Voraussetzungen eine Wohnbebauung auf bisher teilweise bereits stark versiegelten Flächen geschaffen. Durch die Anlage der Wohnhäuser kann zukünftig mit der Schaffung von Außenbereichen und Privatgärten mit einer geringeren Versiegelung gerechnet werden. Die Flächen östlich des Gewerbegebäudes waren früher teilweise bebaut und sich derzeit verbracht bzw. mit Sträuchern bewachsen.

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

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

## **7. Berücksichtigung der Belange besonderer Bevölkerungsgruppen**

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

Übergeordnetes Ziel der Bauleitplanung ist es, im gesamten Stadtgebiet ein für alle Gruppen attraktives Wohnraumangebot zu schaffen, das eine 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.

### **7.1 Gender-Aspekte**

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

In der vorliegenden Planung wird in innerstädtischer Lage ein Rahmen für die eine Reihenhaussiedlung geschaffen. Durch die günstigeren Grundstücks- und Baukosten im Gegensatz zu einer Einzelhausbebauung bieten sich diese Gebäude somit auch für jüngere Familien mit Kindern bzw. einem entsprechend höheren Platzbedarf an. Somit wird auch Menschen aus verschiedenen Einkommensschichten eine Teilnahme am städtischen Leben und dem Wohnungsmarkt ermöglicht. Durch die räumliche Nähe der Funktionen Wohnen, Arbeiten und sich versorgen können diese im Idealfall auf engem Raum wahrgenommen werden und so die täglichen Lebensabläufe von Bewohnern des Gebietes vereinfachen.

### **7.2 Familien / Kinder und Jugendliche**

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

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 Bau einer Reihenhaussiedlung ermöglicht auch besonders jungen Familien mit Kindern die Teilnahme am Wohnungsmarkt. Es ist vorgesehen im Wohngebiet einen Kinderspielplatz anzulegen.

### **7.3 Senioren und Menschen mit Behinderungen**

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

Den Belangen von Senioren und Menschen mit Behinderungen kommt eine barrierefreie Gestaltung der Außenbereiche entgegen, die eine Nutzung für alle Bewohner erleichtert. Daher werden das Leitbild und Handlungsfelder für eine gene-

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

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

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

## **8. Planinhalt und Festsetzungen**

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

#### **8.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Festsetzung eines Mischgebietes rechtfertigt sich durch die unmittelbare räumliche Lage neben der westlich angrenzenden Gewerbebebauung. Diese prägt bereits jetzt die Flächen des Plangebietes entscheidend mit. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes ist nicht davon auszugehen, dass hier eine selbstständige Gebietsart, etwa ein allgemeines Wohngebiet, angesetzt werden kann.

Der Ausschluss von Einzelhandelseinrichtungen, Vergnügungsstätten und Tankstellen ist aufgrund städtebaulicher Gründe gerechtfertigt. Siehe hierzu Pkt. 5 zu den städtebaulichen Zielen.

#### **8.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Als Maß der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Die Höhe der GRZ ist für diese Reihenhaussiedlung vertretbar. Es wird auf die Überschreitungsmöglichkeiten durch baulichen Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO entsprechend Satz 2 um 50% bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 hingewiesen.

Zur Ermöglichung der Errichtung von Reihenhäusern wird eine abweichende Bebauung festgesetzt.

### **8.2 Überbaubare Grundstücksfläche**

#### **8.2.1 Überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenzen)**

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

### 8.3 Erschließung, Infrastruktur

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

#### 8.3.1 Verkehrserschließung

Der Planbereich ist durch die Engelsbyer Straße an das innerörtliche Hauptverkehrsnetz angeschlossen. Der Stichweg im Osten des Plangebietes wird zukünftig für die Erschließung der hinterliegenden Grundstücke genutzt und hierzu ausgebaut.

#### 8.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Mit den Stadtbuslinien 5, 10 und 11 an der Haltestelle „Mozartstraße“ und „Mozartstraße/EKZ“ sowie der Haltestelle „Engelsby / Nordstraße“ für den Regionalbusverkehr ist der Standort ausreichend in das ÖPNV-Netz eingebunden

#### 8.3.3 Ruhender Verkehr / Erreichbarkeit der Hauseingänge

Im hinteren Bereich des Plangebietes stehen ausreichende Flächen für die Anlage einer privaten Stellplatzanlage zur Verfügung. Im konkreten Fall werde etwa 34 Stellplätze einschließlich besucher- und Behindertenstellplätze benötigt.

Die Hauseingänge sind über Anwohnerwege erreichbar.

#### 8.3.4 Technische Infrastruktur

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

Die elektrische Energieversorgung des geplanten Gebietes kann aus dem Niederspannungsnetz der bestehenden Station UA138 Richard-Wagner-Str. gewährleistet werden. Die Hausanschlussart und –größe richtet sich nach dem elektrischen Leistungsbedarf.

Die Versorgung mit Fernwärme erfolgt aus dem Primärnetz.

Die Versickerungsfähigkeit ist auf den Grundstücken laut Aussagen eines Bodengutachtens nicht gewährleistet. Die Ableitung des Schmutz- und Regenwassers erfolgt daher gedrosselt über das vorhandene Leitungsnetz. Hierbei sind Maßnahmen der Oberflächenwasserbewirtschaftung durch Rückhalt auf dem eigenen Grundstück vorzusehen. Bei der Regenrückhaltung dürfen 5l/s\*ha nicht überschritten werden Die Straßenentwässerung ist von der Rückhaltung ausgenommen.

#### 8.3.5 Abfall, Wertstoffe

Es ist ein zentraler Abfallsammelplatz durch den Grundstückseigentümer geplant, der sich an der Stichstraße befindet. Erforderliche Wendeflächen für Müllfahrzeuge sind in Form einer Rückstoßanlage im Bereich der Zufahrt zur Stellplatzanlage vorhanden.

#### 8.3.6 Ober- und Niederschlagswasserbeseitigung

Die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers ist durch bauliche und technische Maßnahmen auf den Grundstücken aufgrund der Bodenverhältnisse (siehe Bodengutachten) nicht möglich. Es sind daher Maßnahmen der Oberflächenbewirtschaftung durch Rückhalt auf dem eigenen Grundstück und eine gedrosselte Ableitung vorzusehen (siehe Festsetzung).

## 8.4 Stellplätze und Garagen, Abstellanlagen für Fahrräder

Im Bereich der privaten Stellplatzanlage, entlang der Stichstraße der Engelsbyer Straße sowie im Vorbereich der Reihenhäuser sind ausreichend Flächen für Stellplätze sowie Abstellanlagen für Fahrräder vorhanden.

## 8.5 Grünordnerische Festsetzungen

### 8.5.1 Öffentliche Grünflächen

Öffentliche Grünflächen sind im Planbereich nicht vorhanden und nicht vorgesehen.

### 8.5.2 Private Grünflächen

Auch private Grünflächen werden in der Planzeichnung nicht dargestellt.

Die privaten Grünbereiche des Plangebietes sind Hausgärten der Neubebauung, die nicht explizit als Grünflächen festgesetzt werden, sondern als integraler Bestandteil der Wohnbebauung angesehen werden. Die Festsetzung einer GRZ von 0,4 ermöglicht somit ausreichenden Spielraum zur Anlage von Privatgärten. Aufgrund der vorliegenden Angebotsplanung wird kein städtebauliches Erfordernis gesehen, die Lage von privaten Grünflächen detailliert zu bestimmen.

### 8.5.3 Landschaftsschutz

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

### 8.5.4 Naturdenkmale

Naturdenkmale sind im Planbereich nicht vorhanden.

### 8.5.5 Artenlisten

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

### 8.5.6 Eingriff, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, Abwägung

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

## 8.6 Altlastenbezogene Festsetzungen

Es liegen keine Hinweise auf Kampfmittel vor.

Generell gilt: Im Plangebiet sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Gemäß § 2 Abs. 3 der Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein ist vor Beginn von Tiefbauarbeiten zur Erstellung von baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung eine Auskunft beim Landeskriminalamt, Kampfmittelräumdienst, Mühlenweg 166 in 24116 Kiel einzuholen. Die Bauträger sollen sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen, damit ggf. Sondier- und Räummaßnahmen in das Bauvorhaben einbezogen werden können.

## 8.7 Immissionsschutzbezogene Festsetzungen

Im Rahmen der Planerstellung erfolgte durch einen Gutachter eine schalltechnische Untersuchung, die vor allem auf die unmittelbare Lage des Mischgebietes zur Osttangente und der Spielhalle/gewerbliche Einrichtungen geht.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm an allen relevanten Immissionsorten eingehalten werden.

Die Berechnungsergebnisse für den Straßenverkehr ergaben, dass die Beurteilungspegel tags und nachts die Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 der DIN 18005/7/ an den Straßen zugewandten Gebäudeseiten gerade noch einhalten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV /9/ werden dort signifikant unterschritten. An den Gebäuden sowie dem Außenwohnbereichen im Inneren des Plangebiets werden Orientierungswerte und die Immissionsgrenzwerte ebenfalls deutlich unterschritten.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 /6/ und der Grenzwerte der 16. BImSchV /9/ für Mischgebiete werden im Plangebiet aufgrund der Verkehrslärmimmissionen zwar eingehalten. Es ist jedoch zu erwähnen, dass gemäß Beiblatt 1, DIN 18005 /7/ bei Beurteilungspegeln von über 45 dB(A), selbst bei nur teilweise geöffneten Fenstern ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich ist.

Zur Sicherstellung eines ausreichenden Schutzes im Inneren der schutzbedürftigen Räume werden ausgehend der Empfehlungen der schalltechnischen Untersuchung daher passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Die aktuelle Schalltechnische Untersuchung (liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei).

## 8.8 Denkmalschutzbezogene / Gestalterische Festsetzungen

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

## 8.9 Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen

Anbauverbotszone (§ 9 Abs. 1 FStrG)

Längs der Bundesstraße B 199 dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 Meter außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, sowie bauliche Anlagen, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden. Dies gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs.

Baubeschränkungszone (§ 9 Abs. 2 FStrG)

Im Übrigen bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen längs der Bundesstraße außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen, bauliche Anlagen auf Grundstücken, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an der Bundesstraße unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert

oder anders genutzt werden sollen. Die Zustimmungsbedürftigkeit nach Satz 1 gilt entsprechend für bauliche Anlagen, die nach Landesrecht anzeigepflichtig sind. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

## **9. Gebietsgliederung**

Durch den Bebauungsplan werden die vorhandenen Flächen wie folgt gegliedert:

Mischgebiet	ca. 6.108 m <sup>2</sup>
Öffentl. Straßenverkehrsfläche	ca. 904 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>ca. 7.012 m<sup>2</sup></b>

## **10. Erschließungsbeiträge / Kosten städtebaulicher Maßnahmen**

### **10.1 Erschließungskosten**

Durch das Vorhaben sind erneute Erschließungsmaßnahmen auf öffentlichen Flächen erforderlich. Der vorhandene Stichweg muss aus erschließungstechnischen Gründen ausgebaut werden.

## **11. Sonstiges**

### **11.1 Maßnahmen zur Ordnung und Sicherung des Grund und Bodens**

Es sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich. Die Fläche ist im Eigentum des Vorhabenträgers.

## **12. Zusammenfassung**

Planungsziel ist die Festsetzung eines Mischgebietes, um im unmittelbaren Umfeld gewerblicher Nutzungen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen eine Stärkung des wohnbaulichen Nutzungsanteils innerhalb eines bisher vorwiegend gewerblich geprägten Mischgebietes zu schaffen. Es liegen konkrete Bestrebungen zur Errichtung einer kleineren Reihenhausanlage vor.

Das städtebauliche Konzept sieht ein ausreichend bemessendes Baufenster zur Realisierung des Vorhabens vor. Es ist der Bau von etwa 26 Reihenhäusern mit bis zu 2 Vollgeschossen und einem Dachgeschoss geplant. Die Erschließung wird über die Engelsbyer Straße sowie eine dazugehörige Stichstraße gesichert.

Die Bauleitplanung kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Maßnahme der Innenentwicklung erfolgen. Auf eine Umweltprüfung, einen Umweltbericht, der Angabe der verfügbaren umweltbezogenen Informationen, eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung, eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie die zusammenfassende Erklärung wird verzichtet.

## **13. Gutachten und fachliche Untersuchungen**

Im Rahmen der Bauleitplanung wurden die folgenden Unterlagen herangezogen und können eingesehen werden:

- Baugrund- und Gründungsgutachten (Orientierende Schadstofferkundung Neubau einer Wohnanlage mit 26 Reihenhäusern), HPC AG, 22.09.2017
- Schalltechnische Untersuchung für die Errichtung einer Reihenhausbebauung in der Engelsbyer Straße in Flensburg-Engelsby, T&H Ingenieure GmbH, 14.08.2017