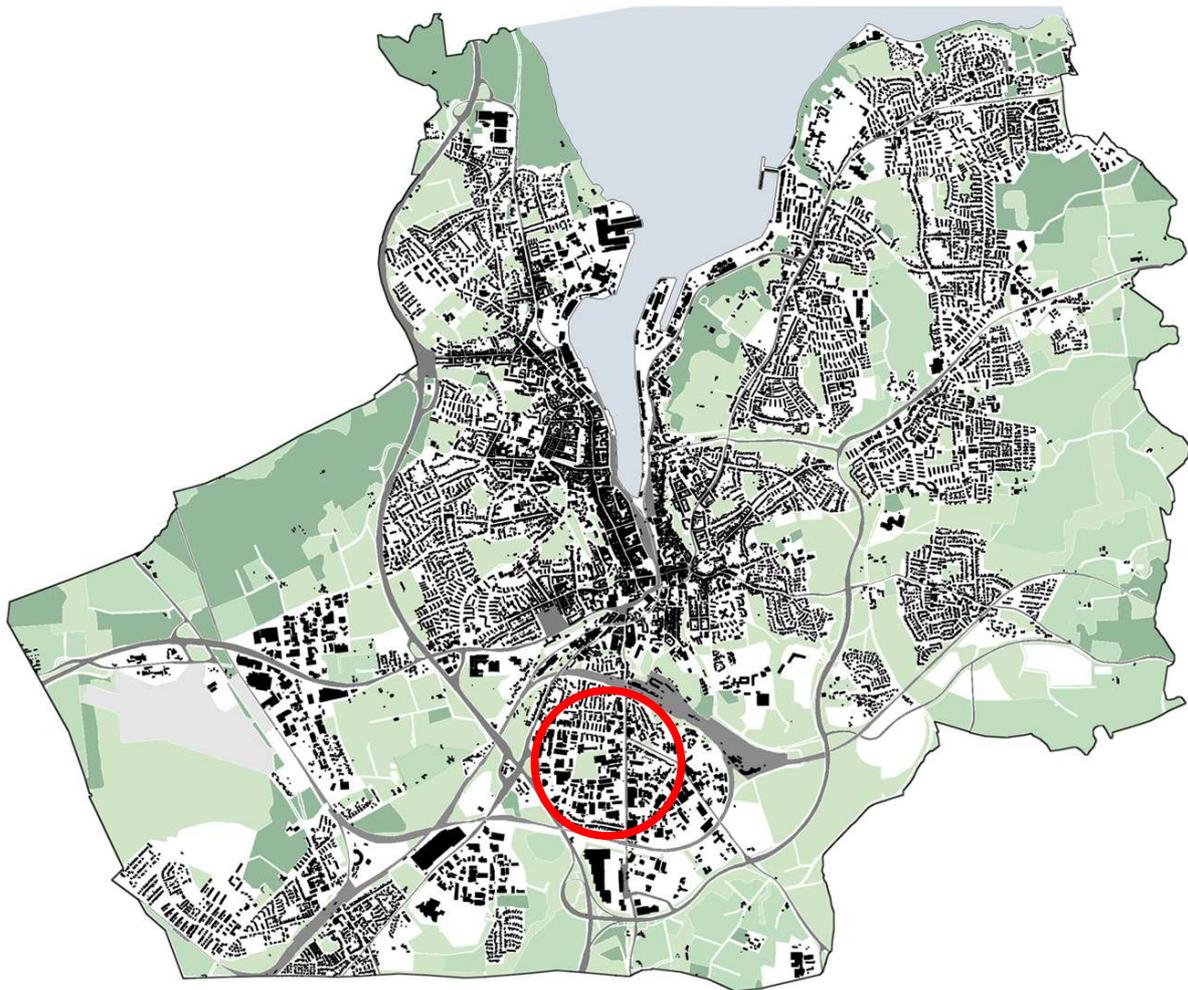


Begründung

für die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Schleswiger Straße / Rude“
(Nr. 177 / 1. Änderung)



Stadt Flensburg
Fachbereich Umwelt und Planen
Stadt- und Landschaftsplanung

Flensburg, 15.07.2011
Sabine Kohly
☎ 2307

Inhalt

1.	Plangebiet	5
2.	Rechtliche Vorschriften	5
2.1	Rechtsgrundlagen	5
2.2	Flächennutzungsplan.....	5
2.3	Landschaftsplan	5
2.4	Weitere Vorschriften.....	6
2.5	Aufzuhebende Satzungen.....	6
3.	Beschreibung des Gebietes	6
4.	Gründe für die Planaufstellung	7
5.	Planungsziele und städtebauliches Konzept.....	7
6.	Umweltbericht gem. § 2a BauGB	11
6.1	Ziele und Darstellung des Bebauungsplans	11
6.2	In einschlägigen Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes.....	12
6.3	Bestandsaufnahme des Umweltzustandes (je Umweltaspekt).....	14
6.3.1	Bestandsaufnahme und Auswirkungen auf die Schutzgüter	14
6.3.1.1	Tiere und Pflanzen.....	14
6.3.1.2	Boden	16
6.3.1.3	Wasser.....	17
6.3.1.4	Luft.....	17
6.3.1.5	Klima.....	18
6.3.1.6	Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern 6.3.1.1 bis 6.3.1.5.....	19
6.3.1.7	Landschaft	19
6.3.1.8	Biologische Vielfalt.....	20
6.3.2	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt.....	20
6.3.3	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	24
6.3.4	Wechselwirkungen zwischen Nr. 6.3.1, 6.3.2 und 6.3.3.....	24

6.3.5	Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete ..	24
6.3.6	Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	24
6.3.7	Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie.....	24
6.3.8	Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes	25
6.3.9	Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten mit Immissionsgrenzwerten nach europarechtlichen Vorgaben	25
6.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung.....	25
6.5	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen bei Realisierung der Planung.....	25
6.6	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	28
6.7	Methodik der Umweltprüfung	28
6.8	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt.....	29
6.9	Zusammenfassung des Umweltberichtes	29
7.	Berücksichtigung der Belange besonderer Bevölkerungsgruppen.....	29
7.1	Gender-Aspekte.....	30
7.2	Familien / Kinder und Jugendliche	30
7.3	Senioren und Menschen mit Behinderungen.....	30
8.	Planinhalt und Festsetzungen.....	31
8.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	31
8.1.1	Art der baulichen Nutzung.....	31
8.1.2	Maß der baulichen Nutzung	31
8.2	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Bauhöhen	31
8.2.1	Bauweise	31
8.2.2	Überbaubare Grundstücksfläche (Baulinien, Baugrenzen, Bebauungstiefe)	31
8.2.3	Bauhöhen.....	31
8.3	Erschließung, Infrastruktur.....	31

8.3.1	Verkehrerschließung	31
8.3.2	Öffentlicher Personennahverkehr	32
8.3.3	Ruhender Verkehr.....	32
8.3.4	Technische Infrastruktur.....	32
8.3.5	Abfall, Wertstoffe.....	32
8.3.6	Soziale Infrastruktur	33
8.4	Nebenanlagen	33
8.5	Grünordnerische Festsetzungen.....	33
8.6	Altlastenbezogene Festsetzungen	33
8.7	Immissionsschutzbezogene Festsetzungen	33
8.8	Gestalterische Festsetzungen.....	34
9.	Gebietsgliederung	34
10.	Erschließungsbeiträge / Kosten städtebaulicher Maßnahmen.....	34
10.1	Erschließungskosten	34
11.	Sonstiges	35
11.1	Maßnahmen zur Ordnung und Sicherung des Grund und Bodens.....	35
12.	Gutachten / Expertisen.....	35

1. Plangebiet

Der Planbereich liegt im Süden der Stadt Flensburg inmitten des Gewerbegebietes Süd. Das Gebiet wird im Osten und Süden von einem bestehenden Gewerbegebiet, im Westen von Dauerkleingärten und im Norden von einem Wohngebiet umschlossen.

Das Plangebiet wird begrenzt durch:

im Norden: die nördliche Grenze der Grünfläche (Zweckbestimmung „Parkanlage“ gemäß Bebauungsplan Nr. 177) zwischen der Kleingartenkolonie 111, dem Grundstück Rude Nr. 31 - 39 und dem Grundstück Zur Bleiche Nr. 13 - 15,

im Osten: die westliche Grenze des Grundstücks Schleswiger Straße 68, die südliche Grenze der Grünfläche und die östlichen Grenzen der Kleingartenkolonien 111 und 112,

im Süden: die südliche Grenze der Kleingartenkolonie 112,

im Westen: eine gedachte Linie auf einer Länge von ca. 180m in einem Abstand von ca. 65m bis ca. 35m parallel zum vorhandenen Gewerbegebiet, nach Osten verschwenkend auf einer Länge von ca. 40m, nach Norden verlaufend bis an die Grenze des Grundstücks Rude 31 -39.

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), die **Landesbauordnung** (LBO 2009) und das **Landesnaturenschutzgesetz** (LNatSchG).

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich als Gewerbliche Baufläche mit angrenzenden Dauerkleingärten dar. Damit der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, wird im Parallelverfahren die 47. Änderung des Flächennutzungsplanes vorgenommen, die eine Darstellung des Bereiches als Gewerbliche Baufläche mit einer reduzierten Dauerkleingartenfläche vorsieht.

Mit Wirksamwerden der 47. Flächennutzungsplanänderung wird innerhalb ihres Geltungsbereiches der wirksame Flächennutzungsplan 1998 aufgehoben.

2.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan aus dem Jahr 1998 stellt den Bereich als Gewerbliche Baufläche mit angrenzenden Dauerkleingärten dar. Im Parallelverfahren wird daher die 30. Änderung vorgenommen, die eine Darstellung des Bereiches als Gewerbliche Baufläche mit verkleinerter Dauerkleingartenfläche vorsieht.

Mit Wirksamwerden der 30. Änderung des Landschaftsplans wird innerhalb des Geltungsbereiches der festgestellte Landschaftsplan aufgehoben.

2.4 Weitere Vorschriften

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

2.5 Aufzuhebende Satzungen

Mit In-Kraft-Treten wird innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Schleswiger Straße / Rude" (Nr. 177), rechtsverbindlich seit dem 15.07.2006 aufgehoben.

3. Beschreibung des Gebietes

Das Plangebiet befindet sich im Süden des Flensburger Stadtgebietes, im Stadtteil Südstadt.

Der gesamte Plangeltungsbereich liegt im Bereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Schleswiger Straße / Rude“. Gewerbe und Kleingartenkolonien prägen das Gebiet. Der Bebauungsplan setzt das heutige Betriebsgrundstück der Firma Queisser Pharma GmbH & Co. KG als eingeschränktes Gewerbegebiet fest. Die Einschränkungen beziehen sich auf den erhöhten Immissionsschutz für benachbarte Kleingärten und Wohnbereiche.

Das Grundstück Schleswiger Straße 74 des mittelständischen Unternehmens Queisser Pharma GmbH & Co KG wird im vorderen Bereich durch Verwaltungs-, Produktions- und Lagergebäude geprägt. Der westlich anschließende, rückwärtige Grundstücksbereich ist im Bebauungsplan als Kleingarten festgesetzt und wird von der Kleingartenkolonie 111 genutzt. Nördlich der vorhandenen Produktionshalle befindet sich eine Grünfläche, die ebenfalls vom Kleingartenverein gepachtet worden ist, aber zurzeit brachliegt. Südlich schließt sich an das Firmengrundstück eine städtische Fläche an, die von der Kleingartenkolonie 112 gepachtet ist.

Das Gewerbegrundstück wird von der Schleswiger Straße erschlossen.

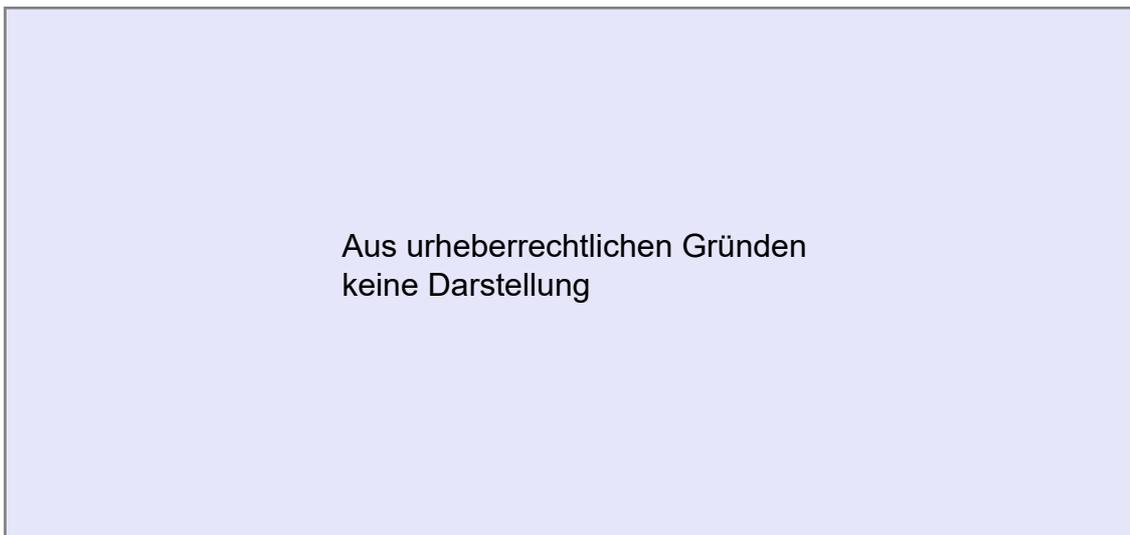


Abb. 1: Das Schrägluftbild zeigt das zu überplanende Grundstück mit angrenzenden Bereichen, Blickrichtung Nach Norden (Quelle: www.bing.com).

Das Plangebiet befindet sich in dem mit Beschluss vom 04.05.2006 als Stadtumbaugebiet festgelegten Gebiet „Südstadt – Schleswiger Straße / Martinsberg“. Das Quartiersentwicklungskonzept trifft zu den Kleingärten folgende Aussagen:

„Die größte öffentliche Grünfläche der Südstadt ist die Kleingartenanlage südlich der Rude. Sie wird in hohem Maße von den Bewohnern der Südstadt genutzt und stellt mit ihrer Vegetation als größere zusammenhängende Freifläche einen wichtigen Ausgleich zu den insgesamt stark versiegelten gewerblichen Bereichen der Südstadt dar. Zentral im Gebiet befindet sich die „grüne Lunge“ der Südstadt, die aus Kleingärten besteht. Die Pächter dieser Gärten sind überwiegend Mieter der in der Nähe befindlichen Wohnungen der Wohnungsbaugesellschaften und -genossenschaften. Diese Kleingartenflächen sollten unbedingt erhalten bleiben und nicht durch das angrenzende Gewerbe „zurückgedrängt“ werden.“ Dieser positive Eindruck der Kolonie wird auch durch die Erhebungen im Rahmen des Kleingartenentwicklungskonzeptes (RV – 21/2009) bestätigt.

4. Gründe für die Planaufstellung

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 177 setzt für das betroffene Grundstück ein eingeschränktes Gewerbegebiet fest. Da für Umbau- oder Neubaumaßnahmen in dieser Gewerbefläche keine weiteren Kapazitäten vorhanden sind, besteht die Absicht das Gewerbe in die bestehenden Kleingärten auszudehnen.

Anlass für die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans "Gewerbegebiet Schleswiger Straße / Rude" (Nr. 177) ist die Standortsicherung und Erweiterung des Betriebes Queisser Pharma GmbH & Co. KG. Da die Produktionskapazitäten ausgeschöpft sind und eine Verlagerung des Betriebs aufgrund der hohen Investitionskosten nicht in Betracht kommt, wird nun die erforderliche planungsrechtliche Grundlage zur Überbauung von Teilflächen der benachbarten Kleingartenkolonien geschaffen. Vorhandene Leerstandsimmobilien bzw. gewerbliche Brachflächen stehen der Firma als Ausweichstandort nicht zur Verfügung.

Der Betrieb ist seit 1987 ansässig und ist seitdem beständig ausgebaut worden, sodass heute 170 Mitarbeiter beschäftigt sind. Der Produktionsstandort soll dauerhaft gesichert und erweitert werden. Es werden bis zu 25 zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen.

5. Planungsziele und städtebauliches Konzept

Das Quartiersentwicklungskonzept Südstadt – Schleswiger Straße/Martinsberg aus dem Jahr 2006 „... hat unter anderem zum Ziel, dass die Südstadt sowohl für ansässige als auch für potenziell anzusiedelnde Unternehmen ein attraktiver Standort bleibt ...“ (S. 45). Da das Gewerbegebiet Süd eine Reihe von Gewerbebrachen sowie nicht- bzw. untergenutzte Gewerbeimmobilien aufweist, ist die Stabilisierung des Gewerbes ein Leitbild des Konzeptes.

Für die Stadt Flensburg besteht der Anlass für die Änderung des Bebauungsplans darin, dass mit den geplanten Erweiterungsgebäuden und den damit verbundenen Investitionen ein Auftakt für die städtebauliche Stabilisierung des Gebietes Schleswiger Straße entsprechend dem von der Ratsversammlung beschlossenen Quartiersentwicklungskonzept initiiert wird.

Mit der Realisierung dieses Vorhabens wird die oberzentrale Bedeutung der Stadt Flensburg nachhaltig gestärkt.

Eine mittel- und langfristige Perspektive erhält die Firma Queisser Pharma GmbH & Co. KG durch die Neubebauung, die sich zunächst aus einer ca. 1.200 m² großen Produktionshalle, einem An- und Auslieferungsbereich, einem Lagergebäude mit ca. 2.000 m² Grundfläche und gegebenenfalls einem 400 m² umfassenden Labor zusammensetzt. Bauliche Erweiterungsmöglichkeiten, die bedarfsorientiert und schrittweise ausgeführt werden können, werden für die Zukunft vorsorglich im Bebauungsplan berücksichtigt.

Die für die Erweiterung erforderlichen Betriebsgebäude können aufgrund des Flächenmangels nicht durch Nachverdichtung auf dem Betriebsgelände untergebracht werden.

Eine Aufstockung bzw. eine Unterkellerung vorhandener Gebäude ist nicht beabsichtigt, da der bauliche Aufwand einen erheblichen Eingriff in die Bausubstanz verursachen würde. Die bautechnischen Voraussetzungen müssten erst durch unwirtschaftliche Baumaßnahmen geschaffen werden, die ein ausgewogenes Kosten-Nutzen-Verhältnis verhindern.

Eine Aufstockung lässt sich auch nicht realisieren, da der Schattenwurf einer deutlich höheren Halle erhebliche Auswirkungen auf die Kleingartenparzellen und deren Nutz- und Erholungswert hätte.

Bei Unterkellerungen sind die Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse nicht einzuhalten, da beispielsweise die notwendige Tagesbelichtung nicht realisierbar ist.

Des Weiteren würden bei der Herstellung von Nutzflächen in anderen Geschossen zusätzliche Gebäudegrundflächen zur vertikalen Erschließung benötigt und somit weitere Flächen versiegelt.

Für die Erweiterung des Betriebes sind zusätzliche Flächen für Stellplätze notwendig, die auf dem bisherigen Grundstück nicht vorhanden sind. Die erforderlichen Stellplätze können nicht als Tiefgarage errichtet werden, da bei laufendem Betrieb des Unternehmens der Bau unakzeptable Betriebsunterbrechungen und sehr starke Beeinträchtigungen verursachen würde. Zudem bedeutet der Bau einer Tiefgarage einen unwirtschaftlichen Aufwand.

Die geplante Erweiterung des bestehenden Betriebes benötigt weniger zusätzliche Fläche, als an einem neuen Standort, da bestehende Betriebsteile effektiv mitgenutzt werden können und nicht, wie z.B. bei einem neuen bzw. zweiten Standort, erneut hergestellt werden müssen (z.B. betriebliche Bereiche wie Labore, Verwaltung, Qualitätsüberwachung, Sozial-, Sanitär- Haustechnikräume, Verkehrsflächen, betriebliche Infrastruktur u.ä.). Insgesamt entsteht somit ein sparsamer Flächenverbrauch für die erforderliche Betriebserweiterung.

Deshalb ist als Auftrag aus dem Aufstellungsbeschluss und der ersten Ergänzung des Aufstellungsbeschlusses eine bauliche Erweiterung in den westlich und nördlich anschließenden Grundstücksbereichen, aber auch eine Erweiterung innerhalb des Gewerbegebiets in nördlicher Richtung untersucht worden (RV-11/2009).

Die Untersuchungsergebnisse lassen sich folgendermaßen zusammenfassen:

- Unter Berücksichtigung der logistischen Abläufe können die Neubauten nicht auf den benachbarten Gewerbegrundstücken platziert werden, da die Flächengrößen und –zuschnitte ungeeignet sind.

- Verhandlungen zu potentiellen Ankäufen angrenzender Gewerbegrundstücke verliefen ergebnislos.
- Leerstandsimmobilien bzw. gewerbliche Brachflächen stehen der Firma als Ausweichstandort nicht zur Verfügung.
- Eine Gesamtverlagerung des Betriebs scheidet aus betriebswirtschaftlichen Überlegungen wegen der vorhandenen erheblichen, fest mit der vorhandenen Produktionsstätte verbundenen Sachinvestitionen aus.
- Die einzige Erweiterungsoption ergibt sich aus der teilweisen Flächeninanspruchnahme der Kleingartenkolonien 111 und 112.

Ein wesentlicher Vorteil der Planung liegt darin, dass bei weiterhin positiver Geschäftsentwicklung zukünftige Betriebserweiterungen in Richtung Süden bis an die Gewerbegrundstücke an der Behmstraße möglich sind. Diese potentiellen Erweiterungsflächen werden in der Planzeichnung über die Baugrenzen festgesetzt. Der Standort Flensburg für Queisser Pharma GmbH & Co. KG bleibt somit dauerhaft gesichert.

Es wurden intensive Gespräche mit dem Verein der Gartenfreunde e.V. und den Kolonievvertretern der betroffenen Kolonien geführt, um möglichst wenige Kleingartenparzellen zu verlieren und einen attraktiven und dauerhaften Ersatz zu schaffen. Ergebnis vieler Gespräche ist eine Lösung für eine bauliche Erweiterung im rückwärtigen Grundstücksbereich der Firma im Wesentlichen in Richtung Süden.

Durch diese Umorientierung wird erreicht, dass die - im direkten Vergleich der beiden Kolonien 111 und 112 - durch geringeren Leerstand und attraktiver gestaltet anzusehende Kolonie 111 weniger in Anspruch genommen wird. Diese Planungsidee verringert die Betroffenheit der Kleingartenkolonien insgesamt.

Es werden zusammen 26 Kleingartenparzellen entfallen. In der Kolonie 111 fallen 9 Parzellen fort. Es besteht die Möglichkeit, eine Parzelle nördlich der geplanten Produktionshalle neu anzulegen.

In der Kolonie 112 werden mittelfristig 17 Parzellen überplant, wodurch 14 Pächterinnen und Pächter betroffen sind. Unter Berücksichtigung der Neuordnung von 3 Parzellen werden innerhalb der Kolonie 112 insgesamt 14 Parzellen entfallen.

Aufgrund einer altersbedingten Parzellenauflösung und des vorhandenen Leerstands ist eine Kompensation fortfallender Parzellen nur in geringem Umfang erforderlich.

Die vollständige Kompensation fortfallender Parzellen kann innerhalb beider Kolonien, welches dem Wunsch des Kleingartenvereins Rechnung trägt, erzielt werden. Betroffene Kleingärtner können vor Ort eine Ersatzfläche erhalten. Die Firma Queisser Pharma GmbH & Co. KG wird bei der Umsiedlung innerhalb der Kolonie nach Absprache behilflich sein und stellt hierfür einen Mitarbeiter der Firma zur Verfügung. Dieses Angebot bezieht sich auf Kleingärtner, die auf Grund ihres Alters oder körperlichen Zustandes einen Umzug nicht mehr durchführen können.

In der Kolonie 111 wird auf Wunsch der Kleingärtner eine Wegeverbindung parallel zur künftigen Grundstücksgrenze neu angelegt.

In der Kolonie 112 werden die teilweise überplanten Parzellen zu drei neuen Parzellen zusammen geführt. Für die neu anzulegenden Kleingartenparzellen werden die erforderlichen Erdarbeiten von der Firma Queisser Pharma durchgeführt.

Ein schmaler Streifen der Parzelle Nr. 21 wird geringfügig in Anspruch genommen, wobei die Parzelle weitestgehend erhalten werden kann. Mit der Pächterin dieser

Parzelle wurde vereinbart, dass die Firma Queisser Pharma im Zuge der Bauarbeiten bzw. der Herstellung der neuen Betriebseinfriedung bei den an der Parzelle erforderlichen Änderungen unterstützend mitwirkt. Die Mitwirkung wird im Detail geregelt, sobald der neue Grenzverlauf zwischen Parzelle und Betriebsgrundstück vermessen wurde.

In der Gesamtsituation ist die Planung positiv zu bewerten, da die Kolonie 111 sowohl im Pflegezustand als auch in der Belegungsdichte höher einzustufen ist. Aufgrund des rechtzeitig von Queisser Pharma GmbH & Co. KG angestoßenen Planungsprozesses werden über einen Zeitraum von drei bis vier Jahren die betroffenen Parzellen im Rahmen einer normalen Fluktuation aufgegeben. Die Firma hat zudem angeboten, Pächtern, die vorzeitig ihre Parzelle auflösen, eine Entschädigung gemäß Kleingartengesetz zu zahlen. Das gilt jedoch erst ab Inkrafttreten der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 177. Es wird keine Entschädigung für in der Vergangenheit aufgebene Gärten gezahlt.

In der Gesamtabwägung kann aufgrund der einvernehmlichen Regelungen mit dem Kleingartenvorstand davon ausgegangen werden, dass die Erweiterung des Gewerbegebietes keine deutliche Verschlechterung der Kleingartenanlagen bewirkt. Denn die Funktionen der Kolonien und ihr Naherholungswert können weitestgehend erhalten werden.

Die Kündigung der betroffenen Kleingartenparzellen soll im Jahr 2011 zum 30.11.2012 erfolgen.

Ein wesentliches Ziel der Planung ist die langfristige Erhaltung, Sicherung und Stabilisierung des Kleingartenwesens auf den verbleibenden Flächen. Die Firma Queisser Pharma trägt diesem Ziel Rechnung, indem die mittel- bis langfristigen wirtschaftlichen Perspektiven in die Erweiterungsüberlegungen einbezogen werden.

Anders als die Kolonie 111, deren Fläche im Eigentum von Queisser Pharma steht, handelt es sich bei der Kolonie 112 um eine Kolonie auf städtischen Flächen. Zur Umsetzung des Vorhabens ist daher ein Grundstücksverkauf durch die Kommunalen Immobilien der Stadt Flensburg erforderlich.

Die Erweiterungsgebäude sollen in einem Abstand von ca. 10m an der künftigen Grundstücksgrenze zu den Kleingärten angeordnet werden. Die Festsetzung der Gebäudehöhe orientiert sich an der im Bebauungsplan bestehenden Festsetzung mit 13 Metern Traufhöhe über Gelände. Da die bestehende Produktionshalle die Umgebung mitprägt und nicht als Fremdkörper in die Kleingärten wirkt, wird die Neubebauung auch keine andersartige und störende Wirkung entfalten.

Die Beschattung der Kleingärten durch die Neubebauung ist gering, da sich die geplanten Gebäude östlich der Kleingärten befinden. Schattenwurf tritt überwiegend in den frühen Morgenstunden auf. Der Verlauf des Schattenwurfs im Jahresgang ist in Kapitel 6.3.2 näher beschrieben.

Zum Schutz der benachbarten Wohnbebauung und der angrenzenden Kleingärten werden Emissionskontingente im Gewerbegebiet festgesetzt. Zur Wahrung der Grundsätze gesunder Wohnverhältnisse und zur Erhaltung des Naherholungswertes ist die Erweiterung des Gebietes nur als eingeschränktes Gewerbegebiet zulässig.

Art und Weise des Betriebs verursachen keine Störungen, da durch den Produktionsprozess keine Schadstoffe in unzulässigen Konzentrationen emittiert werden. Die Qualität der Kleingärten wird nicht durch Gerüche oder Schadstoffe gemindert, so ist die Nachbarschaft zu den Kleingärten dauerhaft verträglich.

Die Erschließung erfolgt bisher über eine Ein- und Ausfahrt von der Schleswiger Straße. Eine zusätzliche Anlieferung ist künftig von der Behmstraße aus über eine private Zufahrt vorgesehen. Über diese Privatfläche werden ebenso Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge zufahren können. Ein Umbau des öffentlichen Straßenraums wird dadurch nicht erforderlich. Die Erschließung wird durch ein Überwegungsrecht auf dem an der Behmstraße liegenden Gewerbegrundstück Nr. 2-4 als Baulast gesichert.

Die für die Zufahrt benötigte Fläche liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Liebigstraße Ost" (Nr. 150), welcher nicht geändert werden muss. Für die Herstellung der Zufahrt muss jedoch ein Anpflanzgebot für Bäume und Sträucher, welches in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung als Eingriff berücksichtigt worden ist, unterbrochen werden. Ein Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans gemäß § 31 Abs. 2 BauGB ist zur Prüfung bei der Stadt Flensburg einzureichen.

Die Feuerwehrumfahrt wird künftig an der westlichen Gebäudekante entlang geführt, damit im Ernstfall auch der nordwestliche Gebäudekomplex erreichbar ist. Um die Höhenunterschiede zwischen dem Gewerbegebiet und dem Kleingartengelände auszugleichen, wird ein mindestens 10m breiter Grundstücksstreifen benötigt.

Die im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Schleswiger Straße / Rude“ (Nr. 177) festgesetzte Grünfläche, eine frühere Gartenanlage, bleibt als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ausgewiesen. Der Kleingartenverein verzichtet einvernehmlich auf eine Nutzung als Kleingarten.

6. Umweltbericht gem. § 2a BauGB

6.1 Ziele und Darstellung des Bebauungsplans

(Nr. 1 a der Anlage 1 zum BauGB)

Die Stadt Flensburg beabsichtigt, im Stadtteil Rude auf einer Fläche von ca.1 ha eine Erweiterungsfläche für den Betrieb der Firma Queisser Pharma gemäß § 9 BauGB auszuweisen. Die 47.Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die 30. Änderung des Landschafts-planes für den Geltungsbereich erfolgen im Parallelverfahren.

Das Plangebiet befindet sich im Süden des Stadtgebietes von Flensburg (Stadtteil Südstadt). Es grenzt im Süden an das Betriebsgelände des Technischen Betriebszentrums (TBZ), im Osten an die „Schleswiger Straße“ (K 11), im Norden an eine kleine Gehölzfläche und im Westen an Kleingartenflächen. Der östliche Teil des Geltungsbereichs wird als Gewerbefläche von der Firma „Queisser Pharma“ intensiv genutzt.

Die Planung umfasst Teile der Kleingartenkolonien 111 und 112, die einer baulichen Erweiterung der Fa. „Queisser Pharma“ dienen sollen. Südlich und nördlich ist die geplante Erweiterung aufgrund der bestehenden baulichen Nutzung, östlich aufgrund der Begrenzung durch die Schleswiger Straße (K 11), nicht möglich.

Die Änderung des Bebauungsplans beinhaltet den Fortfall von insgesamt 26 Kleingartenparzellen in den Kolonien 111 und 112, neun in der Kolonie 111 und 17 in der Kolonie 112. Diese Flächen sollen künftig als Gewerbefläche nutzbar werden.

6.2 In einschlägigen Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes

(Nr. 1 b der Anlage 1 zum BauGB)

Fachgesetze

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist gemäß § 2 (4) Baugesetzbuch [BauGB] für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Als Belange werden die Schutzgüter (Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild) benannt.

Die Grundsätze und Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege werden im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG i.d.F. vom 01.03.2010) § 2 (1) festgelegt. Darin werden die Belange der Schutzgüter (Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild) benannt.

§1(5) BNatSchG (Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege) fordert zudem: „Großflächige, weitgehend unzerschnittene Landschaftsräume sind vor weiterer Zerschneidung zu bewahren. Die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie die Bebauung unbebauter Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich, soweit sie nicht für Grünflächen vorgesehen sind, hat Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich“.

Nach dem Landesentwicklungsgrundsatzegesetz (LEntwGrSG SH) in der Fassung vom 19.10.1995 sind zur ökologischen Qualitätssicherung des Raumes:

- Natur- und Umweltressourcen sparsam und pfleglich zu behandeln (§ 6 Abs. 1);
- Naturraumtypische Landschaften zu sichern und wo nötig zu entwickeln sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der schleswig-holsteinischen Landschaften zu erhalten und auf natürliche und naturnahe Landschaftsstrukturen Rücksicht zu nehmen (§ 6 Abs. 2 LEntwGrSG);
- bei allen Planungen und Maßnahmen auf eine sparsame Inanspruchnahme und möglichst geringe zusätzliche Versiegelung der Bodenflächen hinzuwirken;
- der Außenbereich grundsätzlich als Freiraum zu erhalten;
- einer möglichen Neunutzung bisheriger Siedlungsflächen einschließlich einer Nutzung von Verdichtungsmöglichkeiten sowie einer Nutzung geeigneter Freiflächen im Siedlungsbereich den Vorrang vor der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen zu geben;
- Standorte sowie Umfang und Einzugsbereich von Anlagen, die insbesondere Luftverunreinigungen, Lärm, Erschütterungen oder schädliche Strahlungen verursachen oder sonst die natürlichen Grundlagen des Lebens nachteilig beeinflussen können, so zu wählen, dass Gefahren, Nachteile und Belästigungen soweit wie möglich vermieden und die natürlichen Landschaftsstrukturen gewahrt werden können (§ 6 Abs. 4 LEntwGrSG).

Der Schutz des Bodens ist über das Bundesbodenschutzgesetz [BBodSchG], der des Wassers über das Wasserhaushaltsgesetz [WHG] und das Landeswassergesetz geregelt.

Die zuletzt aufgeführten Regelwerke finden auf den Planungsraum keine Anwendung, da hierin aufgeführte Grenz- bzw. Schwellenwerte durch die Planung nicht überschritten werden.

Fachplanungen

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (2010) konkretisiert für den Bereich Natur und Umwelt u.a. folgende Grundsätze der Raumordnung:

- Die natürlichen Grundlagen des Lebens sind besonders zu schützen und zu entwickeln. Natur- und Umweltressourcen sind haushälterisch zu nutzen und pfleglich zu behandeln.
- Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften sollen in ihrer gewachsenen Vielfalt sowie in ihrer typischen Verbreitung und natürlichen Entwicklung nachhaltig geschützt werden.
- Planungen und Maßnahmen, die zur Grundwasserabsenkung und Veränderungen der Grundwasserbeschaffenheit führen, sollen vermieden werden.
- Der Boden soll in seinen natürlichen Funktionen, seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sowie in seinen Nutzungsfunktionen nachhaltig gesichert, in seiner Entwicklung gefördert und erforderlichenfalls wiederhergestellt werden. Daher sollen Nutzung und Inanspruchnahme von Boden durch Versiegelung, Abgrabung und Aufschüttung schonend und sparsam erfolgen.
- Schädliche Bodenveränderungen und Altlasten sollen so saniert werden, dass dauerhaft keine Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit von ihnen ausgehen.
- Archäologische Denkmäler, die im Boden verborgen sind, sollen erhalten werden.
- Zur langfristigen Vorsorge sollen Beeinträchtigungen des Klimas vermieden werden. Zum Schutz des Klimas sollen die Emissionen von Treibhausgasen durch eine auf Siedlungsschwerpunkte ausgerichtete Siedlungsstruktur und geeignete technische und infrastrukturelle Maßnahmen, vor allem im Energie-, Bau- und Verkehrsbereich, reduziert werden. Die natürlichen Voraussetzungen zur Erhaltung und Verbesserung der lokalen Klimaverhältnisse sowie der Lufthygiene sollen bei allen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden. Bei der Inanspruchnahme von Flächen für Bauvorhaben sollen Beeinträchtigungen klimatischer Ausgleichsleistungen, insbesondere der Luftaustauschbedingungen, vermieden werden. Die Belastung der Luft mit Schadstoffen einschließlich Staub und durch Lärm soll vermindert oder möglichst gering gehalten werden.

Im Landschaftsrahmenplan (2002) für den Planungsraum V – finden sich keine Aussagen zum Planungsraum.

Der Regionalplan – Planungsraum V – vom 11.10.2002 stellt den Planungsraum als „Baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet eines zentralen Ortes“ dar.

Der Flächennutzungsplan 1998 in der vorliegenden Fassung und der Landschaftsplan 1998 stellen die überplante Fläche als Gewerbliche Baufläche mit angrenzenden Dauerkleingärten dar. Besondere Zielsetzungen sind aus diesen vorbereitenden Plänen sowie aus weiteren regionalen oder landesweiten Plänen nicht zu entnehmen.

6.3 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes (je Umweltaspekt)

(Nr. 2 a der Anlage 1 zum BauGB)

6.3.1 Bestandsaufnahme und Auswirkungen auf die Schutzgüter

(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB)

6.3.1.1 Tiere und Pflanzen

Im Plangebiet befinden sich neben den bereits für den Naturhaushalt wertlosen Flächen der bestehenden Gewerbeflächen, die Kleingartenareale im Westteil des Änderungsbereichs.

Da für die Anlage eines Kleingartens bestimmte Richtlinien und Vorschriften gelten, z. B. das Bundeskleingartengesetz, ähneln sich die einzelnen Parzellen in ihrem Aufbau und der Aufteilung der verschiedenen Nutzungen. Daher können die von der Planänderung betroffenen Parzellen pauschal beschrieben werden.

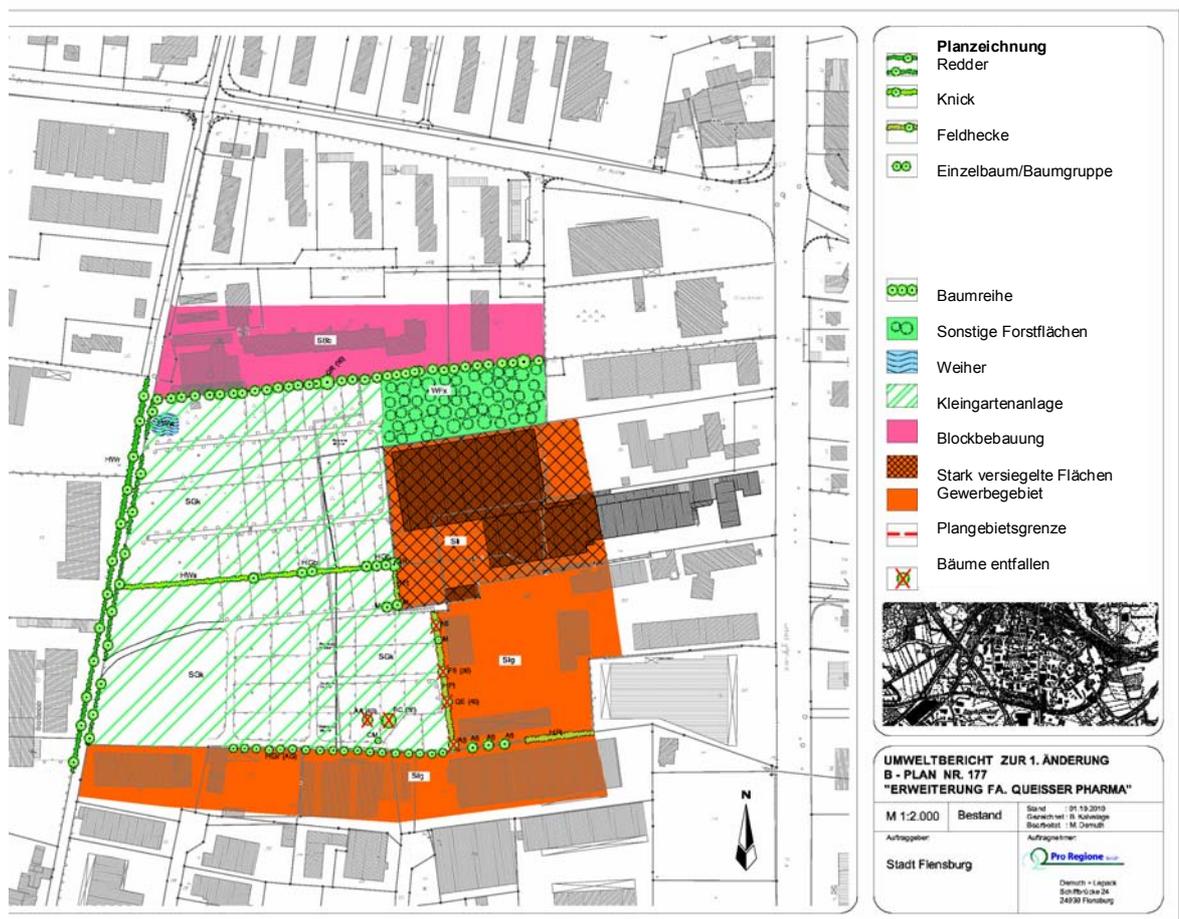


Abb. 2: Der Bestandsplan enthält Darstellungen zu den natürlichen und nutzungsbedingten Strukturen (Quelle: Pro Regione, 2010).

Die Parzellen, die im Änderungsbereich liegen, bestehen üblicherweise etwa zur Hälfte aus Zierrasen. Die Versiegelung, welche sich aus einer Gartenlaube, Pflasterflächen und Wegen zusammensetzt, beträgt etwa 10%. Als Grabeland, also Anbaufläche mit

einjährigen Pflanzen wie Gemüse etc., werden ca. 25% der Flächen genutzt. 10% der Flächen machen Bepflanzungen mit mehrjährigen Stauden und Sträuchern aus. Einfassungen, wie geschnittene Hecken etc., betragen 5%. Auf jeder Parzelle steht mindestens ein Obstbaum. Weitere Gehölze sind meist nicht standortgerechte Pflanzen wie Fichten und nicht heimische Ziergehölze.

Die Wege zu den einzelnen Parzellen bestehen aus 50x50 cm breiten Betonplatten, wassergebundenen Wegebefestigungen oder Rasen. Zu den Wegen werden die Parzellen durch geschnittene Hecken (Hainbuche, Feldahorn) begrenzt.

Tabellarische Zusammenfassung:

Zierrasen	50%
Grabeland (einjährig)	25%
Mehrjährige Pflanzen	10%
Versiegelungen (Gartenlauben, Freisitz etc.)	10%
<u>Einfassungen (Hecken)</u>	<u>5%</u>
Gesamt	100 %

Die Kleingärten werden von Vögeln des Siedlungsbereichs sowie zum Teil auch von einigen Waldvogelarten (z.B. Buntspecht oder Kleiber) als Lebensraum und Brutstätte genutzt.

Entscheidend ist hierbei die Habitatqualität des Lebensraumes also das Angebot an Nahrung und Nistplätzen. Das Angebot an alten Obstbäumen oder Großbäumen mit geeigneten Höhlungen für Höhlenbrüter ist gering bis unbedeutend. Als Nistplätze dienen entweder künstliche Nistplätze (Nistkästen), Teile der Gartenlauben oder geschnittenen Laubhecken entlang der Wege. Es ist mit angepassten störungstoleranten Arten wie Amsel, Kohlmeise, Blaumeise, Hausrotschwanz, Haussperling, Rotkehlchen und Gimpel als Brutvögel zu rechnen. Als Nahrungsgäste treten potenziell weitere Vogelarten in Erscheinung (z.B. Buntspecht, Kleiber, Elster, Saatkrähe, Eichelhäher).

Die Kleingärten stellen auch für Säugetiere wie Igel, Maulwurf, Kaninchen und Fledermäuse einen potenziell geeigneten Lebensraum dar. Die Wandermöglichkeiten bodengebundener Säugetiere sind jedoch durch undurchlässige Maschendrahtzäune an den Grenzen der Kleingartenkolonien erschwert bzw. unmöglich. Auch die durch Straßen und Gewerbeflächen geprägten Bereiche im Umfeld des Plangebietes bieten nahezu keine Korridore für einen Lebensraumverbund für bodengebundene Tierarten.

Ein Vorkommen von Amphibien und Reptilien ist aufgrund der Biotopstrukturen und mangels geeigneter Laichgewässer für Amphibien, auszuschließen. Der Weiher im Nordwesten der Kleingartenkolonie weist nur eine geringe Wassertiefe auf und ist von seinen Strukturen her naturfern. Er hat als Laichgewässer für Amphibien keine Bedeutung.

Fledermäuse finden in der nördlich angrenzenden Gehölzparzelle sowie in Dachstühlen älterer Wohngebäude im Umfeld des Plangebietes z.T. noch geeignete Wochenstuben so dass der Planungsraum auch als Jagdrevier von Fledermäusen genutzt wird.

Zwischen den beiden Kleingartenkolonien verläuft von West nach Ost ein Knick. Der Knick ist teilweise degeneriert bzw. von angrenzenden Nutzungen überformt. Der lückige Knickbewuchs besteht aus Bäumen und Sträuchern der Arten Stiel-Eiche, Rotbuche, Hainbuche, Weißdorn und Holunder.

Als Einzelgehölze treten eine Hänge-Birke, eine Stiel-Eiche, eine Rotbuche und ein Berg-Ahorn und eine Fichte auf der Grenze zwischen Kleinartenkolonie und Gewerbeflächen und im Bereich des überplanten Koloniebereiches auf.

Diese Bäume fallen unter den Schutz gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Flensburg (2004), da sie einen Stammumfang von mehr als 80 cm (in 100 cm Höhe über dem Erdboden gemessen) haben. Im Rahmen der Baumaßnahme werden 6 Bäume gefällt. Ihre geplante Beseitigung gilt als Verbotstatbestand gemäß § 4 der Baumschutzsatzung. Die Satzung erstreckt sich jedoch nicht auf „Bäume in dem Bereich eines Grundstücks, in welchem ein Rechtsanspruch auf die Errichtung einer baulichen Anlage besteht...“ (§ 3 Abs.3 Satz 7 Baumsschutzsatzung). Dementsprechend gilt für die Ermittlung ihrer Bedeutung und ggf. von Ausgleichsmaßnahmen, die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung. Die Beseitigung der Einzelbäume führt aufgrund ihrer Bedeutung als Lebensraum für Vögel und Insekten zu erheblichen Beeinträchtigungen.

Die im Norden an das Plangebiet angrenzende Gehölzparzelle besteht aus Weißdorn, Hainbuche, Bergahorn, Holunder und Obstbäumen. Efeu bildet den bodenbedeckenden Unterwuchs. Aufgrund der zahlreichen, teilweise schon abgestorbenen Obstbäumen, welche von den anderen Gehölzen beschattet werden, ist davon auszugehen, dass es sich um eine ehemalige Kleingartenanlage handelt, welche aufgrund fehlender Pflegemaßnahmen zugewachsen ist. Die Parzelle ist von der Planung nicht betroffen.

Die Planung ermöglicht die Beseitigung von gärtnerisch überformten, strukturarmen Biotoptypen und degenerierten Knicks mit einem bereits spärlichen Gehölzbewuchs. Knicks unterliegen in Schleswig-Holstein dem gesetzlichen Biotopschutz (§ 21 LNatSchG). Dementsprechend führt jede Beseitigung zu erheblichen Beeinträchtigungen. Die Bedeutung der Kleingärten für den Naturschutz ist „mittel“ bis „eingeschränkt“.

6.3.1.2 Boden

Bei der Bodenart im Plangebiet handelt es sich um Braunerden aus lehmigen Sand. Braunerden weisen neben dem durch Humusanreicherung entstandenen humosen Oberboden (Ah-Horizont) einen durch Verbraunung/Verlehmung gekennzeichneten Unterbodenhorizont (Bv-Horizont) auf. Sandige eiszeitliche Ablagerungen (Schmelzwassersande, Geschiebesande, Geschiebedecksande, Fließerden, Beckensande bis -schluffe) bilden die maßgeblichen Ausgangsgesteine der Braunerde. Braunerden aus sandigen, eiszeitlichen Ablagerungen sind in Abhängigkeit von ihrer Bodenart mäßig wasser- und winderosionsgefährdet. Braunerden besitzen nur eine geringe Leistungsfähigkeit zur Speicherung von Schad- und Nährstoffen. Dementsprechend gering ist ihre Bedeutung als Filter und Puffer für den Schutz des Grundwassers. Dennoch führt eine Versiegelung zum Verlust aller Funktionen des Bodens und stellt damit eine erhebliche Beeinträchtigung dar.

Im Gründungsgutachten zu dem geplanten Vorhaben wird auf einen ungleichmäßigen Schichtenaufbau hingewiesen, der auf das Zusammenschieben von verschiedenen eiszeitlichen Sedimenten vor Kopf des Fördegletschers zurückgeführt wird (Endmoräne).

Die Auswertung der Kleinbohrungen liefert hinsichtlich des Baugrundaufbaus, stark vereinfacht dargestellt, folgende Ergebnisse:

1. Oberboden (durchschnittlich 50 cm stark),
2. Auffüllung (im Bereich von Wegen),
3. Holozäner Flugdecksand (unterschiedlich mächtig),
4. Pleistozäner Sand (unterschiedlich mächtig),

5. Torfmudde (örtlich),
6. Geschiebelehm (ab 1,60 m Tiefe unter Geländeoberkante),
7. Geschiebemergel (ab 3-4 m unter Geländeoberkante),
8. Beckenschluff (örtlich).

6.3.1.3 Wasser

Im Bereich der Kleingartenkolonie 111 befindet sich ein Weiher. Die Böschungen der Ufer sind mit Steinschüttungen befestigt und wenig naturnah. Das Wasser ist aufgrund der geringen Wassertiefe stark nährstoffhaltig. Das Oberflächengewässer liegt ca. 80 m westlich der Geltungsbereichsgrenze des Änderungsbereichs. Beeinträchtigungen des Oberflächengewässers sind nicht zu erwarten.

Der Planungsraum liegt in einem Bereich mit einem gefährdeten Grundwasserkörper¹. Der Grundwasserspiegel verläuft laut Gründungsgutachten aus dem Jahr 2010 bei ca. 2,20 m unter Geländeoberkante. Durch die zusätzliche Versiegelung wird die Grundwasserneubildung grundsätzlich reduziert.

Das von den versiegelten Flächen gesammelte Niederschlagswasser wird nach Prüfung der Bodeneigenschaften im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens entweder im Plangebiet versickert oder über eine unterirdische Rückhaltung als gedrosselter Oberflächenabfluss dem Oberflächengewässer „Peelwatt“ zugeführt.

Durch diese Maßnahmen können die Folgen der geplanten zusätzlichen Versiegelung des Bodens auf ein nicht erhebliches Maß reduziert werden.

6.3.1.4 Luft

Die Lage Schleswig-Holsteins zwischen Nord- und Ostsee und der Einfluss maritimer Klimaverhältnisse, gekennzeichnet durch höhere Windstärken und feuchtere Luftmassen, sorgen für eine gute Durchmischung der Luftschichten und prägen somit die Luftqualität. Landesweit ist die Grundbelastung der Luft durch Schadstoffe wie Schwefeldioxid, Stickstoffmonoxid, Stickstoffdioxid und Feinstaub einheitlich gering.

Filterfunktionen haben in diesem Stadtteil insbesondere die kleinere Gehölzfläche nordöstlich des Geltungsbereichs sowie die Gehölze innerhalb der Kleingartenkolonien und die Knicks.

Die Schadstoffbelastung ist vergleichbar mit der Schadstoffbelastung an der Messstation der „Friedrich-Ebert- Straße“. In Bezug auf relevante Luftschadstoffe wurden an der dort befindlichen Luftmessstelle für verkehrsorientierte Belastungen mit Luftschadstoffen keine Überschreitungen zulässiger Grenzwerte wie Feinstaub (PM10), Stickstoffdioxid, Stickstoffmonoxid u.a. festgestellt (Überwachung der Luftqualität im Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Ländliche Räume Schleswig-Holstein²).

Stark emittierende Betriebe sind in der Südstadt nicht vorhanden.

Aus dem höheren Straßenverkehrsaufkommen im innerstädtischen Bereich resultiert eine generell höhere Grundbelastung aus verkehrsbedingten Schadstoffen der Luft und ein höheres Risiko des Auftretens einer erhöhten Ozonbelastung in den Sommermonaten.

Die Planung bewirkt keine erheblichen negativen Wirkungen in Bezug auf das Schutzgut Luft.

¹ Landwirtschafts- und Umweltatlas Schleswig-Holstein

² [http://www.schleswig-](http://www.schleswig-holstein.de/UmweltLandwirtschaft/DE/ImmissionKlima/02_Luftqualitaet/11_Stationen/ein_node.html)

[holstein.de/UmweltLandwirtschaft/DE/ImmissionKlima/02_Luftqualitaet/11_Stationen/ein_node.html](http://www.schleswig-holstein.de/UmweltLandwirtschaft/DE/ImmissionKlima/02_Luftqualitaet/11_Stationen/ein_node.html)

6.3.1.5 Klima

Für das Schutzgut „Klima“ werden die siedlungsklimatischen Auswirkungen der zu erwartenden Bebauung bewertet und zu den klimatischen Funktionen der betroffenen Flächen, wie Kaltluft- und Frischluftentstehung sowie zu den klimatischen Belastungen umliegender Siedlungsgebiete ins Verhältnis gesetzt.

Gärtnerisch genutzte oder brachgefallene, unbebaute Flächen mit niedriger oder jahreszeitlich bedingt fehlender Vegetation in besiedelten Räumen sind nächtliche Kaltluftproduzenten. Die Kaltluft entsteht aufgrund der nächtlichen Wärmeausstrahlung, wodurch eine starke Abkühlung der bodennahen Luftschichten erzielt wird. Der Kaltluftabfluss ist wiederum abhängig von den Geländeeigenschaften und der Vegetation. So fließt die Kaltluft bei Windstille von den Freiflächen in die stärker versiegelten und niedriger gelegenen Bereiche ab. Im Stadtteil Südstadt sind dies die Bereiche südlich der Kleingartenkolonien, also die Gewerbeflächen nördlich der Westtangente (B200), die mit 35 m über NN etwa 5 Meter niedriger liegen als der nördliche Bereich der Kleingärten. Ein Großteil der innerhalb der Kleingartenflächen nächtlich entstehenden Kaltluft wird also in Folge der Thermik in Richtung Westtangente abfließen und kaum einen Beitrag zum klimatischen Ausgleich von angrenzenden Siedlungsgebieten leisten, da diese überwiegend nördlich der Kleingärten liegen.

Die Kaltluftentstehungsfläche der Kleingartenkolonien wird um ca. 1 ha auf eine Fläche von 2,8 ha, also um rund 27 % der Gesamtfläche, reduziert. Verbleiben wird auch die rund 3.900 m² große Gehölzfläche nördlich des Erweiterungsbereichs, so das insgesamt noch ca. 3,2 ha Kaltluftentstehungsfläche innerhalb der baulichen Verdichtungsflächen verbleiben.

Eine Erheblichkeit der Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Klima ist nicht zu erwarten.

6.3.1.6 Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern 6.3.1.1 bis 6.3.1.5

Die betrachteten Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Nachfolgend werden die Auswirkungen des Eingriffs auf die einzelnen Schutzgüter und die damit verbundene Wechselwirkung mit anderen Schutzgütern betrachtet.

Leserichtung ↓	Mensch Ungestörte Erholung, ruhiges Wohnumfeld	Tiere und Pflanzen Biologische Vielfalt	Boden Filter- Puffer- und Speicherfunktion	Wasser Natürliche Ausbildung der Gewässer, Reinheit	Luft und Klima Ungehinderte Luftzirkulation, Reinheit	Landschaft Ästhetik, Vielfalt und Erholungswert	Kultur- und Sachgüter Erhalt
Mensch			Verlust von Bodenfunktion durch Versiegelung		Verringerung der Kaltluftproduktion	Verlust von Flächen zur Naherholung	
Tiere/ Pflanzen			Weniger Mikroorganismen im Boden				
Boden				Erhöhung des Oberflächenabflusses			
Wasser			Reduzierung der Oberflächenversickerung				
Luft/Klima		Verlust von Vegetation als Filter von Schadstoffen					
Landschaft							
Kultur- und Sachgüter							

■ stark negative Wirkung
 ■ negative Wirkung
 □ neutrale Wirkung
 ■ positive Wirkung

6.3.1.7 Landschaft

Das Landschaftsbild ist geprägt durch eine geringe Vielfalt, Eigenart und Schönheit. Es ist stark von Nutzungen des Menschen überformt. Die wesentliche Eigenart ist nicht mehr erkennbar. Selbst kulturbedingte Landschaftselemente wie die im Plangebiet befindlichen Knicks sind stark überprägt und als Kulturlandschaftselemente nicht mehr wahrnehmbar. Als naturnahes Landschaftselement tritt lediglich die nordöstlich angrenzende Gehölzfläche auf.

Die Flächen der Kleingartenkolonien weisen jedoch eine hohe Bedeutung für die Erholung des Menschen im Stadtraum auf. Der Naherholungswert beschränkt sich allerdings im Wesentlichen auf die Gruppe der Pächter.

Der anteilige Verlust von Kleingartenflächen führt nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds.

6.3.1.8 Biologische Vielfalt

Die von der Planung in Anspruch genommenen Flächen weisen nur eine geringe biologische Vielfalt auf. Die Vielfalt beschränkt sich selbst bei dem innerhalb der Gärten angebauten Obst- und Gemüsesorten auf herkömmliche noch weit verbreitete Sorten. Seltene oder gefährdete Pflanzenarten oder seltene Obst- und Gemüsesorten sind nicht betroffen.

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

(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB)

Als umweltbezogene Auswirkung auf den Menschen, kann der Wegfall von 26 Gartenparzellen und damit der Verlust von Naherholungsraum gewertet werden. Da sich eine zunehmend geringere Nachfrage abzeichnet, schon heute einige Parzellen ungenutzt sind und einige Pächter altersbedingt Ihre Kleingärten aufgeben möchten, sind die Auswirkungen gering. Da die Naherholungsnutzung sich ausschließlich auf die betroffenen Pächter der Kleingartenparzellen beschränkt, können Beeinträchtigungen der Naherholungsfunktion für andere Bevölkerungsteile ausgeschlossen werden. Klimatische oder lufthygienische Veränderungen mit Auswirkungen auf den Menschen sind nicht zu erwarten.

Es sind keine Störungen bekannt, die mögliche Emittenten im Gewerbegebiet hervorrufen könnten.

Im Rahmen der städtebaulichen Planung wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt, die für die Erweiterungsflächen des Gewerbegebietes Emissionskontingente vorschlägt (Akustik-Labor Kiel GmbH, 25.02.2011). Die aus den Emissionsfestsetzungen abgeleiteten Immissionsanteile dürfen durch den Betrieb der Firma Queisser Pharma GmbH nicht überschritten werden. Dadurch wird sichergestellt, dass die Summe der einwirkenden Gewerbegeräusche die Immissionsrichtwerte der TA Lärm nicht überschreitet.

Im Ergebnis zeigt sich, dass die geplante betriebliche Erweiterung der Queisser Pharma GmbH mit einem ausreichenden Schallschutz der Nachbarschaft vereinbar ist, wenn folgende Schutzmaßnahmen Berücksichtigung finden:

- die Lieferzeiten und damit verbundene Umschlagarbeiten sind auf die Tageszeit zwischen 6.00 und 22.00 Uhr zu beschränken,
- die Haustechnik ist mit emissionsarmen Geräten auszustatten,
- die Laderampen sind als Innenrampen oder in Vorsatzschleusen auszubilden, vorzugsweise mit Torranddichtung durch Gummimanschetten,
- die Außenwände der Hallenneubauten sind mit schalldämmten Bauteilen auszustatten.

Der Schattenwurf eines Gebäudekörpers kann unter besonderen Umständen und bei ausreichendem Sonnenschein eine störende Wirkung entfalten. Um einer Beeinträchtigung der Kleingärten und deren Nutzer vorzubeugen und einen weitestgehenden Schutz vor störenden Beschattungen zu gewährleisten, wurde in einer Computersimulation der Schattenwurf, der von den geplanten Gebäuden ausgeht, ermittelt. Die Berechnung der Verschattung erfolgt insbesondere in Abhängigkeit der geografischen Lage, der Tages- und Jahreszeiten und der baulichen Gegebenheiten. Es wurde eine worst case - Betrachtung durchgeführt unter der Annahme, Sonnenschein und wolkenloser Himmel bestimmen das Wetter. Dabei wurde der maximale Schattenwurf in die benachbarten Flächen projiziert.

Die Abbildungen stellen die Reichweite des Schattenwurfs und seine Veränderungen im Laufe des Tages und des Jahres dar. Der Schattenwurf ist im Dezember in den Morgenstunden am längsten. In der Schattenberechnung wird der Schatten aber nur für April, Juli und Oktober angesetzt, da davon ausgegangen wird, dass sich in den Wintermonaten niemand dauerhaft in den Gärten aufhalten wird.

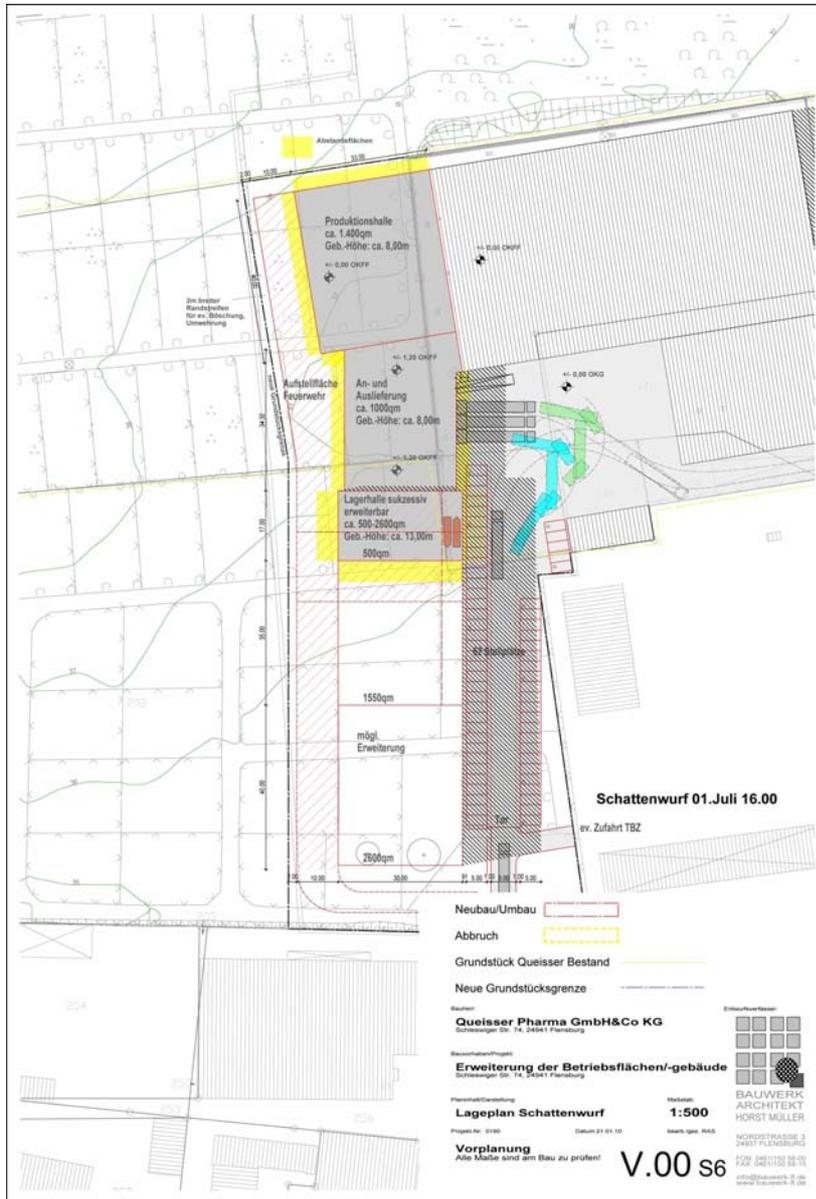


Abb. 3: Lageplan des geplanten Gebäudes mit Schattenwurf im Juli um 16.00 Uhr.

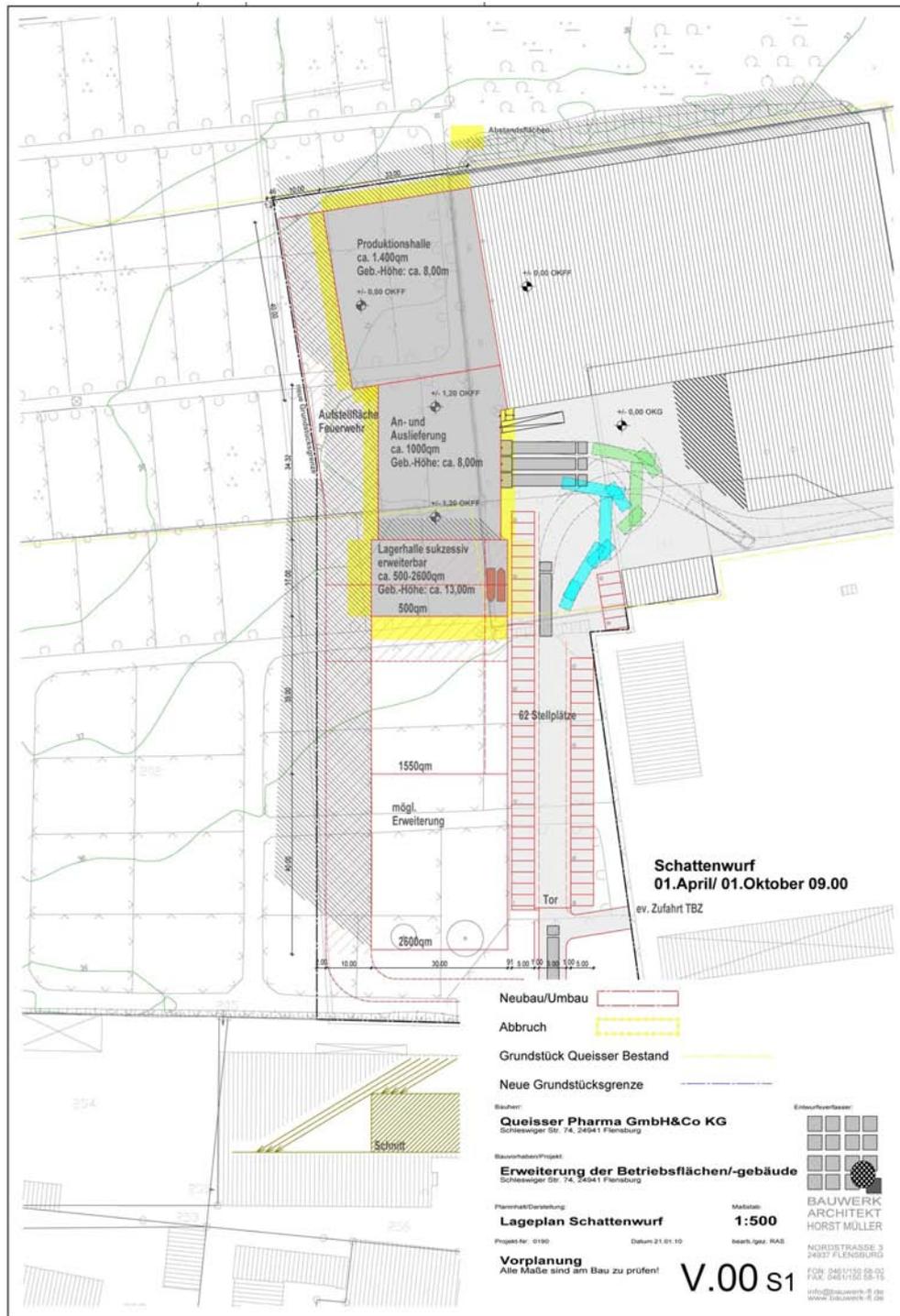


Abb. 4: Lageplan des geplanten Gebäudes mit Schattenwurf im April und Oktober um 9.00 Uhr.

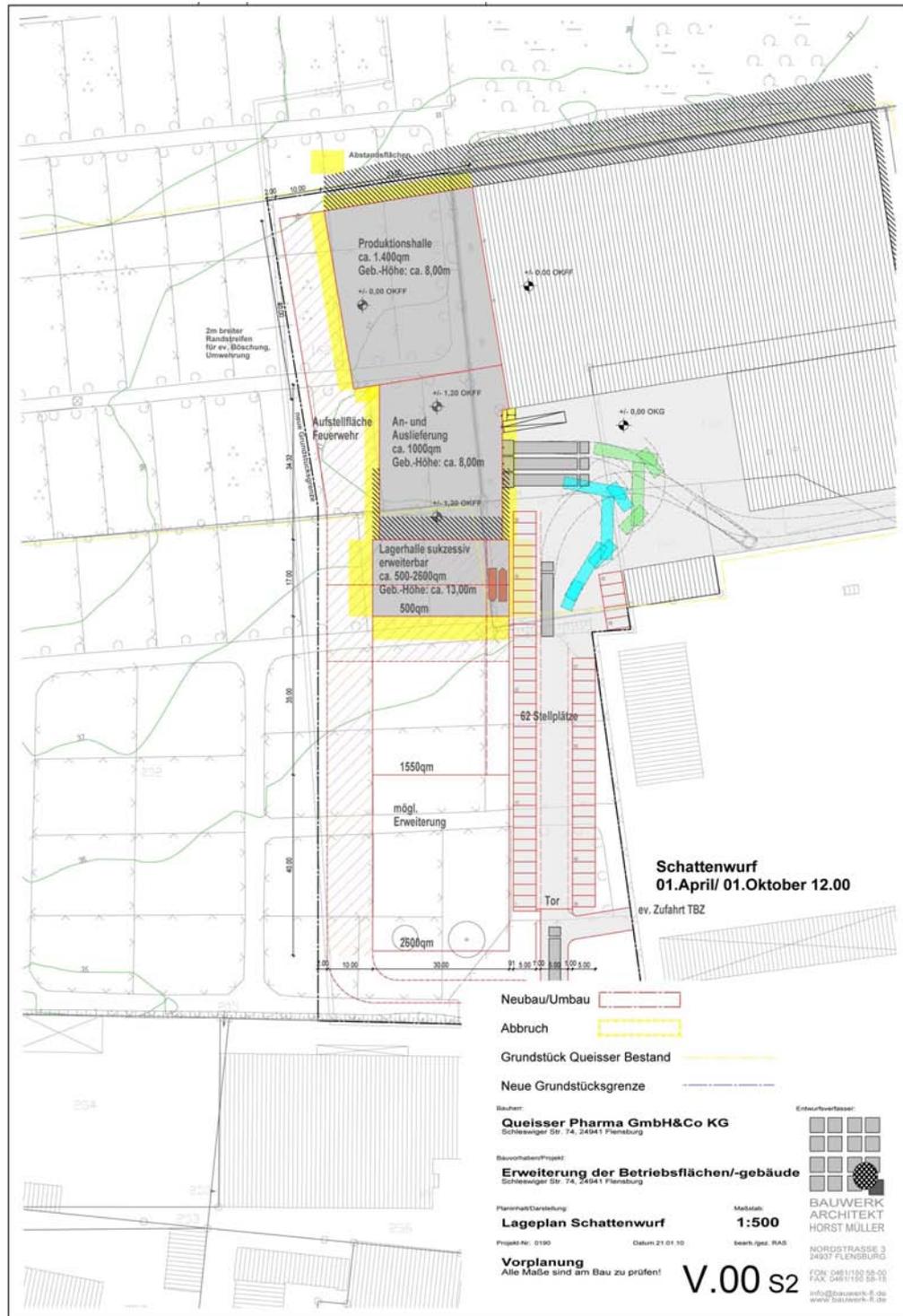


Abb. 5: Lageplan des geplanten Gebäudes mit Schattenwurf im April und Oktober um 12.00 Uhr.

Es kann davon ausgegangen werden, dass die Belastungen durch den Schattenwurf gering sind, da Stellung und Höhe der Gebäudekörper eine lange Besonnung der Kleingartenkolonien ermöglichen. Die Zeiträume, an denen Schattenwurf zu erwarten ist, sind relativ kurz, so dass der Nutzwert der Kleingärten und die Aufenthaltsqualität kaum beeinträchtigt werden.

6.3.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 d BauGB)

Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet und dem direkten Umfeld nicht vorhanden sind somit nicht von den Wirkungen des Vorhabens betroffen.

6.3.4 Wechselwirkungen zwischen Nr. 6.3.1, 6.3.2 und 6.3.3

(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 i BauGB)

Wechselwirkungen in Bezug auf zusätzliche Gesichtspunkte sind nicht vorhanden.

6.3.5 Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete

(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB)

In Flensburg bzw. dem direkten Umland bestehen keine Vogelschutz- oder Flora-Fauna-Habitatgebiete nach EU-Recht.

6.3.6 Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 e BauGB)

Die geplante Gewerbebetriebserweiterung verursacht keine Emissionen die gemäß Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) einer besonderen Betrachtung unterliegen.

6.3.7 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB)

Die örtliche Bauleitplanung hat in der Regel keine unmittelbar wirksame Bedeutung für das allgemeine Klima, steht aber auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz (§ 1 Abs. 5 BauGB). Es steht daher nicht die Prüfung der Auswirkung der Planung auf die Nutzung erneuerbarer Energien und die Energieeinsparung im Vordergrund sondern die Unterstützung dieser Aspekte durch die Bauleitplanung.

Durch das am 01.01.2009 in Kraft getretenen Erneuerbare-Energien-WärmeGesetz besteht für Neubauten die Verpflichtung für die Wärmeerzeugung einen bestimmten Anteil an erneuerbarer Energie einzusetzen. Dieser Anteil liegt je nach Art der erneuerbaren Energie 15 bis 50 %. Diese Verpflichtung wird in Flensburg durch den Anschluss an die Fernwärmeversorgung mit der Kraft-Wärme-Kopplung im Flensburger Kraftwerk erfüllt (§ 7 Nr. 3 EEWärmeG). Dadurch werden alle weiteren Maßnahmen zum Einsatz erneuerbarer Energie förderfähig.

Die geplanten Gebäude werden gemäß Energieeinsparverordnung 2009 (EnEV) erstellt und somit die Anforderungen nach einem geringen Energiebedarf erfüllen.

Eine passive Nutzung der Solarenergie ist nur teilweise durch solare Warmegewinne z.B. über Dach- und Fassadenflächen sowie Fenster möglich.

Es sind jedoch in vielen Bereichen, wie den Räumen mit Abfüll- und Blisterlinien, Laborräumen und Lagern, konditionierte Raumlufbedingungen erforderlich. Hier ist die direkte Sonneneinstrahlung weitgehend zu vermeiden, weil sich diese nachteilig auf Arbeitsabläufe und Produktqualitäten auswirken kann.

Eine aktive Nutzung der Solarenergie ist grundsätzlich möglich.

6.3.8 Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes

(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 g BauGB)

Im Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum V finden sich keine Aussagen zum Planungsraum.

Der Landschaftsplan für die Stadt Flensburg aus dem Jahr 1998 stellt den Bereich als Gewerbliche Baufläche mit angrenzenden Dauerkleingärten dar. Im Parallelverfahren wird daher die 30. Änderung vorgenommen, die eine Darstellung des Bereiches als Gewerbliche Baufläche mit verkleinerter Dauerkleingartenfläche vorsieht.

Mit Wirksamwerden der 30. Änderung des Landschaftsplans wird innerhalb des Geltungsbereiches der festgestellte Landschaftsplan aufgehoben.

6.3.9 Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten mit Immissionsgrenzwerten nach europarechtlichen Vorgaben

(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 h BauGB)

Flensburg und Umland gehören nicht zu den von der 22. BImSchV und 33. BImSchV betroffenen Gebieten.

6.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

(Nr. 2 b der Anlage 1 zum BauGB)

Bei einer Nichtdurchführung der Planung blieben ca. 1 ha Kleingartenflächen zusätzlich weiter erhalten. Einige dieser Flächen würden mittelfristig mangels Pächternachfolge aufgegeben werden. In Folge der Aufgabe würden die Parzellen vermutlich als Rasenflächen eingesät werden, um den Charakter der Kleingartenkolonie zu wahren. Der Umweltzustand würde weder verbessert noch verschlechtert.

6.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen bei Realisierung der Planung

(Nr. 2 c der Anlage 1 zum BauGB)

Als Meidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind insbesondere:

- Maßnahmen zum Schutz der angrenzenden Kleingartenflächen vor Lärmimmissionen (Lärmschutzmaßnahmen),
- Maßnahmen zur Verringerung von Beeinträchtigungen des Wassers,
- Maßnahmen zum Schutz des Mutterbodens (Bodenschutz) und
- Maßnahmen zur visuellen Neugestaltung des Ortsbildes an der westlichen Geltungsbereichsgrenze (Eingrünungsmaßnahmen)

möglich.

Zur **Minimierung von Beeinträchtigungen des Menschen** durch Schallimmissionen sind die Maßnahmen wie unter 6.3.2 genannt zu berücksichtigen.

Zur **Minimierung von visuellen Beeinträchtigungen (Ortsbild)** der angrenzenden Kleingärten ist die an der Westseite entstehende Einfriedung (Maschendrahtzaun) hinter eine Hecke aus Laubgehölzen zu setzen. Freistehende technische Einfriedungen sind ansonsten mit rankenden Gehölzen (z.B. Clematis, Waldgeißblatt

oder Wilder Wein) zu begrünen. Je 4 m Zaunlänge ist eine Pflanze anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Zur **Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser** wird das von den versiegelten Oberflächen abzuführende Niederschlagswasser einer unterirdischen Rückhaltung zugeführt, so dass Oberflächengewässer nicht über zusätzliche Abflussmengen belastet werden.

Zum **Schutz des Mutterbodens** gemäß § 202 BauGB ist der Mutterboden, „der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ... in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Diesem Grundsatz wird dadurch nachgekommen, indem der Mutterboden zur fachgerechten Sanierung des Walls und Bewuchs des Redders am Westrand der Kleingartenkolonie verwendet wird.

Eingriffsbilanzierung:

Der gültige Bebauungsplan umfasst eine Flächengröße von 15.555 m². Hinzu kommt eine Flächengröße von 9.455 m², so dass die Gesamtfläche des künftigen Geltungsbereiches eine Flächengröße von 25.010 m² umfasst.

Als Ausgleich nachteiliger Auswirkungen ist im Prinzip nur die Bodenentsiegelung / Teilentsiegelung von Flächen gleicher Wertigkeit geeignet. Dieser ist in der Regel aber nur schwer zu realisieren. Ein funktionsbezogener Ausgleich ist in der Regel einfacher; er gleicht jedoch nur den Verlust einzelner Funktionen des Bodens aus.

Der Runderlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume „Hinweise zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung“ (1998) empfiehlt bei der Bemessung von Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Boden das Verhältnis 1:0,5 für Gebäudeflächen und versiegelte Oberflächenbeläge. Die Eingriffe in das Knicksystem werden gesondert ausgeglichen.

Schutzgut Boden

Die Bemessung des Versiegelungsumfanges der Gewerbegebietserweiterung ist von der zulässigen Überbauung (einschließlich einer 50 % Überschreitung durch Zufahrten und Parkplätze u.ä. gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO, jedoch höchstens bis zur Grundflächenzahl 0,8) abgeleitet:

Fläche Gewerbegebiet (Erweiterung) x (GRZ 0,6) + 50% Nebenflächen
9.455 m² x 0,6 + 50% = 8.509,50 m²

Berücksichtigung der Obergrenze 0,8
9.455 m² x 0,8 = 7.564,00 m²

Flächenausgleich (1:0,5) = 3.782,00m²

Die künftige mögliche Gesamtversiegelung beträgt unter Berücksichtigung der Obergrenze (GRZ 0,8) 20.008 m² bei einer Gesamtgröße des Geltungsbereiches von 25.010 m². Gebäude machen anteilig an der Gesamtversiegelung eine Fläche

von 15.006 m² aus. Durch Verkehrsflächen und Stellplätze können 5.002 m² versiegelt werden.

Der Flächenausgleich für die Versiegelung des Bodens beträgt 3.782,00 m². Die Stadt Flensburg stellt für den Flächenausgleich eine entsprechende Fläche zur Verfügung, die dauerhaft aus der Nutzung genommen wird (freie Sukzession). Der Flächenausgleich erfolgt durch Ausbuchung einer 3.782,00 m² großen Fläche aus dem Ausgleichsflächenkontingent der Stadt Flensburg im Scherrebechtal.

Für die Durchführung der Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in das Schutzgut Boden einschließlich der Grunderwerbskosten, der Planungskosten und der Kosten zur Sicherung der Funktion wird eine Ausgleichszahlung in Höhe von 30.256,00 € (3.782,00 m² x 8,00 €) festgesetzt.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Durch die Wirkungen der Planung werden 38 Meter Knick beseitigt. Der Knick weist an dem zur Beseitigung vorgesehenen Abschnitt als Gehölzbestand noch 4 Hainbuchen auf.

Knicks zählen zu den nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 21 LNatSchG geschützten Biotopen. Für den geplanten Eingriff ist bei der zuständigen Naturschutzverwaltung eine Ausnahme (gem. § 30 Abs.3 BNatSchG) von dem „Zerstörungsverbot“ gem. § 30 Abs.2 in Verbindung mit § 21 Abs. 3 zu stellen. Diese Ausnahmegenehmigung wird entsprechende Auflagen zur Durchführung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen beinhalten.

An der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze entfällt für die Berücksichtigung einer neuen Zufahrt zum Firmengelände der dort vorhandene Gehölzstreifen auf einer Durchfahrtsbreite von ca. 10 m. Das gleiche gilt für die zeichnerisch und textlich dargestellte Anpflanzung im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 150 „Liebigstraße-Ost“, der unmittelbar südlich angrenzt. Dementsprechend sind 20 m Gehölzstreifen für den Verlust an Gehölzstreifen im Bereich der neuen Zufahrt auszugleichen.

Der Ausgleich für die Beseitigung von 38 m Knick und 20 m Gehölzstreifen erfolgt über die Neuanlage von 58 m Knick im städtischen Ausgleichsraum Scherrebechtal. Ein Ausgleich ist auch für die Beseitigung der an der Ostseite des Änderungsbereiches befindlichen Anpflanzung erforderlich. Der Ausgleich für die Beseitigung von 90 m Anpflanzung erfolgt durch die Anpflanzung einer geschnittenen Hecke an der neuen westlichen Geltungsbereichsgrenze mit standortgerechten und heimischen Gehölzen.

Die Erweiterung des Gewerbegebietes ermöglicht auch die Beseitigung von Einzelbäumen.

Hierzu zählen folgende Bäume:

Anzahl	Lateinischer Name	Deutscher Name	Stammumfang (cm)
1	Abies alba	Weiß-Tanne	130
1	Betula pendula	Hänge-Birke	150
Anzahl	Lateinischer Name	Deutscher Name	Stammumfang (cm)
2	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	120
1	Fagus sylvatica	Rot-Buche	150
1	Quercus robur	Stiel-Eiche	130

Der Bauleitplan ermöglicht die Beseitigung von insgesamt 6 Bäumen (1 Nadelbaum und 5 Laubbäume), von denen 4 Bäume dem Schutz gemäß § 3 der Baumschutzsatzung der Stadt Flensburg unterliegen. 2 Bäume wachsen innerhalb von Kleingartenparzellen und sind deshalb nach § 3 (4) der Baumschutzsatzung nicht geschützt.

Zum Ausgleich der unvermeidbaren Eingriffe in den Baumbestand werden im Stadtgebiet je beseitigten Baum 2, also 12 standortgerechte und heimische Hochstammbäume in einer Pflanzqualität mit Ballen und 16/18 Stammumfang neu gepflanzt. Die Neuanpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Da eine Ersatzpflanzung auf dem Grundstück im Vertragsgebiet nicht möglich ist, wird eine Ausgleichszahlung von 550,00 € je Baum festgesetzt. Die Ausgleichszahlung beläuft sich auf insgesamt **6.600,00 €**.

Die Durchführung der Maßnahmen und die Zahlung des Ausgleichsbetrages wird in einem separaten städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Flensburg und der Firma Queisser Pharma GmbH & Co. KG. geregelt.

6.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

(Nr. 2 d der Anlage 1 zum BauGB)

Die Inanspruchnahme der Fläche ist notwendig, weil der ansonsten verbleibende Flächenzuschnitt eine wirtschaftlich tragbare und sinnvolle Struktur eines Gewerbebetriebs nicht ermöglichen würde. Dem städtebaulichen Belang (Erhalt und Schaffung von Arbeitsplätzen) ist Vorrang gegenüber der Erhaltung einer Grünfläche einzuräumen.

6.7 Methodik der Umweltprüfung

(Nr. 3 a der Anlage 1 zum BauGB)

Die Erfassung der Umweltschutzgüter erfolgte auf Grundlage vorhandener Unterlagen. Zur Einschätzung der Wertigkeit der Schutzgüter Tiere und Pflanzen erfolgte am 21.09.2010 eine einmalige Begehung des Plangebietes und des angrenzenden Umfeldes, auf deren Basis eine Potenzialeinschätzung des für den Lebensraum repräsentativen Tierartenspektrums erfolgte.

Folgende Unterlagen wurden ausgewertet und berücksichtigt:

- Landschaftsplan der Stadt Flensburg
- Digitaler Atlas für Agrar- und Umweltdaten Schleswig-Holstein
- Gründungsgutachten zum Planungsvorhaben
- Altlastenuntersuchung am Standort
- Lärmschutzgutachten.

Die Unterlagen waren ausreichend für eine Bewertung der Betroffenheit der im Rahmen der Umweltprüfung zu betrachtenden Umweltschutzgüter.

6.8 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt

(Nr. 3 b der Anlage 1 zum BauGB)

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfordert keine Maßnahmen zur Umweltüberwachung.

6.9 Zusammenfassung des Umweltberichtes

(Nr. 3 c der Anlage 1 zum BauGB)

Die Stadt Flensburg plant für die Erweiterung des im Stadtteil Rude ansässigen Unternehmens „Queisser Pharma“ die nach dem Baurecht planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen. Die Änderung des Bebauungsplanes sieht vor, eine 9.455 m² große Fläche westlich an das bestehende Firmengelände angrenzend als gewerblich nutzbare Fläche auszuweisen. Diese Fläche wird bislang als Kleingartenfläche genutzt. Im Umweltbericht sind die wesentlichen Wirkungen und Wechselwirkungen auf die Umweltgüter wie Mensch, Tiere, Pflanzen, Wasser, Boden, Klima, Luft, Landschaft und Kultur- und Sachgüter dargestellt worden. In der Gesamtbetrachtung wird deutlich, dass der Planungsabsicht keine unüberwindbaren Umweltbelange entgegenstehen. Die vermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Mensch und Wasser wurden ermittelt und finden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens Berücksichtigung. Unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen, wie die des Bodens, werden ausgeglichen.

Vermeidbar sind insbesondere Beeinträchtigungen der angrenzenden Kleingartenflächen durch betriebsbedingte Lärmquellen sowie des Wassers durch Versickerung oder Wasserrückhaltung des Niederschlagwassers.

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.

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.

Im Rahmen der Bauleitplanung bedeutet dies - abgesehen von speziell auf die Bedürfnisse dieser Gruppe zugeschnittenen Vorhaben – in erster Linie die Bereitstellung eines ausreichenden, innerstädtischen Wohnraumangebotes für alle Gruppen und insbesondere der Familien, da die Stadt das umfassendste und vielfältigste Versorgungsangebot für wohnungsnahе Arbeitsplätze, Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs, ÖPNV-Anbindung, kulturellen und Freizeiteinrichtungen u.ä. zur Verfügung stellt. Die Bauleitplanung schafft die Grundvoraussetzungen für ein attraktives Wohnumfeld, dessen Ausgestaltung dann Gegenstand nachfolgender Prozesse und Planungen ist.

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; eine Jugendratsversammlung besteht in Flensburg derzeit nicht.

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 die Beteiligung des Seniorenbeirates bzw. der Beauftragten für Menschen mit Behinderungen am Planungsprozess beteiligt.

Den Belangen von Senioren und Menschen mit Behinderungen kommt eine barrierefreie Gestaltung der Außenbereiche entgegen, die eine Nutzung für alle Bewohner erleichtert.

In der vorliegenden Planung wird von den Festsetzungsmöglichkeiten nach § 84 LBO 2009 Gebrauch gemacht, indem für die Erreichbarkeit von Stellplätzen und Eingangsbereichen 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.

8. Planinhalt und Festsetzungen

8.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

8.1.1 Art der baulichen Nutzung

Da es sich hier um ein Gewerbebestandsgebiet handelt, ist für den Planbereich ein „Gewerbegebiet“ nach § 8 BauNVO festgesetzt. Dieses entspricht auch den Zielvorstellungen der Flächennutzungsplanung und berücksichtigt die bestehende umgebende Nutzung.

8.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet ist eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Dieses entspricht dem in Flensburger Gewerbegebieten üblichen Maß und lässt noch gewisse bauliche Erweiterungsmöglichkeiten zu.

8.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Bauhöhen

8.2.1 Bauweise

Als Bauweise wird gemäß § 9 Abs. 1 Satz 2 BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO die abweichende Bauweise festgesetzt. Die abweichende Bauweise ermöglicht die Errichtung aneinander gebauter Hallen über 50 m Länge.

8.2.2 Überbaubare Grundstücksfläche (Baulinien, Baugrenzen, Bebauungstiefe)

Auf die Festsetzung von Baulinien wird verzichtet, da aus städtebaulicher Sicht keine Notwendigkeit besteht, bestehende Gebäudefluchten einzuhalten oder weiter zu entwickeln. Stattdessen soll durch die Anordnung von Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Satz 2 BauGB und § 23 BauNVO) die geplante Stellung des Baukörpers gewährleistet werden. Die Stellung der künftigen Gebäude ermöglicht die größtmögliche und funktionale Ausnutzung des Grundstücks.

8.2.3 Bauhöhen

Unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan Nr. 177 festgesetzten maximalen Gebäudehöhen wird die maximal zulässige Bauhöhe mit 13 m über Geländeniveau

festgesetzt. Dieses entspricht den üblichen Bauhöhen in den anderen Flensburger Gewerbegebieten und berücksichtigt den tatsächlichen Bestand im Gebiet.

8.3 Erschließung, Infrastruktur

8.3.1 Verkehrserschließung

Der Planbereich ist über die Hauptverkehrsstraße Schleswiger Straße gut an den überörtlichen Verkehr (B199 und B 200) angebunden. Die Erschließung erfolgt hauptsächlich über die Schleswiger Straße. Eine zusätzliche private Ein- und Ausfahrt, die über eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Firma in das Grundbuch eingetragen und gesichert wird, wird von der Behmstraße ausgehend über ein drittes Privatgrundstück zum Firmengelände gebaut. Die Kosten trägt die Firma Queisser Pharma. Diese separate Zufahrt entzerrt den Andienungsverkehr und erleichtert die Logistik.

Durch den geringen, zusätzlichen Anlieferverkehr entstehen keine negativen verkehrlichen Auswirkungen. Im Verkehrsgutachten für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Baumarkt Schleswiger Straße“ (VEP Nr. 29), das auch den Straßenabschnitt mit der Firma Queisser umfasst, ist nachgewiesen worden, dass ein weiterer Ausbaubedarf nur bei starken Verkehrserzeugern ausgelöst werden wird. Dies ist durch das Vorhaben nicht der Fall.

8.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Gebiet ist gut an das bestehende ÖPNV-Netz angebunden. Die Buslinien 14 und 15, die den Fördepark und die Lise-Meitner-Straße mit Haltestellen in fußläufiger Entfernung zum Plangebiet bedienen, führen über die Schleswiger Straße.

8.3.3 Ruhender Verkehr

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

Die Zugänge von öffentlichen Verkehrswegen und Stellplätzen zu den Ein- und Ausgängen müssen auch innerhalb des Grundstücks barrierefrei ausgeführt werden (§ 84 Abs. 1 Nr. 3 LBO 2009).

Öffentliche Parkplätze: Im öffentlichen Raum werden durch die Ausbaumaßnahme keine öffentlichen Parkplätze beseitigt bzw. überbaut.

Stellplätze: Die notwendigen Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken entsprechend dem Stellplatzerlass Schleswig-Holstein (StErl) herzustellen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind die Stellplätze, die auch innerhalb der Baugrenzen errichtet werden können, nachzuweisen.

Abstellanlagen für Fahrräder: Die notwendigen Abstellanlagen für Fahrräder sind auf den privaten Grundstücken entsprechend dem Stellplatzerlass Schleswig-Holstein herzustellen.

8.3.4 Technische Infrastruktur

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

Die Abfallentsorgung des Plangebietes erfolgt über die Schleswiger Straße durch die ortsüblichen Entsorgungsbetriebe.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an die vorhandenen Kanäle in der Schleswiger Straße.

Die Versorgungsleitungen und –anlagen dürfen weder überbaut noch dauerhaft überstellt oder durch tiefwurzelnde Anpflanzungen beeinträchtigt werden. Die Regelüberdeckung der vorhandenen Leitungssysteme muss beibehalten werden. Umverlegungen von Leitungen sind vom Verursacher zu tragen, Oberflächenversiegelungen sind rechtzeitig mit den Stadtwerken Flensburg GmbH abzusprechen.

Gemäß Abwassersatzung der Stadt ist das gesamte Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern. Eine Ableitung des Oberflächenwassers in die städtische Regenwasserkanalisation wird nicht erfolgen. Das anfallende Regenwasser wird vollständig auf dem Grundstück gesammelt und versickert.

Die Ausführung der Regenwasserbehandlung wird vor Baubeginn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit der zuständigen Unteren Wasserbehörde bei der Stadt Flensburg abgestimmt werden.

8.3.5 Abfall, Wertstoffe

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

8.3.6 Soziale Infrastruktur

Soziale Einrichtungen sind in der Umgebung ausreichend vorhanden. Eine weitere Ausweisung von Flächen ist nicht notwendig. Kinderbetreuungsangebote für die Beschäftigten können auf den privaten Grundstücken integriert werden.

8.4 Nebenanlagen

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen, auf diese Weise soll eine Bebauung des 10 m breiten Streifens, der als Feuerwehrumfahrt genutzt wird, ausgeschlossen werden.

8.5 Grünordnerische Festsetzungen

Die Festsetzungen beziehen sich auf:

- die ehemalige Kleingartenfläche, die in Sukzession übergegangen ist. Diese Fläche wird übereinstimmend mit dem Bebauungsplan Nr. 177 als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Die Fläche stellt ein wichtiges natürliches Rückzugs- und Entwicklungsgebiet für Vögel und andere Kleinlebewesen dar. Diese Zone übernimmt auch eine wichtige Pufferfunktion zwischen dem unmittelbar nördlich angrenzenden Wohngebiet und dem Gewerbegebiet und soll aus diesem Grund in dieser Funktion erhalten bleiben. Zur Verbesserung des Fußwegenetzes könnte eine Verbindung zwischen dem Wohngebiet bis zur vorhandenen Kleingartenkolonie über diese Grünfläche eingerichtet werden.
- Entlang der westlichen und nordwestlichen Grundstücksgrenze ist eine Hecke (Anpflanzgebot 1) aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu pflanzen. Die Höhe soll endgültig mindestens 1,80m betragen.
- Zur Minimierung von visuellen Beeinträchtigungen (Ortsbild) der angrenzenden Kleingärten ist die an der Westseite entstehende Einfriedung (Maschendrahtzaun) auf der Innenseite der Hecke (Anpflanzgebot 1) zu setzen.

8.6 Altlastenbezogene Festsetzungen

Es liegen keine Hinweise oder Erkenntnisse über Altlasten oder erhebliche Bodenverunreinigungen im Änderungsbereich des Bebauungsplans vor.

Für zu entsorgende Bodenmaterialien wird eine chemische Überprüfung des Bodens im Hinblick auf eine Entsorgung bzw. Verwertung notwendig. Diese Bodenuntersuchungen sind in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Flensburg vorzunehmen.

8.7 Immissionsschutzbezogene Festsetzungen

Unter Berücksichtigung der angrenzenden Wohn- und Kleingartennutzung ist das Gewerbegebiet in zwei verschiedene Zonen (GE 6 und GE 7) eingeteilt, in denen bestimmte Nutzungseinschränkungen eine Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 gewährleisten. Die Werte sind entsprechend einer von einem unabhängigen Büro erstellten, schalltechnischen Untersuchung festgesetzt worden.

8.8 Denkmalschutzbezogene und gestalterische Festsetzungen

Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmäler sind nicht bekannt. Sollten während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, so ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Die Fundstelle ist bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern.

Da die Kleingartenkolonien heutzutage nicht von Werbeanlagen beeinträchtigt sind und auch künftig dieses Ortsbild nicht gestört und überformt werden soll, sind Werbeanlagen an der, zu den Kleingärten ausgerichteten, Gebäudeseite der Neubebauung gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Damit eine etwaige Nutzung rückwärtiger Grundstücksflächen das Ortsbild nicht stört, sind Standplätze von Containern und Müllbehältern sowie Flächen zur Warenlagerung gegenüber den Kleingärten abzuschirmen.

9. Gebietsgliederung

Durch den Bebauungsplan werden die vorhandenen Flächen wie folgt gegliedert:

Gewerbegebiet	ca. 12.224,58 m ²
Öffentliche Grünflächen:	ca. 4.770,78 m ²
Gesamtfläche	ca. 16.995,36 m²

10. Erschließungsbeiträge / Kosten städtebaulicher Maßnahmen

10.1 Erschließungskosten

Sofern ein Erschließungsbeitrag nach den Vorschriften des Baugesetzbuches in Verbindung mit der Erschließungsbeitragssatzung nicht in Betracht kommt, erhebt das Technische Betriebszentrum - Anstalt des öffentlichen Rechts zur Deckung des Aufwandes für die Verbesserung sowie den Aus- und Umbau von bereits erstmalig endgültig hergestellten Straßenwegen und Plätzen gemäß § 8 des Kommunalabgabengesetzes in Verbindung mit der Straßenbeitragssatzung von den

Grundstückseigentümern bzw. von den an der Nutzung dinglich Berechtigten, denen der Ausbau Vorteile bringt, einen Ausbaubeitrag. Dieser liegt zwischen 25 und 75 % des Ausbaaufwandes.

Die Entwässerungsanlagen auf den Grundstücken sind nicht Teil der öffentlichen Abwasseranlagen; sie enden an der Grundstücksgrenze.

Die Grundstücksanschlussleitungen bis zur Grundstücksgrenze gehören zu den Einrichtungen der öffentlichen Abwasseranlagen, deren Herstellungskosten durch Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz in Verbindung mit der Kanalbaubeitragsatzung für die Stadt Flensburg gedeckt werden.

11. Sonstiges

11.1 Maßnahmen zur Ordnung und Sicherung des Grund und Bodens

Eine von der Planung betroffene Fläche, Teilfläche des Flurstücks 202, befindet sich in den Händen der Stadt Flensburg. Diese Fläche wird von der Firma Queisser Pharma GmbH & Co. KG erworben. Der Pachtvertrag zwischen der Kleingartenkolonie 112 und der Stadt Flensburg wird aufgelöst.

Weitere im Gewerbegebiet überplante Flächen befinden sich im Privateigentum. Es besteht kein Regelungsbedarf.

12. Gutachten / Expertisen

- Planungsbüro Pro Regione GmbH (2011): Umweltbericht, Flensburg.
- ALK Akustik-Labor Kiel GmbH (2011): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 177 – 1. Änderung „Gewerbegebiet Schleswiger Straße / Rude“ der Stadt Flensburg – Geräuschkontingentierung, Kiel.