

# Begründung

## 2. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Schleswiger Straße / Rude“ (Nr. 177)



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

Flensburg, 12. November 2019  
E. Schumacher  
0461 85 29 66

**Planverfasser im Auftrag der Stadt Flensburg**  
*effplan.* Brunk & Ohmsen  
Stadt- und Umweltplanung



## **Inhalt**

<b>1</b>	<b>Plangebiet.....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Rechtliche Vorschriften.....</b>	<b>3</b>
<b>2.1</b>	<b>Rechtsgrundlagen.....</b>	<b>3</b>
<b>2.2</b>	<b>Flächennutzungsplan.....</b>	<b>3</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>Aufzuhebende Satzungen.....</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Beschreibung des Gebietes.....</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Gründe für die Planaufstellung.....</b>	<b>5</b>
<b>4.1</b>	<b>Gründe für die Durchführung eines Verfahrens der Innenentwicklung (§ 13 a BauGB).....</b>	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>Planungsziele und städtebauliches Konzept.....</b>	<b>7</b>
<b>6</b>	<b>Belange des Umweltschutzes.....</b>	<b>10</b>
<b>6.1</b>	<b>Festgelegte Ziele des Umweltschutzes in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen und ihre Berücksichtigung.....</b>	<b>10</b>
6.1.1	Fachgesetze Ziele.....	10
6.1.2	Ziele aus Fachplänen.....	13
6.1.3	Baumschutzsatzung der Stadt Flensburg-Südstadt.....	13
6.1.4	Denkmalschutzgesetz (DSchG).....	14
<b>6.2</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....</b>	<b>15</b>
6.2.1	Umweltbezogene Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.....	15
6.2.2	Umweltbezogene Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt.....	16
6.2.2.1	Artenschutz.....	18
6.2.3	Umweltbezogene Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.....	19
6.2.4	Umweltbezogene Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.....	20
6.2.5	Umweltbezogene Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft.....	20
6.2.6	Umweltbezogene Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter. ...	21

<b>6.3</b>	<b>Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....</b>	<b>21</b>
<b>7</b>	<b>Berücksichtigung der Belange besonderer Bevölkerungsgruppen.....</b>	<b>21</b>
<b>7.1</b>	<b>Gender-Aspekte.....</b>	<b>22</b>
<b>7.2</b>	<b>Familien / Kinder und Jugendliche.....</b>	<b>22</b>
<b>7.3</b>	<b>SeniorInnen und Menschen mit Behinderung.....</b>	<b>22</b>
<b>8</b>	<b>Planinhalt und Festsetzungen.....</b>	<b>23</b>
<b>8.1</b>	<b>Art und Maß der baulichen Nutzung.....</b>	<b>23</b>
8.1.1	Art der baulichen Nutzung.....	23
8.1.2	Maß der baulichen Nutzung.....	24
<b>8.2</b>	<b>Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....</b>	<b>25</b>
8.2.1	Bauweise.....	25
8.2.2	Überbaubare Grundstücksfläche (Baulinien, Baugrenzen, Bebauungstiefe).....	25
<b>8.3</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften (§ 84 LBO).....</b>	<b>25</b>
<b>8.4</b>	<b>Erschließung und Infrastruktur.....</b>	<b>25</b>
8.4.1	Verkehrerschließung.....	25
8.4.2	Öffentlicher Personennahverkehr.....	26
8.4.3	Ruhender Verkehr / Erreichbarkeit der Hauseingänge.....	26
8.4.4	Technische Infrastruktur.....	26
8.4.5	Abfall, Wertstoffe.....	26
8.4.6	Soziale Infrastruktur.....	27
8.4.7	Nahversorgung.....	27
<b>8.5</b>	<b>Stellplätze, Abstellanlage für Fahrräder.....</b>	<b>27</b>
<b>8.6</b>	<b>Grünordnung.....</b>	<b>27</b>
<b>8.7</b>	<b>Gebietsgliederung.....</b>	<b>28</b>
<b>9</b>	<b>Quellen und Anhang.....</b>	<b>28</b>

## 1 Plangebiet

Das Plangebiet liegt zwischen:

- im Norden: den Grundstücken Zur Bleiche 39, Zur Bleiche 13-15 sowie Zur Bleiche 1,
- im Osten: dem bebauten Grundstücksteil Schleswiger Straße 66 (Landesamt für Vermessung und Geoinformation),
- im Süden: dem Grundstück Schleswiger Straße 68 und dem hinter dem Grundstück Schleswiger Straße 72 mit einer Halle bebauten Grundstücksteil Schleswiger Straße 74 und
- im Westen: der Kleingartenkolonie 111.

## 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 gültige Flächennutzungsplan (siehe Abb. 1) aus dem Jahr 1998 stellt den Geltungsbereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ und „Gewerbliche Fläche“ dar. Gemäß § 8 Abs. 2 sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da die geplante Nutzung „Urbanes Gebiet“ von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, ist eine Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 (siehe Abb. 2) vorgesehen.

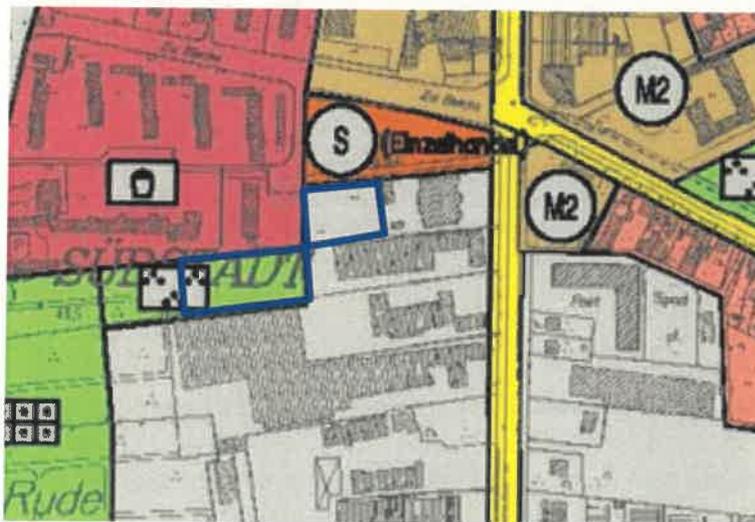


Abb. 1: Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan (Plangebietsbereich blaue Linie)

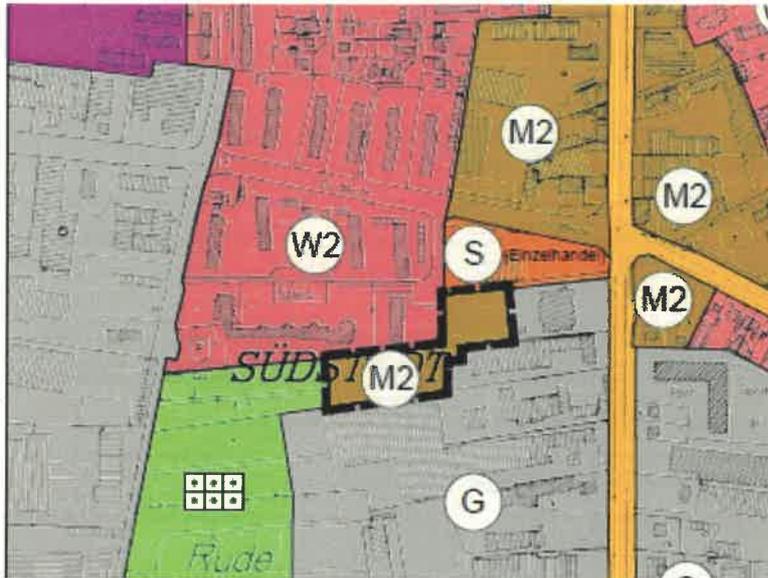


Abb. 2: Auszug aus der 5. Berichtigung des Flächennutzungsplanes für den Bereich GE-Geb. Schleswiger Straße/Rude

### 2.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan stellt den Geltungsbereich als bestehende Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ und „Gewerbliche Fläche“ dar. Die Änderung in eine Darstellung als „Urbanes Gebiet“ und „Öffentliche Grünfläche“ erfolgt im Rahmen der Neuaufstellung des Landschaftsplanes, die zu einem späteren Zeitpunkt durchgeführt werden soll.



Abb. 3: Auszug aus dem gültigen Landschaftsplan (Plangeltungsbereich blaue Linie)

### 2.4 Weitere Vorschriften:

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

Für Grundstücke innerhalb der Stadt Flensburg besteht gemäß Satzung über die Fernwärmeversorgung der Stadt Flensburg Anschlusszwang.

## **2.5 Aufzuhebende Satzungen**

Mit In-Kraft-treten der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Schleswiger Straße /Rude (Nr. 177) werden innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Schleswiger Straße /Rude (Nr. 177), rechtsverbindlich seit dem 15.07.2016, und die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Schleswiger Straße /Rude (Nr. 177), rechtsverbindlich seit dem 17.12.2011, 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“. Das Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungen wie Gewerbe, Wohnen und Kleingartenkolonie prägen den Charakter des Plangebiets und dessen Umgebung.

Der Plangeltungsbereich wird im Nordosten, Osten und Süden von diversen Gewerbebetrieben umringt. Darunter ein Möbelhaus, das Landesamt für Vermessung und Geoinformation, ein Pharma-Unternehmen mit Verwaltungs-, Produktions- und Lagergebäude, ein Restaurant und diverse Dienstleistungsunternehmen. Im Norden grenzt ein Allgemeines Wohngebiet mit diversen, mehrgeschossigen Gebäuden an. Eine Kleingartenanlage grenzt südlich unmittelbar an das Wohngebiet an. Beim Plangeltungsbereich handelt es sich um den ehemaligen östlichen Teil dieser Kleingartenanlage, der jedoch vor Jahren aus der Nutzung genommen und mit dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 177 (2006) und dessen 1. Änderung (2011) als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ausgewiesen wurde. Eine Nutzung als Naherholungsfläche oder eine dementsprechende Unterhaltung hat jedoch nie stattgefunden. Stattdessen blieb die Fläche dauerhaft ungenutzt und wurde dem Wildwuchs überlassen.

## **4 Gründe für die Planaufstellung**

Für die Stadt Flensburg wird eine steigende Nachfrage nach Wohnraum prognostiziert. Vor dem Hintergrund der prognostizierten Wachstumsdynamik ist es erforderlich, weiterhin Flächen für den Wohnungsbau auszuweisen.

Das innenstadtnah gelegene Plangebiet bietet die Möglichkeit einerseits dem Bestreben und der Forderung des Gesetzgebers einer innerstädtischen Nachverdichtung Rechnung zu tragen und andererseits ein Vorhaben realisieren zu können, dass sowohl die Nachfrage nach Wohnraum als auch die Anforderungen der vorhandenen heterogenen, urbanen Umgebung mit vielfältigen Nutzungen vereint, indem diese im Nutzungskonzept der beiden geplanten Gebäude enthalten sind (siehe Kap. 5).

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um das Vorhaben in städtebaulich geordneter und verträglicher Weise in die gegebene Situation einzufügen.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 177 und dessen 1. Änderung setzt für das betroffene Grundstück eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ und ein „Eingeschränktes Gewerbegebiet“ fest. Diese Nutzungen stehen der geplanten Nutzung entgegen und müssen durch die vorliegende Bauleitplanung angepasst werden. Um den umliegenden vielfältigen Nutzung und dem Nutzungskonzept des Vorhabens (siehe unten) entsprechen zu können wird die Ausweisung eines „Urbanen Gebietes“ vorgesehen, in dem ein nutzungsverträgliches Nebeneinander von Wohnen und nicht wesentlich störendes Gewerbe, ergänzt durch Einrichtungen für soziale und kulturelle Zwecke, im Sinne einer behutsamen Nachverdichtung im städtebaulich verträglichen Umfang, ermöglicht werden kann (§ 6a BauNVO).

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

Die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 177 „Gewerbegebiet Schleswiger Straße/Rude“ soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt werden.

Mit dem § 13 a BauGB besteht die Möglichkeit, Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, im beschleunigten Verfahren durchzuführen. Mit der Planung soll die Nachnutzung einer bisher ungenutzten Parkanlage ermöglicht werden. Für das Plangebiet erfolgt die Teilaufhebung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 177. Damit wird die Neuordnung des Gebiets angestrebt.

Es handelt sich somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Das beschleunigte Verfahren nach § 13 a Abs. 1 BauGB kann dann zur Anwendung kommen, wenn im Bebauungsplan:

1. die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> oder
2. 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup> beträgt und die Einzelfallprüfung ergeben hat, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Innerhalb des Geltungsbereichs wird eine Fläche von ca. 7.040 m<sup>2</sup> als Baugebiet (MU 1 und MU 2) festgesetzt. Die zulässige bebaubare Grundfläche beträgt ca. 3.874 m<sup>2</sup>.

Außerdem ist zu prüfen, ob durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, bei denen eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht vorliegt. Ob ein Bebauungsplan UVP-pflichtig ist, definiert die Anlage 1 zum UVPG.

Durch die Planung werden keine UVP-pflichtigen Vorhaben begründet.

Im näheren Umfeld des geplanten Vorhabens befindet sich kein FFH- Gebiet (Flora-Fauna- Habitat- Gebiet), so dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder Schutzzwecke eines solchen Gebietes erkennbar sind.

Abschließend kann festgestellt werden, dass die Voraussetzungen für ein Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB für dieses Bauleitplanung erfüllt werden.

Da der Bebauungsplan nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB aufgestellt werden kann, kann entsprechend dortigem Verweis auf § 13 Abs. 3 Satz 1 von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, dem Umweltbericht und den zugehörigen, ergänzenden Elementen abgesehen werden. Weiterhin gelten sich möglicherweise ergebende Eingriffe i.S.d. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass aus der Planung heraus kein Ausgleichserfordernis erwächst. Es bedarf hierzu also keiner Untersuchung, ob und in welchem Umfang sich bei Durchführung der Planung Eingriffe ergeben oder intensivieren.

Gleichwohl sind sich ggf. aufdrängende andere betroffene Umweltbelange zu ermitteln, zu bewerten und in die Abwägung einzustellen (siehe Kap. 9). Auch sind nur „städtebauliche“ Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a) BauGB) von der Ausgleichspflicht bzw. der Pflicht zur Berücksichtigung dieser Belange in der Abwägung befreit. Sofern Eingriffe in nach anderen Rechtsgrundlagen geschützte Güter vorgenommen werden, sind diese zwingend zu kompensieren. So

hat auch im beschleunigten Verfahren die Prüfung von Arten- und Biotopschutz (siehe Kap. 9) zu erfolgen.

Eingriffe in den Gehölzbestand sind gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Flensburg zu bewerten und auszugleichen. Alle nach Baumschutzsatzung erhaltenswerten Gehölze werden durch eine Baumkontrolle und Vitalitätsprüfung untersucht. Gegebenenfalls erfolgen Empfehlungen für Gehölzschutzmaßnahmen.

## **5 Planungsziele und städtebauliches Konzept**

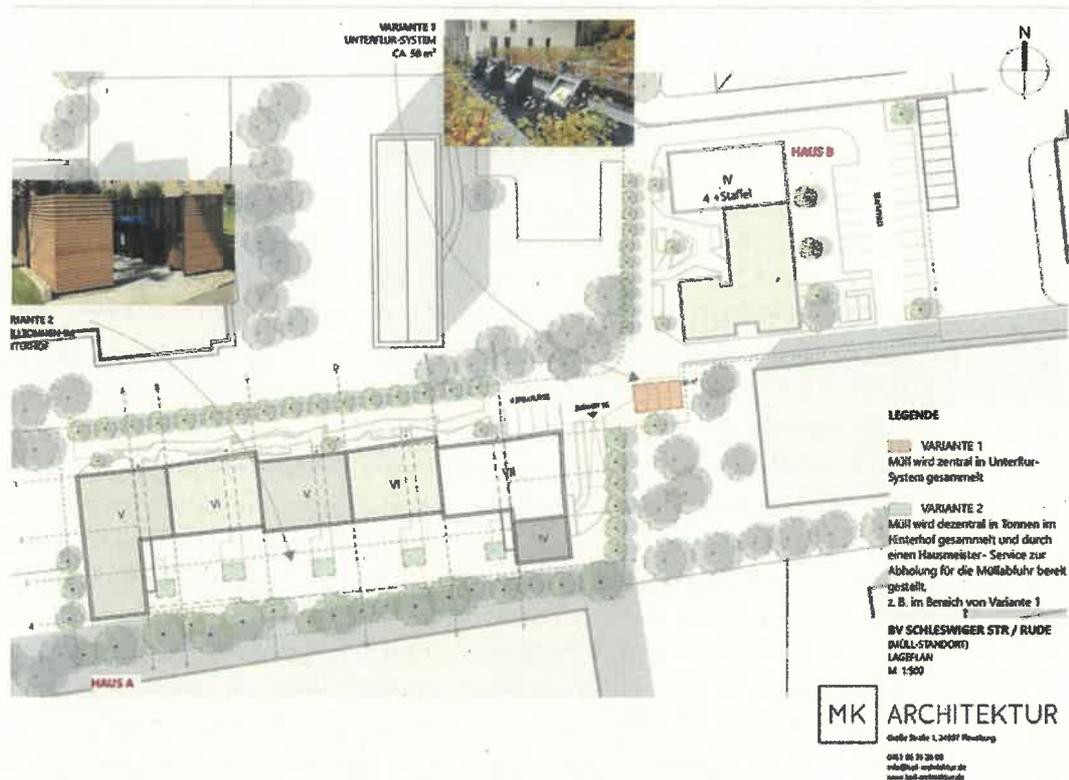
Planungsziel ist es, Wohnraum im verdichteten Geschosswohnungsbau bereit zu stellen. Die Ansiedlung von kleinen Einheiten nicht störender gewerblicher Nutzung und sozialer Einrichtungen ist ebenfalls Ziel des Vorhabens, so dass die Maßgaben des angestrebten Gebietscharakters, das eines „Urbanen Gebietes“, erfüllt werden.

Neben den Anforderungen an die Erschließung ist die städtebauliche Konzeption insbesondere durch die naturschutzfachlichen und immissionsschutzrechtlichen Rahmenbedingungen (siehe. Kap. 6) geprägt.

Es sind Wohnungen in unterschiedlichsten Größen vorgesehen, die weitestgehend barrierefrei geplant sind. Für alle Gebäude sind Flachdächer vorgesehen.

Es sind zwei Gebäude geplant. Im südlich gelegenen, größeren Gebäude sollen ca. 90 Wohneinheiten zur Vermietung geschaffen werden, wobei 30 % als sozialer Wohnungsbau errichtet wird. Dabei ist zu berücksichtigen, dass ein nicht unwesentlicher Teil der Gebäude für soziale Zwecke (siehe folgende Erläuterungen) zur Verfügung gestellt werden soll. Zur Sicherstellung wird hierfür ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Flensburg und dem Vorhabenträger geschlossen.

Das nördlich gelegene, kleinere Gebäude soll in erster Linie gewerblichen sowie sozialen und kulturellen Zwecken dienen. Im südlichen Gebäude ist, neben der dominierenden Wohnnutzung, auch die Einrichtung eines Kindergartens vorgesehen.

Städtebauliches Konzept und Freiraumstruktur**Abb. 4: Städtebauliches Konzept (MK Architektur Stand: Februar 2019)**

Grundlage des Bebauungsplanes bildet der oben abgebildete städtebauliche Entwurf (siehe Abb. 4). Das Konzept sieht zwei Gebäude vor, von denen der Hauptteil dem Wohnen dienen soll. Außerdem sollen Räumlichkeiten für gewerbliche sowie soziale und kulturelle Nutzungen zur Verfügung gestellt werden. Entsprechende Festsetzungen sollen für eine sinnvolle, innere Gliederung der Gebäude sorgen.

Im nordöstlichen Plangeltungsbereich (Freifläche hinter dem Landesamt für Vermessung und Geoinformation) ist die Errichtung eines viergeschossigen Gebäudes mit einem eingerücktem Dachgeschoss vorgesehen. Dieses Gebäude bildet mit einer gegenüber dem nördlich, östlich und südlich angrenzenden gewerblich genutzten Gelände einen Riegel.

Das Gebäude soll an das gemeinnützige Unternehmen „Adelby 1 – Kinder- und Jugenddienste“ vermietet werden. Adelby 1 betreut mehr als 1.600 Kinder und Jugendliche und beschäftigt 550 Mitarbeiter. Das Unternehmen betreibt diverse Kindertagesstätten, Familienzentren, offenen Ganztage an Grundschulen und mobile Dienste bspw. für schulische Hilfen. Im geplanten Gebäude möchte Adelby 1 seine Verwaltung unterbringen. Weitere Nutzungskonzepte zu integrativem Wohnen und einer Tagespflege für demenzkranke Menschen sind seitens Adelby 1 ebenfalls geplant.

Im südwestlichen Plangeltungsbereich (ehemalige Kleingartenfläche) ist die Errichtung eines vier- bis siebengeschossigen Gebäudes geplant, das zum südlich angrenzenden Gewerbegebiet einen Riegel bildet. Das Gebäude steigt von West nach Ost in der Höhe an.

In dem Gebäude sind Wohnungen mit unterschiedlicher Größe und Raumaufteilung vorgesehen, die den Bedürfnissen von jungen Familien mit Kindern aber auch von Ein bis Zwei-Personenhaushalten gerecht werden. Außerdem wird Adelby 1 – Kin-

der- und Jugenddienste hier eine Kindertagesstätte im westlichen Gebäudeteil einrichten.

### Grünordnung

Im südlichen Randbereich des Grundstücks soll auf einer Länge von ca. 100 m eine Baumreihe aus Birke, Eberesche und Rotdorn gepflanzt werden. Diese sorgt für eine hohe Aufenthaltsqualität und verdeckt gleichzeitig das südlich angrenzende Hallengebäude.

### Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die nördlich verlaufende Straße Zur Bleiche (K 31). aufgrund der kleinräumigen verkehrlichen Situation (Ein- und Ausfahrt Dänisches Bettenlager und Knotenpunkt Zur Bleiche /Schleswiger Straße), wird die geplante Anbindung des Baugebietes an die Straße Zur Bleiche im Laufe des Bauleitplanverfahrens seitens der Stadt Flensburg, hinsichtlich der Leistungsfähigkeit bzw. Angemessenheit, geprüft. Ggf. sind entsprechende Maßnahmen zur verkehrlichen Entlastung durchzuführen.

Die innere Erschließung mit Grundstückszufahrt, PKW- und Fahrradstellplätzen sowie Gehwegen muss komplett neu angelegt werden. Die Zufahrt auf das Grundstück erfolgt an der nordwestlichen Ecke direkt von der öffentlichen Straße „Zur Bleiche“. Über eine nach Osten verlaufende Zufahrt gelangt man auf die rückseitige Gemeinschafts-Stellplatzanlage des nordöstlichen gelegenen kleineren Gebäudes. Über eine nach Süden verlaufende Zufahrt entlang des kleineren Gebäudes wird das südöstliche, größere Gebäude angebunden.

Für eine verbesserte Wohnqualität soll der Großteil der PKWs in einer Tiefgarage unter dem südwestlichen, größeren Gebäude untergebracht werden. Die Tiefgarage ist über eine auf der östlichen Gebäudeseite angelegte Rampe erreichbar.

Es werden ausreichend Fahrrad-Stellplätze geschaffen. Die Fahrradstellplätze sind sowohl in der Tiefgarage als auch auf nördlicher und südlicher Seite der jeweiligen Hauseingänge angeordnet.

Neu errichtete Stellplätze werden von den zugeordneten Gebäuden aus barrierefrei erreichbar sein (§ 50 Abs. 10 LBO 2009). Die Wege zu den höher angelegten Hauseingängen sind ebenfalls barrierefrei erreichbar.

### Brandschutz

Für den Brandschutz werden in Abstimmung mit der Feuerwehr ausreichend befestigte Zufahrts- und Aufstellungsmöglichkeiten geschaffen.

### Öffentliche Verkehrsanbindung

Das Gebiet ist gut an das bestehende ÖPNV-Netz angebunden. Die Buslinie 12 hält an der Straße „Zur Bleiche“ (ca. 250 m Fußweg) und führt zum ZOB. Die Buslinie 14 hat eine Haltenstelle an der „Schleswiger Straße“ (ca. 230 m Fußweg) und führt zum Fördepark und zur Lise-Meitner-Straße.

### Ver- und Entsorgung

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

Die Ableitung des Schmutz- und Regenwassers erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz.

Die Trink- und Brauchwasserversorgung sowie die Fernwärmeversorgung erfolgt durch Anschluss an das Netz der Stadtwerke Flensburg. Schmutzwasser wird über das örtliche Netz des Technischen Betriebszentrums (TBZ) der Stadt Flensburg zugeführt.

#### Inhalte des städtebaulichen Vertrages

Zu dem Bebauungsplan wird mit der Vorhabenträgerin ein städtebaulicher Vertrag geschlossen mit Regelungen zur Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen auf städtischen Flächen bzw. den externen privaten Grundstücksflächen und die Sicherstellung des Angebotes an sozial gefördertem Wohnraum.

Vorgesehen ist eine Quote von 30 % der Wohnfläche. Darauf angerechnet wird das Inklusionswohnen. Soweit dieses unter den 30 % liegt bzw. die Nutzung reduziert oder aufgegeben wird, sind entsprechend zusätzliche geförderte Wohnungen anzubieten.

## **6 Belange des Umweltschutzes**

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

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

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

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

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

(Nr. 1 b der Anlage 1 zum BauGB)

#### **6.1.1 Fachgesetze Ziele**

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

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

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

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

Gestalterische Festsetzungen wie Gebäudehöhenbegrenzung dienen der Vermeidung von Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes. Die Begrenzung der Bebaubarkeit über die Festsetzung einer GRZ reduziert die Versiegelung des Bodens auf das nötigste Maß.

Grünordnerische Maßnahmen werden im Zuge des Bauantrages (siehe Kap. 8.6) geregelt.

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

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr 177 erfolgt im beschleunigten Verfahren. Ein Ausgleich der Eingriffe ist nach Gesetzeslage nicht erforderlich.

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

Im Plangebiet befindet sich ein nach § 30 BNatSchG und § 21 LNatSchG geschützter Knick, am nördlichen Rand des Geltungsbereiches.

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

Der Plangeltungsbereich ist nicht Teil des landesweiten Biotopverbundsystems.

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

Das Plangebiet liegt in ca. 2,7 km Entfernung zum FFH-Gebiet DE 1222-301 „Stiftungsflächen Schäferhaus“. Aufgrund der Entfernung sind Auswirkungen auf das FFH-Gebiet ausgeschlossen.

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

Zur Beurteilung der Auswirkungen der Planungen auf die im Plangebiet vorkommenden Arten wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag in Auftrag gegeben (ARGUMENT GmbH, 07.05.2018 – **Artenschutzrechtliche Einordnung** der Gehölze im Bereich Flensburg-Südstadt, „Schleswiger Str./Rude“ 2. Änderung des Bebauungs-

planes Nr. 177 der Stadt Flensburg). Das Gutachten formuliert Maßnahmen, die erforderlich sind, um die Planung mit geltendem Artenschutzrecht in Einklang zu bringen.

*„Insgesamt werden bei Einhaltung der Brutzeit (1. März bis 15. August) und bei Beachtung der Rodungsvorgaben (ab 1. Oktober bis Ende Februar) keine relevanten Beeinträchtigungen für die Pflanzen- und Tierwelt sowie die biologische Vielfalt erwartet. Verbotstatbestände und artenschutzrechtliche Bedenken können dann ausgeschlossen werden, u.a. da hinreichend vergleichbare Ausweichhabitats in der Nähe existieren.“*

Damit steht die Planung mit den gültigen gesetzlichen Regelungen zum Artenschutz im Einklang.

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

§ 1 BBodSchG: "Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturschicht so weit wie möglich vermieden werden."

Für einen Teil des Plangebietes bestand ein Altlastenverdacht der durch eine entsprechende Bodenuntersuchung (Ing. Büro Boden & Lipka KG, 21.12.2018 – **Orientierende Bodenuntersuchung** zur Gefährdungsabschätzung in der Schleswiger Straße, Flensburg – Rude) ausgeräumt werden konnte.

Im Plangebiet sind keine Konflikte durch schädliche Bodenveränderungen zu erwarten.

Des Weiteren wird dem gesetzlichen Bodenschutz dadurch Rechnung getragen, dass ein baulich bereits vorgeprägter Bereich im Innenbereich entwickelt wird. Das städtebauliche Konzept legt zudem eine verdichtete Bebauung zugrunde.

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

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

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

Im Plangebiet waren emissionsschutzrechtlichen Konflikte durch Schall- und Geruchsemissionen, die vom benachbarten Gewerbegebiet ausgehen, zu erwarten. Diese konnten mit entsprechenden Gutachten (ALN Akustik Labor Nord GmbH, 09.07.2018 – „**Schalltechnische Untersuchung** zum Bauvorhaben Neubau Geschosswohnungsbau und Studentenwohnheim Schleswiger Straße/Rude in Flensburg" und Olfasense GmbH, 08.03.2019 – „Immissionsprognose“) ausgeräumt werden.

Im Plangebiet sind keine emissionsschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten.

### 6.1.2 Ziele aus Fachplänen

Der Landschaftsrahmenplan enthält keine Aussagen zum Plangeltungsbereich.

Der Landschaftsplan (Fortschreibung 2018) stellt den Geltungsbereich als bestehende Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ und „Gewerbliche Fläche“ dar.

Die vorliegende Planung entspricht damit nicht den Zielen des Landschaftsplanes.

Da es sich aber bei der Schaffung von (vorrangig) Wohnraum sowie gewerblich, kulturell und sozial nutzbaren Flächen um einen öffentlichen Belang handelt, dem die Stadt Flensburg derzeit auf Grund der hohen Bedarfe einen höheren Vorrang beimessen muss, sieht sie eine Abweichung vom Landschaftsplan als vertretbar an. Insbesondere erfüllt sie mit ihrer Planung dem gem. § 1a Abs. BauGB formulierten Grundsatz, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung.

Die Änderung in eine Darstellung als „Urbanes Gebiet“ erfolgt im Rahmen der Neuaufstellung des Landschaftsplanes, die zu einem späteren Zeitpunkt durchgeführt werden soll.

### 6.1.3 Baumschutzsatzung der Stadt Flensburg-Südstadt

Unabhängig von der Eingriffsregelung ist die Baumschutzsatzung im Plangebiet anzuwenden.

**Baumschutz:** In der Stadt Flensburg sind Laub- und Nadelbäume auf privatem und öffentlichem Grund ab einem gewissen Stammumfang geschützt. Gemessen wird der Stammumfang in 1 m Höhe. Laubbäume ab einem Stammumfang größer 80 cm, Nadelbäume größer 100 cm unterliegen diesem Schutzstatus. Obstbäume (mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie/Marone) sind nicht geschützt.

Eine Begutachtung des Baumbestandes innerhalb des Plangebietes hat ergeben, dass diverse schützenswerten Bäume vorhanden sind. Sollten diese zu Gunsten des Bauvorhabens gefällt werden, besteht eine Verpflichtung für Ersatzpflanzungen.

Für die Umsetzung der Planung werden 74 Bäume entfernt (siehe Baumkataster (Lageplan) in der Anlage), die aufgrund ihres Stammumfangs den Bestimmungen der Baumschutzsatzung unterliegen (siehe folgende Tabelle). Für diese Bäume wurde eine Zustandsbeurteilung durchgeführt (siehe Anlage), mit dem Ergebnis, dass einige der kartierten Bäume bereits abgängig sind und 60 Bäume ausgeglichen werden müssen. Menge und Qualitäten der Ersatzpflanzungen werden im Bebauungsplan abschließend geregelt (siehe Kap. 8.6).

Nr.	Baumsorte	Stammumfang	Nr.	Baumsorte	Stammumfang
5000	Abies Nordmannia	2,40	5038	Betula	0,80
5001	Abies Nordmannia	2,30	5039	Fagus	0,80
5002	Abies Nordmannia	2,30	5041	Fagus	1,00
5003	Abies Nordmannia	2,50	5043	Fagus	0,90
5004	Abies Nordmannia	1,10	5044	Fagus	1,00
5005	Abies Nordmannia	1,50	5045	Fagus	1,00
5006	Abies Nordmannia	1,30	5046	Fagus	0,90
5007	Abies Nordmannia	1,60	5047	Acer	1,20
5008	Abies Nordmannia	2,60	5048	Fagus	0,90
5009	Abies Nordmannia	2,40	5049	Fagus	0,80
5010	Abies Nordmannia	1,80	5050	Fagus	1,20
5011	Abies Nordmannia	1,90	5051	Fagus	1,00
5012	Abies Nordmannia	2,10	5052	Fagus	0,80
5013	Abies Nordmannia	2,70	5053	Fagus	1,50
5014	Abies Nordmannia	1,00	5054	Fagus	0,90
5015	Acer	1,05	5056	Fagus	0,90
5016	Acer	1,00	5057	Fagus	1,20
5017	Prunus	1,00	5058	Fagus	1,40
5018	Fagus	1,00	5059	Fagus	1,40
5019	Fagus	0,80	5060	Fagus	1,50
5020	Fagus	0,80	5061	Fagus	1,40
5021	Fagus	0,80	5062	Fagus	1,20
5022	Fagus	1,40	5063	Fagus	1,40
5023	Fagus	0,90	5064	Fagus	1,00
5025	Prunus	1,00	5065	Fagus	1,00
5026	Prunus	1,00	5066	Fagus	0,90
5027	Prunus	0,80	5067	Acer	1,30
5028	Fagus	0,80	5068	Salix	0,90
5031	Fagus	1,20	5069	Fagus	1,20
5032	Fagus	0,80	5071	Malus	1,50
5033	Fagus	0,90	5072	Fagus	1,10
5034	Fagus	1,20	5073	Acer	1,10
5035	Fagus	1,20	5074	Acer	1,50
5037	Fagus	0,80			

#### 6.1.4 Denkmalschutzgesetz (DSchG)

§ 4 Abs. 3 DSchG: „Denkmalschutz und Denkmalpflege liegen im öffentlichen Interesse. Sie dienen dem Schutz, der Erhaltung und der Pflege der kulturellen Lebensgrundlagen, die auch eingedenk der Verantwortung für die kommenden Generationen der besonderen Fürsorge jedes Einzelnen und der Gemeinschaft anvertraut sind. Mit diesen Kulturgütern ist im Rahmen einer nachhaltigen Ressourcennutzung schonend und werterhaltend umzugehen.“

Die beabsichtigte Planung betrifft unmittelbar angrenzend die Umgebung des Kulturdenkmals „ehem. Landwirtschaftsschule, erbaut 1929/30 von Architekt Georg Rieve im Stil des Expressionismus (Schleswiger Straße 66). Denkmalpflegerische Belange werden daher von der Planung berührt.

Für Baumaßnahmen auf dem Flurstück 254 (MU 2) ist eine denkmalrechtliche Genehmigung nach § 12 Abs. 1 Nr. 3 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) bei der unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.

## 6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Planung eines urbanen Gebietes auf einer innerstädtischen Fläche sowie der erforderlichen Erschließung führt zu keinen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Landschaftsbild, Wasser, Klima, Luft, Kultur- und Sachgüter.

### 6.2.1 Umweltbezogene Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

Zum Schutz der Belange von Menschen bzw. der menschlichen Gesundheit erfolgte bereits im Vorwege eine Prüfung, ob potenzielle Beeinträchtigungen mit Umsetzung des Bebauungsplans zu erwarten sind. Es ergaben sich folgende Prüferfordernisse:

**Altlastenverdacht im Boden:** Im östlichen Bereich des Plangebietes befand sich eine Eigenverbrauchstankanlage mit einem unterirdischen 3 m<sup>3</sup> - Behälter für Vergaserkraftstoff und Diesel. Der Tank wurde 1997 ordnungsgemäß stillgelegt. Ob er verfüllt oder ausgebaut wurde, war nicht bekannt.

Eine erfolgte Untersuchung zeigt, dass keine gesundheitsgefährdenden Stoffe im Boden verblieben sind.

**Schallimmissionen:** Das Plangebiet ist auf drei Seiten von Gewerbebetrieben umgeben, die unterschiedlich starke Geräuschemissionen verursachen. Um eine Beeinträchtigung, insbesondere der geplanten besonders schützenswerten Wohnfunktion frühzeitig zu erkennen und ggf. entsprechende Vermeidungsmaßnahmen benennen zu können, wurde ein Schallgutachten in Auftrag gegeben.

Im Ergebnis zeigt die vorliegende schalltechnische Untersuchung, dass das urbane Gebiet (MU) mit der gewerblich genutzten Nachbarschaft vereinbar ist.

Eine Anpassung der Emissionskontingentierung vorhandener Gewerbeflächen und für die geplante Flächenreduzierung des Gewerbegebietes GE (E1 Teilfläche 1) im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 177 ist nicht erforderlich. Richtwertüberschreitungen durch die vorhandene gewerbliche Nachbarschaft sind für das geplante Bauvorhaben nicht zu erwarten.

**Geruchsimmissionen:** Südöstlich angrenzend an das Plangebiet wird ein asiatisches Restaurant betrieben, von dem Geruchsemissionen ausgehen. Um eine Beeinträchtigung der geplanten Wohnfunktion frühzeitig zu erkennen und ggf. entsprechende Vermeidungsmaßnahmen benennen zu können, wurde ein Gutachten in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse zeigen, dass bei Ausstattung mit einer Abluftreinigungsanlage, die mindestens eine Reinigungsleistung von 95% aufweist, wesentliche Beeinträchtigungen, insbesondere der geplanten Wohnnutzung, vermieden werden können. Wichtig ist hierbei, dass die Reinigungsleistung auch bei Emissionsspitzen – maximalen Betrieb im Bereich der Küche – auch den erforderlichen Wirkungsgrad aufweist und neben der Installation eines Aktivkohlefilters, auch deren regelmäßiger Wechsel sowie erforderliche Wartungen (bei z.B. UV-Anlagen) mit inbegriffen ist.

Zur Sicherung der genannten Maßnahmen wird zwischen Restaurantbetreiber und Vorhabenträger eine privatrechtliche Vereinbarung und zwischen der Stadt Flensburg und dem Vorhabenträger ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

**Veränderung der räumlichen Umgebung:** Der Charakter des Grundstückes wird sich durch die Bebauung verändern. Die neue Bebauung fügt sich aber in die umgebenden Baustrukturen ein.

Einer Mehrbelastung durch parkende PKW wird damit entgegengewirkt, dass für die zukünftigen Anwohner und sonstigen Nutzer der neuen Gebäude ausreichend Stellplätze zur Verfügung gestellt werden.

**Fazit:** Erhebliche Beeinträchtigungen der genannten Nutzungen aufgrund von Schall- und Geruchsemissionen können ausgeschlossen werden.

Der Geltungsbereich weist derzeit keine Bedeutung für die landschaftsbezogene Erholung auf. Erhebliche Beeinträchtigungen der Erholungsfunktion sind mit Umsetzung der Bebauung ebenfalls nicht zu erwarten.

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

Durch die Baumaßnahmen kommt es zur Teil- und Vollversiegelung von Flächen, und daher zu Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Pflanzen und Tiere. Die Bodenstruktur wird in den Bereichen der baulichen Anlagen oberflächennah zerstört werden. Die gewachsene Struktur der Lebensgemeinschaften und Lebensstätten wird sich auf Grund der stärkeren Versiegelung verändern. Durch die geänderte Bodennutzung im Bereich der Anlage kommt es zu einer Veränderung der Lebensraumeignung für Pflanzen und Tiere.

##### Pflanzen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich einige Laub- und Nadelbäume unterschiedlichen Alters.

Nach der FFH-Richtlinie oder durch das BNatSchG streng geschützte Pflanzenarten kommen nicht vor.

Mit Umsetzung der geplanten Bebauung sind Verluste von Bäumen verbunden, die die Bestimmungen der Baumschutzsatzung erfüllen. Für diese Bäume sind 60 Ersatzpflanzungen vorgesehen.

Ein nach § 30 BNatSchG und § 21 LNatSchG geschützter Knick, am nördlichen Rand des Geltungsbereiches, soll für die Umsetzung der Planung auf einer Länge von 116 m ebenfalls gerodet werden. Für den Eingriff ist eine Ersatzpflanzung im Verhältnis 1:2 zu erbringen. Insgesamt müssen 232 m Knick neu angepflanzt werden. Für den Eingriff ist eine Ersatzpflanzung im Verhältnis 1:2 zu erbringen. Insgesamt müssen 232 m Knick auf einem geeigneten, innerstädtischen Grundstück Flensburgs oder im gleichen Landschaftsraum (östliches Hügelland) neu angepflanzt werden. Der Ausgleich ist in einem städtebaulichen Vertrag abschließend zu regeln.



**Abb. 5: 116 m Knickbeseitigung (grüne Punktlinie mit rotem Kreuz) am nördlichen Rand des Flurstücks 160**

### Tiere

Zur Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf die im Plangebiet vorkommenden Arten wurde zur 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 177 ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag in Auftrag gegeben. Das Gutachten trifft folgende Aussagen zum Bestand:

#### Brutvögel:

Das Plangebiet wurde bereits Anfang des Jahres 2018 von einem Großteil der Sträucher und kleineren Gehölze befreit. Größere zum Teil als Niststandorte für Saatkrähen genutzte Laubbäume blieben noch erhalten, um die diesjährige (2019) Brutzeit abzuwarten. Es erfolgten im Frühjahr 2018 zwei Begehungen des Geländes. Es konnten zusammen 24 Nester der Saatkrähen (*Corvus frugilegus*) ermittelt werden. Ein Türkentaubenpärchen (*Streptopelia decaocto*) war öfters in den Küstentannen zu finden. Hinweise auf andere, größere Vogelarten fanden sich nicht.

Bei der Begehung wurden parallel kleineren Revier- und Brutvögel erfasst. Aus der Kenntnis der betrachteten Strukturen lässt sich ableiten, dass vor allem die typischen Vertreter der Gehölzbrüter anzunehmen sind bzw. angetroffen (zum Teil nur nahrungssuchend) wurden. Dies waren neben Türkentaube und Saatkrähe vor allem Allerweltsarten wie Amsel, Blaumeise, Heckenbraunelle, Fitis, Kohlmeise, Rotkehlchen, Zaunkönig und Zilpzalp. Zudem fanden sich Haus- und Feldsperling aus der umgebenden Siedlung ein. Diese an Störungen durch Tätigkeiten der Menschen und durch Lärm sowie Verkehre gewöhnten Vogelarten sind als insgesamt gering empfindlich einzustufen.

Allerdings muss darauf hingewiesen werden, dass die Krähenkolonie zu einem Meideverhalten bei anderen Brut- und Reviervögeln führt. Dies liegt neben der ständigen Unruhe in der Kolonie am ‚Speisezettel‘ der Krähen, die auch die Gelege anderer Vogelarten plündern und ggf. auch die Jungvögel nicht verschmähen.

Es ist somit eher davon auszugehen, dass die angetroffenen und aufgrund der Struktur erwartbaren Vogelarten zum Großteil vielmehr als Nahrungsgäste aus der Kleingartensiedlung denn als Brutvögel anzusehen sind. Einzig die im Unterholz durch Brombeere etc. geschützteren Brutstandorte für Singvögel (z.B. Zaunkönig, Rotkehlchen) kämen nunmehr nach den bereits erfolgten Rodungen noch in Betracht.

**Lokale Fledermausarten:**

Es fehlen attraktive Strukturen wie größere Laub- und Mischwaldgebiete sowie Gewässerflächen im umgebenden Untersuchungsbereich, so dass lediglich die Kleingärten sowie einige Baum- und Gehölzreihen als Jagdrevier vor allem für Gebäude bewohnende Fledermausarten in Betracht kommen. Die überplante Fläche mit dem zuvor dichten Strauch- und Baumbestand stellt ein eher ungeeignetes Jagdhabitat dar. Dies trifft ebenso für die angrenzenden großen Gewerbeflächen zu.

Es kann davon ausgegangen, dass sich -wenn überhaupt- vor allem Breitflügel- und Zwergfledermaus in der Umgebung des Plangebietes jagend aufhalten werden. Wald bzw. Baum bewohnende Fledermausarten bevorzugen alten (Laub-)Baumbestand mit Astlöchern, Spalthöhlen und ggf. auch groben Rinden als Sommerquartier. Geeignete Altbäume bezüglich der genannten Eigenschaften sind hier kaum vorhanden. Bäume wie etwa zwei ältere Salweiden mit groben Rindenstrukturen, Astgabeln, Altholz und kleineren Spalten kämen evtl. für Abendsegler oder Rauhauffledermaus in Frage. Winterquartiere können ausgeschlossen werden. Allerdings stellt das vormals eng Strauch- und Gehölz bestandene Plangebiet selbst kein geeignetes Jagdrevier dar. Auch die meisten der angrenzenden Flächen (bis auf die Kleingartenanlage) eignen sich ebenfalls nicht als Jagdhabitat. Zudem wirkt die Nähe zu einer Krähenkolonie auch im Falle der Fledermäuse eher vergrärend.

Es kann im Ergebnis davon ausgegangen werden, dass das Plangebiet sehr wahrscheinlich nicht als Wohnstätte/Sommerquartier dient. Als Winterquartier fehlen geeignete frostfreie Bereiche.

Fazit: Insgesamt werden bei Einhaltung der Brutzeit (1. März bis 15. August) und bei Beachtung der Rodungsvorgaben (ab 1. Oktober bis Ende Februar) keine relevanten Beeinträchtigungen für die Pflanzen- und Tierwelt sowie die biologische Vielfalt erwartet.

**6.2.2.1 Artenschutz**

Gemäß § 44 BNatSchG besteht ein Tötungs-, ein Störungsverbot sowie ein Verbot der Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Arten, die unter dem besonderen Artenschutz stehen. Durch die mit der Planung verbundenen Eingriffe in den Naturhaushalt war nicht auszuschließen, dass auch Belange des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG betroffen sein können. Demzufolge wurde eine artenschutzrechtliche Einordnung und eine Prüfung gemäß § 44 BNatSchG für das geplante Vorhaben beauftragt.

**Artenschutzprüfung:** Der Fachbeitrag liefert eine Einschätzung zu Vorkommen der unter die Regelungen des § 44 BNatSchG fallenden Arten und bewertet sie hinsichtlich der möglichen Verwirklichung von Verbotstatbeständen des Artenschutzes.

Die Ausführungen des Fachbeitrages ergeben, dass von den prüfrelevanten Arten und Artengruppen für eine weitere Betrachtung lediglich die Revier- und Brutvögel und hierbei die Gehölzbrüter in Frage kommen. Mit der vorgesehenen Beseitigung der Gehölze im Plangebiet werden Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Nahrungs- und Ruhestätten insbesondere für die Gehölzbrüter zerstört. Diese erheblichen Störungen (§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG) und auch Zerstörungen (§ 44 (1) Nr. 3 BNatSchG) können auf einem verträglichen Maß gehalten werden, indem diese Arbeiten außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten (1. März bis 15. August) stattfinden, so dass die Vogelarten im Anschluss in benachbarte, ähnlich strukturierte Flächen ausweichen und umsiedeln können. Dies gilt insbesondere für die Saatkrähen, von denen bereits in den angrenzenden Quartieren kleine Kolonien existieren und sich wahrscheinlich als Folge der Rodungen vergrößern werden. Es findet sich auch bei den Kleingärten am Stra-

ßenzug Rude eine geeignet erscheinende Laubbaumallee. Das gilt in gleicher Weise für das Taubenpaar wie auch für im Gehölz/Unterholz brütende Singvogelarten.

Mit der Einhaltung von Rodungszeiten in Herbst und Winter treten trotz Zerstörung des Habitats keine erheblichen Störungen auf, die den Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtern.

**Fazit:** Insgesamt werden bei Einhaltung der Brutzeit (1. März bis 15. August) und bei Beachtung der Rodungsvorgaben (ab 1. Oktober bis Ende Februar) keine relevanten Beeinträchtigungen für die Pflanzen- und Tierwelt sowie die biologische Vielfalt erwartet.

### **Gesonderte Abstimmung mit der unteren und oberen Naturschutzbehörde**

Trotz der Ergebnisse des Fachgutachtens, können sowohl die untere als auch die obere Naturschutzbehörde Verbotstatbestände und artenschutzrechtliche Bedenken nicht vollständig ausschließen, da es sich bei dem zu beseitigenden Baumbestand um einen nicht unbedeutenden Lebensraum für Brutvögel handelt.

Die angrenzenden Ausweichhabitats werden als nicht ausreichend eingeschätzt. Zwar kann ein Teil der Brutvögel ausweichen, jedoch nicht ohne in Konkurrenz mit bereits vorhandene Populationen zu treten.

Aus diesem Grund wurden zusätzlich folgenden Auflagen erteilt:

Im Sinne des Brutvogelschutzes ist eine Ersatzpflanzung vorzunehmen.

Der Ausgleich für die Gehölzbrüter wird über einen Überhang an Gehölzflächen ausgleich aus einem alten B-Plan kompensiert werden. Der B-Plan 35 "Strandfrieden" der Stadt Flensburg hat in den Ausgleichsflächen A1-A5 und S1 bis S8 das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit standortgerechten, heimischen Gehölzen festgesetzt. Diese Flächen waren damals für den festgesetzten Eingriff zu hoch bemessen, so dass hier noch ein Überhang für Bevorratung von Ausgleichsmaßnahmen vorhanden war. Der Überhang beträgt 4.473 Wertpunkte. In den darauf folgenden zwei Änderungen zum B-Plan 35 wurde dieser Überhang nicht aufgebraucht. Für andere Eingriffe, die über B-Plan Vorhaben getätigt wurden, wurde der Überhang ebenfalls nicht abgebucht.

Daher können die erforderlichen 4.000m<sup>2</sup> Gehölzflächen über diesen Überhang verbucht werden. Die Wertpunkte / Ökopunkte sind hier mit m<sup>2</sup> gleichzusetzen. Die Gehölzflächen A1-A5 und S1 bis S8 des B-Plans 35 können im Rahmen der Möglichkeit der Bevorratung von Kompensation gesehen werden und ermöglichen damit die verspätete Zuordnung zum Eingriffsvorhaben.

Für die Saatkrähe ist seitens des Vorhabenträgers eine artenschutzrechtliche Befreiung gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG bei der oberen Naturschutzbehörde einzuholen. Grund ist, dass die als Ausweichhabitats in Frage kommenden Baumbestände in räumlicher Nähe bereits stark von anderen Saatkrähenkolonien besiedelt sind. Laut Einschätzung der unteren und oberen Naturschutzbehörde werden diese als nicht ausreichend eingeschätzt, um die Kolonie des Plangebiets aufnehmen zu können. Im Rahmen einer Ortsbegehung am 28.03.2019 wurde die Genehmigung der artenschutzrechtlichen Befreiung bereits seitens der oberen Naturschutzbehörde in Aussicht gestellt.

### **6.2.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf das Schutzgut Boden**

Natürlicherweise stehen im Plangebiet Parabraunerde-Braunerden an. Es handelt sich nicht um seltene Böden oder Böden mit Archivfunktion.

Überbauung und Versiegelung führen auf den betroffenen Flächen zur Zerstörung der Filter- und Pufferfunktionen von Böden sowie ihrer Funktion als Lebensraum für

Pflanzen und Tiere. Verdichtung, Umlagerung, Abtrag und Überschüttung von Böden im Bereich der baulichen Anlagen und Straßen führen zu Störungen seines Gefüges, mindern die ökologische Stabilität und verändern seine Standorteigenschaften in Bezug auf Wasserhaushalt, Bodenleben und Vegetation.

Mit der Planung wird eine maximale Versiegelung von ca. 80 % der Baugrundstücksfläche für Gebäude, Stellplätze und Zuwegungen zugelassen.

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

#### 6.2.4 Umweltbezogene Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich kein Oberflächengewässer.

Durch Überbauung und Flächenversiegelung kommt es zu einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss und einer Verringerung der Grundwasserneubildung. Während der Bauphase besteht eine potentielle Gefährdung des Grundwassers durch Stoffeinträge.

Das Oberflächenwasser wird wie bisher in die Trennkanalisation geleitet.

Zur Minimierung des Oberflächenabflusses wird festgesetzt, dass Stellplätze und offene Fahrradstellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen sind.

#### 6.2.5 Umweltbezogene Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft

Der bisher durch die mehrgeschossige Zeilenbebauung aus den 70er Jahren und gewerbliche Hallenbauten geprägte Raum weist aktuell hinsichtlich des Landschafts- und Ortsbildes insgesamt nur eine geringe Bedeutung auf. Daher ist das Plangebiet aufgrund seiner ausgeprägten Grünstrukturen (Baum- und Strauchbestand), in dem ansonsten dicht bebauten Gebiet, von besonderer Bedeutung und trägt zur Aufwertung des Ortsbildes bei. Allerdings wurde die Fläche über viele Jahre dem Wildwuchs überlassen und war für die Naherholung der in der Nähe wohnenden Menschen eher ungeeignet.

Nichtsdestotrotz wird sich das Ortsbild mit der geplanten Bebauung verändern. Es kommt zu einer weiteren baulichen Verdichtung und einer Reduzierung des innerstädtischen Grünanteils.

Vor dem Hintergrund, dass es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt (§ 13a BauGB), der der Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von Flächen im innerstädtischen Bereich dient, entspricht die Stadt Flensburg mit ihrer Planung dem in § 1a Abs. 2 BauGB genannten Grundsatz, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und insbesondere den Flächenverbrauch im außerstädtischen, ländlichen Bereich möglichst gering zu halten. In diesem Sinne misst die Stadt Flensburg dem Boden- und Flächenschutz mit vorliegender Planung ein höheres Gewicht bei und sieht den Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild als vertretbar an.

Gleichwohl soll der Flächenverbrauch und damit die zusätzliche bauliche Verdichtung auf das notwendigste Maß reduziert werden. Diesem Grundsatz kommt die Stadt damit nach, dass sie die gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO zulässige bebaubare Fläche für ein urbanes Gebiet von max. 80 % nicht voll ausgeschöpft und damit im Rahmen ihres Abwägungsspielraumes das „Verminderungsgebot“ erfüllt.

### 6.2.6 Umweltbezogene Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Das Flurstück 254 der Flur Flensburg F 42 grenzt westlich an das Grundstück Schleswiger Straße 66 an. Auf diesem Grundstück steht das Gebäude der ehem. Landwirtschaftsschule, erbaut 1929/30 von Architekt Georg Rieve im Stil des Expressionismus. Der Flachdachbau mit Ziegelfassaden zählt zu den herausragenden Bauten der Zwischenkriegsmoderne in Schleswig-Holstein und ist als Kulturdenkmal in die Denkmalliste des Landes aufgenommen.

Das Flurstück 254 liegt im sogenannten Umgebungsschutzbereich des Kulturdenkmals. Dies bedeutet, dass für Baumaßnahmen auf dem Grundstück eine denkmalrechtliche Genehmigung nach § 12 Abs. 1 Nr. 3 des Denkmalschutzgesetzes für das Land Schleswig-Holstein (DSchG) erforderlich ist. Diese ist bei der unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen. Eine Genehmigung kann versagt werden, wenn eine wesentliche Beeinträchtigung des Kulturdenkmals befürchtet werden müsste.

Während der Bauarbeiten ist Folgendes zu berücksichtigen:

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen (§ 15 DSchG). Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder der in dem Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

### 6.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Planung sieht nach derzeitigem Stand keine Eingriffe vor, die der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung unterliegen.

Da das Planverfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 177 nach § 13a BauGB geführt wird, gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinn des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

## 7 Berücksichtigung der Belange besonderer Bevölkerungsgruppen

Auf der Ebene der Bauleitplanung sind die Belange bestimmter Bevölkerungsgruppen nicht unmittelbar erkennbar. Im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung besteht grundsätzlich für jede gesellschaftliche Gruppe gleichermaßen die Möglichkeit der Einflussnahme. Soweit vorhanden werden aber die der Stadt Flensburg zugeordneten Beiräte oder Vertretende der jeweiligen Bevölkerungsgruppe beteiligt. Die im betroffenen Stadtteil organisierte Interessengemeinschaft oder Bürgervereinigung wird auf die Planung hingewiesen und erhält die Möglichkeit zum Vorbringen ihrer Anliegen.

Übergeordnetes Ziel der Bauleitplanung ist es, im gesamten Stadtgebiet ein für alle Gruppen attraktives Wohnraumangebot zu schaffen, das eine wohnungsnahе Versorgung, einen kurzen, möglichst barrierefreien Zugang zu den Verkehrswegen und

dem ÖPNV, den Arbeitsplätzen, den sozialen und kulturellen Infrastruktureinrichtungen sowie den Freizeit- und Erholungsräumen gewährleistet.

## 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 etc.) wird durch den Bauleitplan ein Angebot unterbreitet, das allenfalls ein Gerüst darstellt und nur von den zukünftigen Bewohnenden mit Leben erfüllt werden kann.

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

Im Rahmen der Bauleitplanung bedeutet dies - abgesehen von speziell auf die Bedürfnisse dieser Gruppen zugeschnittenen Vorhaben - in erster Linie die Bereitstellung eines ausreichenden, innerstädtischen Wohnraumangebotes für alle Gruppen und insbesondere die Familien, da die Stadt das umfassendste und vielfältigste Versorgungsangebot für wohnungsnahen 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 vorliegende Planung berücksichtigt die Bedürfnisse behinderter Menschen und von Einzelpersonen bzw. Familien mit Kindern. Die baulichen Standards ermöglichen das barrierefreie Wohnen und die Nutzung eines barrierefreien Wohnumfelds.

Mit der innenstadtnahen Lage und der Option für die Schaffung einer Kinderbetreuung bietet die vorliegende Planung gute Voraussetzungen für Einzelpersonen bzw. Familien mit Kindern.

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 Interessenvertretung erfolgt indirekt über die Beteiligungsmöglichkeit der Eltern bzw. institutioneller Behörden und städtische Dienststellen. Sie erfolgt direkt über den Stadtschülerrat Flensburg. Eine Jugendratsversammlung besteht in Flensburg derzeit nicht.

## 7.2 Familien / Kinder und Jugendliche

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

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

## 7.3 SeniorInnen und Menschen mit Behinderung

Vor dem Hintergrund des fortschreitenden demographischen Veränderungsprozesses ist eine auch auf die Belange von SeniorInnen 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. den Beauftragten für Menschen mit Behinderungen am Planungsprozess beteiligt.

Den Belangen von SeniorInnen und Menschen mit Behinderungen kommt eine barrierefreie Gestaltung der Außenbereiche entgegen, die eine Nutzung für alle Bewohnenden erleichtert. Daher werden das Leitbild und Handlungsfelder für eine generationenfreundliche Stadt konsequent in Flensburg umgesetzt. Im Rahmen dieser Möglichkeiten sind in den 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.

## **8 Planinhalt und Festsetzungen**

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

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

Es wird ein urbanes Gebiet - MU festgesetzt. Neben Wohnnutzungen ist die Unterbringung von Gewerbebetrieben und Einrichtungen für soziale und kulturelle Zwecke gem. § 6a allgemein zulässig.

Die Wahl für die Festsetzung eines urbanen Gebietes ergibt sich aus dem umgebenen, bereits durch vielfältige Nutzungen geprägten baulichen Bestand. Das im innerstädtischen Bereich zentral und im Übergang zwischen Wohn- und Gewerbebauten gelegene Plangebiet ist ideal um den bestehenden Gebietscharakter aufzugreifen und auszubauen. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird eine Fläche überplant, die die Errichtung zweier Gebäude ermöglicht, in denen eine vielfältige Durchmischung von Wohnen und Gewerbe sowie Einrichtungen für soziale und kulturelle Zwecke gewollt und umsetzbar ist. Dem Bedürfnis der Menschen nach einer „nutzungsgemischten Stadt der kurzen Wege“ wird damit Rechnung getragen.

Schank- und Speisewirtschaften sind typische Bestandteile einer innerstädtischen Infrastruktur und drücken den Charakter einer Urbanität aus und werden daher zugelassen.

Die gemäß § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Vergnügungsstätten und Tankstellen, sowie die gemäß § 6a Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Ferienwohnungen und großflächiger Einzelhandel können zu nachbarschaftlichen Konflikten führen und entsprechen nicht der städtebaulichen Konzeption bzw. widersprechen den Zielen der Stadt, primär an dieser Stelle Wohnungen zu schaffen. Aus diesem Grund sind sie im Bebauungsplan unzulässig.

Gemäß § 6a Abs. 2 Nr. 3 BauGB sind auch Einzelhandelsbetriebe und Schank- und Speisewirtschaften im urbanen Gebiet allgemein zulässig.

Kleinflächiger Einzelhandel, wie er typischer Weise im Geschosswohnungsbau im Erdgeschoss stattfindet, ist jedenfalls ein Merkmal des urbanen Gebietstypus. Um

nachbarschaftliche Konflikte zu vermeiden, wird er ausschließlich im Erdgeschoss zugelassen.

### 8.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Bezugspunkt für die Höhen der Baukörper ist Normalhöhennull (NHN).

Das Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet wird bestimmt durch die Festsetzungen einer Geschossflächenzahl (GFZ), einer Grundflächenzahl (GRZ), einer Zahl der Vollgeschosse (IV-VII) und einer Gebäudehöhe (GH).

Für das Baugrundstück mit der Bezeichnung MU 1 (Flurstücke 160 bis zur westlichen Geltungsbereichsgrenze und 195) wird eine GRZ von 0,55 festgesetzt. Diese darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten um 50 % überschritten werden. Bei einer Grundstücksgröße von ca. 4.430 m<sup>2</sup> ergibt sich damit eine bebaubare Fläche von 2.437 m<sup>2</sup> zzgl. einer Überschreitungsmöglichkeit von 1.218 m<sup>2</sup> für Stellplätze und Zuwegungen.

Für das Baugrundstück mit der Bezeichnung MU 2 (Flurstück 254) wird ebenfalls eine GRZ von 0,55 festgesetzt. Diese darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten um 50 % überschritten werden. Bei einer Grundstücksgröße von ca. 2.613 m<sup>2</sup> ergibt sich damit eine bebaubare Fläche von 1.437 m<sup>2</sup> zzgl. einer Überschreitungsmöglichkeit von 719 m<sup>2</sup> für Stellplätze und Zuwegungen.

Die GFZ wird für das MU 1 mit 2,0 und für das MU 2 mit 1,5 festgesetzt.

Städtebauliches Ziel ist die Nachverdichtung eines zentral gelegenen, bereits dicht bebauten Stadtteils. Die gewählte GRZ und GFZ ermöglicht die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts, bestehend aus zwei Gebäuden, Zuwegungen und Stellplatzanlagen. Trotz der annähernden Ausschöpfung des gemäß § 17 BauNVO zulässigen Rahmens, bleibt insbesondere am südlichen Rand des Geltungsbereiches genügend Freiraum für die Anpflanzung von Grünstrukturen. Des Weiteren erfüllt sie den in § 1a Abs. 2 BauGB genannten städtebaulichen Grundsatz, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, indem sie das innerstädtischen Grundstück und nicht den Außenbereich für eine bauliche Erweiterung gewählt hat.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse variiert im Plangeltungsbereich. Für das nördliche Gebäude im Baufeld MU 2 werden 4 Vollgeschosse festgesetzt. Damit fügt sich das Gebäude in die eher flachere nördlich, östlich und südlich angrenzende gewerbliche Bebauung. Die Gebäudehöhe wird hier mit max. 56 m über NHN festgesetzt.

Die Geschossigkeit des größeren, südlichen Gebäudes im Baufeld MU 1 orientiert sich an den nördlich angrenzenden, bis zu fünfgeschossigen Mehrfamilienhäusern. Dabei variiert die zulässige Geschossigkeit im westlichen und mittleren Teil zwischen 4 und 6 Vollgeschossen. Lediglich für den östlichen Gebäudeteil im Baufeld MU 1 („Kopfbau“) werden zur Betonung dieses Gebäudeteils, der insbesondere aus nördlicher Richtung von der Erschließungsstraße „Zur Bleiche“ wahr genommen wird, 7 Vollgeschosse zugelassen. Die maximale Gebäudehöhen beträgt 63 m über NHN.

Mit der geplanten Höhenstaffelung wird zwischen der nordöstlich angrenzenden, höheren Bebauung an der Straße „Zur Bleiche“ und der an das Plangebiet nordöstlich, östlich und südlich angrenzenden niedrigeren Gewerbebebauung vermittelt und ein harmonischer Übergang geschaffen. Gleichzeitig entstehen lebendige, aufgelockerte Hausfronten, die dem umgebenen Stadtbild Modernität verleiht.

Da zum jetzigen Planungsstand nicht voraussehbar ist, welche technischen Einrichtungen auf den Dächern der geplanten Gebäude noch erforderlich werden, darf die maximale Höhe der Gebäude durch untergeordnete Bauteile wie Dachaufbauten,

Heiz- und Klimaanlage, Maschinenräume, Treppenaufgänge etc. überschritten werden. Um jedoch eine Überdimensionierung solcher Anlagen zu vermeiden, darf die Überschreitung max. 1,50 m betragen.

## **8.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

### **8.2.1 Bauweise**

In der mit „a“ (abweichende Bauweise) festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche MU 1 ist i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO ein Gebäude in offener Bauweise ohne die Längenbegrenzung von 50 m zulässig. Die abweichende Bauweise ermöglicht die adäquate Errichtung des südlich gelegenen Gebäudes, dass mit einer Länge von deutliche mehr als 50 m geplant ist.

Das nördliche Gebäude ist mit einer deutliche geringeren Länge als 50 m geplant, so dass für dessen Umsetzung eine offene Bauweise festgesetzt werden kann.

### **8.2.2 Überbaubare Grundstücksfläche (Baulinien, Baugrenzen, Bebauungstiefe)**

Durch die Ausweisung von Baugrenzen werden überbaubare Flächen dargestellt, die eine geordnete bauliche Entwicklung sichern und die Dichte der Bebauung mit regeln. Die Baufenster sind so angelegt, dass die durch den städtebaulichen Entwurf vorgesehenen Hauptgebäude umsetzbar sind.

Die Baugrenzen regeln lediglich die Verortung der oberirdischen Teile der Hauptgebäude. Tiefgaragen dürfen die Baugrenze überschreiten. Auf diese Weise soll vermieden werden, dass durch die hohe zulässige GRZ eine Überdimensionierung der sichtbaren Gebäudeteile erfolgt.

Für untergeordnete Bauteile (wie Terrasse, Vordach, Eingangspodest, Balkon) wird eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenze zugelassen, um mehr Spielraum für den architektonischen Gestaltungswillen zu schaffen.

## **8.3 Örtliche Bauvorschriften (§ 84 LBO)**

Für Hauptgebäude sind nur Flach- und Satteldächer zulässig. Damit fügen sich die Gebäude in die Eigenart der umgebenen Bebauung ein.

Im Sinne einer nachhaltigen und ökologischen Bauweise dürfen Anlagen zur Energiegewinnung (Solarzellen, Solarkollektoren, etc.) in die Dachfläche integriert werden. Zur Vermeidung optischer Beeinträchtigungen, insbesondere des Flugverkehrs, sind zur Reduzierung einer Blendwirkung der Anlagen ausschließlich Frontgläser mit einer sehr hohen Transmission und damit niedrigen Reflektion einzusetzen.

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

## **8.4 Erschließung und Infrastruktur**

### **8.4.1 Verkehrserschließung**

Die Anbindung des Plangebiets an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz erfolgt von Norden über die Straße „Zur Bleiche“.

Die ausreichend leistungsfähige Verkehrserschließung verbleibt unverändert. Mit der Planung sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die Verkehrssituation verbunden.

Die Herstellung und Anordnung der Grundstückszufahrt ist mit dem Technischen Betriebszentrum (TBZ) Abt. 2.4 Straßenunterhaltung abzustimmen.

Der südwestliche Grundstücksbereich wird über eine neu anzulegende private Zuwegung erschlossen.

#### 8.4.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Gebiet ist gut an das bestehende ÖPNV-Netz angebunden. Die Buslinie 12 hält an der Straße „Zur Bleiche „ und führt zum ZOB. Die Buslinie 14 hat ebenfalls eine Haltenstelle in fuß- läufiger Entfernung (Schleswiger Straße) und führt zum Förderpark und zur Lise-Meitner-Straße.

#### 8.4.3 Ruhender Verkehr / Erreichbarkeit der Hauseingänge

Ein Großteil der nach den Richtlinien der Stadt Flensburg über die Anwendung des § 50 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) erforderlichen Stellplätze (ca. 40-50) wird in einer Tiefgarage in der Baufläche MU 1 und im nord-östlichen Teil des Plangebiets (MU 2), auf der östlichen Seite des geplanten Gebäudes, angeordnet. Abschließende Bestimmungen zu den Stellplätze werden im nachfolgenden Genehmigungsverfahren getroffen.

Die Schaffung von Stellplätzen innerhalb des Baugrundstücks soll zu einer Entlastung des öffentlichen Straßenraums beitragen. Gleichzeitig führt die Unterbringung eines Großteils der Stellplätze in einer Tiefgarage zu einer erheblichen Aufwertung des öffentlichen Raums.

Der Zugang von öffentlichen Verkehrswegen, Stellplätzen und Garagen zu den Haustüren muss innerhalb des Grundstücks barrierefrei ausgeführt werden, um Menschen mit Bewegungseinschränkung eine vollständige Nutzbarkeit aller Anlagen zu gewährleisten.

#### 8.4.4 Technische Infrastruktur

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

Im Baugebiet ist das auf den Flächen anfallende Oberflächenwasser (Niederschlagswasser) durch bauliche oder technische Maßnahmen auf dem Grundstück zu versickern, wenn die vor Ort vorherrschenden Bodenverhältnisse dies zulassen. Wenn die Bodenverhältnisse eine Versickerung auf dem Grundstück nicht zulassen (durch Bodengutachten zu belegen), sind für das anfallende Oberflächenwasser bauliche und technische Maßnahmen der Oberflächenwasserbewirtschaftung durch Rückhalt auf dem Grundstück vorzusehen.

#### 8.4.5 Abfall, Wertstoffe

Die Abfallbehälter müssen an ihren Stellplätzen barrierefrei erreichbar sein (Festsetzung nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 84 Abs. 1 Nr. 5 LBO 2009), um Menschen mit Bewegungseinschränkung einen ungehinderten Zugang zu gewährleisten.

#### 8.4.6 Soziale Infrastruktur

Soziale Infrastruktur wie Schulen, Kindertagesstätten, Senioreneinrichtungen sind im näheren Umfeld vorhanden.

#### 8.4.7 Nahversorgung

Einrichtungen für die Nahversorgung befinden sich in fußläufiger Entfernung (weniger als 100 m) in der Straße „Zur Bleiche“ (u. a. ein Lebensmitteldiscounter)

### 8.5 Stellplätze, Abstellanlage für Fahrräder

Mit den angestrebten Nutzungen und der geplanten städtebaulichen Dichte geht ein entsprechender Bedarf an privaten Stellplätzen einher. Mit der Planung soll Vorsorge für eine ausreichende Versorgung mit PKW- und Fahrradstellplätzen getroffen werden. Gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO sind Stellplätze und ihre Zufahrten in allen Baugebieten zulässig.

### 8.6 Grünordnung

#### Bäume

Um das Baugrundstück optimal ausnutzen zu können, muss der Baumbestand (siehe Bestandsliste im Kap. 6.1.3) vollständig beseitigt werden.

Für diese Bäume sind 60 Ersatzpflanzungen vorgesehen, die nur teilweise innerhalb des Geltungsbereiches (18 Ersatzbäume) umgesetzt werden können (siehe Anhang 1). Die übrigen Ersatzpflanzungen werden in Flensburg, verteilt auf folgenden Flächen umgesetzt:

- Flurstück 339 der Flur 41 in der Gemarkung Flensburg G (8 Ersatzbäume) (siehe Anhang 2)
- Flurstücke 506 und 507 der Flur 49 in der Gemarkung Flensburg K (10 Ersatzbäume) (siehe Anhang 3)
- Flurstücke 267 und 265 der Flur 46 in der Gemarkung Flensburg C (24 Ersatzpflanzungen)

Im Baugenehmigungsverfahren ist zu prüfen, ob geeignete Standorte auf dem Grundstück vorhanden sind. Anderenfalls muss der Ausgleich über eine städtische Fläche außerhalb des Geltungsbereiches erfolgen.

#### Knick

Um das Baugrundstück während der Baumaßnahme optimal erreichen zu können und für die geplanten baulichen Anlagen optimal ausnutzen zu können, muss am nördlichen Rand des Flurstücks 160 der Flur 42 ein Knick (geschützt nach § 30 BNatSchG und § 21 LNatSchG) beseitigt werden (siehe Abb. 5). Dieser muss im Verhältnis 1:2 (= 232 m Neuanpflanzung) ausgeglichen werden. Da innerhalb des Geltungsbereiches und im innerstädtischen Bereich keine geeignete Fläche dafür zur Verfügung steht, wird die Ersatzmaßnahme über ein Knick-Ökokonto erbracht. Obwohl durch die Stadt Flensburg zurzeit Flächen für zukünftigen Knickausgleich gesucht und vorbereitet werden, so sind diese Flächen zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht verfügbar. Daher ist es unumgänglich den Knickausgleich außerhalb des Stadtgebietes zu erbringen. Die Ökokontoflächen befinden sich im gleichen Landschaftsraum (östliches Hügelland) auf dem Flurstück 95 der Flur 1, Gemarkung Köhnholz, den Flurstücken 5, 33, 29, 38, 35, und 15 der Flur 1 der Gemarkung Mohrkirch-Wes-

terholz, dem Flurstück 62/1 der Flur 3 der Gemarkung Rude und dem Flurstück 2/1 der Flur 8 der Gemarkung Mohrkirch-Westerholz.

Die Umsetzung der Maßnahme wird in einem städtebaulichen Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Flensburg sichergestellt.

## 8.7 **Gebietsgliederung**

Durch den Bebauungsplan werden die geplanten Flächen wie folgt gegliedert:  
Urbanes Gebiet ca. 7.040 m<sup>2</sup>

## 9 **Quellen und Anhang**

Landschaftsplan Stadt Flensburg 1998 und Fortschreibung 2018

Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (2018): Umweltatlas SH. URL: <http://www.umweltdaten.landsh.de/atlas/script/index.php> (Stand: 21.01.2019). Flintbek.

Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein (2018): Digitale AtlasNord. Archäologie-Atlas SH. URL: <https://danord.gdi-sh.de/viewer/resources/apps/ArchaeologieSH/index.html?lang=de> (Stand: 21.01.2019). Kiel.

Baumkataster (Lageplan) und Liste der Baumarten als Anlage zum Baumkataster  
Zustandsbeurteilung des Baumbestandes

5. Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Flensburg für den Bereich GE-Geb. Schleswiger Straße/Rude

Anhang 1: Baumausgleich innerhalb des Geltungsbereiches (Flurstück 254 und 160 der Flur 42 der Gemarkung Flensburg)

Anhang 2: Baumausgleich in der Max-Planck-Straße, Flensburg (Flurstück 339 der Flur 41 der Gemarkung Flensburg)

Anhang 3: Baumausgleich in der Weserstraße, Flensburg (Flurstücke 506 und 507 der Flur 49 der Gemarkung Flensburg)

Anhang 4: Baumausgleich Flensburg (Flurstücke 267 und 265 der Flur 46 der Gemarkung C)

NA  
Ser





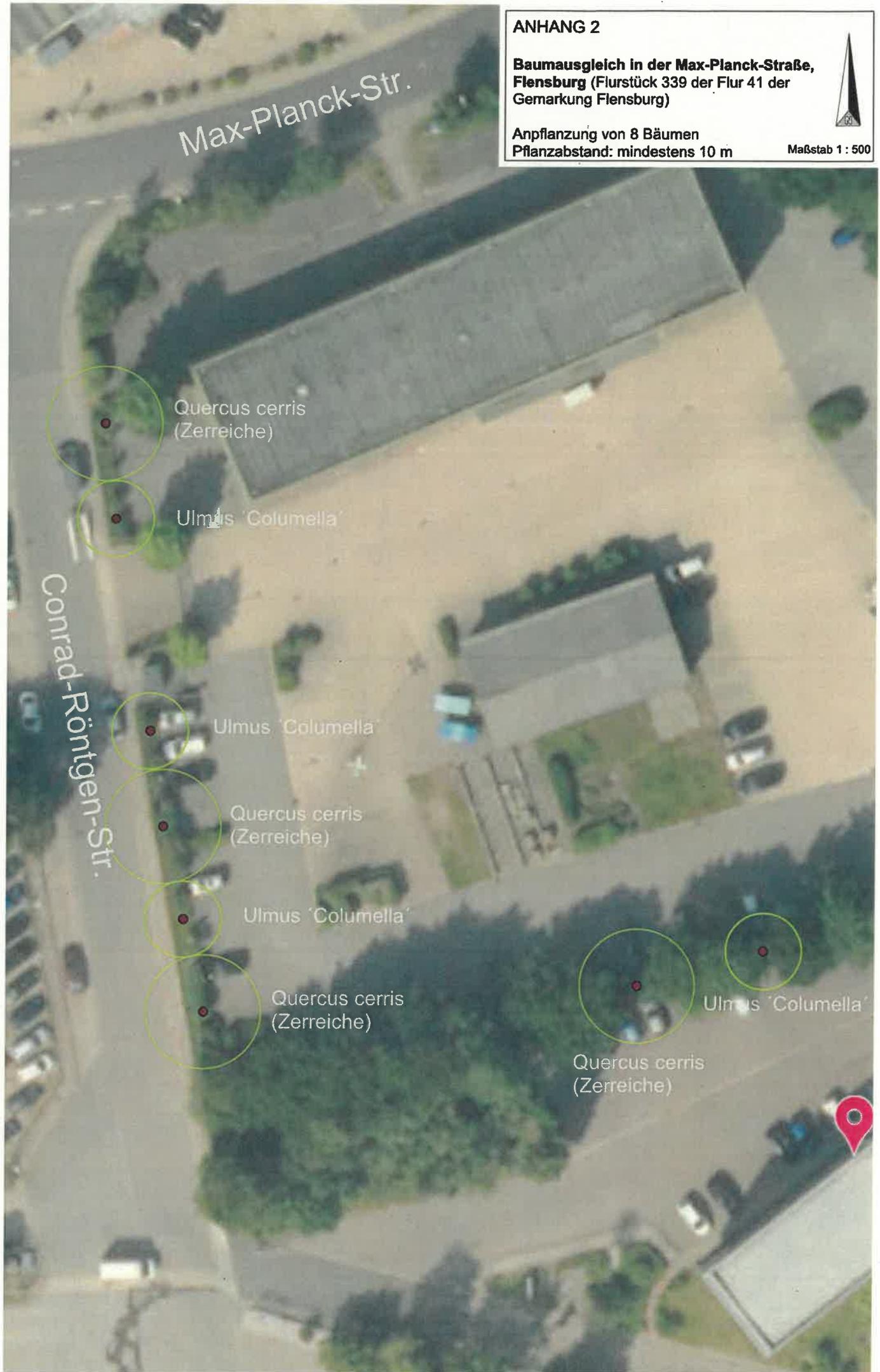
ANHANG 2

Baumausgleich in der Max-Planck-Straße,  
Flensburg (Flurstück 339 der Flur 41 der  
Gemarkung Flensburg)



Anpflanzung von 8 Bäumen  
Pflanzabstand: mindestens 10 m

Maßstab 1 : 500



Max-Planck-Str.

Conrad-Röntgen-Str.

Quercus cerris  
(Zerreiche)

Ulmus 'Columella'

Ulmus 'Columella'

Quercus cerris  
(Zerreiche)

Ulmus 'Columella'

Quercus cerris  
(Zerreiche)

Quercus cerris  
(Zerreiche)

Ulmus 'Columella'

**ANHANG 3**

**Baumausgleich in der Weserstraße,  
Flensburg (Flurstücke 506 und 507 der  
Flur 49 der Gemarkung Flensburg)**

**Anpflanzung von 10 Bäumen  
Pflanzabstand: mindestens 6 m**

Maßstab 1 : 500



Maßstab 1 : 500

Plan-Nr. 3

Datum: 15.07.2019

geändert:

geändert:

bearbeitet: S. Rossow

gezeichnet: S. Rossow



Weserstraße

Sorbus aucuparia  
(Vogelbeere)

Betula pendula  
(Birke)

Betula pendula  
(Birke)

Sorbus aucuparia  
(Vogelbeere)

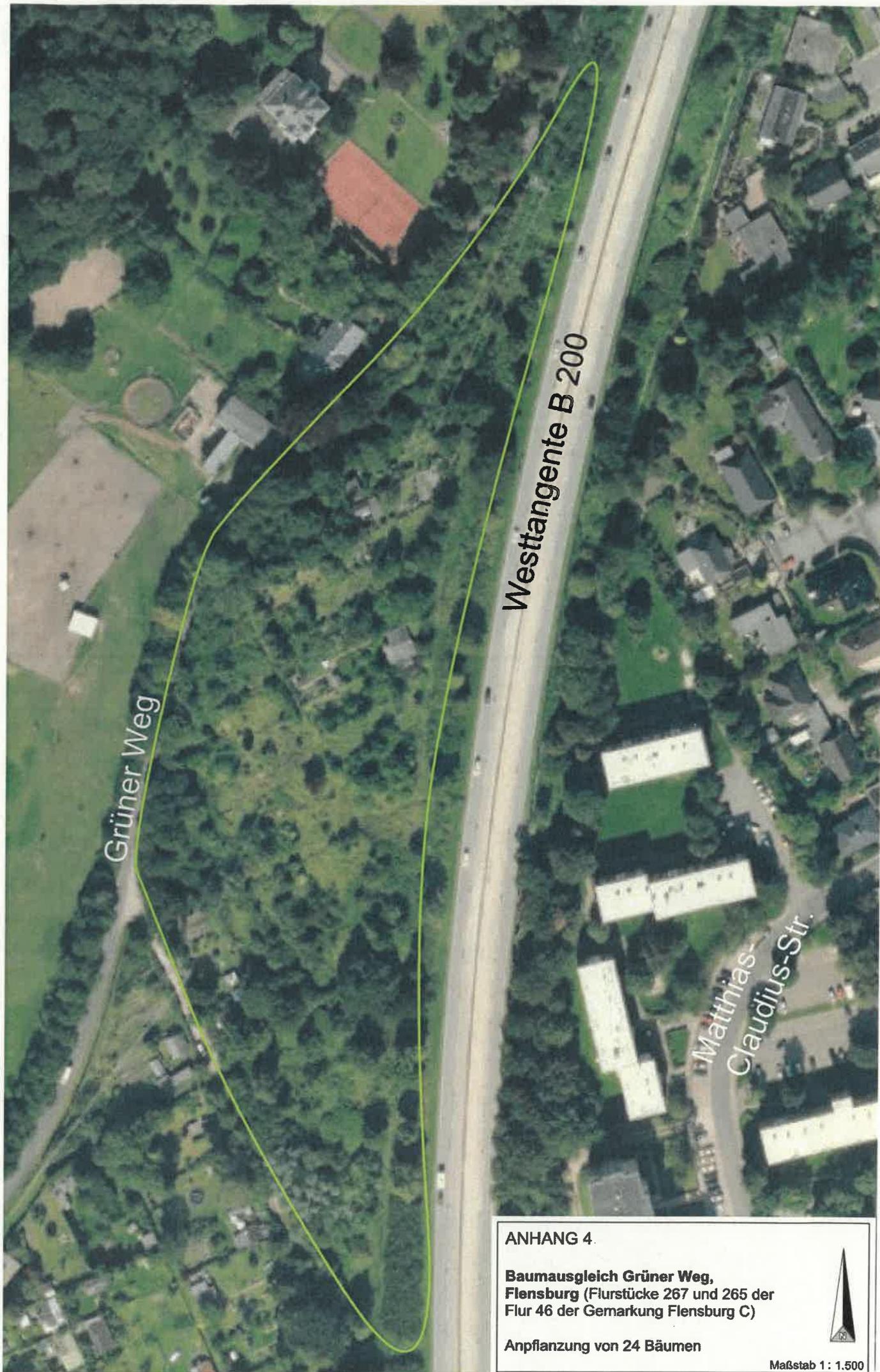
Betula pendula  
(Birke)

Sorbus aucuparia  
(Vogelbeere)

Betula pendula  
(Birke)

Sorbus aucuparia  
(Vogelbeere)

Betula pendula  
(Birke)



Grüner Weg

Westtangente B 200

Matthias-Claudius-Str.

ANHANG 4.  
**Baumausgleich Grüner Weg,  
Flensburg** (Flurstücke 267 und 265 der  
Flur 46 der Gemarkung Flensburg C)  
Anpflanzung von 24 Bäumen



Maßstab 1 : 1.500