

# Begründung

---

## 3. Änderung des Bebauungsplanes Hochfeld (Nr. 236)



## **Inhalt**

<b>1.</b>	<b>Plangebiet.....</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Rechtliche Vorschriften.....</b>	<b>4</b>
<b>2.1</b>	<b>Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>4</b>
<b>2.2</b>	<b>Flächennutzungsplan .....</b>	<b>4</b>
<b>2.3</b>	<b>Landschaftsplan .....</b>	<b>4</b>
<b>2.4</b>	<b>Weitere Vorschriften .....</b>	<b>4</b>
<b>2.5</b>	<b>Aufzuhebende Satzungen .....</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>Beschreibung des Gebietes.....</b>	<b>4</b>
<b>4.</b>	<b>Gründe für die Planaufstellung.....</b>	<b>5</b>
<b>5.</b>	<b>Planungsziele und städtebauliches Konzept .....</b>	<b>5</b>
<b>5.1</b>	<b>Art und Maß der baulichen Nutzung.....</b>	<b>5</b>
5.1.1	Art der baulichen Nutzung.....	5
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung .....	5
5.1.3	Geschossigkeit, Trauf- und Firsthöhen .....	6
<b>5.2</b>	<b>Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....</b>	<b>6</b>
5.2.1	Bauweise .....	6
5.2.2	Überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenzen, Bebauungstiefe).....	6
<b>5.3</b>	<b>Erschließung, Infrastruktur .....</b>	<b>6</b>
5.3.1	Verkehrerschließung .....	6
5.3.2	Öffentlicher Personennahverkehr .....	6
5.3.3	Ruhender Verkehr / Erreichbarkeit der Eingänge .....	7
5.3.4	Leistungsrechte .....	7
5.3.5	Technische Infrastruktur.....	7
5.3.6	Abfall, Wertstoffe.....	7
<b>5.4</b>	<b>Weitere Festsetzungen .....</b>	<b>7</b>
5.4.1	Betriebliche Kinderbetreuung.....	7
5.4.2	Vergnügungsstätten .....	8
5.4.3	Einzelhandel .....	8
5.4.4	Örtliche Bauvorschriften.....	8

5.4.5	Immissionsschutzbezogene Festsetzungen.....	9
5.4.6	Grünordnerische Festsetzungen.....	9
5.4.7	Altlastenbezogene Festsetzungen .....	10
<b>6.</b>	<b>Umweltbericht gem. § 2a BauGB.....</b>	<b>10</b>
<b>6.1</b>	<b>Kurzdarstellung und wichtigste Ziele der Planung.....</b>	<b>10</b>
<b>6.2</b>	<b>Bestandsaufnahme zum Gebiet.....</b>	<b>10</b>
6.2.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands.....	10
6.2.2	Umweltmerkmale des Gebietes mit voraussichtlich erheblicher Beeinflussung	11
<b>6.3</b>	<b>Festgelegte Ziele des Umweltschutzes.....</b>	<b>11</b>
<b>6.4</b>	<b>Methodik der Umweltprüfung .....</b>	<b>12</b>
<b>6.5</b>	<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands .....</b>	<b>12</b>
6.5.1	Prognose bei Durchführung der Planung .....	12
6.5.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung .....	12
6.5.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Ausgleich von Umwelteinwirkungen bei Realisierung der Planung .....	12
<b>6.6</b>	<b>Zuordnung von Ersatzmaßnahmen.....</b>	<b>13</b>
<b>6.7</b>	<b>Andere Planungsmöglichkeiten .....</b>	<b>13</b>
<b>6.8</b>	<b>Monitoring .....</b>	<b>14</b>
<b>6.9</b>	<b>Zusammenfassung des Umweltberichtes.....</b>	<b>14</b>
<b>7.</b>	<b>Berücksichtigung der Belange besonderer Bevölkerungsgruppen.....</b>	<b>15</b>
<b>8.</b>	<b>Familien / Kinder und Jugendliche.....</b>	<b>16</b>
<b>9.</b>	<b>Senioren und Menschen mit Behinderungen .....</b>	<b>16</b>
<b>10.</b>	<b>Gebietsgliederung .....</b>	<b>17</b>
<b>11.</b>	<b>Erschließungsbeiträge / Kosten städtebaulicher Maßnahmen .....</b>	<b>17</b>
11.1	Erschließungskosten.....	17
<b>11.</b>	<b>Pläne und Anlagen.....</b>	<b>17</b>

## **1. Plangebiet**

Das Plangebiet liegt zwischen:

im Norden: der Bahnlinie Flensburg-Kiel,

im Osten: der Bebauung südlich des Kattlochs

im Süden: der südlichen Straßenbegrenzungslinie der Hochfelder Landstraße und

im Westen: der Unterführung der Hochfelder Landstraße unter der Bahnlinie.

## **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 Bebauungsplan wird gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan von 1998 entwickelt. Dieser stellt den Planbereich als gewerbliche Baufläche und sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße dar.

### **2.3 Landschaftsplan**

Der Landschaftsplan ist gemäß § 9 Abs. 4 LNatSchG und § 1 Abs.7 BauGB bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt worden.

Der Landschaftsplan aus dem Jahr 1998 stellt den Bereich als gewerbliche Baufläche und sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße dar.

### **2.4 Weitere Vorschriften**

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

### **2.5 Aufzuhebende Satzungen**

Mit In-Kraft-Treten wird innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches aufgehoben:

- Bebauungsplan „Hochfeld“ – Nr. 236, rechtsverbindlich seit dem 21.01.2006,
- Die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Hochfeld“ (Nr. 236), rechtskräftig seit dem 20.11.2012

## **3. Beschreibung des Gebietes**

Das neue Baugebiet liegt im Südosten Flensburgs. Durch die Planung wird die bereits mit den Bebauungsplänen Sünderup-Nord (Bebauungsplan Nr. 222) und Holstehof (Bebauungsplan Nr. 233) begonnene Erweiterung Sünderups im Süden abgeschlossen. Dabei wird der Ort über die Bahnlinie Flensburg-Kiel hinaus nach Süden erweitert.

Die Eisenbahnlinie als nördliche Begrenzung liegt auf einem Damm. Der Tunnel im Bereich des Pielweges, der das Planungsgebiet östlich tangiert, verbindet den Planungsbe-  
reich mit dem alten Ortskern Sünderups. Die Hapterschließung erfolgt über eine von der  
Osttangente oberhalb der Bahnlinie abzweigende Hapterschließungsstraße (Hochfelder  
Landstraße).

Die für den Änderungsbereich zur Verfügung stehenden Flächen sind heute Brachflä-  
chen.

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

Das Nutzungsspektrum für das bereits festgesetzte Gewerbegebiet wurde erweitert, um  
z.B. eine auf die Bedürfnisse berufstätiger Eltern abgestimmte Kinderbetreuungseinrich-  
tung zu ermöglichen.

Für die Vermarktung des Gewerbegebietes ist auch der Ausbau der inneren Erschlie-  
ßung erforderlich. Die 2006 noch vorgesehene Gesamtvermarktung der beiden Gewer-  
beflächen ist nicht umsetzbar.

In Abstimmung mit dem TBZ sollen nicht nur die planungsrechtlichen Voraussetzungen  
für die innere Erschließung der beiden Teilgewerbegebiete geschaffen werden, sondern  
auch weitere Regelungen, die sich in Umsetzung der bisherigen Planung als erforderlich  
herausgestellt haben. So ist zur Entwässerung des Gebietes ein weiteres Regenrückhal-  
tebecken im westlichen Teil erforderlich. Wichtig ist auch die Sicherung der Funktion des  
Pielweges als Fuß- und Radwegeverbindung aus dem Ortsteil Sünderup in das neue  
Wohngebiet Hochfeld bzw. dem Flensburger Umland.

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

Mit der Änderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Bau von inneren  
Erschließungsstraßen geschaffen werden. Damit können auch kleinere Teilgrundstücke  
mit gewerblichen Nutzungen geschaffen werden. Mit der Ursprungsplanung waren ledig-  
lich zwei Zufahrten für jeweils eine größere Gewerbefläche vorgesehen. Auch zur Ablei-  
tung des Regenwassers muss ein weiteres Regenrückhaltebecken im westlichen Bereich  
vorgesehen werden.

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

##### **5.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Der Bereich wird als eingeschränktes Gewerbegebiet GE(e) ausgewiesen. Die Ein-  
schränkung bezieht sich auf die Lärmwerte, die eingehalten werden müssen, um das  
Wohnen im Süden nicht zu beeinträchtigen. Die Lage zwischen Bahn und Hapterschlie-  
ßungsstraße eignet sich wegen ihrer guten Erreichbarkeit besonders für gewerbli-  
che Nutzungen. Die Vorbelastungen in Bezug auf den Lärm der Eisenbahnstrecke  
Flensburg / Kiel und die zusätzliche Belastung durch die Hochfelder Landstraße spielen  
bei dieser Nutzung nur eine untergeordnete Rolle. Von den bei Gewerbegebieten aus-  
nahmsweise zulässigen Nutzungen sind Vergnügungsstätten ausgeschlossen, weil sie  
dem gewünschten Gebietscharakter des Gewerbegebietes an dieser Stelle widerspre-  
chen und es für diese Nutzungen im Stadtgebiet geeignete Stellen gibt.

##### **5.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Im Bereich des Gewerbegebietes wird die Grundflächenzahl mit 0,6 festgelegt. Dies ent-  
spricht nicht der Höchstgrenze und berücksichtigt die besondere Lage. Da sich das Ge-  
werbegebiet zwischen den Wohngebieten im Norden der Bahn und dem Wohngebiet  
südlich der Hapterschließungsstraße befindet und diese Wohngebiete durch eine aufge-  
lockerte Bebauung und eine starke Durchgrünung charakterisiert sind, sollen sich die

Gewerbeflächen diesem Charakter anpassen und die zu überbauende Fläche wird auf ein entsprechendes Maß reduziert.

### 5.1.3 Geschossigkeit, Trauf- und Firsthöhen

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird verzichtet. Stattdessen werden die mögliche Anzahl der Vollgeschosse und die maximal möglichen Trauf- und Gebäudehöhen festgelegt.

Im Bereich der GE(e) Flächen ist eine Zweigeschossigkeit erlaubt. Dadurch kann ein breites Spektrum gewerblicher Bauformen entstehen. Gebäude mit Flachdächern dürfen eine Traufhöhe von maximal 6,50 m besitzen, um Maßstabsbrüche zu vermeiden und die Baukörper nicht zu mächtig erscheinen zu lassen. Um gleichzeitig Bauformen zu ermöglichen, die dem Wohnungsbau angelehnt sind (z.B. Bürotrakt, Sozialräume usw.) gelten bei geneigten Dächern (Sattel-, Pult-, Zelt- oder Walmdach) besondere Höhenregeln, die durch textliche Festsetzungen beschrieben sind.

## 5.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

### 5.2.1 Bauweise

Wie bereits im Ursprungsplan ist eine offene Bauweise festgesetzt. Dieses entspricht dem städtebaulichen Ziel einer aufgelockerten, durchgrünten Bebauung.

### 5.2.2 Überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenzen, Bebauungstiefe)

Im Bereich der Gewerbeflächen (GE(e)-Gebiet) sind die Baugrenzen so festgelegt, dass eine äußere Einfassung der Grundstücke mit Sträuchern erfolgen kann.

## 5.3 Erschließung, Infrastruktur

### 5.3.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung erfolgt über die Osttangente und die davon abzweigende Hochfelder Landstraße (Verlängerung K 8). Die Eisenbahnlinie wird dazu in Form eines Tunnels unterquert. Die Straße teilt das Baugebiet Hochfeld in zwei Teile (Wohngebiet und Gewerbegebiet). Die ursprünglich vorgesehene Anbindung der Baugebiete über Kreisverkehre erfolgt heute bereits über Kreuzungsanlagen. Für Fußgänger ist je Kreuzung lediglich auf einer Seite eine Querungsmöglichkeit vorgesehen, die ggf. bei später einem entsprechenden Verkehrsaufkommen mit einer Bedarfslichtsignalanlage ausgestattet werden kann. Diese abweichende Ausbauform der Anbindungen hat keine lärmtechnischen Auswirkungen auf die südlich angrenzende Wohnbebauung da keine Lichtsignalanlagen vorgesehen sind, die ständig in Betrieb sind, die Geschwindigkeit in diesem Bereich mit 50 km/h vorgesehen ist und die prognostizierten Verkehrsmengen sich gegenüber der ursprünglichen Annahme des Lärmgutachtens verringert haben

Um hier auch mehrere kleinere Gewerbegrundstücke bebauen zu können, werden jetzt in den Teilbereichen innere Erschließungsstraßen vorgesehen, die in ihrem Ausbaustandard den Anforderungen an ein Gewerbegebiet entsprechen.

### 5.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Das neue Baugebiet ist bislang nicht direkt an den ÖPNV angebunden. Die Linie 5 (Hesttoft-ZOB-Campus Uni / FH – Sünderup Nord), führt inzwischen über die Osttangente bis ins Baugebiet Sünderup-Nord (Wendeanlage Ringstraße). Somit steht zumindest im Nahbereich des neuen Baugebietes eine Bushaltestelle zur Verfügung.

Zukünftig ist eine direkte ÖPNV-Erschließung unter Wirtschaftlichkeitsgesichtspunkten in Abhängigkeit von den Fahrgastpotenzialen, auch unter Berücksichtigung des geplanten Baugebietes Tarup Südost, zu prüfen.

### 5.3.3 Ruhender Verkehr / Erreichbarkeit der Eingänge

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

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

Auf den Gewerbegrundstücken ist ausreichend Fläche zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs vorhanden. Zusätzlich sind öffentliche Parkplätze in den Wendeanlagen vorgesehen.

### 5.3.4 Leitungsrechte

Innerhalb des östlichen Gewerbegebietes ist auf dem zukünftigen Gewerbegrundstück ein Leitungsrecht festgesetzt. Hier sollen die Leitungen zur Ableitung des Oberflächenwassers in das angrenzende Regenrückhaltebecken sowie ggf. auch ein Kabel zur Stromversorgung vorgesehen werden.

Für die bestehende Fernheizungsleitung zur Versorgung des Baugebietes Hochfeld ist innerhalb der Grünfläche östlich des Pielweges ein Leitungsrecht festgesetzt.

Zur Sicherung eventuell später notwendig werdender Kabeltrassen zur Versorgung des Gewerbegebietes mit Strom sind auch Leitungsrechte innerhalb der Grünflächen festgesetzt. Das Leitungsrecht zur Anbindung des westlichen Teilbereiches ist nur für eine Reservenetzverstärkung im Falle eines großen Leistungsbedarfs vorgesehen. Hierbei sollten die Leitungen so verlegt werden, dass die Funktion des Redders nicht beeinträchtigt wird.

### 5.3.5 Technische Infrastruktur

Die Versorgung mit Wasser, Elektrizität und Fernwärme erfolgt durch die vor Ort ansässigen Versorgungsträger. Zur Versorgung des Gebietes mit Elektrizität ist östlich des Pielweges direkt an der Hochfelder Landstraße eine neue Ortsnetzstation vorgesehen.

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über die Abwasserkanäle im Bereich der neuen Straßen, die in freiem Gefälle an die Pumpstation nördlich der Bahnstrecke und westlich des Pielweges angebunden werden müssen.

Zur Rückhaltung des Regenwassers werden in den Grünbereichen Regenrückhaltebecken angeordnet, die das Wasser verzögert in das Entwässerungssystem einleiten und die einzuleitende Regenwassermenge reduzieren.

### 5.3.6 Abfall, Wertstoffe

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

Um die Abholung der Abfall- und Wertstoffbehälter zu gewährleisten, ist jeweils am Ende der Erschließungsstraßen eine Wendeanlage vorgesehen auf denen auch größere Lastzüge wenden können.

## 5.4 Weitere Festsetzungen

### 5.4.1 Betriebliche Kinderbetreuung

Es besteht auch die planungsrechtliche Voraussetzung zum Bau eines Gebäudes zur betrieblichen Kinderbetreuung mit zusätzlichen Räumlichkeiten für eine Büronutzung. Diese betriebliche Betreuungseinrichtung soll auf die Bedürfnisse der Mitarbeiter Flensburger Firmen ausgerichtet werden. Da es auch für die umliegenden vorhandenen Neubauge-

biete keine entsprechenden Einrichtungen in der unmittelbaren Umgebung gibt und keine geeigneten Flächen in der Umgebung für eine solche Einrichtung verfügbar sind, wird dieser Standort als geeignet angesehen.

#### 5.4.2 Vergnügungsstätten

Die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten ist auf bestimmte Zonen der Stadt begrenzt. Um ein Ausweichen dieser im Grundsatz unerwünschten Einrichtungen in die Gewerbegebiete und damit deren Zweckentfremdung zu vermeiden, werden Vergnügungsstätten für den Planbereich durch textliche Festsetzungen ausgeschlossen.

#### 5.4.3 Einzelhandel

Im Gewerbegebiet ist durch textliche Festsetzungen die Ausübung des Einzelhandels in erheblichem Umfang eingeschränkt. Als Ergebnis eines komplexen Abwägungsprozesses wird das Hineindrängen von Einzelhandelsbetrieben in Gewerbegebiete als städtebauliche Fehlentwicklung eingestuft, der es mit geeigneten Mitteln entgegen zu steuern gilt. Untergeordnete Verkaufsflächen - auch für zentrenrelevante Sortimente - im Zusammenhang mit Produktions- und Handwerksbetrieben sind jedoch zulässig.

Mehrere Gründe sind für die Einschränkung des Einzelhandels maßgebend:

- Großflächige Einzelhandelsbetriebe sollen in einem Fachmarktzentrum zusammengefasst werden, um die raumordnerischen und regionalplanerischen Vorteile für die Stadt ausschöpfen zu können.
- Das hier festgesetzte Gewerbegebiet soll ausdrücklich der Gewerbenutzung, wie sie im Zusammenhang mit der Formulierung des Technologieparkkonzeptes vorgesehen ist, vorbehalten bleiben.
- So wie sich die City als Einkaufszentrum mit einem spezialisierten, aperiodischen Angebot und einem Einzugsbereich weit über die Stadt hinaus entwickelt hat, haben die Stadtteilzentren im Wesentlichen den periodischen Bedarf der ihnen zugeordneten Wohnquartiere abzudecken.

Das Einzelhandelskonzept beinhaltet nicht nur die Definition von Stadtteilzentren sondern bestätigt ausdrücklich auch den Erhalt eines wohnungsnahen, dezentralen Versorgungsnetzes. Für den Bereich Sünderup und Tarup besteht eine unzureichende Versorgung. Lediglich im westlichen Teilbereich des Gewerbegebietes (GE 1) ist ein Standort zur Schließung der Versorgungslücke möglich, da ein potentiell tragfähiges Einzugsgebiet durch die Anbindung über die Hochfelder Landstraße und den Fuß- und Radweg des Pielweges geschaffen wird. Es handelt sich nicht um einen prioritär zu entwickelnden Standort, aber eine Ansiedlung mit einer Verkaufsfläche von bis zu 800 m<sup>2</sup> soll über die Bauleitplanung hier nicht ausgeschlossen werden. Eine Gefährdung des bestehenden Versorgungsnetzes ist dadurch nicht gegeben.

#### 5.4.4 Örtliche Bauvorschriften

Für Gebäude mit Flachdächern ist die Traufhöhe auf 6,50 m begrenzt. Auf diese Weise lassen sich Maßstabsbrüche innerhalb des Gewerbegebietes verhindern und der Maßstab des angrenzenden Wohngebietes wird berücksichtigt.

Um auch in Bezug auf die farbliche Gestaltung der Dächer ein Mindestmaß an Einheitlichkeit zu gewährleisten, sind bei Dacheindeckungen aus Ton oder Beton nur dem roten, schwarzen oder grauen Farbspektrum zugehörige Farbtöne zulässig.

Bei Dacheindeckungen aus Metall muss die natürliche Farbe des Materials beibehalten werden. Andersfarbige Beschichtungen sind nicht zulässig, um ein zu buntes Erscheinungsbild zu vermeiden. Sollten Metaldacheindeckungen vorgesehen werden, dürfen diese nur als beschichtete Eindeckungen verwendet werden, um Schadstoffeintrag bei der Grundstücksentwässerung auszuschließen.

Um Möglichkeiten der Energiegewinnung bzw. –einsparung durch Solarzellen bzw. Solarkollektoren nicht zu behindern, ist deren Integration in die Dachfläche zulässig. Diese dürfen aber nicht über die zulässige Firsthöhe von 12,00 m hinausragen.

Freistehende Werbeanlagen und Werbeanlagen an Gebäudefassaden sind ein wesentlicher Bestandteil des qualitätsvollen Erscheinungsbildes einer Stadt. Sie prägen insbesondere den öffentlichen Straßenraum. Dabei sollen die Werbeanlagen hinsichtlich Art, Größe, Ort und Anzahl in einem ausgeglichenen Verhältnis zum Orts- und Straßenbild stehen. Um diesen grundlegenden Gestaltungsgedanken verwirklichen zu können, ist eine Präzisierung der Aufstellungs- und Gestaltungsmöglichkeiten von Werbeanlagen erforderlich. Eine Überfrachtung durch Werbeanlagen im Gewerbegebiet und an der Stadteinfahrt wird somit vorgebeugt.

Die gestalterische Festsetzung, die Mülltonnenstandorte einzugrünen, dient dazu, die gestalterische Qualität des öffentlichen und privaten Raumes zu erhöhen. Die Festsetzung zur barrierefreien Erreichbarkeit verbessert die Nutzbarkeit der Neubauten.

#### 5.4.5 Immissionsschutzbezogene Festsetzungen

Für die GE(e) Gebiete ist festgelegt, dass der in Richtung der WA Gebiete wirkende, durch das Gewerbe erzeugte Lärm ein bestimmtes Maß nicht überschreiten darf (immissionswirksamer, flächenbezogener Schalleistungspegel). Diese Festsetzung dient dem Schutz der südlich angrenzenden Wohngebiete gegen möglichen Lärm aus dem Gewerbegebiet. Die Werte liegen mit 60 dB(A) / m<sup>2</sup> tags und 45 dB(A) / m<sup>2</sup> nachts unter den eigentlich für GE Gebiete zulässigen Werten. Zum Nachweis, dass der vorgegebene immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel dauerhaft sicher eingehalten werden kann, muss zum Bauantrag der Nachweis durch einen Gutachter erbracht werden.

#### 5.4.6 Grünordnerische Festsetzungen

Die vorhandenen Knicks entlang des Pielweges sollen soweit möglich erhalten bleiben. Sobald die vorgesehene Brückenquerung gebaut wird, können die vorhandenen Knicks zum Teil nicht erhalten bleiben. Hierfür ist ein entsprechender Ersatz vorzunehmen.

Die in Planzeichnung und Text festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen dienen insbesondere der planerischen Absicherung folgender Zielsetzungen:

- Erhalt und Entwicklung der Gebietseingrünung entlang des Gewerbegebietes
- Erhöhung der ökologischen Wertigkeit der Maßnahmenfläche

Die Maßnahmen zur Umsetzung der grünordnerischen Ziele sind durch Anpflanzungsgebote für Bäume bzw. Sträucher in der Planzeichnung räumlich verortet sowie in den zugehörigen textlichen Festsetzungen jeweils für diese Flächen zusammengefasst beschrieben.

##### **Anpflanzgebot A2 (private Hecken auf den Gewerbegrundstücken):**

Zur Gestaltung des Übergangs zwischen Bebauung und Landschaftsraum ist auf den privaten Grundstücken eine ca. 5 m breite Hecke (**A2**) mit heimischen, laubabwerfenden Sträuchern zu pflanzen.

##### **Anpflanzgebot A3 (öffentliche Hecken im Bereich der Grünflächen):**

Auf den Grünflächen der Regenrückhaltebecken ist ein bis zu 5,00 m breiter Grünstreifen zur optischen Abgrenzung zu pflanzen ist (**A3**).

Auch zwischen den einzelnen Gewerbegrundstücken ist jeweils auf jedem Grundstück eine 2,50 m breite Feldhecke zu pflanzen, so dass insgesamt ein 5 m breiter Pflanzstreifen entsteht. Dieses dient zur Gliederung des Gebietes und als Ausgleichsmaßnahme innerhalb des Gebietes.

Pflanzliste für die Anpflanzgebote A2 und A3 und Feldhecken auf den Grundstücksgrenzen siehe **Anlage 1** zur Begründung.

#### 5.4.7 Altlastenbezogene Festsetzungen

Im Änderungsbereich des Bebauungsplanes liegen keine Altlasten vor.

### **6. Umweltbericht gem. § 2a BauGB**

Da es sich bei diesem Verfahren um die Änderung einer Planung handelt, für die bereits ein Umweltbericht erarbeitet wurde, sind für diesen Bericht nur die für das Gewerbegebiet relevanten Inhalte übernommen worden

#### **6.1 Kurzdarstellung und wichtigste Ziele der Planung**

1. Schaffung einer gewerblichen Pufferzone zwischen örtlicher Hauptverkehrsstraße und Bahnlinie Flensburg-Kiel,
2. Sicherung der notwendigen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen.

#### **6.2 Bestandsaufnahme zum Gebiet**

##### 6.2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Die Bestandsaufnahmen zum betroffenen Planungsraum ergeben sich aus dem landschaftspflegerischen Begleitplan zur Innenstadtentlastungsstraße Ost (TGP Lübeck, 1998), aus den Erhebungen zum Schutzgut Tiere und Pflanzen (TGP Lübeck, 1998/Grell, Grell und Voß, Kiel), aus den faunistischen Nachkartierungen im Raum Sünderup (Grell, Grell und Voß, Kiel, 2003) sowie aus den vermessungstechnischen Unterlagen der Stadt Flensburg und aus Erhebungen der Abteilung Stadt- und Landschaftsplanung.

Die Fläche des betroffenen Planungsraumes wird derzeit nicht genutzt und stellt sich als Brachland dar.

Wesentliches landschaftsbestimmendes Merkmal des Planungsraumes ist der ehemalige Feldweg (Pielweg) mit einseitigem westlichen Knick und Feldrain-Streifen auf der Ostseite, der sich im Laufe der Zeit ebenfalls zu einem teilweise ebenerdigen Gehölzbewuchs als Knick entwickelt hat.

Die nördliche Begrenzung bildet der Bahndamm Flensburg-Kiel, der sich je nach Topographie bis zu 5 m aus der umliegenden Planfläche erhebt.

Der Gesamttraum gehört zum östlichen Hügelland und liegt auf einer Höhe von rd. 45 m bei Höhendifferenzen bis zu 9 m. Die Gesamtfläche ist leicht kuppig.

Die ehemaligen Ackerflächen sind als Parabraunerden zu kennzeichnen bei mittelschwerer Ertragsfähigkeit und Bodenpunkten von 35 – 55. Hier handelt es sich um Böden mit lehmigsandiger, stark sandiglehmiger und anlehmiger Struktur. Einschränkungen in der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung ergeben sich durch Senken und durch die kuppige Topographie, die in den Hochlagen Sand hervortreten lässt. Hieraus entstanden westlich der Planungsfläche in der Vergangenheit auch Kiesabbaufelder für den ehemaligen landwirtschaftlichen Gutsbetrieb Sünderup-Hof.

Aus den vorgenannten Gutachten insbesondere zur Planung der Osttangente wurde deutlich, dass die großen landwirtschaftlichen Flächen mit zu damaliger Zeit erheblichen Anteilen von Bracheflächen (EU-Brache) einen herausragenden Lebensraum insbesondere für Vögel des Offenlandes darstellen. Dies betrifft auch die Planungsfläche. Die faunistischen Nachkartierungen im Raum Sünderup in 2003 (GGV, Kiel, August 2003) ergaben gegenüber 1998 folgende Situation:

„Die im Untersuchungsgebiet erfolgten Ausgleichsmaßnahmen weisen einen positiven Effekt auf die Bestände vieler gefährdeter Offenlandvögel auf. Bemerkenswert sind Brutvorkommen in teilweise hoher Dichte von Feldlerche, Wiesenpieper, Braunkehlchen, Kiebitz und Rebhuhn sowie das Auftreten vieler Durchzügler an neu entstandenen Gewässern und ihren Uferbereichen. Der Wachtelkönig wurde dagegen nicht mehr nachgewiesen.“

Bestimmendes biotisches Merkmal stellt der Bahndamm dar. Hier liegen nördlich und südlich dieses Dammes auch zwei größere Biotope (Wassersenzen, Tümpel mit Strauchbewuchs), die jedoch durch die Planung und auch durch die Herstellung eines Tunnels unter die Bahnlinie nicht betroffen werden. Am Bahndamm und an den vorbeschriebenen Biotopen liegt auch das Nahrungshabitat der Breitflügelfledermaus. In den offenen Flächen des Ackerlandes sind Feldlerche, Kiebitz und Rebhuhn bestimmende Arten der Avifauna. Auch wenn nunmehr durch diese konkrete Inangriffnahme dieser Flächen für ein Neubaugebiet der Lebensraum insbesondere als Nahrungshabitat für diese Vögel entnommen wird, ist durch die vorgenannte Nachkartierung belegt, dass die im Vorwege vorgenommenen Ausgleichsmaßnahmen im Ökokonto westlich des Planungsraumes gute Brut- und Nahrungsflächen bereitgestellt haben.

Für den Planungsraum ist hervorzuheben, dass rechtliche Regime örtlicher, landes-, bundes- oder europaweiter Natur nicht vorliegen (Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Biotope, Vogelschutzgebiete, Flächen des Konzeptes Natura 2000).

Der Pielweg mit seinen begleitenden Knickstrukturen unterliegt den Bestimmungen des § 13 b Landesnaturschutzgesetz (zu schützende Knicks). In der zukünftigen Konzeption des Baugebietes soll der redderartige Charakter des Pielweges erhalten und gestärkt werden, wobei die randlichen ehemaligen Ackerflächen als Nahrungsfläche für die Tierwelt fortfällt. Es sollen jedoch breite Randstreifen an den Knicks erhalten bleiben.

Der Planungsraum umfasst Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz.

Der Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt ist zwar umfassend und großflächig, er ist jedoch ausgleichbar und in rechtlicher Betrachtung wiederherstellbar.

Ausgleichsflächen stehen westlich des Planungsraumes im Ökokonto „Peelwatt“ oder im Ökokonto „Scherrebektal“ zur Verfügung.

Oberflächengewässer sind nicht betroffen. Grundwasserverhältnisse werden nur in den oberflächennahen Schichten beeinträchtigt.

#### 6.2.2 Umweltmerkmale des Gebietes mit voraussichtlich erheblicher Beeinflussung

Das städtebauliche Konzept sieht vor, die bereits mit den Bebauungsplänen Sünderup-Nord und Holste-Hof begonnene Arrondierung Sünderups im Süden abzuschließen.

Die zur Ableitung und Versickerung des Regenwassers notwendigen Regenrückhaltebecken können in den vorhandenen Senken untergebracht werden. Die dann entstehenden Grünzüge dienen auch zur Gliederung des Gebietes.

Der Bereich zwischen Bahnstrecke und Hochfelder Landstraße wird als Gewerbegebiet entwickelt. Hier können später Gewerbebetriebe mit einer eingeschränkten Nutzung angesiedelt werden.

### 6.3 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes

Zu den Zielen und Inhalten des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes ergeben sich keine Widersprüche. Die verbindliche Bauleitplanung wird aus diesen vorbereitenden Plänen entwickelt.

## **6.4 Methodik der Umweltprüfung**

Die Bewertung hinsichtlich der Betroffenheit der einzelnen Schutzgüter ergibt sich aus den Unterlagen für die vorbereitenden Bauleitpläne mit dem Landschaftsplan sowie aus Erhebungen großflächiger Art für den Planungsraum der Osttangente.

Ergänzend wurden spezielle Gutachten für dieses Vorhaben erstellt wie z. B. Schallgutachten, Baugrunduntersuchungen und Altlasteneinschätzungen.

## **6.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands**

### **6.5.1 Prognose bei Durchführung der Planung**

Die Entwicklung eines Gewerbegebietes auf den heutigen Brachflächen verursacht mit dem Straßenbau erhebliche Versiegelungen. Gestalterische Festsetzungen im Bebauungsplan über Anpflanzgebote und entsprechender randlicher Gestaltung des Baugebietes ergibt eine auch der Topografie angepasste Siedlungsentwicklung in ländlicher Prägung.

Insofern wird insbesondere das Schutzgut Boden beeinträchtigt.

### **6.5.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Der gültige Flächennutzungsplan und festgestellte Landschaftsplan aus 1998 stellen den Planbereich als zu entwickelnde Gewerbefläche dar. Im Vorlauf zu verbindlichen Bauleitplanung wurde der Flächennutzungsplan und Landschaftsplan entsprechend geändert und enthält eine Verbindungsstraße zur Osttangente und einem kleinen Gewerbegebiet zwischen dieser Plantrasse und der Bahnlinie Flensburg – Kiel.

Die Nichtdurchführung dieser verbindlichen Planung und deren Nichtumsetzung würde dazu führen, dass die ursprüngliche Darstellung der vorbereitenden Pläne verbleibt.

### **6.5.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Ausgleich von Umwelteinwirkungen bei Realisierung der Planung**

Die markanten und bestimmenden Eingriffe in den Naturhaushalt und Landschaftsraum stellen die Erschließungsmaßnahmen für das neue Baugebiet dar. Die ehemaligen Ackerflächen werden nunmehr zu einem Baugebiet entwickelt. Die Eingriffe sind unter Beachtung und Einbindung der Gesamterfordernisse für das Stadtgebiet als mittelmäßig zu bezeichnen.

Die notwendigen nachfolgend dargestellten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen können zumindest rechnerisch und rechtlich aufgrund der vorliegenden Erlasse hergestellt und umgesetzt werden.

Beeinträchtigungen und Betroffenheiten von lokalen, landesweiten, bundesweiten und EU-relevanten Schutzregimen wie Vogelschutzgebiete oder Flächen des Konzeptes NATURA 2000 sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Insoweit liegen keine Erkenntnisse vor, die rechtliche Zulässigkeit des Eingriffs in Frage zu stellen.

## **Wasser**

Die Eingriffe in den landschaftlichen Wasserhaushalt werden durch naturnahe Gestaltungen der Regenrückhaltebecken in sich ausgeglichen. Hierin sind auch die Ansprüche aus dem Aspekt Boden eingebunden.

Vorrangig gilt es, neben den funktionalen Ansprüchen der Oberflächenwasserrückhaltung naturnahe Aspekte umzusetzen durch flache Uferböschungen. So ergibt sich aus diesen Ansprüchen ein relativ großes Flächenbedürfnis. Die Platzierung

in den topografisch vorhandenen Senken ergibt gleichzeitig eine städtebauliche Gliederung des Gesamtgebietes. Hiermit entstehen auch netzförmige Strukturen von Wanderwegen, die Landschafts- und Blickachsen in den umgebenden ländlichen Raum darstellen und somit den Naherholungsaspekt wesentlich stärken.

Eine Randbepflanzung dieser Rückhaltebecken soll nur punktuell mit vorwüchsigen Sträuchern in Gruppen vorgenommen werden. Eine Zurückhaltung in der Bepflanzung soll die Chance bieten, durch Selbstbesiedelung und Sukzession eine naturnähere, ästhetisch ansprechendere Gestaltung in den folgenden Jahren zu erreichen.

### **Boden**

Der Ausgleich in den Eingriff der Bodenfunktion errechnet sich wie folgt:

#### Eingriffsflächen:

Gewerbegebiet (GE<sub>(e)</sub>)  
28.023 m<sup>2</sup> x 0,6 GRZ = 16.813 m<sup>2</sup>

Verkehrsflächen (nur Stichstraßen)  
3.423 m<sup>2</sup> x 1,0 = 3.423 m<sup>2</sup>

Haupterschließungsstraße  
(ist bereits hergestellt und damit ausgeglichen) 0 m<sup>2</sup>

Bolzplatz  
(ist bereits hergestellt und damit ausgeglichen) 0 m<sup>2</sup>

Gesamteingriffsfläche = 20.236 m<sup>2</sup>

Ausgleichsflächenbedürfnis x 0,5 = 10.118 m<sup>2</sup>

Die im Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen (Randbereiche der Regenrückhaltebecken) sollen wiesenartig angelegt und gepflegt werden. Die Pflege und Unterhaltung dieser Flächen soll aus Kosten- und Gestaltungsgründen einer nach Inaugenscheinnahme notwendigen Schlegelmahd unterzogen werden. Diese Schlegelmahd verhindert zukünftige Sukzessionsentwicklungen zu einer strauch- und baumbestandenen Fläche.

Die Ansaat mit einer extensiven Saatmischung zur Förderung und Erhaltung einer Wiesenstruktur ist Voraussetzung.

## **6.6 Zuordnung von Ersatzmaßnahmen**

Das vorgenannte Ausgleichsflächenbedürfnis soll dem Ökokonto im Scherrebektal angerechnet werden. Das vorliegende Pflege- und Entwicklungskonzept Scherrebektal enthält noch diesbezügliche Reserven.

## **6.7 Andere Planungsmöglichkeiten**

In der besonderen Abwägungsstruktur bei der Erarbeitung der vorbereitenden Pläne des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Flensburg ergab sich in Abwägung aller Ansprüche die Platzierung eines Gewerbegebietes an dieser Stelle aus den damaligen Erkenntnissen und Erfordernissen.

## 6.8 Monitoring

Nach § 9 des Landesnaturschutzgesetzes ergibt sich für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen eine Überprüfung durch die Genehmigungsbehörde. Hier soll auch die Effizienz / Wirksamkeit dieser Maßnahmen überprüft werden.

Dieses lässt sich dadurch überprüfen, dass Ziele und Maßnahmen auch hinsichtlich des Zeitraumes in Relation gesetzt werden. Die faunistische Nachkartierung im Raum Sün-derup in 2003 kann als eine derartige Maßnahme im Sinne des Monitorings betrachtet werden.

So soll im Ablauf von fünf bis zehn Jahren im Bereich der Ausgleichsflächen westlich des Plangebietes wiederum eine derartige Nachkartierung der Vogelwelt insbesondere vorgenommen werden. Gleiches betrifft die Ersatzmaßnahmen im Raum Scherrebechtal. Hier sind im Pflege- und Entwicklungskonzept die Ziele und Maßnahmen konkret beschrieben, sodass diese durch punktuelle und flächenhafte Nachkartierungen erfolgsmäßig betrachtet werden können.

## 6.9 Zusammenfassung des Umweltberichtes

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind negative Umweltauswirkungen für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Boden zu erwarten: Durch Überbauung und Versiegelung erfolgt der Verlust von Biotopstrukturen, die wiederum Lebensraum für Tiere darstellen können.

Es erfolgt kein Eingriff in Biotope, die nach § 30 BNatSchG und § 21LNatSchG geschützt sind.

Mit der Überbauung und Versiegelung ist der Verlust der Bodenfunktionen verbunden.

Weitere Umweltauswirkungen, die jedoch als nicht erheblich eingeschätzt werden, sind für die Schutzgüter Mensch, Wasser, Klima / Luft und Landschaft zu erwarten.

In der nachfolgenden Übersicht soll die jeweilige Umweltauswirkung auf das Schutzgut und deren Minderung deutlich gemacht werden:

lfd. Nr.	Schutzgut	Auswirkungen	Maßnahmen
1	Tiere und Pflanzen	Bisherige Ackerflächen werden als Nahrungsgebiet insbesondere für Offenlandvögel entzogen.	Stärkung und Erweiterung der Ökokontoflächen westlich des Plangebietes.
2	Boden	Großflächige Versiegelungen durch Verkehrsstrassen und Bauflächen.	Ausgleich / Ersatz der Bodeneingriffe in Zuordnung zum Ökokonto Scherrebechtal.
3	Wasser	Boden wird durch Erschließung und Bebauung erheblich versiegelt. Oberflächengewässer im Gebiet nicht betroffen.	Naturnähere Gestaltungen der Rückhaltebecken mindern die Versiegelungsfolgen und tragen durch Verdunstung positiv zum Klimahaushalt und durch Versickerung zur Grundwasserneubildung bei.

4	Klima / Luft	Beseitigung von Kaltluftentstehungsflächen.	Stärkung des Grünring- und Landschaftsachsen-systems als Kaltluftentstehungs- und Kaltluftabflussbereiche.
5	Landschaft	Bebauung offener landwirtschaftlicher Flächen.	Landschaftsräumlich angepasste Gestaltung in die freie Landschaft.
6	Kultur und sonstige Güter	Keine Betroffenheiten.	Ohne.
7	Mensch und Gesundheit	Die Auswirkungen durch den Verkehrslärm der Bahnlinie Flensburg-Kiel und durch die neu geplante HAUPTerschließungsstraße sind wesentlich.	Aktiver Lärmschutz an der Südseite der HAUPTerschließungsstraße zum Wohngebiet.
8	Verkehr	siehe lfd. Nr. 7	
9	Emission, Abfälle und Abwässer	Keine.	Anschluss an Abwasser-netz und Abfallentsorgung der Stadt.
10	Energie	Keine.	Anschluss an das Fern-wärme- und Stromnetz.
11	Wechselwirkungen	Keine direkten Wirkungen.	---

## **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 bestand 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 wurden, können durch die Planung selbst nicht beeinflusst werden. Soweit vorhanden wurden aber die der Stadt Flensburg zugeordneten Beiräte oder Vertreter der jeweiligen Bevölkerungsgruppe beteiligt. Die im betroffenen Stadtteil organisierte Interessengemeinschaft oder Bürgervereinigung wurden 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 wohnungsnah 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.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes ist die zusätzliche Einrichtung einer sozialen Einrichtung in Wohnortnähe möglich. Außerdem wird zur Sicherung der wohnortnahen Versorgung die Nutzung für einen Lebensmittelmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> zugelassen.

## **8. 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 wohnungsnaher 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.

In diesem Fall wird über die Zulässigkeit einer sozialen Einrichtung das Kinderbetreuungsangebot in Verbindung mit einer gewerblichen Nutzung und in guter Erreichbarkeit verbessert (an einer Hauptverkehrsstraße und fußläufiger Erreichbarkeit von Sünderup).

Im Rahmen der Bauleitplanung erfolgt die Beteiligung der Kinder und Jugendlichen 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.

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

In der vorliegenden Planung wird von den Festsetzungsmöglichkeiten nach § 84 LBO 2009 (Örtliche Bauvorschriften) Gebrauch gemacht, 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.

## **10. Gebietsgliederung**

Durch den Bebauungsplan werden die vorhandenen Flächen wie folgt gegliedert:

Gewerbegebiet	ca. 2,80 ha
Verkehrsfläche	ca. 1.52 ha
Grünfläche	ca. 1,21 ha
<b>Gesamtfläche</b>	<b>ca. 5,53 ha</b>

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

### **11.1 Erschließungskosten**

Gemeinden sind gemäß § 127 BauGB gehalten, zur Deckung ihres Erschließungsaufwands einen Erschließungsbeitrag zu erheben. Bei der Feststellung der Beitragspflicht und der Beitragshöhe finden die Paragraphen §§ 127 bis 135 BauGB Anwendung. Aufgrund des §§ 4 und 106 a der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein hat das Technische Betriebszentrum – Anstalt des öffentlichen Rechts die „Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen des Technischen Betriebszentrums – Anstalt des öffentlichen Rechts (Erschließungsbeitragsatzung)“ am 21.12.2007 erlassen.

Damit erhebt das Technische Betriebszentrum - Anstalt des öffentlichen Rechts einen Erschließungsbeitrag für die erstmalige endgültige Herstellung einer Erschließungsanlage, und zwar in Höhe von 90 % des Erschließungsaufwandes von den Eigentümern bzw. Erbbauberechtigten der erschlossenen Grundstücke.

Sofern ein Erschließungsbeitrag 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 Straßen, Wegen und Plätzen gemäß § 8 des Kommunalabgabengesetzes in Verbindung mit der Straßenbeitragsatzung 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 Ausbaufaufwandes.

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. Die Entwässerungsanlagen auf den Grundstücken sind nicht Teil der öffentlichen Abwasseranlagen.

## **11. Pläne und Anlagen**

- Anlage 1: Artenliste für Anpflanzgebote
- Anlage 2: Übersicht der zentren-, nahversorgungs- und nicht zentrenrelevanten Sortimente

## Anlage 1 zur Begründung:

Pflanzliste für die Anpflanzgebote A2 und A3 sowie den privaten Feldhecken auf den Grundstücksgrenzen im Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplans „Hochfeld“ Nr. 236:

### Artenauswahl:

Hainbuche – *Carpinus betulus*  
Rotbuche – *Fagus sylvatica*  
Liguster – *Ligustrum vulgare*  
Weißdorn – *Crataegus monogyna*  
Schlehdorn – *Prunus spinosa*  
Feldahorn – *Acer campestre*  
Kornelkirsche – *Cornus mas*  
Roter Hartriegel – *Cornus sanguinea*  
Haselnuss – *Corylus avellana*  
Hundsrose – *Rosa canina*  
Heckenkirsche – *Lonicera xylosteum*  
Schwarzer Holunder – *Sambucus nigra*  
Holz-Apfel – *Malus sylvestris*

## Anlage 2 zur Begründung:

Übersicht der zentren-, nahversorgungs- und nicht zentrenrelevanten Sortimente.

„Zentrenrelevante“ Sortimente	„Nahversorgungsrelevante“ Sortimente	„Nicht zentrenrelevante“ Sortimente
Typischer Standort: Innenstadt / Stadtteilzentrum / Sonderstandort: Einkaufszentren	Typischer Standort: Innenstadt, Stadtteilzentren, Siedlungsintegrierte Streula- gen, Sonderstandort: Einkauf- zentren	Typischer Standort: Verkehrorientierte Streula- gen Gewerbegebietslagen
Modischer Bedarf (Bekleidung, Schuhe, Lederwaren, Wolle, Handarbeiten, Hüte, Schirme)	Lebensmittel	Haushalts-, Elektrogroßge- räte, Haustechnik
Unterhaltungs- und Kommunika- tionselektronik, Foto/Video, Bild- und Tonträger	Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Pharmaziewaren	Bau- und Heimwerkerbedarf
Haushaltselektro-Kleingeräte	Getränke <sup>1</sup>	Freilandpflanzen und Gar- tenbedarf
Bücher	Tabakwaren	Zoobedarf
Spielwaren, Bastelartikel	Zeitungen/Zeitschriften	Möbel inkl. Küchen-, Bad-/- Gartenmöbel, Leuchten
Schreibwaren/Schulbedarf	Blumen, Floristik	Heimtextilien
Uhren/Schmuck		Bad- und Sanitärbedarf
Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik		Rollläden und Markisen
Geschenkartikel		Teppiche, Bodenbeläge, Fliesen
Sportartikel: Sportbekleidung/- schuhe für Breitensportarten		Kfz-Teile und Zubehör
Optik/Hörgeräteakustik/Sanitäs- bedarf		Fahrräder und Zubehör
Kunstgegenstände		Sportartikel: Hardware, spe- zialisierte Sportarten
		Campingartikel, Caravan- und Bootszubehör
		Erotikartikel
<sup>1</sup> als Vertriebsform Getränkemarkt aufgrund der Pkw-Orientierung auch in verkehrorientierter /Gewerbegebietslage		