

# Begründung

---

## Bebauungsplan „Schwarzental“ (Nr. 289)



**Stadt Flensburg**  
Fachbereich Entwicklung und Innovation  
Stadt- und Landschaftsplanung

Flensburg, 12.10.2017  
Jonas Rømer  
☎ 85 28 05

**Bearbeitung durch:**  
GR Zwo Planungsbüro / Stadtplanerin Dipl. Ing. Camilla Grätsch (Flensburg)  
Planungsgruppe OLAF- Bonin-Körkemeyer/ Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitekt bdlA Kester Kirchwehm  
(Wester-Ohrstedt)

## Inhalt

|            |   |           |
|------------|---|-----------|
| <b>1.</b>  | <b>Plangebiet.....</b>  | <b>5</b>  |
| <b>2.</b>  | <b>Rechtliche Vorschriften.....</b>   | <b>5</b>  |
| <b>2.1</b> | <b>Rechtsgrundlagen .....</b>   | <b>5</b>  |
| <b>2.2</b> | <b>Flächennutzungsplan .....</b>  | <b>5</b>  |
| <b>2.3</b> | <b>Landschaftsplan .....</b>  | <b>6</b>  |
| <b>2.4</b> | <b>Sanierungsgebiet „Flensburg-Neustadt“ – Maßnahmengbiet Soziale Stadt .....</b>             | <b>6</b>  |
| <b>2.5</b> | <b>Weitere Vorschriften.....</b>  | <b>8</b>  |
| <b>2.5</b> | <b>Aufzuhebende Satzungen .....</b>   | <b>9</b>  |
| <b>2.6</b> | <b>Baulasten.....</b>   | <b>10</b> |
| <b>3.</b>  | <b>Beschreibung des Gebietes.....</b>   | <b>10</b> |
| <b>4.</b>  | <b>Gründe für die Planaufstellung.....</b>  | <b>10</b> |
| <b>4.1</b> | <b>Gründe für die Durchführung eines Verfahrens zur Innenentwicklung (§ 13 a BauGB) .....</b> | <b>11</b> |
| <b>5.</b>  | <b>Planungsziele und städtebauliches Konzept .....</b>  | <b>12</b> |
| <b>6.</b>  | <b>Arten- und Biotopschutz .....</b>  | <b>16</b> |
| <b>7.</b>  | <b>Berücksichtigung der Belange besonderer Bevölkerungsgruppen.....</b>                       | <b>18</b> |
| <b>7.1</b> | <b>Gender-Aspekte .....</b>   | <b>19</b> |
| <b>7.2</b> | <b>Familien / Kinder und Jugendliche.....</b>   | <b>19</b> |
| <b>7.3</b> | <b>Senioren und Menschen mit Behinderungen.....</b>   | <b>19</b> |
| <b>8.</b>  | <b>Planinhalt und Festsetzungen .....</b>   | <b>21</b> |

|            |  |           |
|------------|--|-----------|
| <b>8.1</b> | <b>Art und Maß der baulichen Nutzung .....</b>   | <b>21</b> |
| 8.1.1      | Art der baulichen Nutzung .....  | 21        |
| 8.1.2      | Maß der baulichen Nutzung .....  | 21        |
| <b>8.2</b> | <b>Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....</b>  | <b>23</b> |
| 8.2.1      | Bauweise .....   | 23        |
| 8.2.2      | Überbaubare Grundstücksfläche (Baulinien, Baugrenzen, Bebauungstiefe) ....   | 23        |
| <b>8.3</b> | <b>Erschließung, Infrastruktur .....</b>   | <b>23</b> |
| 8.3.1      | Verkehrerschließung .....  | 23        |
| 8.3.2      | Öffentlicher Personennahverkehr .....  | 25        |
| 8.3.3      | Ruhender Verkehr / Erreichbarkeit der Hauseingänge .....   | 25        |
| 8.3.4      | Geh-, Fahr- und Leitungsrechte .....   | 25        |
| 8.3.5      | Technische Infrastruktur .....   | 26        |
| 8.3.6      | Abfall, Wertstoffe.....  | 26        |
| 8.3.7      | Soziale Infrastruktur .....  | 26        |
| <b>8.4</b> | <b>Stellplätze und Garagen, Abstellanlagen für Fahrräder .....</b>   | <b>27</b> |
| <b>8.5</b> | <b>Nebenanlagen .....</b>  | <b>27</b> |
| <b>8.6</b> | <b>Grünordnerische Festsetzungen.....</b>  | <b>27</b> |
| 8.6.1      | Öffentliche Grünfläche Spielplatz / Parkanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) .....   | 27        |
| 8.6.2      | Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) , Anpflanzgebot .....                            | 28        |
| 8.6.3      | Festsetzungen von Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) .....   | 28        |
| 8.6.4      | Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB), Ausgleich ..... | 28        |

|             |   |           |
|-------------|---|-----------|
| <b>8.7</b>  | <b>Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen .....</b>                  | <b>29</b> |
| <b>8.8</b>  | <b>Immissionsschutzbezogene Festsetzungen .....</b>                   | <b>29</b> |
| <b>8.9</b>  | <b>Örtliche Bauvorschriften .....</b>                                 | <b>29</b> |
| <b>8.10</b> | <b>Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen .....</b>            | <b>29</b> |
| 8.10.1      | Altlasten / Bodenverunreinigungen .....                               | 29        |
| 8.10.2      | Landschaftsschutz .....   | 30        |
| 8.10.3      | Denkmalschutz .....   | 30        |
| 8.10.4      | Küsten- und Hochwasserschutz.....                                     | 30        |
| <b>9.</b>   | <b>Altlastverdächtige Flächen .....</b>                               | <b>31</b> |
| <b>10.</b>  | <b>Immissionsschutz.....</b>  | <b>33</b> |
| <b>11.</b>  | <b>Gebietsgliederung .....</b>  | <b>34</b> |
| <b>12.</b>  | <b>Erschließungsbeiträge / Kosten städtebaulicher Maßnahmen .....</b> | <b>34</b> |
| <b>12.1</b> | <b>Erschließungskosten.....</b>                                       | <b>34</b> |
| <b>13.</b>  | <b>Sonstiges.....</b>   | <b>34</b> |
| <b>13.1</b> | <b>Maßnahmen zur Ordnung und Sicherung des Grund und Bodens .....</b> | <b>35</b> |
| <b>14.</b>  | <b>Gutachten .....</b>  | <b>35</b> |
| <b>15.</b>  | <b>Pläne und Anlagen.....</b>   | <b>35</b> |

## 1. Plangebiet

Das Plangebiet liegt zwischen:

im Norden: Harrisleer Straße

im Osten: Straße Neustadt, Junkerhohlweg, Stiftstraße,

im Süden: Jens-Due-Weg und

im Westen: Eckenerstraße.

Das Plangebiet ist ca. 6,9 ha groß.

## 2. Rechtliche Vorschriften

### 2.1 Rechtsgrundlagen

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

### 2.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1998 stellt den Planbereich überwiegend als gemischte Baufläche dar. Die Fläche des ehemaligen Bundeswehrdienstleistungszentrums ist mit der Zwecksbestimmung „öffentliche Verwaltung“ gekennzeichnet.

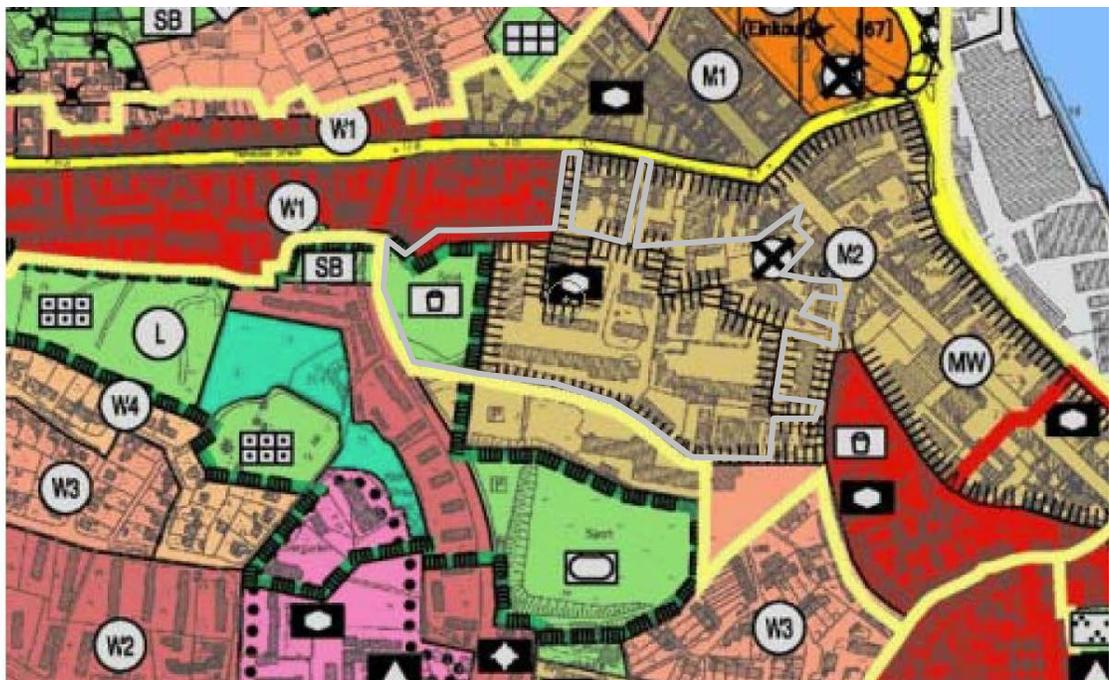


Abb. 1 Auszug aus dem Flächennutzungsplan (1998)

Bebauungspläne sind regelmäßig aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB).

Dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB wird Rechnung getragen, da der Flächennutzungsplan gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst wird.

### 2.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan (Fortschreibung 2016) stellt den Spielplatz als öffentliche Grünfläche dar. Entlang der Eckenerstraße und an der südlichen Plangebietsgrenze sind Gehölzstrukturen ausgewiesen. Der Spielplatz liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Schwarzenbachtal.

Die baulich genutzten Bereiche sind als Wohnbaufläche / Mischbaufläche dargestellt. Im Bereich Neustadt 47 ist eine punktuelle Darstellung „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ aufgenommen.

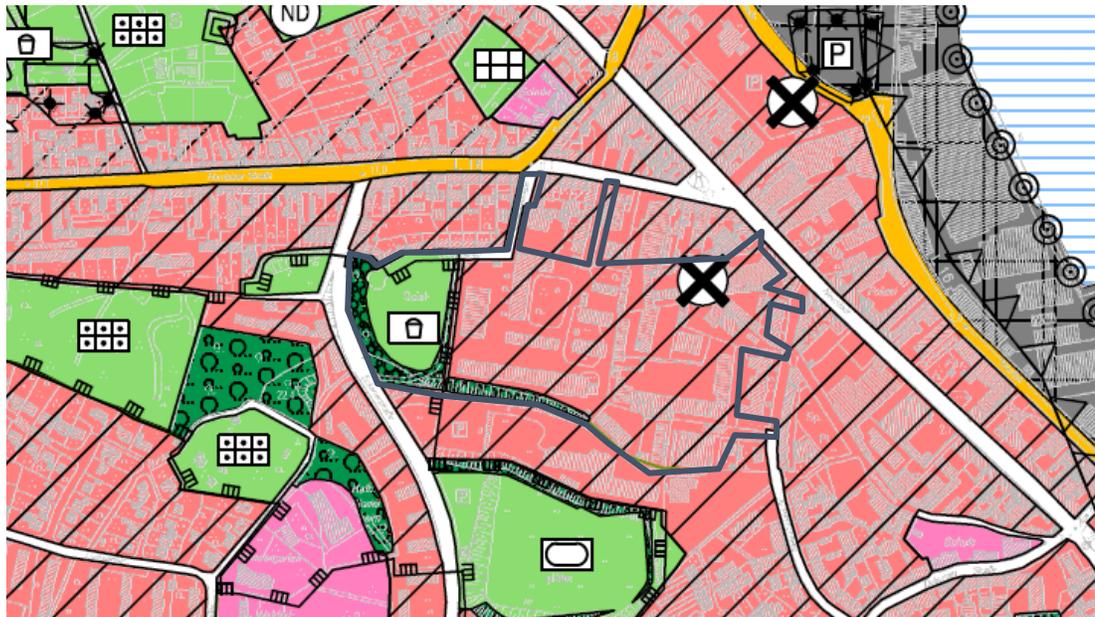
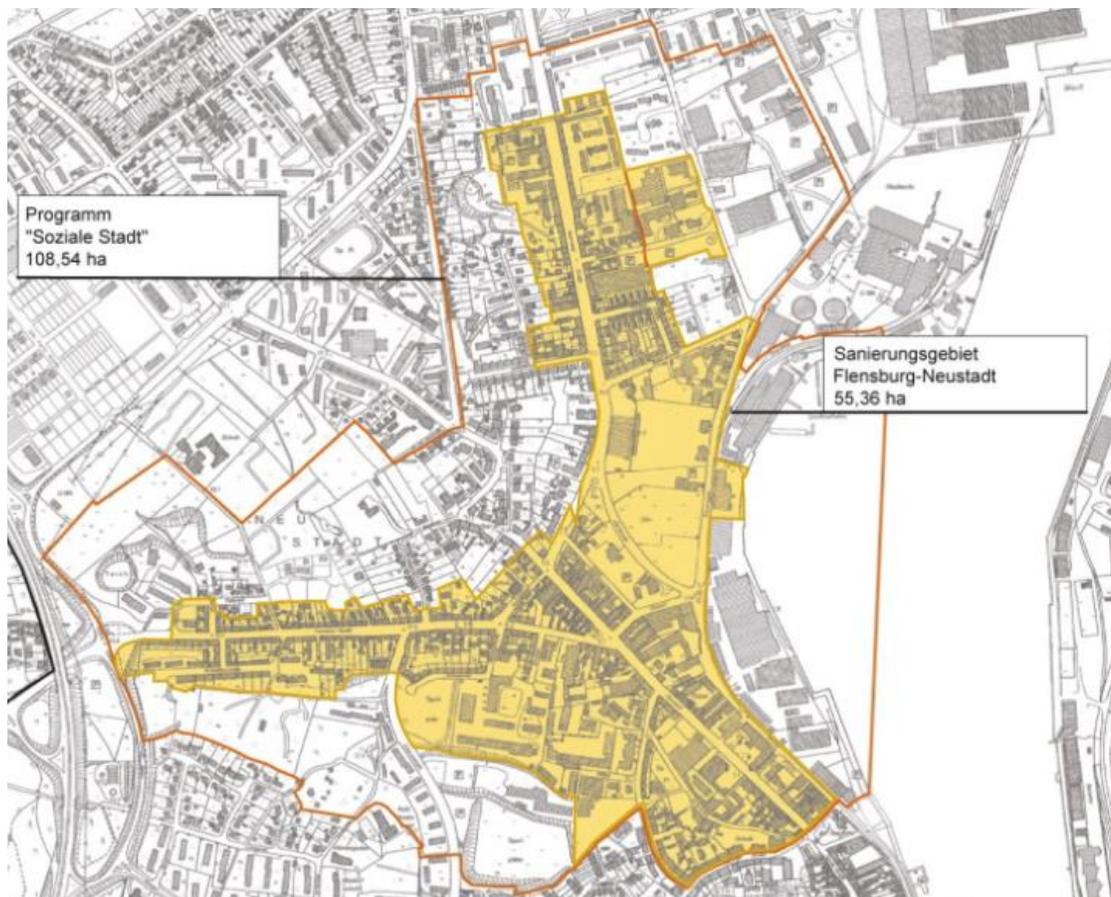


Abb. 2 Auszug aus dem Landschaftsplan (Fortschreibung 2016)

### 2.4 Sanierungsgebiet „Flensburg-Neustadt“ – Maßnahmenggebiet Soziale Stadt

Das Plangebiet liegt innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets „Flensburg-Neustadt“ (§ 136 BauGB). Darüber hinaus gehört das Plangebiet auch zum Maßnahmenggebiet der Sozialen Stadt (§ 171 e BauGB).

Die räumlichen Sanierungsziele für die Neustadt sind im Rahmenplan dargestellt. Mit dem Integrierten Handlungskonzept wird der ressortübergreifende Ansatz des Programms Soziale Stadt verfolgt, in dem die räumlichen Sanierungsziele mit den Erfordernissen und Zielen aus den Bereichen Soziales, Jugend, Kultur, Bildung, Integration, Arbeit und Beschäftigung verknüpft werden.



**Abb. 3 Programm Soziale Stadt und Sanierungsgebiet Flensburg - Neustadt**

Im Rahmenplan sind das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet und das Maßnahmenengebiet der sozialen Stadt dargestellt. Der Rahmenplan ist Gestaltungsplan und stellt zudem Bestandplanung, Nutzungsplanung und Verkehrsplanung dar. Die letzte Fortschreibung erfolgte 2014 (RV 13.02.2014).



**Abb. 4 Auszug aus dem Rahmenplan Neustadt 2014**

Der Geltungsbereich umfasst Flächen, die im Rahmenplan als städtebauliche Missstände näher beschrieben werden:

„Bundeswehrdienstleistungszentrum südlich der Meiereistraße

*Südlich angrenzend an die Meiereistraße befindet sich das Dienstleistungszentrum der Bundeswehr auf einer Fläche von ca. 2,4 ha. Das Dienstleistungszentrum wurde in den 1950er Jahren als Panzerkaserne errichtet und besteht aus einem dreigeschossigen Verwaltungsgebäude mit Wachschruppen sowie ein- bis zweigeschossigen Gerätelagern und Hallengebäuden. Auf einer Teilfläche wurde die Bestandsbebauung (Lagerhallen) bereits abgebrochen. ...*

*Zum 1. Quartal 2017 soll die Funktion aufgegeben und die Fläche freigezogen werden. ... Um die Entwicklung eines städtebaulichen Missstandes vorzubeugen sollen bereits frühzeitig entsprechende Planungen zur Weiterentwicklung der Flächen vorgenommen werden und eine geordnete Entwicklung zur qualitativen Aufwertung eingeleitet werden.*

Gewerbeflächen Junkerhohlweg

*Östlich des Bundeswehrdienstleistungszentrums bestanden einst verschiedene Gewerbebetriebe, hiervon ein größerer Sanitärhandel. Die Betriebstätigkeiten wurden Anfang der 2000er Jahre eingestellt. Auf den insgesamt 2,1 ha großen Flächen befinden sich überwiegend eingeschossige Lagerhallen, Gewerbegebäude sowie zweigeschossige Verwaltungsgebäude. Vereinzelt sind Wohnnutzungen und Lagerflächen vorhanden. In Richtung Straße Neustadt / Harrisleer Straße befinden sich ein Garagenhof und Stellplatzanlagen. Die einzelnen Baukörper weisen Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf auf, ein weiterer Teil an Gebäuden ist abgängig. Die infrastrukturelle Erschließung des Gebietes stellt sich ungeordnet dar. Die Einleitung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird ohne den Einsatz städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen als sehr gering eingeschätzt.“*

Diese Flächen sollen für die Bereitstellung von Wohnbauland freigelegt, erschlossen und planrechtlich für Wohnbaumaßnahmen vorbereitet werden. Es soll Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppen in unterschiedlichen Eigentumsformen und zur Miete hergestellt werden. Angestrebt wird eine Mischung verschiedener Bautypologien und Hausformen.

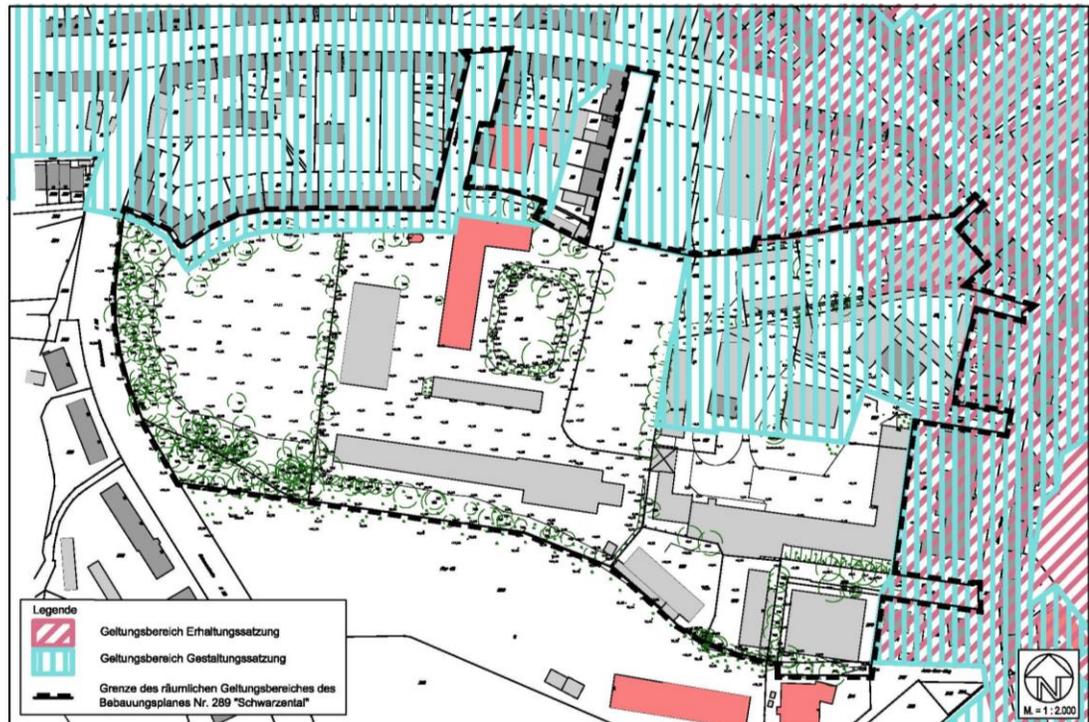
Innerhalb des Sanierungsgebiets soll die Herstellung neuer Fuß- und Radwegeverbindungen erfolgen. Zu den Schlüsselprojekten im Gebiet gehört die abschnittsweise Öffnung des Schwarzenbachtals.

Im Rahmen des städtebaulichen Realisierungswettbewerbs „Wohnquartier Schwarzentale“ werden derzeit Lösungen zur Entwicklung des neuen Wohnquartiers erarbeitet.

## 2.5 Weitere Vorschriften

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

Der nordöstliche Rand des Plangebiets unterliegt der Gestaltungssatzung Neustadt: Neubauten und bauliche Veränderungen nach Maßgabe der §§ 3 – 8 zu gestalten.



**Abb. 5 Grenzen der Geltungsbereiche der Erhaltungssatzung und Gestaltungssatzung**

Ein kleiner Teil des Geltungsbereichs reicht in den Geltungsbereich der Erhaltungssatzung Nr. 9 „Satzung über die Erhaltung baulicher Anlagen für den Bereich Neustadt“ hinein. Nach § 1 der Erhaltungssatzung sind die Flächen von den Bestimmungen dieser Satzung für die Dauer der förmlichen Festlegung als Sanierungsgebiet ausgenommen, die in einem durch Sanierungssatzung gemäß § 142 BauGB förmlich festgelegten Sanierungsgebiet liegen.

## 2.5 Aufzuhebende Satzungen

Mit In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes „Schwarzental“ (Nr. 289) werden innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches folgende Satzungen aufgehoben:

### Fluchtlinienplan Nr. 163 a

Der Plan umfasst das Gelände zwischen Waldstraße, Norderallee, Harrisleer Straße, Neustadt, Junkerhohlweg und Duburger Straße. Der Plan ist seit dem 08.06.1954 rechtskräftig.

### Fluchtlinienplan Nr. 219

Der Plan umfasst das Gebiet Neustadt / Apenrader Straße und ist seit dem 02.10.1961 rechtskräftig.

### B-Plan Nr. 202 „Junkerhohlweg/ Stiftstraße“

Östlich des ehemaligen Bundeswehrdienstleistungszentrums ist der Großteil des Plangebiets durch Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 202 „Junkerhohlweg/Stiftstraße“ überplant. Der Bebauungsplan hat als Art der baulichen Nutzung zwei Mischgebiete sowie Besonderes Wohngebiet ausgewiesen. Festgesetzt sind Grundflächenzahlen zwischen 0,3 und 0,4. Die Geschossigkeit weist in den Mischgebieten als Höchstmaß II – III Geschosse, im Besonderen Wohngebiet entsprechend der Bestandssituation Höchstmaße von I-II, II bzw. III auf. Die überbaubaren

Grundstücksflächen sind überwiegend durch Baugrenzen, z.T. auch durch Baulinien geregelt.

## **2.6 Baulasten**

Innerhalb des Plangebiets liegen für sieben Flurstücke Baulasten vor. Die Flurstücke des Geltungsbereiches befinden weitestgehend im Eigentum der Stadt Flensburg (Sanierungssondervermögen). Auch für die noch verbliebenden Grundstücke ist der Übergang in das Eigentum der Stadt vorbereitet. Auf einem der noch nicht im Eigentum der Stadt Flensburg befindlichen Flurstücke liegt eine Stellplatzbaulast. Im Rahmen der Grundstücksverhandlungen soll eine Lösung zur Deckung des Stellplatzbedarfs außerhalb des Gebiets gefunden werden. Mit der Neuordnung des Plangebietes werden die durch die Baulasten vorgenommenen Regelungen entbehrlich.

## **3. Beschreibung des Gebietes**

Im Westen wird das Plangebiet durch die Eckener Straße begrenzt. Im Osten reicht das Gebiet bis an die Straßen Neustadt, Junkerhohlweg und Stiftstraße heran. Im Norden grenzt das Gebiet bis an die Flurstücke der Straßenbebauung der Harisleer Straße und umfasst die Straßen Amselstraße, Meiereistraße sowie die Straße Schwarzental.

Das Gebiet fällt im Westen und Süden gegenüber den angrenzenden Flächen um 5 – 9 m ab. Die Hangbereiche sind durch einen umfangreichen Großbaumbestand geprägt.

Der westliche Teil des Plangebiets umfasst eine ca. 11.000 m<sup>2</sup> große Grünfläche (Großspielfläche) am Schwarzental, die zum Landschaftsschutzgebiet in der Stadt Flensburg - Landschaftsteil Schwarzenbachtal gehört.

Östlich dieser Grünfläche liegt das ehemalige Bundeswehrdienstleistungszentrum. Auf dieser Fläche befinden sich das dreigeschossige Verwaltungsgebäude mit Wachschruppen sowie ein- bis zweigeschossige Gerätelager und Hallengebäude.

Östlich des Verwaltungsgebäudes ist eine ca. 2.000 m<sup>2</sup> große Grünfläche mit Großbäumen gelegen.

An das Bundeswehrgelände grenzt im Osten ein Bereich mit überwiegend eingeschossigen Lagerhallen und Gewerbegebäuden sowie zweigeschossige Bürogebäude. In Teilen ist Wohnnutzung vorhanden.

Im Nordosten des Gebiets finden sich private Garagenhöfe und Stellplatzanlagen. Auf dem Flurstück zur Straße Neustadt befindet sich ein Gebäude mit Lebensmittel-Discounter.

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

Das Integrierte Entwicklungs- und Handlungskonzept Flensburg Neustadt (Stand 2014/2015) weist als Ziel für diesen Bereich die Entwicklung eines Wohnquartiers mit einem attraktiven Wohnumfeld aus. Der Rahmenplan sieht für diesen Bereich die Durchführung eines städtebaulichen Realisierungswettbewerbs vor. Die Auslobung des städtebaulichen Realisierungswettbewerbs ist im April 2016 erfolgt.

Die Stadt Flensburg hat sich zum Ziel gesetzt im Rahmen der Stadterneuerung den Bereich des Schwarzentals neu zu ordnen und als Wohnquartier zu entwickeln. In Ergänzung sind gebietsverträgliche nicht störende Gewerbeeinheiten vorgesehen. Die Konversionsfläche (ehemaliges Bundeswehrdienstleistungszentrum) und die an-

grenzenden durch städtebauliche Missstände geprägten Bereiche sollen erneuert und verkehrlich, stadträumlich besser eingebunden werden.  
Zur Sicherung städtebaulicher Zielsetzungen und der Ergebnisse des Realisierungswettbewerbes ist die Steuerung durch einen Bebauungsplan erforderlich.

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

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 289 „Schwarzental“ soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß §13a 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. Das Plangebiet ist dem Innenbereich zuzurechnen. Mit der Planung soll die Nachnutzung der ehemaligen Bundeswehrliegenschaft „Bundeswehrdienstleistungszentrum – Meiereistraße“ ermöglicht werden. Für den östlichen Teil des Plangebiets erfolgt die Aufhebung des B-Planes Nr. 202 und wird damit 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

1. die zulässige Größe der Grundfläche 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. 37.850 m<sup>2</sup> als Baugebiet (WA) ausgewiesen. Bei einer GRZ von 0,5 wird eine Grundfläche von ca. 18.925 m<sup>2</sup> im Bebauungsplan ausgewiesen werden.

Es handelt sich daher um einen Fall nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB.

Mit dem Bebauungsplan ist die Schaffung eines Wohngebietes mit ca. 470 Wohneinheiten vorgesehen. Es ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes mit einer GRZ 0,5 vorgesehen. Die Geschossigkeit orientiert sich an der umliegenden Bebauung und wird zwischen drei bis fünf Geschossen betragen.

Die Verkehrsanbindung des Gebiets erfolgt über die vorhandenen in das Gebiet führenden Straßen.

Die im Westen des Plangebiets gelegene Grünfläche wird erhalten und weiterhin als Spielfläche festgesetzt werden. Dieser Teil des Plangebiets liegt im Landschaftsbestandteil Schwarzental (Landschaftsschutzgebiet in der Stadt Flensburg). Ergänzend werden weitere Flächen als öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

Der Teil des Plangebiets, der für die Entwicklung des Wohngebietes vorgesehen ist, ist bereits in weiten Teilen durch Gebäude und versiegelte Hofflächen geprägt. Mit dem Bebauungsplan werden bereits baulich genutzte Flächen überplant. Damit wird die Inanspruchnahme neuer Siedlungsflächen vermieden.

Die Vorprüfung des Einzelfalls wurde anhand der anliegenden tabellarischen Übersicht (Anlage 1) durchgeführt, da zunächst die Festsetzung einer Grundfläche von

mehr als 20.000 m<sup>2</sup> vermutet wurde. Sie hat ergeben, dass die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt als nicht erheblich zu werten sind.

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 erkennbar 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.

Da der Bebauungsplan nach § 13 a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB aufgestellt wird, kann entsprechend dortigem Verweis auf § 13 Abs. 3 S. 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 S. 5 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. Auch sind nur „städtebauliche“ Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a) BauGB) von der Ausgleichsverpflichtung 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 zu erfolgen.

Ein Fachbeitrag zum Artenschutz (insbesondere zum Vorkommen von Fledermäusen und Vögeln) wurde erstellt. Die Ergebnisse sind in Kap. 6 dargestellt.

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**

Planungsziele sind die Schaffung von zusätzlichen Wohnbauflächen, gebietsverträglichen Gewerbeeinheiten unter Berücksichtigung des örtlichen Umfeldes sowie die Sicherung der Sanierungsziele.

Die Neustadt wurde 1999 in das Städtebauförderungsprogramm „Soziale Stadt“ und 2000 als Sanierungsgebiet mit einer Vielzahl an Stadterneuerungsprojekten festgelegt. Das Integrierte Entwicklungs- und Handlungskonzept Flensburg/ Neustadt (Stand 2014/2015) beinhaltet die Planung und Umsetzung eines Wohnquartiers mit einem attraktiven Wohnumfeld, welches einen wesentlichen Betrag für die Durchmischung der Bevölkerung im Stadtteil Neustadt leisten soll. Der Rahmenplan des Sanierungsgebietes sieht vor, in diesem Bereich einen städtebaulichen Realisierungswettbewerb zur Entwicklung eines Wohngebietes durchzuführen.

Die Stadt Flensburg hat sich zum Ziel gesetzt im Rahmen der Stadterneuerung den Bereich des Schwarzentals in der Flensburger Neustadt neu zu ordnen und als zu-

künftiges Wohnquartier für den Stadtteil Neustadt zu entwickeln. Das bisher städtebaulich unterentwickelte Gebiet des Schwarzentals soll erneuert und besser in verkehrliche, stadträumlich-funktionale, wie auch sozialräumliche Zusammenhänge gestellt und durch ergänzende gebietsverträgliche Gewerbeeinheiten zu einem schlüssigen städtebaulichen Entwicklungskonzept geordnet werden.

Es soll ein urbanes, verdichtetes Quartier geschaffen werden, in dem Wohnangebote für unterschiedliche Zielgruppen bereitgestellt werden.

Um das Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten zu ermöglichen, sollen an geeigneter Stelle auch nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen zugelassen werden. Zudem sind ergänzende soziale Infrastruktureinrichtungen für den Stadtteil möglich.

Das zukünftige Quartier wird besonders durch die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude des ehemaligen Kasernengeländes geprägt. Dies sind das ehemalige Mannschaftsgebäude, das Werkstattgebäude und der Wachpavillon an der Meiereistraße.

Für das Plangebiet wurde im April 2016 ein städtebaulicher Realisierungswettbewerb ausgelobt. Neun Arbeiten wurden am 20.07.2016 vom Preisgericht bewertet. Auf der Grundlage des Siegerentwurfs (Verfasser Architekten und Stadtplaner Zastrow + Zastrow/ Architekten mit Kessler – Krämer/ Landschaftsarchitekten) erfolgte die Erarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfs.

Wettbewerb und Planverfahren wurden von vier Investoren begleitet, um umsetzungsbezogene Anpassungen frühzeitig berücksichtigen zu können.

#### Städtebauliche Konzeption

Grundlage des Bebauungsplanes bildet der nachfolgend abgebildete städtebauliche Entwurf (vgl. Abb. 6).

Das geplante Wohn-Quartier schließt an die vorhandenen Quartiere im Norden und Osten an und greift die vorhandenen Gebäudedimensionen auf.

Das Gebiet ist in 4 Wohnhöfe gegliedert, die durch drei- bis fünfgeschossige Gebäude gebildet werden. Unterteilt werden die Höfe durch die das Quartier durchziehende Wegeachse in West-Ost-Richtung. Entlang dieser Achse sind drei sechsgeschossige Gebäude vorgesehen. Es sollen insgesamt 472 Wohnungen in verschiedenen Grundrissen und Wohnungstypen mit Wohnflächen zwischen 35 m<sup>2</sup> – 125 m<sup>2</sup> entstehen. Im nördlichen Bereich der Höfe befinden sich vorzugsweise geförderte bzw. genossenschaftliche Wohnungen, im südlichen Bereich sind insbesondere freifinanzierte Mietwohnungen und Eigentumswohnungen vorgesehen. Jeder Hof hält eine Mischung unterschiedlicher Wohnformen vor.

Ca. 120 Wohneinheiten sollen im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung errichtet werden.



**Abb. 6: Städtebaulicher Entwurf - Schwarzenbachtal**

Hof 1 ist durch die denkmalgeschützten Gebäude des ehemaligen Kasernengeländes und ergänzende Gebäude (drei- bis viergeschossig) geprägt. Vorgesehen ist die Staffelung der Gebäude, um Dachterrassen zu schaffen. Am westlichen Rand des Quartiers ist ein sechsgeschossiges Punktgebäude geplant.

Hof 2 wird durch 4 Gebäudekörper gebildet, die die Achse der Amselstraße bis in den südlich angrenzenden Grünzug fortführen. Vorgesehen sind im nördlichen Hofbereich gestaffelte Gebäude von drei bis fünf Geschossen und einer sechsgeschossigen Dominante an der West-Ost-Achse. Im südlichen Bereich sind zwei Gebäudekörper mit bis zu vier Geschossen geplant.

Auch in Hof 3 sind im nördlichen Bereich zwei Gebäudekörper mit drei bis fünf Geschossen vorgesehen. Im Süden sind zwei Gebäudekörper mit bis zu vier Geschossen und einem sechsgeschossigen Punkthaus am Hofplatz geplant.

Im Hof 4 wird auf die Struktur der vorhandenen Blockrandbebauung und des Kasernengebäudes (Junkerhohlweg) aufgegriffen und durch zwei ergänzende L-förmige Gebäude der Hof gebildet. Auch hier handelt es sich um gestaffelte Gebäude von drei bis fünf Geschossen.

### Freiflächen/ Grünstruktur

Das Quartier Schwarzenbachtal wird in den flachen Talraum des ehemaligen Schwarzenbachs eingebettet. Die Hofstrukturen werden durch große zusammenhängende Grünflächen ergänzt und entwickelt, um hohe Außenraumqualität für das innerstädtische Wohnen entstehen zu lassen. Durch Abrücken der Gebäude von der südlichen Hangkante erfolgt das „Freilegen des Talraumes“. Durch Modellierung des Geländes

im Südosten des Plangebietes soll die Hangsituation ergänzt und damit auf voller Länge erlebbar werden.  
Parallel zum Hang verläuft ein Fußweg von Westen nach Osten. Auch am nördlichen Talrand ist ein Fuß- und Radweg vorgesehen.



**Abb. 7: Freiflächenplanung**



**Abb. 8: Ansicht südlicher Grünzug Blick nach Osten**

#### Verkehrliche Erschließung

Es ist beabsichtigt die Erschließung des Plangebietes durch die Stadt Flensburg mit Mitteln der Städtebauförderung herzustellen.

Die verkehrliche Erschließung des Quartiers erfolgt über die Meiereistraße, Amselstraße, Neustadt und Stiftstraße. Das Quartier soll von Durchgangsverkehren freigehalten werden. Daher wird für den Kraftfahrzeugverkehr die Anbindung über einen Erschließungsbogen Meiereistraße/Amselstraße vorgesehen. Weitere Anbindungen erfolgen über die Stiftstraße und eine neue Erschließungsstraße (Planstraße B) vom Junkerhohlweg aus.

Durch die Schaffung von Mischverkehrsflächen soll ein attraktives Wohnumfeld geschaffen werden. Der ruhende Verkehr soll auf den jeweiligen Baugrundstücken (nach Möglichkeit in Tiefgaragen) untergebracht werden.

Wert wird auf die Durchlässigkeit des Quartiers für Fußgänger und Radfahrer gelegt. So wird das Gebiet für Fußgänger und Radfahrer von West nach Ost durchgängig erschlossen

Westlich der Eckenerstraße verläuft der Schwarzenbachweg. Diese Wegeverbindung soll zukünftig durch das Quartier bis zum Stadtteilzentrum Neustadt geführt werden. Zugleich wird eine zusätzliche Anbindung an die Eckenerstraße und in Richtung Süden (Jens-Due-Weg) geschaffen werden.

## **6. Arten- und Biotopschutz**

Aus den unter Punkt 4.1 genannten Gründen erfolgt eine Bauleitplanung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB. Die Vorprüfung des Einzelfalles nach § 13 a Nr. 1 ist unter Punkt 4.1 (und Anlage 1) dargestellt.

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.

### **Fauna**

Es wurde eine faunistische Untersuchung und ergänzende Potenzialabschätzung durchgeführt.<sup>1</sup> Näher betrachtet wurden europäische Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie. Es erfolgte eine Überprüfung von möglichen Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG durch das Vorhaben.

*Brutvögel:* Im Plangebiet wurden 24 Vogelarten nachgewiesen, davon sind 20 Brutvogelarten. Die überwiegende Zahl der Brutvogelarten gehört der Gilde Gehölz besiedelnder Vogelarten an. Die im Plangebiet auftretenden Arten sind nicht gefährdet und landesweit verbreitet. Die meisten Arten brüten in den randlichen größeren Gehölzen. Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG sind während der Brutzeit zu erwarten. Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG können in Bezug auf europäische Vogelarten der „Gilde Gehölz besiedelnde Vogelarten“ vermieden werden, wenn die Eingriffe außerhalb der Brutzeit vom 1. März bis 30. September durchgeführt werden.

Darüberhinaus wurden im Plangebiet einige Vögel registriert, die häufig unmittelbar an Gebäuden brüten (z.B. Bachstelze, Feldsperling). Geeignete Bruthabitate sind für diese Arten im Plangebiet an vielen Gebäuden vorhanden. Die Nester werden jedes Jahr neu angelegt. Die Gebäude besiedelnden Vogelarten sind bei Gebäudeabbrüchen betroffen. Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG in Bezug auf europäische Vogelarten der „Gilde Gebäude besiedelnde Vogelarten“ können vermieden werden, wenn die Eingriffe außerhalb der Brutzeit vom 1. März bis 30. September durchgeführt werden.

*Dohle:* Die Dohle ist in Schleswig-Holstein mit Schwerpunkt an der Westküste verbreitet. Verbreitungslücken bestehen in östlichen Landesteilen. Im Plangebiet wurden Dohlen regelmäßig bei der Nahrungssuche registriert. Von besonderer Bedeutung sind der Spielplatz und größere Gehölze. Der Brutplatz lag außerhalb des Geltungsbereiches in einem Schornstein. Die Dohle ist eine Art der Vorwarnliste. Die Umgestaltung des Geltungsbereiches verändert voraussichtlich die Lebensraumbe-

---

<sup>1</sup> Büro OLAF/ Biologenbüro GGV: Fachbeitrag zur Artenschutz gem. BNatSchG zum Bebauungsplan Nr. 289 „Schwarzental“ der Stadt Flensburg (21. Juli 2016)

dingungen der Dohle. Durch die Entnahme von Grünflächen und Gehölzen und durch Abbau von alter Bausubstanz ist eine Abwertung der Lebensraumqualität für die lokale Dohlen-Population nicht ausgeschlossen. Der Verbotstatbestand „Störung“ gem. § 44 BNatSchG ist nicht auszuschließen. Zur Vermeidung sollen spezielle Nisthilfen für Dohlen an höheren Gebäuden (Empfehlung: 5 Nisthilfen) angebracht werden.

#### *Saatkrähe:*

Flensburg gehört zu den Gebieten mit regionaler Bestandsabnahme. Im Plangebiet besteht eine kleine Kolonie von etwa 15 Brutpaaren. Die Krähenkolonie ist nach BArtSchV geschützt. Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG sind in Bezug auf die Saatkrähe unter der Voraussetzung auszuschließen, dass die Gehölze mit den Brutplätzen erhalten bleiben.

*Fledermäuse:* Nachgewiesen wurden der Große Abendsegler, die Breitflügelfledermaus und die Zwergfledermaus. Der Abendsegler wurde nur einmal hoch überfliegend registriert, eine Beziehung zum Plangebiet ist nicht erkennbar. Breitflügelfledermaus und Zwergfledermaus wurden regelmäßig beobachtet, für diese beiden Arten liegt eine Raumnutzung des Plangebietes vor. Alle einheimischen Fledermausarten sind auf Anhang IV der FFH-Richtlinie verzeichnet.

Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG können in Bezug auf Fledermäuse vermieden werden, wenn bei Gebäudeabrissen folgende Frist beachtet wird: Durchführung der Eingriffe außerhalb der Aktivitätszeit 1. Dezember bis 28. Februar.

Zur Sicherung des Erhaltungszustands der Fledermäuse müssen an Gebäuden oder Bäumen Fledermaus-Ersatzquartiere angebracht werden. Empfohlen werden selbstreinigende Flachkästen, die mindestens 2,50 m hoch (Ausrichtung Südwest, Süd oder Südost) aufgehängt werden. Insgesamt sollen 10 Kästen angebracht werden.

#### **Biotoptypen**

Es wurde ein Fachbeitrag zur Kartierung der Biotoptypen und der Bäume innerhalb des Plangebiets erstellt.<sup>2</sup>

Die Biotoptypen wurden anhand der Kartieranleitung und Biotoptypenschlüssel für Biotopkartierung Schleswig-Holstein durchgeführt. Einen Überblick gibt der Plan Biotoptypen im Anhang. Innerhalb des Plangebiets finden sich keine geschützten Biotoptypen.

Darüberhinaus erfolgte die Sichtkontrolle der Bäume: Es wurden die Gehölze betrachtet, die nach der Baumschutzsatzung der Stadt Flensburg geschützt sind. Büsche und Bäume unter 0,80 m Stammumfang wurden nicht betrachtet. Die bewerteten Bäume sind ebenfalls dem Übersichtsplan Biotoptypen zu entnehmen.

Mit der vorgesehenen Planung müssen etliche Bäume entfernt werden. Die Ermittlung des Ausgleichs für die entfallenden Bäume wurde durch ein Fachbüro vorgenommen und im Vorwege mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Flensburg sind Laubbäume mit einem Stammumfang 0,80 m geschützt. Nadelbäume sind ab einem Stammumfang von 1,00 m geschützt. Für kleinere Bäume ist demnach kein Ausgleich zu leisten.

Die Ermittlung des Ausgleichs für die entfallenden Bäume orientiert sich an den Durchführungsbestimmungen Knick des Landes Schleswig-Holstein (2017).

Unter Punkt 5.2.3 Ausgleichsbemessung für das Fällen von Bäumen und Baumgruppen steht: „Die Anzahl der neu zu pflanzenden heimischen Bäume bemisst sich

---

<sup>2</sup> Büro OLAF: Biotoptypen und Sichtkontrolle Bäume zum B-Plan Nr. 289 der Stadt Flensburg (04.08.2016)

*am Stammumfang des beseitigten Baumes. Hierbei sind folgende Mindestausgleichswerte einzuhalten: Bis einem Meter Stammumfang (gemessen in einem Meter Höhe) des zu fällenden Baumes ist ein Ersatzbaum mit einem Mindeststammumfang von 12/14 cm zu pflanzen. Danach ist für jede weitere 50 cm Stammumfang des zu fällenden Baumes je ein weiterer Ersatzbaum gleicher Qualität vorzusehen.“*

Um einen dauerhaften Ausgleich innerhalb des städtischen Gebietes zu gewährleisten, ist eine Pflanzung von Hochstämmen mit einem Mindeststammumfang von 16/18 durchzuführen.

Ein Ausgleich ist erbracht, wenn gemäß der nachfolgenden Tabelle für einen entfallenden Baum mit einem nachfolgend angegebenen Stammumfang eine entsprechende Anzahl von Hochstämmen mit einem Mindeststammumfang von 16/18 gepflanzt wird.

|                                   |              |
|-----------------------------------|--------------|
| Stammumfang bis 1,00 m            | - 1,00 Baum  |
| Stammumfang von 1,01 m bis 1,49 m | - 1,50 Bäume |
| Stammumfang von 1,50 m bis 1,99 m | - 1,75 Bäume |
| Stammumfang von 2,00 m bis 2,49m  | - 2,00 Bäume |
| Stammumfang von 2,50 m bis 2,99 m | - 2,50 Bäume |
| Stammumfang von 3,00 m bis 3,49m  | - 3,00 Bäume |
| Stammumfang von 3,50m bis 3,99m   | - 3,50 Bäume |

Aufgrund der durchgeführten Sichtkontrolle der Bäume wird bei der Bewertung von 1 (geschädigt) jeweils einen Baum abgezogen. Bei der Bewertung 4 (absterbend oder tot) sind die Bäume in der Tabelle mit aufgenommen, erfordern aber keinen Ausgleich.

Durch den Verlust von 66 Bäumen im Geltungsbereich ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 66 Bäumen (s. Übersichtsplan und Tabelle im Anhang). Der Ausgleich ist im Geltungsbereich zu realisieren.

## **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 wohnungsnaher 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.

Planungsziel ist die Bereitstellung von Wohnraum für unterschiedlichste Zielgruppen. So sollen Wohnungen unterschiedlichster Größen geschaffen werden. Angestrebt wird ein Anteil an Sozialwohnungen von 120 Wohneinheiten. Mit der Planung soll auf die Bedürfnisse behinderter Menschen und von Einzelpersonen bzw. Familien mit Kindern besonders eingegangen werden. Mit der Entwicklung eines Quartiers mit unterschiedlichsten Wohnungsangeboten wird vielfältigen Lebensentwürfen Rechnung getragen.

## 7.1 Gender-Aspekte

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

Die Gleichstellungsbeauftragte ist im Rahmen der Trägerbeteiligung eingebunden.

Die vorliegende Planung bietet aufgrund des integrierten Standorts mit nahen Versorgungsangeboten, guter ÖPNV-Anbindung sowie Erholungsmöglichkeiten beste Voraussetzungen um Erwerbs- und Gesamtalltag sowie Betreuung von Angehörigen miteinander zu verbinden.

## 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.

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.

Mit der Schaffung eines Quartiers mit unterschiedlichsten Wohnungsangeboten wird vielfältigen Lebensentwürfen Rechnung getragen. Mit der innenstadtnahen Lage der Wohnungen, der Nähe zu Kindergarten, Stadtteilzentrum und Versorgungseinrichtungen bietet die vorliegende Planung gute Voraussetzungen für Alleinerziehende bzw. Familien mit Kindern.

Die unmittelbare Lage an der Spielfläche Eckenerstraße stellt ein attraktives Wohnumfeld dar. Zudem wird dem steigenden Bedarf an Kinderbetreuungsmöglichkeiten durch die Erweiterungsmöglichkeiten der Kindertagesstätte am Jens-Due-Weg Rechnung getragen.

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 Senioren und Menschen mit Behinderungen

Vor dem Hintergrund des fortschreitenden demographischen Veränderungsprozesses ist eine auch auf die Belange von Senioren eingehende Bauleitplanung von besonderer Bedeutung. Diese Belange sind hinsichtlich der zu beachtenden Einschränkungen der Beweglichkeit, des Seh- und Hörvermögens und der in Anspruch genommenen Hilfsmittel wie Gehhilfen und Rollstuhl weithin deckungsgleich mit den

Anforderungen der Menschen mit Behinderungen. Beide Gruppen sind über den Seniorenbeirat bzw. Beauftragten für Menschen mit Behinderungen im Rahmen der Trägerbeteiligung eingebunden.

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

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

## **8. Planinhalt und Festsetzungen**

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

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

Die Art der baulichen Nutzung wird im gesamten Plangebiet entsprechend den planerischen Zielsetzungen als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Die in allgemeinen Wohngebieten (WA) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden nicht zugelassen, da solch flächenintensive Nutzungen den Zielen der städtischen Entwicklung an diesem Standort zuwiderlaufen.

Nach § 13 BauNVO sind in allgemeinen Wohngebieten Räume für freie Berufe zulässig.

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

Das Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet wird bestimmt durch Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ) und zur Zahl der Vollgeschosse (Z).

Die Festsetzung der Dichte erfolgt auf der Grundlage der mit dem städtebaulichen Entwurf (Kap. 5) vorgesehenen Dichte. Nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO gilt, dass die in einem Baugebiet zulässige Grundfläche bis zu 50 % durch Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen überschritten werden darf.

Für alle Teilgebiete des allgemeinen Wohngebiets wird eine GRZ von 0,5 festgesetzt (zzgl. 50 % Überschreitung = Gesamt –GRZ 0,75).

|               | <b>Fläche<br/>(m<sup>2</sup>)</b> | <b>GRZ</b> | <b>Grundfläche<br/>(m<sup>2</sup>)</b> | <b>50 %-Über-<br/>schreitung</b> | <b>Gesamt-<br/>grundfläche<br/>(m<sup>2</sup>)</b> |
|---------------|-----------------------------------|------------|--|----------------------------------|--|
| <b>WA 1</b>   | 2.152                             | 0,50       | 1.076                                  | 538                              | 1.614  |
| <b>WA 2</b>   | 5.198                             | 0,50       | 2.599                                  | 1.299                            | 3.899  |
| <b>WA 3</b>   | 2.764                             | 0,50       | 1.382                                  | 691                              | 2.073  |
| <b>WA 4</b>   | 8.670                             | 0,50       | 4.335                                  | 2.168                            | 6.503  |
| <b>WA 5</b>   | 9.040                             | 0,50       | 4.520                                  | 2.260                            | 6.780  |
| <b>WA 6</b>   | 6.886                             | 0,50       | 3.443                                  | 1.721                            | 5.164  |
| <b>WA 7</b>   | 3.140                             | 0,50       | 1.570                                  | 785                              | 2.355  |
| <b>gesamt</b> | <b>38.425</b>                     |            | <b>18.925</b>                          | <b>9.463</b>                     | <b>28.388</b>                                      |

Mit dieser Festsetzung wird die Obergrenze für allgemeine Wohngebiet (WA) gem. § 17 Abs. 1 BauNVO überschritten. Bei der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ist zudem in einigen Teilgebieten mit einer Überschreitung der Obergrenze der Grundflächenzahl (GFZ) zu rechnen. Um die vorgesehene Dichte in dem Quartier zu ermöglichen, wird in den Teilgebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 6 und WA 7 eine höhere GFZ zugelassen. In den Teilgebieten WA 4 und WA 5 eine maximal zulässige GFZ von 1,1 festgesetzt. Insgesamt liegt die maximal zulässige GFZ für das allgemeine Wohngebiet bei 1,3 und überschreitet damit die Obergrenze nur geringfügig. .

*Nach § 17 Abs. 2 BauNVO „können die Obergrenzen aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen für die Umwelt vermieden werden.“*

Die Überschreitung der Obergrenzen von GRZ und GFZ ist besonders dem verdichteten Wohnungsbau geschuldet. Ziel des vorliegenden städtebaulichen Entwurfs ist die Schaffung eines urbanen Quartiers, das in einen großzügigen öffentlichen Grünzug eingebettet ist. Das Plangebiet grenzt an Baublocks entlang der Straßen Junkerhohlweg, Neustadt und Harsisleer Straße, auf deren Flächen ebenfalls recht hohe bauliche Dichten festzustellen sind. Mit dieser Planung wird die Schaffung von ca. 470 Wohneinheiten angestrebt. Die Lage des Plangebiets in unmittelbarer Nähe des Stadtteilzentrums Neustadt mit Nahversorgung, sozialer Infrastruktur und guter ÖPNV-Anbindung zum Flensburger ZOB und ins Umland bietet sich für eine verdichtete Bauweise an. Entsprechend der hohen Anzahl an geplanten Wohnungen ist auch ein hoher Stellplatzbedarf erforderlich. Aufgrund der gegebenen Bodenverhältnisse ist es nicht möglich alle Stellplätze in Tiefgaragen unterzubringen, so dass die hohe Dichte hier erforderlich ist.

Ausgeglichen wird die hohe Dichte innerhalb des Wohngebiets durch die Lage an der großzügigen Grünfläche – Spielplatz Schwarzental und die Erweiterung der zusammenhängenden Freiflächen, die direkt an das geplante Wohngebiet anschließen. Durch das Freihalten des Hangbereiches mit seinen vorgelagerten Flächen wird die öffentlich zugängliche Grünfläche erweitert und damit eine erhebliche Aufwertung der Freiraumsituation im Quartier erreicht. Die das geplante Quartier umfassenden und durchziehenden Grünbereiche bieten ein attraktives Wohnumfeld für die zukünftigen Bewohner und tragen zudem zur Verbesserung der Naherholungsmöglichkeiten im gesamten Stadtquartier bei. Die Wirkung der baulichen Dichte wird aufgrund der direkt angrenzenden öffentlichen Grünflächen erheblich gemindert. Eine Beeinträchtigung gesunder Wohnverhältnisse ist nicht zu befürchten.

Die Kappungsgrenze nach § 19 Abs. 4 BauNVO von 0,8 für die GRZ wird nicht überschritten.

Die Festsetzung zur Höhenentwicklung kann über die Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen oder der zulässigen Geschosse erfolgen. Es erfolgt die Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß<sup>3</sup> entsprechend dem hochbaulichen Entwurf. In drei Bereichen wird die Zahl der Vollgeschosse als zwingend festgesetzt, um die mit dem städtebaulichen Entwurf vorgesehene Gliederung entlang der West-Ost-Achse zu erreichen. Zudem nimmt die Höhenentwicklung in Richtung Süden an dem öffentlichen Grünzug ab.

Die Festsetzung der Gebäudehöhe über Gelände ist (abgesehen von den Bestandsgebäuden) nicht möglich, da eine mögliche Bezugshöhe (z.B. der angrenzenden Straßenverkehrsfläche) nicht feststeht. Da die Realisierung entsprechend des städtebaulichen Entwurfs erwartet wird, wird die Festsetzung der zulässigen Vollgeschosse als ausreichend betrachtet.

In den meisten Teilgebieten ist die Unterbringung der Stellplätze in Untergeschossen vorgesehen. Aufgrund des recht bewegten Geländes wird es voraussichtlich nicht möglich sein, dass alle geplanten Untergeschosse so weit im Gelände eingegraben werden, dass diese nicht als Vollgeschoss zu werten sind. Um aber die Errichtung

---

<sup>3</sup> Ermöglicht darüberhinaus ein zusätzliches Staffelgeschoss.

von Geschossen, die der Unterbringung von Stellplätzen, Kellerräumen, technischen Anlagen, Gebäudezugängen dienen, in jedem Teilgebiet zu ermöglichen, wird mit der textlichen Festsetzung 2.1. geregelt, dass diese zusätzlich zu der in der Planzeichnung festgesetzten Zahl der Vollgeschosse zulässig sind.

## **8.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

### **8.2.1 Bauweise**

Von einer Festsetzung der Bauweise wird abgesehen, da die Bauweise durch die Lage und die Größe der Baufenster bereits weitestgehend vorgegeben ist..

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

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen geregelt. Die Baufenster sind so angelegt, dass die durch den städtebaulichen Entwurf vorgesehenen Hauptgebäude und Tiefgaragen ermöglicht werden und ggf. notwendige kleine Varianten erfolgen können.

Für untergeordnete Bauteile (wie Kelleraußentreppen, Vordächer) kann eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenze um bis zu 2,50 m zugelassen werden. Dies gilt nicht für die westliche Baugrenze des WA 1, die direkt auf der Grenze zum LSG liegt. Ein Überschreiten der Baugrenze durch bauliche Anlagen des Wohngebiets widerspricht der LSG-Verordnung.

## **8.3 Erschließung, Infrastruktur**

### **8.3.1 Verkehrserschließung**

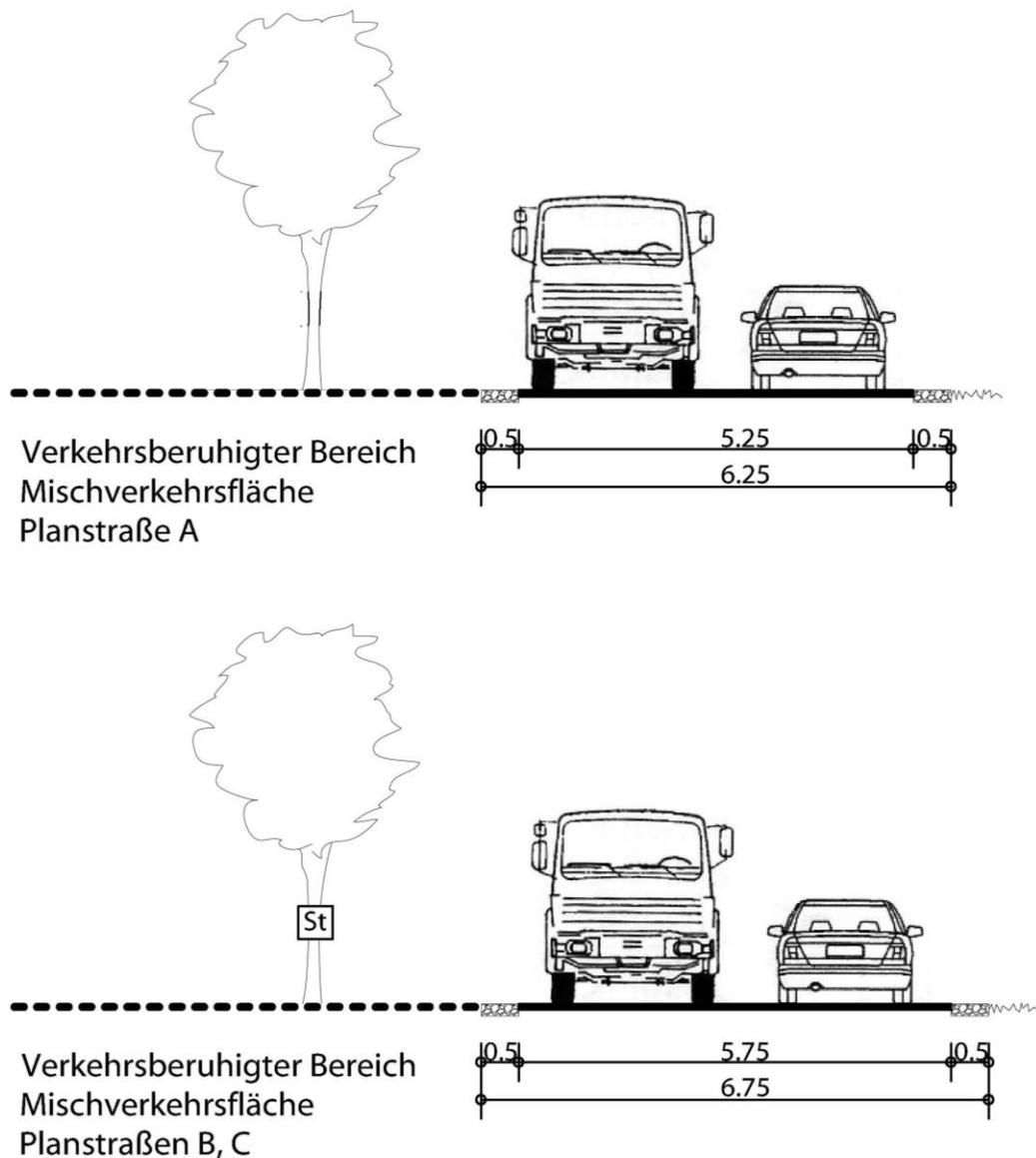
Die Anbindung des Plangebiets an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz erfolgt in Richtung Norden über die Amsel- und Meiereistraße an die Harrisleer Straße. Von hier aus wird der westliche Teil des Plangebiets über die Planstraße C durch einen Ring erschlossen. Über die Stiftstraße und die neu zu schaffende Planstraße B wird die Anbindung an den Junkerhohlweg in Form von Stichstraßen gegeben sein.

Die neu zu bauenden Planstraßen werden im Mischverkehrsprinzip als verkehrsberuhigter Bereich (vgl. Abb. Regelquerschnitte) in das Gebiet hineingeführt. Für die Planstraßen A und B wird eine öffentliche Verkehrsfläche mit einer Breite von 6,75 m durch den Bebauungsplan gesichert.

Die Planstraßen A und B münden in einer Wendeanlage mit einem Durchmesser von 20 m zzgl. Überhang.

Da die Planstraße A nur der Erschließung einer Wohnanlage dient, wird hier eine Breite der Verkehrsfläche von insgesamt 6,25 m als ausreichend angesehen.

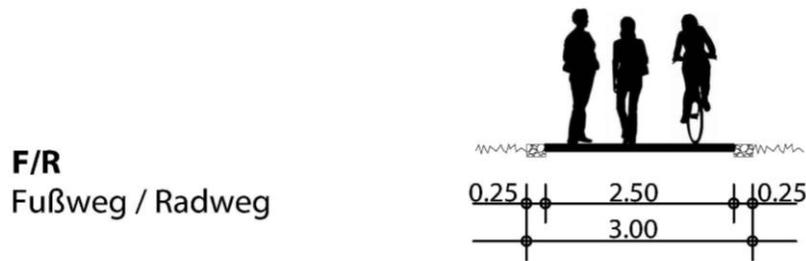
Die Flächen sind als öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich im Bebauungsplan festgesetzt. Damit soll der – gegenüber der Erschließungsfunktion – überwiegenden Aufenthaltsfunktion des (Wohn-) und Straßenraumes Rechnung getragen werden.



**Abb. 9: Regelquerschnitte Planstraßen**

Mit der Neuordnung des Gebiets ist die Schaffung von Wegeverbindungen für Fußgänger und Radfahrer von der Eckenerstraße bis zum Stadtteilzentrum Neustadt vorgesehen. So wird eine durchgehende Fuß- und Radwegeverbindung in West-Ost-Richtung zentral durch das Plangebiet geführt. Zusätzlich wird in Verlängerung der Straße Schwarzental eine Fuß- und Radwegeverbindung zur Straße Neustadt geführt. Ausgebaut werden zudem die Fußwegeverbindung in Richtung Süden (Eckener Straße und Jens-Due-Weg).

Für die kombinierten Fuß- und Radwege werden Flächen mit einer Breite von mindestens 3 m gesichert. Sollen die Wege zusätzlich durch Rettungsfahrzeuge oder Anlieger genutzt werden, so sind Wegebreiten von mindestens 4 m vorgesehen.



**Abb. 10: Regelquerschnitt Kombiniertes Fuß- und Radweg**

### 8.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Die nächstgelegenen Bushaltestellen sind an der Straße Neustadt (Buslinie 1 und 7) und Harrisleeer Straße (Buslinie 2) gelegen. Die Haltestelle Neustadt wird im 10-Minuten-Takt durch die Linien 1 und 7 bedient.

Ergänzt wird die Bedienung Plangebiet durch die Buslinien 1537 (Flensburg ZOB – Harrislee – Handewitt) und 1539 (Flensburg ZOB – Harrislee – Padborg/Grenze) bedient.

Die Linie 2 verkehrt alle 30 Minuten und bietet Verbindungen in Richtung Nordstadt, Westliche Höhe und Friesischer Berg und weiter über Südermarkt zum ZOB.

Die vorhandenen Bushaltestellen und die Buslinienführung sind von der Planung nicht berührt.

Mit der Schaffung der durchgängigen Wegeverbindungen für Fußgänger ist eine gute Erreichbarkeit der Haltestellen berücksichtigt.

### 8.3.3 Ruhender Verkehr / Erreichbarkeit der Hauseingänge

Der Ruhende Verkehr innerhalb des Gebiets wird in den Teilgebieten WA 1 – WA 4 und WA 6 und WA 7 überwiegend in (Tief)Garagen untergebracht werden. Ergänzend werden auf den privaten Grundstücken offene Stellplätze angelegt werden. Für das Teilgebiet WA 5 wird eine große zusammenhängende Gemeinschaftsstellplatzanlage geschaffen, die über die Planstraße B erschlossen wird. Zusätzlich wird eine Anbindung an den Junkerhohlweg durch ein Geh- und Fahrrecht (L 2) für die Nutzer der Stellplatzanlage gesichert.

Um wohnungsnah die Möglichkeit für alternative Mobilitätsangebote zu eröffnen, werden auf der Gemeinschaftsstellplätze 3 Stellplätze für Car-Sharing vorgesehen.

Innerhalb des Plangebiets werden keine öffentlichen Parkplätze zur Verfügung gestellt. Nördlich des Plangebiets (Amselstraße) befindet sich ein öffentlicher Parkplatz mit 110 Standplätzen. Die Versorgung mit öffentlichen Parkplätzen wird daher als ausreichend betrachtet.

### 8.3.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Um die Erreichbarkeit der Gemeinschaftsstellplatzanlage zu sichern, werden Geh- und Fahrrechte zugunsten der Nutzer der Stellplatzanlage festgesetzt. Die Anbindung der Stellplatzanlage erfolgt über die Planstraße B sowie direkt vom Junkerhohlweg über das Flurstück 277. Ob die Erschließung der Gemeinschaftsstellplatzanlage im Einbahnstraßen-System erfolgen wird, wird im Rahmen der weiteren Planung des Bauvorhabens konkretisiert werden.

Von der Straße Neustadt bis zum Flurstück 171 wird in einer Breite von 4,50 m ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Nutzer des Hofes 51 a (Flurstück 171) festgesetzt.

Die Anforderungen der Feuerwehr wurden im Vorwege geprüft. Die Anfahrbarkeit der Grundstücke ist durch die öffentlichen Verkehrsflächen gewährleistet. Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Feuerwehrezufahrten (ggf. Feuerwehrumfahrungen) gem. DIN 14090 anzulegen. Bei Brüstungshöhen über 8 m sind Aufstellflächen für Drehleiterwagen notwendig. Da es sich um einen Angebots-Bebauungsplan handelt, der nur den Rahmen für die Nutzung überbaubarer Flächen, aber nicht die genaue Lage der Gebäude festlegt, wird der Nachweis der notwendigen Flächen nicht abschließend geregelt. Die notwendigen Flächen wie Aufstellflächen an den Gebäuden sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Außerdem weist die Berufsfeuerwehr Flensburg daraufhin, dass die Löschwasserversorgung mindestens dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 entsprechen muss.

### 8.3.5 Technische Infrastruktur

Die Versorgung mit Wasser, Elektrizität und Fernwärme erfolgt durch Anschluss an das Netz der Stadtwerke Flensburg. Schmutzwasser wird über das örtliche Netz des TBZ Flensburg entsorgt. Da eine grundlegende Neuordnung des Gebiets erfolgt, ist auch mit der Änderung von durch das Gebiet verlaufenden Leitungen zu rechnen (z.B. Schmutzwasserkanal Jugendaufbauwerk in Richtung Stiftstraße). Eine Übersicht des bestehenden Leitungsnetzes bietet der Plan „Bestand Ver- und Entsorgungsnetz“ in der Anlage.

Es ist davon auszugehen, dass in den öffentlichen Verkehrsflächen ausreichend Raum gegeben ist, um die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen unterzubringen.

Für ggf. erforderliche Übergabestationen ist die Festsetzung entbehrlich, da nach § 14 Abs. 2 BauNVO die der Versorgung der Baugebiete dienenden Nebenanlagen in den Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden können.

„Es ist vorgesehen, für das Gebiet eine Fernwärmeversorgung mit einem Nieder-temperaturnetz abweichend von allgemeinen technischen Anschlussbedingungen zu errichten, das aus dem Rücklauf der Meiereistraße oder dem Schwarzental versorgt wird. Dafür muss im Bereich Schwarzental / Meiereistraße eine Übergabestation eingerichtet werden. Hierfür wird die Nutzung des Kellerraums des Kasernengebäudes favorisiert.“

Das innerhalb des Gebiets anfallende Regenwasser darf soweit es nicht versickert werden kann nur gedrosselt eingeleitet werden. Für das auf den privaten Flächen anfallende Regenwasser ist soweit erforderlich innerhalb der privaten Flächen für eine Rückhaltung zu sorgen. Die Einleitmenge von max. 5 l/s wird entsprechend anteilig aufgeteilt. Es wird keine eigenständige Festsetzung zu Regenrückhalteflächen getroffen, da innerhalb der allgemeinen Wohngebiete die Zulässigkeit nach § 14 Abs. 2 BauNVO gegeben ist.

### 8.3.6 Abfall, Wertstoffe

Die Abfallbehälter müssen an ihren Standorten barrierefrei erreichbar und nutzbar sein.

### 8.3.7 Soziale Infrastruktur

Für das Plangebiet sind nach derzeitigem Stand keine neuen Einrichtungen an sozialer Infrastruktur geplant. Aufgrund der erwarteten Zunahme an Haushalten mit Kin-

dem im Bereich der Neustadt werden voraussichtlich weitere Betreuungsplätze in der Kindertagesstätte Jens-Due-Weg (südlich des Plangebiets gelegen) erforderlich. Daher wird im Plangebiet eine Erweiterungsmöglichkeit vorgehalten. Die Erweiterungsfläche der Kindertagesstätte wird als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung: „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen: Kindertagesstätte“ festgesetzt.

#### **8.4 Stellplätze und Garagen, Abstellanlagen für Fahrräder**

Das Plangebiet wird vollumfänglich der Gebietszone II gem. § 5 Abs. 1 Nr. 2 der Flensburger Stellplatzsatzung zugeordnet.<sup>4</sup> Dies bedeutet, dass der Stellplatznormbedarf um 30 % verringert wird. Der Großteil der Stellplätze soll in (Tief)Garagen untergebracht werden, ergänzend werden offene Stellplätze hergerichtet.

Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, kann die notwendige Stellplatzzahl nicht abschließend geprüft werden. Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen und Fahrradstellplätzen ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens nachzuweisen.

Um den PKW-Besatz im Gebiet möglichst gering zu halten, soll im Gebiet eine Car-Sharing-Station eingerichtet werden. Dazu sind auf der Gemeinschaftsstellplatzanlage im Teilgebiet WA 5 drei Stellplätze vorgesehen.

Die Zulässigkeit von Stellplätzen und (Tief)Garagen wird auf die überbaubaren Grundstücksflächen und auf die festgesetzten Flächen für Stellplätze beschränkt, um zusammenhängende Freiflächen zwischen den Gebäuden von motorisiertem Verkehr freizuhalten.

#### **8.5 Nebenanlagen**

Für Fahrräder werden in den Kellergeschossen oder Tiefgaragen Stellplätze vorgesehen.

Ansonsten richtet sich die Zulässigkeit von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO.

#### **8.6 Grünordnerische Festsetzungen**

##### **8.6.1 Öffentliche Grünfläche Spielplatz / Parkanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Die Öffentliche Grünfläche dient dem Plangebiet und angrenzenden Wohngebieten als Spiel- und Freizeitfläche. Der westliche Teil der Grünfläche gehört zum Landschaftsschutzgebiet in der Stadt Flensburg – Landschaftsteil Schwarzenbachtal. Entsprechend der bisherigen Nutzung erfolgt die Festsetzung als öffentliche Grünfläche – Spielplatz / Parkanlage.

Zukünftig wird durch das Freilegen des Hangbereichs von Bebauung ein weiterer durchgehend erlebbarer Grünzug geschaffen, der als öffentliche Grünfläche – Parkanlage festgesetzt wird.

Die Festsetzung als öffentliche Grünfläche beinhaltet die Herrichtung der Fläche als Spielplatz und Quartierstreffpunkt. Dazu zählen das Aufstellen von Spielgeräten, Bänken sowie das Anlegen von Verbindungswegen an die angrenzenden Quartiere und das Plangebiet. Der Ausbau des Wegenetzes (Verlauf und Ausbaustandard) ist im Rahmen der weiteren Freiflächenplanung mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

---

<sup>4</sup> Satzung der Stadt Flensburg über die Zahl und Beschaffenheit von Kraftfahrzeugstellplätzen und Fahrradstellplätzen vom 11.05.2017

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

Festgesetzt wird ein allgemeines Pflanzgebot für die Anlage von oberirdischen Stellplätzen. Anzahl und Standorte werden nicht festgesetzt, da die abschließende Ausgestaltung der Stellplatzanlagen zum derzeitigen Zeitpunkt noch nicht festliegt. Zudem ist für die Gemeinschaftsstellplatzanlage aufgrund der vorhandenen Bodenbelastung noch abschließend zu prüfen, in welchen Bereichen Baumpflanzungen zulässig sind.

### 8.6.3 Festsetzungen von Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Der Hang entlang der Eckener Straße und im Süden des Plangebiets ist dicht mit Bäumen bewachsen. Der bestehende Bewuchs mit Laubbäumen soll dauerhaft erhalten werden. Innerhalb des LSG Schwarzenbachtal unterliegt der Hang dem besonderen Schutz der LSG-Verordnung.

Außerhalb des Landschaftsschutzgebiets wird eine Pflanzbindung (Erhaltensgebot gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB) festgesetzt, um eine dauerhafte Sicherung des hier vorhandenen Baumbestandes zu gewährleisten.

An der nordwestlichen Grenze des Geltungsbereichs, nördlich des denkmalgeschützten Kasernengebäudes, befinden sich zwei ortsbildprägende Bäume. Weitere ortsbildprägende Bäume finden sich auf der nördlichen Seite der Stiftstraße. Für diese Bäume wird ebenfalls eine Pflanzbindung festgesetzt, um den dauerhaften Erhalt zu sichern.

### 8.6.4 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB), Ausgleich

Zum Ausgleich der mit der Umsetzung der Planung (Erschließung, Wohnbebauung) erforderlichen Baumbeseitigungen sind innerhalb des Geltungsbereichs mindestens 66 Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Bäume haben folgende Pflanzqualität aufzuweisen: Hochstamm mit einem Mindestumfang von 16/18. Es sind standortheimische Arten zu verwenden.

Ein Verstoß gegen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b festgesetzte Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Sträucher stellt eine Ordnungswidrigkeit dar, die mit einer Geldbuße bis zu 10.000 € geahndet werden kann (§ 213 BauGB).

Im Plangeltungsbereich sind Gehölzbeseitigungen unter Beachtung des gesetzlichen Gehölzschutzes ausschließlich im Zeitraum zwischen dem 01.10. und 28.02. gestattet. Es gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Flensburg.

## 8.7 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen

Innerhalb des Plangebiets wurden in der Vergangenheit erhebliche Bodenveränderungen, Abtragungen vorgenommen, so dass in Teilbereichen Geländesprünge vorhanden sind.

Die bestehende öffentliche Grünfläche Parkanlage / Spielplatz wird in Richtung Osten verlängert. Die Bebauung an der Hangkante wird abgerissen und die Hangkante im östlichen Bereich neu hergerichtet. Dies erfordert umfangreiche Aufschüttungen und Modellierungen der Hangkante, um das Geländeniveau des Hangs (ca. + NHN 16,50 m), zu erreichen. Dabei handelt es sich um eine selbständige Aufschüttung, die der Genehmigungspflicht unterliegt. Dementsprechend wird für diesen Bereich eine Fläche festgesetzt, in der Aufschüttungen von mehr als 1 m zulässig sind. Ebenso ist im Bereich der Gemeinschaftsstellplatzanlage die Aufschüttung des Geländes erforderlich, um die derzeitigen Höhenunterschiede innerhalb des WA 5 überwinden zu können. Daher werden auch für die Gemeinschaftsstellplatzfläche selbständige Aufschüttungen durch Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB ermöglicht.

## 8.8 Immissionsschutzbezogene Festsetzungen

Oberhalb des 5. Geschosses sind Konflikte der Wohnnutzung aufgrund der Emissionen von Gewerblichen Nutzungen im Bereich Werftstraße, Nahversorgungszentrum Neustadt nicht auszuschließen. Daher wird durch Festsetzung geregelt, dass oberhalb des 5. Geschosses Schutz der Wohnnutzung an den Nordost- und Ostfassaden vor schutzbedürftigen Räumen nur festverglaste Fenster zulässig sind. Von den Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass der Beurteilungspegel aus Gewerbelärm die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete nicht überschreitet.

## 8.9 Örtliche Bauvorschriften

Örtliche Bauvorschriften (Gestalterische Festsetzungen) regeln die barrierefreie Zugänglichkeit der Wohnung und Nebenanlagen.

## 8.10 Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen

### 8.10.1 Altlasten / Bodenverunreinigungen

Auf dem Grundstück Neustadt 47 (Flur E48 Flurstücke 151, 61, 144, 147) wurde viele Jahrzehnte eine Färberei und chemische Reinigung betrieben. Infolgedessen kam es zu massiven Verunreinigungen von Boden und Grundwasser durch chlorierte Kohlenwasserstoffe (CKW). Seit einigen Jahren wird eine mikrobiologische Sanierung des CKW-Schadens durchgeführt. Auch nach Abschluss der Sanierung ist damit zu rechnen, dass Restbelastungen im Untergrund verbleiben. Bei künftigen Baumaßnahmen oder Umnutzungen sind diese auf die Untergrundverhältnisse abzustimmen. Es sind Arbeitsschutzmaßnahmen zu ergreifen und ggf. auch noch ergänzende Bodenuntersuchungen im Vorwege durchzuführen.

Die Fläche ist im Boden- und Altlastenkataster der Stadt Flensburg aufgeführt und ist in der Planzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet.

### 8.10.2 Landschaftsschutz

Nachrichtlich übernommen (§ 9 Abs. 6 BauGB) wird das Landschaftsschutzgebiet – Landschaftsteil Schwarzenbachtal.<sup>5</sup>

Der Landschaftsteil ist insbesondere geprägt durch das stadtklimatisch bedeutsame Tal des Schwarzenbaches und begrünte Steilhänge.

Die westliche Baugrenze des Teilgebiets WA 1 läuft direkt auf der Grenze des Landschaftsschutzgebiets. Eine Überschreitung der Gebietsgrenze für gebäudebezogene Anbauten ist nicht zulässig.

Bauliche Maßnahmen, die Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet haben wie die Errichtung baulicher Anlagen auf der Gebietsgrenze oder die Freiraumgestaltung innerhalb des LSG sind fortlaufend mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Maßnahmen, die zu einer Beeinträchtigung des Schutzgebiets führen können, sind nur möglich, wenn dafür eine Ausnahme oder Befreiung von der unteren Naturschutzbehörde zugelassen wird.

### 8.10.3 Denkmalschutz

Das Landesamt für Denkmalpflege stuft die „ehemalige Panzerkaserne Meiereistraße“ als Sachgesamtheit (Ensemble) ein. Nach § 2 DSchG und § 8 DSCHG sind diese als Sachgesamtheit aus geschichtlichen und städtebaulichen Gründen in die Denkmalliste des Landes Schleswig-Holstein aufgenommen. Zudem ist das ehemalige Mannschaftsgebäude Einzeldenkmal (Schutzumfang: gesamtes Objekt). Der ehemalige Wachpavillon und das Werkstattgebäude sind konstituierende Bestandteile der Sachgesamtheit, aber keine Einzeldenkmale. Der Schutzumfang betrifft bei dem Wachpavillon das gesamte Äußere und bei dem Werkstattgebäude die Werkstatthalle.

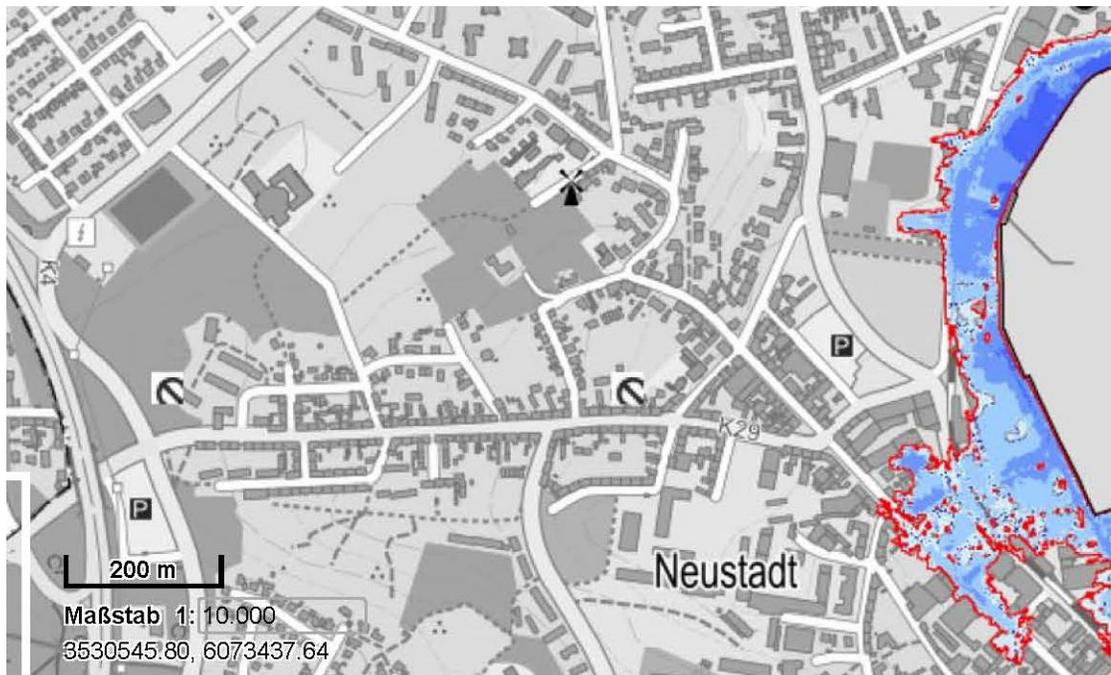
Die Denkmale sind entsprechend nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

### 8.10.4 Küsten- und Hochwasserschutz

Mit der Änderung des Landeswassergesetzes (LWG) vom 01.08.2016 bestehen innerhalb von Hochwasserrisikogebieten Bauverbote. Für Flensburg liegt der Referenzwasserstand bei NHN + 2,45 m (Küstenwasser, HW 200). Wie aus der nachfolgenden Abbildung ersichtlich, liegt das Plangebiet außerhalb des Hochwasserrisikobereichs. Die Höhen innerhalb des Plangebietes liegen allesamt über NHN + 2,45 m.

---

<sup>5</sup> Stadtverordnung über das Landschaftsschutzgebiet in der Stadt Flensburg vom 14.03.2001



**Abb. 11: Auszug aus der Hochwassergefahrenkarte HWGK 200**

Das Plangebiet liegt somit außerhalb von Hochwasserrisikogebieten. Bauverbote nach § 80 LWG bestehen nicht.

## **9. Altlastverdächtige Flächen**

Der überwiegende Teil des Plangeltungsbereichs wurde seit Jahrzehnten gewerblich genutzt. Weite Teile des Geltungsbereichs sind im Boden- und Altlastenarchiv der Stadt Flensburg geführt. Das Grundstück Neustadt 47 ist im Boden- und Altlastenkataster der Stadt Flensburg aufgeführt.

Die gewerblichen Vornutzungen sind bekannt, es handelt sich hierbei um:

- Gelände der ehemaligen Panzerkaserne mit Werkstattgebäude, Tankstelle, Schießstand
- Omnibusbetrieb, KFZ-Werkstatt, Metallschleiferei und Poliererei
- Spedition, KFZ-Reinigung und Elektroverwertung
- Autoreifen-Werkstatt, Vulkanisierbetrieb, zeitweise mit betriebseigener Tankanlage, kleinere Handwerksbetriebe, Waschplatz mit Benzinabscheider
- Kohlen-/ Heizölhandel und Lastfuhrbetrieb, Altpapier- und Altmetall-Handel, Baustoff- und Streugut-Handel, Großhandel für Wasch- und Reinigungsmittel, Handel mit Altpapier, Altmetall, Baustoffen, Streugut, Auto-Bastlerzentrum
- Chemische Reinigung (Neustadt 47).

Es liegen für weite Teile des Plangebietes orientierende Bodenuntersuchungen bzw. Detailuntersuchungen vor:

- Gutachten der Fa. BRUG „Bodenuntersuchungen im Bereich des B-Planes 202 Junkerhohlweg / Stiftstraße vom 29.01.1997, Kiel
- Grundlagenermittlung LCKW-Schaden auf dem Grundstück Neustadt 47 in Flensburg

- Detail- und Sanierungsuntersuchung LCKW-Schaden auf dem Grundstück Neustadt
- Flensburg: Meiereistraße 4 (Bundeswehrdienstleistungszentrum) Orientierende Bodenuntersuchung, ECOS Umwelt Nord Gesellschaft für technischen und wissenschaftlichen Umweltschutz mbH
- Kurzrecherche und Ersterfassung Kontaminationsverdächtiger Flächen (KVF), Ehem. BwDLZ Flensburg, Liegenschaft 0338002 BlmA (ehem. LgNr. 128 008, WE-Nr. 384), Bürogemeinschaft Kowalski - Dr. Preuß Büro Hamburg

Für drei Grundstücksflächen mit gewerblichen Vornutzungen (u.a. Tankanlage, kleine Handwerksbetriebe, Waschplatz mit Benzinabscheider, KFZ-/Autoreifenwerkstatt m. Vulkanisierbetrieb, Omnibusbetrieb, Metallschleiferei u. Poliererei) werden gegenwärtig noch orientierende Bodenuntersuchungen durchgeführt.

Aus Gründen der Baugrundverbesserung wurden auf dem Gelände Aufschüttungen in teilweise erheblichem Umfang vorgenommen. Es muss folglich damit gerechnet werden, dass bei Erdarbeiten auszubauendes Bodenmaterial kostenintensiver entsorgt/verwertet werden muss als völlig unbelasteter Boden. Im Bereich der Eckener Str. Ecke Schwarzental wurde Bodenaushub bis zu einer Mächtigkeit von 5 m abgelagert. Im Östlichen Teil des Plangebietes finden sich vereinzelt Torfe/Torfmudden. Bei Erdarbeiten auszubauendes Material muss ggf. zur Überprüfung der weiteren Verwertungs-/Entsorgungsmöglichkeiten laboranalytisch untersucht werden. Bei Erdarbeiten auf kontaminationsverdächtigen Flächen ist in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde eine gutachterliche Baubegleitung hinzu zu ziehen, da evtl. eine Neubewertung der Verdachtsflächen erforderlich ist. Eingriffe in den Boden im Bereich von Verdachtsflächen sollten fachtechnisch begleitet werden.

Künftig wird in Teilbereichen eine von der vorherrschenden Nutzung abweichende empfindlichere Nutzung möglich (z. B. Kinderspielflächen in Wohngebieten). Für die Bewertung wird künftig in Anlehnung an die Grundsätze des § 4 Abs. 6 BBodSchV die Maßstäbe für die empfindlichere Nutzung herangezogen. Teilflächen mit potentiell empfindlicherer Nutzung (z. B. Spielflächen, Vorgärten) werden hierbei von anderen Flächen (Abstandsgrünflächen, Flächen für den ruhenden Verkehr), auf denen sich Kleinkinder nicht regelmäßig aufhalten oder der Boden nur eingeschränkt zugänglich ist, unterschieden und dort entsprechende Bodenuntersuchungen und ggf. Sanierungs-/Sicherungsmaßnahmen veranlasst werden. Derzeit liegen Hinweise auf nicht überwindbare Nutzungskonflikte, welche die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung bzw. die öffentliche Sicherheit (insbesondere Leben und Gesundheit) gefährden könnten, nicht vor.

Der weitaus überwiegende Teil des Plangebietes befindet sich im Eigentum des Sanierungssondervermögens der Stadt Flensburg. Mit der beabsichtigten Entwicklung der Wohnbauflächen ist eine Veräußerung der künftigen Wohnbauflächen an Vorhabenträger geplant. Auf allen zu veräußernden Flächen werden durch die Stadt Flensburg weitergehende orientierende Bodenuntersuchungen durchgeführt, um mögliche Schadensbilder auszuschließen, schädliche Bodenveränderungen zu erkennen bzw. zu sanieren. Die künftigen Freiflächen sowie Flächen der öffentlichen Erschließung verbleiben im Eigentum der Stadt Flensburg.

Zur Sicherstellung einer der Bebauung vorangehenden Sanierung sind verschiedene Sicherungsinstrumente nach Bedarfsfall vorgesehen. Hierzu gehören die Sicherung durch städtebauliche Verträge, Sicherungen im Rahmen der Grundstückskaufverträ-

ge sowie Nebenbestimmungen zu Baugenehmigungen. Die weitere Detailplanung und Verfahrensweise zur Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs erfolgt kontinuierlich und in enger Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde.

Auf dem Grundstück Neustadt 47 trat durch den von 1908 bis 1978 andauernden Betrieb einer chemischen Reinigung eine Grundwasserverunreinigung durch leichtflüchtige chlorierte Kohlenwasserstoffe (CKW) ein. Bestandsbildend bei den CKW ist Tetrachlorethen (PCE) und dessen Abbauprodukte. Im Rahmen von Baugrunduntersuchungen für einen Anbau an einen Lebensmittelmarkt wurden 1995 / 96 diese Verunreinigungen erkannt und 1998 im Rahmen einer Gefährdungsabschätzung beschrieben. Die Gebäude der chemischen Reinigung wurden 2001 rückgebaut. Seit dem Jahr 2000 laufen umfangreiche Sanierungsmaßnahmen. Seit dem Jahr 2008 wurden die Sanierungsmaßnahmen auf eine In-Situ – Technik umgestellt, mit der die CKW mikrobiologisch dechloriert werden. Mit dieser Technik soll die Sanierung intensiviert und innerhalb einer kürzeren Sanierungsdauer abgeschlossen werden. Die mikrobiologische Sanierung wurde Ende 2016 zunächst eingestellt, da mit ihrer Hilfe, auch unter Berücksichtigung des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes, keine relevanten Sanierungserfolge mehr erzielt werden konnten. In 2017 erfolgen weitere Untersuchungen, aus denen abgeleitet werden wird, ob weitere Maßnahmen zur Sanierung des Schadens erforderlich werden. Die Bodenbelastung bzw. die gegenwärtig laufenden weiteren ggf. erforderlichen Sanierungsmaßnahmen stehen einer künftigen Nutzung als Stellplatzanlage und Wegeverbindung grundsätzlich nicht entgegen. Die weitere technisch und gestalterische Planung der künftigen Nutzung erfolgt in enger Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde.

#### Hinweis zu Kampfmitteln:

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

## **10. Immissionsschutz**

Im Rahmen des Planverfahrens wurde eine immissionsschutzrechtliche Stellungnahme eingeholt (vgl. Anlage). Betrachtet wurden die möglichen Auswirkungen von Sportlärm sowie durch Gewerbelärm auf die geplante Wohnnutzung im Plangebiet. Im Rahmen der Bauleitplanung erfolgt die Beurteilung anhand der Orientierungswerte gem. Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“. Für die Beurteilung des Sportlärms ist die Sportanlagenlärmschutzverordnung heranzuziehen. Für die Beurteilung von gewerblichen Anlagen verweist die DIN 18005 auf die TA Lärm.

Insgesamt wird festgestellt, dass es durch die Sportemissionen des südlich gelegenen Sportplatzes nicht mit einer Überschreitung Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete zu rechnen ist.

Für den Gewerbelärm wurden gewerbliche Nutzungen entlang der Werftstraße (ca. 170 m vom Plangebiet entfernt) und das Nahversorgungszentrum Neustadt (ca. 160 m vom Plangebiet entfernt) betrachtet. Insgesamt wird festgestellt, dass zwischen dem geplanten allgemeinen Wohngebiet bis zum fünften Vollgeschoss und den ge-

werblichen Nutzungen voraussichtlich keine Konfliktsituation zu erwarten ist. Genauer betrachtet werden muss, ob es für die Wohnnutzung oberhalb des 5. Geschosses zu Beeinträchtigungen durch die gewerblichen Betriebe im Nahversorgungszentrum oder der Werftstraße kommen kann. Vorsorglich wird daher durch textliche Festsetzung geregelt, dass oberhalb des 5. Geschosses an den Nordost- und Ostfassaden vor schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109 nur festverglaste Fenster zulässig sind. Von dieser Regelung kann dann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass die tatsächliche Lärmbelastung durch Gewerbelärm die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm für allgemeine Wohngebiete (tags und nachts) nicht überschreitet.

## 11. Gebietsgliederung

Durch den Bebauungsplan werden die vorhandenen Flächen wie folgt gegliedert:

|   |                       |                             |
|---|-----------------------|-----------------------------|
| <b>Allgemeines Wohngebiet</b>                     |                       | <b>38.425m<sup>2</sup></b>  |
| Teilgebiet WA 1                                   | 2.152m <sup>2</sup>   |                             |
| Teilgebiet WA 2                                   | 5.198 m <sup>2</sup>  |                             |
| Teilgebiet WA 3                                   | 2.764 m <sup>2</sup>  |                             |
| Teilgebiet WA 4                                   | 8.670 m <sup>2</sup>  |                             |
| Teilgebiet WA 5                                   | 9.040 m <sup>2</sup>  |                             |
| Teilgebiet WA 6                                   | 6.886 m <sup>2</sup>  |                             |
| Teilgebiet WA 7                                   | 3140 m <sup>2</sup>   |                             |
| <b>Fläche für den Gemeinbedarf</b>                | 575                   | <b>575 m<sup>2</sup></b>    |
| <b>Öffentliche Verkehrsfläche</b>                 |                       | <b>9.075 m<sup>2</sup></b>  |
| Straßenverkehrsfläche Schwarzental/ Meiereistraße | 2.723 m <sup>2</sup>  |                             |
| Straßenverkehrsfläche Amselstraße                 | 1.116 m <sup>2</sup>  |                             |
| Planstraße A (Stiftstraße)                        | 1.375 m <sup>2</sup>  |                             |
| Planstraße B                                      | 1.495 m <sup>2</sup>  |                             |
| Planstraße C                                      | 1.703 m <sup>2</sup>  |                             |
| Fußweg Nord (incl. Anbindung Meiereistraße)       | 946 m <sup>2</sup>    |                             |
| Fußwegeverbindung - Achse                         | 196 m <sup>2</sup>    |                             |
| Fußweg Eckenerstraße - Schwarzental               | 96 m <sup>2</sup>     |                             |
| <b>Grünflächen</b>                                |                       | <b>21.263 m<sup>2</sup></b> |
| Öffentliche Grünfläche Spielplatz                 | 11.763 m <sup>2</sup> |                             |
| Öffentliche Grünfläche Parkanlage                 | 9.500 m <sup>2</sup>  |                             |
| <b>Gesamtgeltungsbereich</b>                      |                       | <b>69.338 m<sup>2</sup></b> |

(Die Flächengrößen sind digital aus der Planzeichnung abgegriffen.)

## 12. Erschließungsbeiträge / Kosten städtebaulicher Maßnahmen

### 12.1 Erschließungskosten

Der Geltungsbereich liegt voll umfänglich innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes Neustadt.

Es fallen Kosten für Vorbereitung der Neuordnung, Grunderwerb (Kaufpreis inkl. Nebenkosten) und Ordnungsmaßnahmen (Straßenbau, Ver- und Entsorgungsanlagen) an.

## 13. Sonstiges

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

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich größtenteils bereits im Sondervermögen der Stadt Flensburg bzw. die Eigentumsübertragung ist in Vorbereitung. Ein Bodenordnungsverfahren ist nicht erforderlich.

Auf der Grundlage des Bebauungsplans werden innerhalb des Geltungsbereichs öffentliche und private Grundstücke ausparzelliert.

## **14. Gutachten**

- Fachbeitrag zum Artenschutz gemäß BNatSchG zum Bebauungsplan Nr. 289 „Schwarzentel“ (21.07.2017), Büro OLAF / Biologenbüro GGV
- Biotoptypen und Sichtkontrolle Bäume (04.08.2016), Büro OLAF
- Ausgleichsermittlung Baumfällung (26.06.2017, Büro OLAF)
- Gutachten der Fa. BRUG „Bodenuntersuchungen im Bereich des B-Planes 202 Junkerhohlweg / Stiftstraße vom 29.01.1997, Kiel
- Grundlagenermittlung LCKW-Schaden auf dem Grundstück Neustadt 47 in Flensburg
- Berichte zum Stand der anaeroben biologischen IN-Situ-Sanierung eines LCKW-Grundwasserschadens auf dem Grundstück Neustadt 47
- Berichte zur Grundwassersituation der Sanierung LHKW-Schaden, Neustadt 47, Flensburg
- Orientierende Bodenuntersuchung Meiereistraße 4 (Bundeswehrdienstleistungszentrum) (24.05.2013), ECOS UmweltNord Gesellschaft für technischen und wissenschaftlichen Umweltschutz mbH
- Kurzrecherche und Ersterfassung Kontaminationsverdächtiger Flächen (KVF), Ehem. BwDLZ Flensburg, Liegenschaft 0338002 BImA (ehem. LgNr. 128 008, WE-Nr. 384), Bürogemeinschaft Kowalski - Dr. Preuß Büro Hamburg
- Immissionsschutzrechtliche Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 289 „Schwarzentel“ der Stadt Flensburg (23.06.2017), LAIRM Consult GmbH

## **15. Pläne und Anlagen**

- Anlage 1: Einzelfallprüfung nach § 13 a BauGB
- Anlage 2: Plan Biotoptypen
- Anlage 3: Plan Eingriff – Fällung Bäume
- Anlage 4: Tabelle Ausgleichsermittlung Bäume
- Anlage 5: Plan Bestehendes Ver- und Entsorgungsnetz
- Anlage 6: Immissionsschutzrechtliche Stellungnahme zum B-Plan Nr. 289

| Lfd. Nr. in der Anlage | Kriterien gemäß Anlage 2 zum BauGB Und daraus entwickelte Fragen   |  |
|------------------------|--|--|
| 1.                     | <b>Merkmale des Bebauungsplans ...</b>   |  |
| 1.1                    | ..., insbesondere in Bezug auf das Ausmaß, in dem der B-Plan einen Rahmen i.S. des § 14b Abs. 3 des UVP-G setzt: <i>Setzt der Plan in nicht nur unerheblichem Ausmaß den Rahmen für die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben, indem er Festsetzungen mit Bedeutung für spätere Zulassungsentscheidungen enthält wie zur Größe von Vorhaben, Inanspruchnahme von Ressourcen?</i>   | Der Teil des Plangebiets, der für die Entwicklung des Wohngebiets vorgesehen ist, ist bereits in weiten Teilen durch Gebäude und versiegelte Hofflächen geprägt. Mit dem Bebauungsplan werden bereits baulich genutzte Flächen überplant, für die bereits in Teilen durch verbindliche Bauleitplanung die weitere Entwicklung von Wohnbebauung vorgesehen war. Mit dieser Planung wird die Inanspruchnahme neuer Siedlungsflächen vermieden. |
| 1.2                    | ...insbesondere in Bezug auf das Ausmaß, in dem der B-Plan andere Pläne und Programme beeinflusst  | Die Beeinflussung anderer Pläne ist nicht erkennbar.   |
| 1.3                    | ... insbesondere in Bezug auf die Bedeutung des B-Plans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung: <i>Hat der Bebauungsplan für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung besondere Bedeutung?</i> | Keine besondere Bedeutung  |
| 1.4                    | ... insbesondere in Bezug auf die für den B-Plan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme: <i>Sind für den Bebauungsplan umweltbezogene, einschließlich gesundheitsbezogene Probleme besonders relevant?</i>   | Im Geltungsbereich ist eine Altlastenfläche bekannt. Die Gefährdung wird derzeit mittels aufwendiger Sanierungsmaßnahmen durch den Grundstückseigentümer beseitigt. Die Belastung der Fläche ist in der Planung zu berücksichtigen, in dem auf der Fläche keine sensiblen Nutzungen verortet werden. Durch die Planung werden jedoch keine erheblichen Auswirkungen zu befürchten sein.  |
| 1.5                    | ..., insbesondere in Bezug auf die Bedeutung des B-Plan für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften: <i>Hat der Bebauungsplan nicht nur unerhebliche Bedeutung für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften?</i>  | Eine Bedeutung ist nicht erkennbar.  |
| 2.                     | <b>Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete insbesondere in Bezug auf...</b>  |  |
| 2.1                    | ... die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen<br><i>Hat der Plan Auswirkungen auf folgende Schutzgüter:</i>   |  |
|                        | Tiere?   | Ist nicht zu befürchten, da die Ausweisung des Baugebiets auf bereits bebauten Flächen und dauerhaft genutzten Flächen erfolgt<br>Artenschutzrechtliche Untersuchung und Bewertung wird zurzeit erarbeitet und Ende Juni fertiggestellt.   |

|     |  |  |
|-----|--|--|
|     | Pflanzen?  | Biotope (bewachsener Hang an der Eckenerstraße) und erhaltenswerte Bäume bleiben erhalten. Die Baumschutzsatzung der Stadt wird berücksichtigt.  |
|     | Boden?   | Aufgrund der bestehenden Nutzungen ist eine starke anthropogene Vorbelastung der Böden gegeben. Die vorhandene Altlastenfläche im Gebiet befindet sich in der Sanierung und wird fortlaufend untersucht. Es ist nicht davon auszugehen, dass durch die Planung erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden entstehen. Es sind keine geschützten Böden im Plangebiet vorzufinden.   |
|     | Wasser?  | Es handelt sich um bebaute und in weiten Teilen versiegelte Flächen. Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Wasserschongebiete sind nicht betroffen.  |
|     | Klima, Luft?   | Es handelt sich um bereits baulich genutzte Flächen. Es sind keine Auswirkungen zu erwarten. Die wichtige Kaltluftschneise im LSG bleibt erhalten.   |
|     | Landschaft?  | Die zum Landschaftsschutzgebiet gehörende Grünfläche und bewaldete Hangbereiche bleiben erhalten. Das Stadtbild soll durch eine qualitätvolle Gestaltung des Quartiers verbessert werden. Erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind nicht zu erwarten.  |
|     | Mensch?  | Mit der Planung erfolgt die Nachverdichtung eines bereits baulich genutzten Gebiets. Mit der Nutzungsintensivierung ist die Zunahme der Verkehrsströme verbunden. Gleichzeitig werden verkehrsintensive Betriebe (Taxibetrieb, Einzelhandel, Lager) aus dem Gebiet ausgelagert, so dass es nicht mit erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigungen zu rechnen ist. Im Geltungsbereich ist eine Altlastenfläche bekannt. Die Gefährdung wird mittels aufwendiger Sanierungsmaßnahmen derzeit durch den Grundstückseigentümer beseitigt. Durch die Planung ist nicht mit erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu rechnen. |
|     | Kulturgüter?   | Im Plangebiet sind Kulturgüter (Einzeldenkmal: ehem. Mannschaftsgebäude und Sachgesamtheit: ehemaliges Mannschaftsgebäude, Wachpavillon und Werkstattgebäude) vorhanden. Diese sind bei der Planung angemessen zu berücksichtigen. Erhebliche Auswirkungen durch die Planung sind nicht erkennbar.   |
|     | Wird das Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern beeinflusst? Ist mit Wechselwirkungen zu rechnen?  | Es sind derzeit keine Wechselwirkungen erkennbar.  |
| 2.2 | ... den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen   | Keine Auswirkungen erkennbar   |
| 2.3 | ... die Risiken für die Umwelt einschließlich der menschlichen Gesundheit  | Es sind keine Risiken erkennbar.   |
| 2.4 | ... den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen   | Es ist nicht damit zu rechnen, dass durch die Planungen Auswirkungen von erheblichen Umfang und erheblicher räumlicher Ausdehnung ausgehen.  |
| 2.5 | ... die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlichen betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten | Es ist diesbezüglich nicht mit erheblichen Auswirkungen zu rechnen.  |
| 2.6 | Folgende Gebiete   |  |
|     | Natura 2000-Gebiete  | Nicht betroffen  |
|     | Naturschutzgebiete   | Nicht betroffen  |

|  |  |  |
|--|--|--|
|  | Nationalparke  | Nicht betroffen  |
|  | Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete   | <p>Innerhalb des Geltungsbereichs liegt das LSG Schwarzenbachtal; Dies umfasst die im Westen des Plangebiets gelegene Grünfläche und begrünte Hänge. Die Grünfläche und die Hangbereiche sollen weiterhin erhalten bleiben und auch in Zukunft als Spiel- und Erholungsfläche dienen. Daher sind keine Auswirkungen auf das Schutzgebiet zu erwarten.</p> <p>Das LSG ist geprägt durch das stadtklimatisch bedeutsame Tal des Schwarzenbaches mit hohem Waldanteil und zum Teil altem Baumbestand, Wiesenflächen und begrünte Steilhänge zum Teil mit kleingärtnerischer Nutzung.<br/>Der Schutzzweck ist es</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. die Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, die Regenerationsfähigkeit und die Nutzfähigkeit der Naturgüter – insbesondere den natürlichen Taleinschnitt in Richtung Innenstadt mit Steilhängen und wichtigem Einfluss auf das Stadtklima (Luftaustausch) sowie die natürlichen Waldgesellschaften,</li> <li>2. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes sowie</li> <li>3. die Natur wegen ihrer besonderen Bedeutung für die naturverträgliche Erholung in diesem Naturraum zu erhalten und, soweit es zum Schutz dieses Gebietes erforderlich ist, wieder herzustellen und zu entwickeln.</li> </ol> <p>Im Landschaftsplan ist folgendes Entwicklungsziel dargestellt: Grünflächen mit Spielplatz und Gehölzflächen (Hang)</p> |
|  | Gesetzlich geschützte Biotop gemäß § 30 BNatSchG   | Am südwestlichen Rand des Geltungsbereichs ist ein bewachsener Hang gelegen, der dem Schutz nach § 30 BNatSchG unterliegt. Der Biotopstatus wird durch die Planung nicht berührt. Es ist nicht mit erheblichen Auswirkungen auf das Biotop zu rechnen.   |
|  | Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete   | Nicht betroffen  |
|  | Gebiete, in denen die in Rechtsakten der EU festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind  | Nicht betroffen  |
|  | Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte   | Keine erheblichen Auswirkungen erkennbar   |
|  | In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind | Innerhalb des Geltungsbereichs sind Kulturgüter (Einzeldenkmal: ehem. Mannschaftsgebäude und Sachgesamtheit: ehemaliges Mannschaftsgebäude, Wachpavillon und Werkstattgebäude) vorhanden. Diese sind bei der Planung angemessen zu berücksichtigen. Erhebliche Auswirkungen durch die Planung sind nicht erkennbar   |

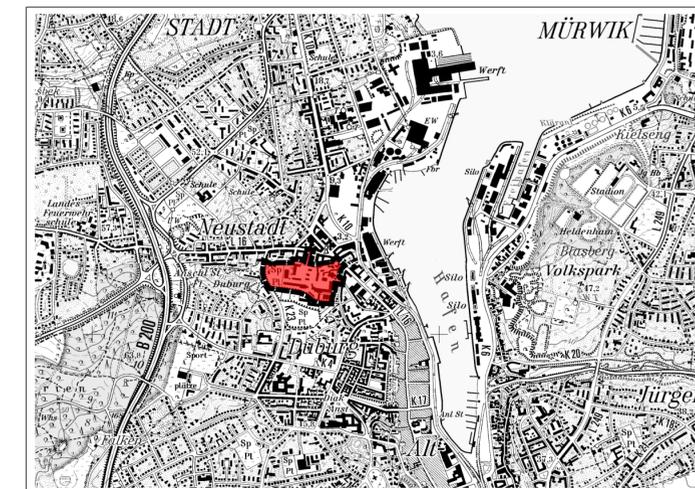


**Legende**

**Biotoptyp**

- 3.1.3 + Nadelbaum +
- 3.1.5 Sonstige heimische Laubgehölze
- 10.3.7 Ruderale Grasflur
- 11.1.1 Vollversiegelte Verkehrsfläche
- 11.1.2 Teilversiegelte Verkehrsfläche
- 11.1.4 Unversiegelter Weg mit und ohne Vegetation, Trittrassen
- 11.5.5 Rasenfläche, arten- oder strukturarm
- 11.5.6 Rasenfläche, arten- oder strukturreich
- 11.5.7 urbanes Ziergehölz und -staudenbeet
- 11.5.8 urbanes Gebüsch mit heimischen Arten
- 11.11.1 Kinderspielplatz

- Grenze Landschaftsschutzgebiet
- Geltungsbereich des Plangebietes
- Sichtkontrolle Bäume mit Nummerierung
- Vorhandene Gebäude im Plangebiet
- Flurstücksgrenzen
- Böschung



Übersichtsplan M 1:25 000

Stadt Flensburg

**Bebauungsplan Nr. 289 "Schwarzental"**

**Biotoptypen und Sichtkontrolle Bäume**

Stand : 01.08.2016

Regionalentwicklung  
 Bauleitplanung  
 Landschaftsplanung  
 Freiraumplanung  
 www.olaf.de

Süderstr. 3  
 25885 Wester-Ohrstedt  
 Tel.: 0 48 47 - 980  
 Fax: 0 48 47 - 483

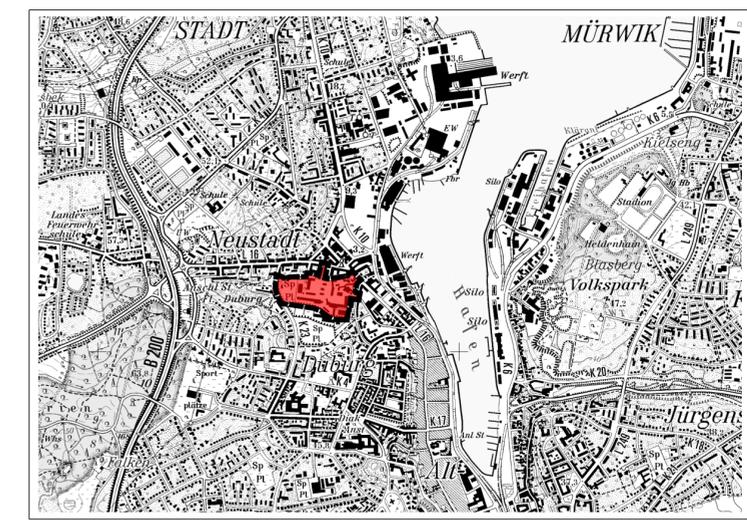


Maßstab 1:1 000



**Legende**

- |  |                                       |  |                                 |
|--|---------------------------------------|--|---------------------------------|
|  | Grenze Landschaftsschutzgebiet        |  | Grünfläche                      |
|  | Geltungsbereich des Plangebietes      |  | Straßenverkehrsflächen und Wege |
|  | Sichtkontrolle Bäume mit Nummerierung |  | Baugrenze                       |
|  | entfallender Bäume (Fällung)          |  | Stellplatz                      |
|  | festgesetzte Bäume                    |  | Gebäude Abriss                  |
|  | Vorhandene Gebäude im Plangebiet      |  |                                 |
|  | Flurstücksgrenzen                     |  |                                 |
|  | Böschung                              |  |                                 |



Übersichtsplan M 1:25 000

Stadt Flensburg

**Bebauungsplan Nr. 289 "Schwarzentäl"**

**Eingriff - Fällung Bäume**

Stand : 23.06.2017


 Regionalentwicklung  
 Stadtplanung  
 Ortsentwicklung  
 Landschaftsplanung  
 Freiraumplanung

Süderstr. 3  
 25885 Wester-Ohrstedt  
 Tel.: 0 48 47 - 980  
 Fax: 0 48 47 - 483  
 e-mail: info@olaf.de



Maßstab 1:1 000

| baum nummer Vermess 2016 | entfällt durch B-Plan 289 | gattung   | Gattung deutsch | Baum / keine Sichtkontrolle | STU  | Bewertung nach Sichtkontrolle | Ausgleich für STU bis 1,00 m | Ausgleich für STU 1,01m bis 1,49 m | Ausgleich für STU 1,50 bis 1,99 | Ausgleich für STU 2,00 bis 2,49 m | Ausgleich für STU 2,50 bis 2,99 m | Ausgleich für STU 3,00 bis 3,49 m | Ausgleich für STU 3,50 bis 3,99 m | Reduzierung durch Schädigung | notwendiger Ausgleich |
|--------------------------|---------------------------|-----------|-----------------|-----------------------------|------|-------------------------------|------------------------------|------------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|------------------------------|-----------------------|
| 272                      | X                         | Abies     | Tanne           | <b>Sichtkontrolle</b>       | 0,94 | 0                             |                              |                                    |                                 |                                   |                                   |                                   |                                   |                              | nicht geschützt       |
| 273                      | X                         | Betula    | Birke           | <b>Sichtkontrolle</b>       | 0,94 | 0                             | 1                            |                                    |                                 |                                   |                                   |                                   |                                   |                              | 1                     |
| 274                      | X                         | Betula    | Birke           | <b>Sichtkontrolle</b>       | 1,26 | 0                             |                              | 2                                  |                                 |                                   |                                   |                                   |                                   |                              | 2                     |
| 276                      | X                         | Tilia     | Linde           | <b>Sichtkontrolle</b>       | 0,94 | 0                             | 1                            |                                    |                                 |                                   |                                   |                                   |                                   |                              | 1                     |
| 325                      | X                         | Alnus     | Erle            | <b>Sichtkontrolle</b>       | 1,57 | 0                             |                              |                                    | 3                               |                                   |                                   |                                   |                                   |                              | 3                     |
| 326                      | X                         | Fagus     | Rotbuche        | <b>Sichtkontrolle</b>       | 1,26 | 0                             |                              | 2                                  |                                 |                                   |                                   |                                   |                                   |                              | 2                     |
| 327                      | X                         | Alnus     | Erle            | <b>Sichtkontrolle</b>       | 0,94 | 0                             | 1                            |                                    |                                 |                                   |                                   |                                   |                                   |                              | 1                     |
| 329                      | X                         | Juglans   | Walnuß          | <b>Sichtkontrolle</b>       | 0,63 | 0                             |                              |                                    |                                 |                                   |                                   |                                   |                                   |                              | nicht geschützt       |
| 330                      | X                         | Sambucus  | Holunder        | keine Sichtkontrolle        |      | Strauch                       |                              |                                    |                                 |                                   |                                   |                                   |                                   |                              | nicht geschützt       |
| 331                      | X                         | Sambucus  | Holunder        | keine Sichtkontrolle        |      | Strauch                       |                              |                                    |                                 |                                   |                                   |                                   |                                   |                              | nicht geschützt       |
| 332                      | X                         | Sambucus  | Holunder        | keine Sichtkontrolle        |      | Strauch                       |                              |                                    |                                 |                                   |                                   |                                   |                                   |                              | nicht geschützt       |
| 565                      | X                         | Abies     | Tanne           | <b>Sichtkontrolle</b>       | 0,94 | 0                             |                              |                                    |                                 |                                   |                                   |                                   |                                   |                              | nicht geschützt       |
| 598                      | X                         | Juniperus | Wacholder       | <b>Sichtkontrolle</b>       | 0,63 |                               |                              |                                    |                                 |                                   |                                   |                                   |                                   |                              | nicht geschützt       |
| 655                      | X                         | Betula    | Birke           | <b>Sichtkontrolle</b>       | 2,20 | 0                             |                              |                                    |                                 | 4                                 |                                   |                                   |                                   |                              | 4                     |

| baum nummer Vermess 2016 | entfällt durch B-Plan 289 | gattung       | Gattung deutsch | Baum / keine Sichtkontrolle | STU  | Bewertung nach Sichtkontrolle | Ausgleich für STU bis 1,00 m | Ausgleich für STU 1,01m bis 1,49 m | Ausgleich für STU 1,50 bis 1,99 | Ausgleich für STU 2,00 bis 2,49 m | Ausgleich für STU 2,50 bis 2,99 m | Ausgleich für STU 3,00 bis 3,49 m | Ausgleich für STU 3,50 bis 3,99 m | Reduzierung durch Schädigung | notwendiger Ausgleich       |
|--------------------------|---------------------------|---------------|-----------------|-----------------------------|------|-------------------------------|------------------------------|------------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|------------------------------|-----------------------------|
| 656                      | X                         | Abies         | Tanne           | <b>Sichtkontrolle</b>       | 0,63 |                               |                              |                                    |                                 |                                   |                                   |                                   |                                   |                              | nicht geschützt             |
| 657                      | X                         | Sorbus        | Mehlbeere       | <b>Sichtkontrolle</b>       | 0,94 | 0                             | 1                            |                                    |                                 |                                   |                                   |                                   |                                   |                              | 1                           |
| 658                      | X                         | Cedrus        | Zeder           | <b>Sichtkontrolle</b>       | 2,20 | 0                             |                              |                                    |                                 | 4                                 |                                   |                                   |                                   |                              | 4                           |
| 659                      | X                         | Betula        | Birke           | <b>Sichtkontrolle</b>       | 1,26 | 0                             |                              | 2                                  |                                 |                                   |                                   |                                   |                                   |                              | 2                           |
| 660                      | X                         | Salix         | Weide           | <b>Sichtkontrolle</b>       | 0,94 | 0                             | 1                            |                                    |                                 |                                   |                                   |                                   |                                   |                              | 1                           |
| 661                      | X                         | Betula        | Birke           | <b>Sichtkontrolle</b>       | 1,57 | 0                             |                              |                                    | 3                               |                                   |                                   |                                   |                                   |                              | 3                           |
| 662                      | X                         | Acer          | Ahorn           | <b>Sichtkontrolle</b>       | 3,77 | 1                             |                              |                                    |                                 |                                   |                                   |                                   | 7                                 | 1                            | 6                           |
| 663                      | X                         | Pinus         | Kiefer          | <b>Sichtkontrolle</b>       | 1,88 | 0                             |                              |                                    | 3                               |                                   |                                   |                                   |                                   |                              | 3                           |
| 664                      | X                         | Chamaecyparis | Schein-zyresse  | <b>Sichtkontrolle</b>       | 1,57 | 0                             |                              |                                    | 3                               |                                   |                                   |                                   |                                   |                              | 3                           |
| 665                      | X                         | Chamaecyparis | Schein-zyresse  | <b>Sichtkontrolle</b>       | 0,94 | 4                             |                              |                                    |                                 |                                   |                                   |                                   |                                   |                              | ohne Ausgleich, bereits tot |
| 666                      | X                         | Chamaecyparis | Schein-zyresse  | <b>Sichtkontrolle</b>       | 1,26 | 0                             |                              | 2                                  |                                 |                                   |                                   |                                   |                                   |                              | 2                           |
| 667                      | X                         | Prunus        | Kirsche         | <b>Sichtkontrolle</b>       | 1,26 | 0                             |                              | 2                                  |                                 |                                   |                                   |                                   |                                   |                              | 2                           |
| 668                      | X                         | Amelanchier   | Felsenbirne     | <b>Sichtkontrolle</b>       | 0,63 | 0                             |                              |                                    |                                 |                                   |                                   |                                   |                                   |                              | nicht geschützt             |
| 669                      | X                         | Betula        | Birke           | <b>Sichtkontrolle</b>       | 1,26 | 0                             |                              | 2                                  |                                 |                                   |                                   |                                   |                                   |                              | 2                           |

| baum nummer Vermess 2016 | entfällt durch B-Plan 289 | gattung         | Gattung deutsch | Baum / keine Sichtkontrolle | STU  | Bewertung nach Sichtkontrolle | Ausgleich für STU bis 1,00 m | Ausgleich für STU 1,01m bis 1,49 m | Ausgleich für STU 1,50 bis 1,99 | Ausgleich für STU 2,00 bis 2,49 m | Ausgleich für STU 2,50 bis 2,99 m | Ausgleich für STU 3,00 bis 3,49 m | Ausgleich für STU 3,50 bis 3,99 m | Reduzierung durch Schädigung | notwendiger Ausgleich       |
|--------------------------|---------------------------|-----------------|-----------------|-----------------------------|------|-------------------------------|------------------------------|------------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|------------------------------|-----------------------------|
| 670                      | X                         | Prunus          | Kirsche         | Sichtkontrolle              | 1,26 | 0                             |                              | 2                                  |                                 |                                   |                                   |                                   |                                   |                              | 2                           |
| 671                      | X                         | Taxus           | Eibe            | Sichtkontrolle              |      | Strauch                       |                              |                                    |                                 |                                   |                                   |                                   |                                   |                              | nicht geschützt             |
| 672                      | X                         | Prunus          | Kirsche         | Sichtkontrolle              | 1,26 | 4                             |                              |                                    |                                 |                                   |                                   |                                   |                                   |                              | ohne Ausgleich, bereits tot |
| 673                      | X                         | Juglans         | Walnuß          | Sichtkontrolle              | 0,63 |                               |                              |                                    |                                 |                                   |                                   |                                   |                                   |                              | nicht geschützt             |
| 678                      | X                         | Acer            | Ahorn           | Sichtkontrolle              | 1,26 | 0                             |                              | 2                                  |                                 |                                   |                                   |                                   |                                   |                              | 2                           |
| 679                      | X                         | Acer            | Ahorn           | Sichtkontrolle              | 1,57 | 0                             |                              |                                    | 3                               |                                   |                                   |                                   |                                   |                              | 3                           |
| 680                      | X                         | Tilia           | Linde           | Sichtkontrolle              | 0,94 | 0                             | 1                            |                                    |                                 |                                   |                                   |                                   |                                   |                              | 1                           |
| 743                      | X                         | Fraxinus        | Esche           | Sichtkontrolle              | 2,51 | 0                             |                              |                                    |                                 | 4                                 |                                   |                                   |                                   |                              | 4                           |
| 744                      | X                         | Prunus          | Mirabelle       | Sichtkontrolle              | 0,94 | 1                             | 1                            |                                    |                                 |                                   |                                   |                                   |                                   | 1                            | ohne Ausgleich              |
| 745                      | X                         | Prunus          | Mirabelle       | Sichtkontrolle              | 0,63 | 0                             |                              |                                    |                                 |                                   |                                   |                                   |                                   |                              | nicht geschützt             |
| 746                      | X                         | Betula          | Birke           | Sichtkontrolle              | 2,20 | 0                             |                              |                                    |                                 | 4                                 |                                   |                                   |                                   |                              | 4                           |
| 747                      | X                         | Corylus (Busch) | Haselnuß        | Sichtkontrolle              |      | Strauch                       | 1                            |                                    |                                 |                                   |                                   |                                   |                                   |                              | 1                           |
| 748                      | X                         | Salix           | Weide           | Sichtkontrolle              |      | Strauch                       | 1                            |                                    |                                 |                                   |                                   |                                   |                                   |                              | 1                           |
| 749                      | X                         | Quercus         | Eiche           | Sichtkontrolle              | 1,26 | 1                             |                              | 2                                  |                                 |                                   |                                   |                                   |                                   | 1                            | 1                           |

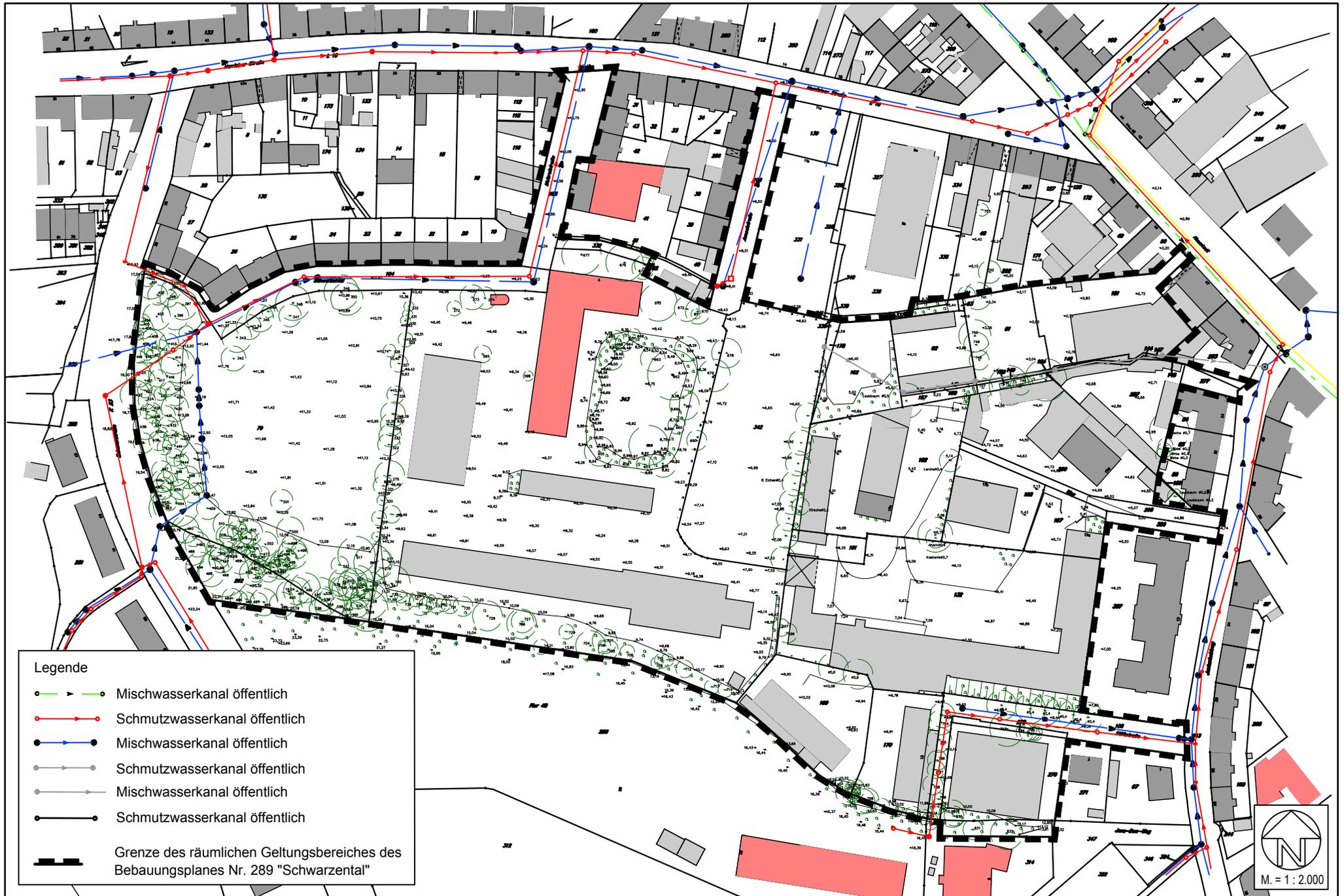
| baum nummer Vermess 2016 | entfällt durch B-Plan 289 | gattung | Gattung deutsch | Baum / keine Sichtkontrolle | STU  | Bewertung nach Sichtkontrolle | Ausgleich für STU bis 1,00 m | Ausgleich für STU 1,01m bis 1,49 m | Ausgleich für STU 1,50 bis 1,99 | Ausgleich für STU 2,00 bis 2,49 m | Ausgleich für STU 2,50 bis 2,99 m | Ausgleich für STU 3,00 bis 3,49 m | Ausgleich für STU 3,50 bis 3,99 m | Reduzierung durch Schädigung | notwendiger Ausgleich |
|--------------------------|---------------------------|---------|-----------------|-----------------------------|------|-------------------------------|------------------------------|------------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|------------------------------|-----------------------|
| 750                      | X                         | Quercus | Eiche           | <b>Sichtkontrolle</b>       | 1,88 | 1                             |                              |                                    | 3                               |                                   |                                   |                                   |                                   | 1                            | 2                     |
| 783                      | X                         | Quercus | Eiche           | <b>Baumkontrolle</b>        | 1,26 |                               |                              | 2                                  |                                 |                                   |                                   |                                   |                                   |                              | 2                     |
| 784                      | X                         | Acer    | Ahorn           | <b>Sichtkontrolle</b>       | 1,26 | 0                             |                              | 2                                  |                                 |                                   |                                   |                                   |                                   |                              | 2                     |
| 785                      | X                         | Betula  | Birke           | <b>Sichtkontrolle</b>       | 1,26 | 0                             |                              | 2                                  |                                 |                                   |                                   |                                   |                                   |                              | 2                     |
| 786                      | X                         | Prunus  | Kirsche         | <b>Sichtkontrolle</b>       | 0,94 | 0                             | 1                            |                                    |                                 |                                   |                                   |                                   |                                   |                              | 1                     |
| 787                      | X                         | Populus | Pappel          | keine Sichtkontrolle        | 0,94 | 0                             | 1                            |                                    |                                 |                                   |                                   |                                   |                                   |                              | 1                     |
| 789                      | X                         | Betula  | Birke           | keine Sichtkontrolle        | 0,63 | 0                             |                              |                                    |                                 |                                   |                                   |                                   |                                   |                              | nicht geschützt       |
| 793                      | X                         | Salix   | Weide           | <b>Sichtkontrolle</b>       | 1,51 | 1                             |                              |                                    | 2                               |                                   |                                   |                                   |                                   | 1                            | 1                     |
| 794                      | X                         | Acer    | Ahorn           | keine Sichtkontrolle        | 0,94 |                               | 1                            |                                    |                                 |                                   |                                   |                                   |                                   |                              | 1                     |
| 795                      | X                         | Acer    | Ahorn           | keine Sichtkontrolle        | 0,63 |                               |                              |                                    |                                 |                                   |                                   |                                   |                                   |                              | nicht geschützt       |
| 796                      | X                         | Acer    | Ahorn           | keine Sichtkontrolle        | 0,63 |                               |                              |                                    |                                 |                                   |                                   |                                   |                                   |                              | nicht geschützt       |
| 797                      | X                         | Acer    | Ahorn           | keine Sichtkontrolle        | 0,63 |                               |                              |                                    |                                 |                                   |                                   |                                   |                                   |                              | nicht geschützt       |
| 840                      | X                         | Quercus | Eiche           | <b>Sichtkontrolle</b>       | 1,26 | 0                             |                              | 2                                  |                                 |                                   |                                   |                                   |                                   |                              | 2                     |
| 841                      | X                         | Quercus | Eiche           | <b>Sichtkontrolle</b>       | 1,26 | 0                             |                              | 2                                  |                                 |                                   |                                   |                                   |                                   |                              | 2                     |

| baum nummer Vermess 2016 | entfällt durch B-Plan 289 | gattung  | Gattung deutsch | Baum / keine Sichtkontrolle | STU  | Bewertung nach Sichtkontrolle | Ausgleich für STU bis 1,00 m | Ausgleich für STU 1,01m bis 1,49 m | Ausgleich für STU 1,50 bis 1,99 | Ausgleich für STU 2,00 bis 2,49 m | Ausgleich für STU 2,50 bis 2,99 m | Ausgleich für STU 3,00 bis 3,49 m | Ausgleich für STU 3,50 bis 3,99 m | Reduzierung durch Schädigung | notwendiger Ausgleich       |
|--------------------------|---------------------------|----------|-----------------|-----------------------------|------|-------------------------------|------------------------------|------------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|------------------------------|-----------------------------|
| 842                      | X                         | Quercus  | Eiche           | <b>Sichtkontrolle</b>       | 1,26 | 0                             |                              | 2                                  |                                 |                                   |                                   |                                   |                                   |                              | 2                           |
| 843                      | X                         | Quercus  | Eiche           | <b>Sichtkontrolle</b>       | 1,26 | 0                             |                              | 2                                  |                                 |                                   |                                   |                                   |                                   |                              | 2                           |
| 844                      | X                         | Quercus  | Eiche           | <b>Sichtkontrolle</b>       | 1,26 | 1                             |                              | 2                                  |                                 |                                   |                                   |                                   |                                   | 1                            | 1                           |
| 845                      | X                         | Quercus  | Eiche           | <b>Sichtkontrolle</b>       | 1,26 | 0                             |                              | 2                                  |                                 |                                   |                                   |                                   |                                   |                              | 2                           |
| 846                      | X                         | Quercus  | Eiche           | <b>Sichtkontrolle</b>       | 1,26 | 0                             |                              | 2                                  |                                 |                                   |                                   |                                   |                                   |                              | 2                           |
| 847                      | X                         | Quercus  | Eiche           | <b>Sichtkontrolle</b>       | 1,26 | 0                             |                              | 2                                  |                                 |                                   |                                   |                                   |                                   |                              | 2                           |
| 848                      | X                         | Cedrus   | Zeder           | <b>Sichtkontrolle</b>       | 1,26 | 0                             |                              | 2                                  |                                 |                                   |                                   |                                   |                                   |                              | 2                           |
| 861                      | X                         | Acer     | Ahorn           | <b>Sichtkontrolle</b>       | 1,57 | 0                             |                              |                                    | 3                               |                                   |                                   |                                   |                                   |                              | 3                           |
| 862                      | X                         | Aesculus | Roßkastanie     | <b>Sichtkontrolle</b>       | 2,20 | 4                             |                              |                                    |                                 |                                   |                                   |                                   |                                   |                              | ohne Ausgleich, bereits tot |
| 863                      | X                         | Betula   | Sandbirke       | <b>Sichtkontrolle</b>       | 0,94 | 0                             | 1                            |                                    |                                 |                                   |                                   |                                   |                                   |                              | 1                           |
| 864                      | X                         | Acer     | Ahorn           | <b>Sichtkontrolle</b>       | 1,26 | 0                             |                              | 2                                  |                                 |                                   |                                   |                                   |                                   |                              | 2                           |
|                          |                           |          |                 | Ausgleichssumme             |      |                               | <u>15</u>                    | <u>46</u>                          | <u>26</u>                       | <u>16</u>                         | <u>0</u>                          | <u>0</u>                          | <u>7</u>                          | <u>6</u>                     | <u>97</u>                   |

Die Ausgleichspflanzungen erfolgen im Geltungsbereich durch 103 Hochstämmen mit einem Mindeststammumfang von 16/18.

# Bestehendes Ver- und Entsorgungsnetz

# Anlage 5



# Immissionsschutzrechtliche Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 289 „Schwarzental“ der Stadt Flensburg



Beratendes Ingenieurbüro  
für Akustik, Luftreinhaltung  
und Immissionsschutz  
Bekannt gegebene Messstelle  
nach §29b BImSchG  
(Geräuschmessungen)  
Prüfbefreit nach  
§ 9 Abs. 2 AIK-Gesetz  
für den Bereich Schallschutz  
Haferkamp 6  
22941 Bargteheide  
Ansprechpartner  
Björn Heichen  
Miriam Sparr  
Tel.: +49 (4532) 2809-0  
Fax: +49 (4532) 2809-15  
info@lairm.de

**Projektnummer: 17156**

**Entwurf**



## **1. Anlass und Aufgabenstellung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 289 „Schwarzental“ will die Stadt Flensburg die planungsrechtlichen Voraussetzungen für neue Wohnbebauung schaffen.

Der Plangeltungsbereich befindet sich südlich der Straße Schwarzental und der Am-selstraße. Im Westen grenzt der Plangeltungsbereich an die Eckenerstraße an, allerdings wird hier im straßennahen Bereich eine Grünfläche ausgewiesen. Im Süden reicht der Plangeltungsbereich bis an den Jens-Due-Weg heran. Im Osten dehnt sich der Plangeltungsbereich bis an die vorhandene Bebauung westlich entlang der Straße Neustadt und Junkerhohlweg aus (siehe Anlage A1).

Südlich des Plangeltungsbereiches befindet sich die Sportanlage des TSB Flensburgs. Weiterhin liegen im Umfeld des Plangeltungsbereiches einige gewerbliche Nutzungen vor. Nordöstlich des Plangeltungsbereiches zwischen der Feldstraße, Gasstraße und Werttstraße befindet sich ein Nahversorgungszentrum. Weitere gewerbliche Nutzungen befinden sich entlang der Werttstraße und an der Flensburger Förde.

Im Rahmen der vorliegenden schalltechnischen Stellungnahme sind die zu erwartenden schallschutzrechtlichen Auswirkungen des Vorhabens zu beurteilen und mögliche Konflikte darzustellen. In der vorliegenden Untersuchung werden daher folgende Konflikte bearbeitet:

- Schutz des Plangeltungsbereichs vor Immissionen aus Sportlärm;
- Schutz des Plangeltungsbereichs vor Immissionen aus Gewerbelärm.

Im Rahmen der Vorsorge bei der Bauleitplanung erfolgt üblicherweise eine Beurteilung anhand der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1, „Schallschutz im Städtebau“.

Für die Beurteilung des Sportlärms verweist die DIN 18005, Teil 1 auf die Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV, 2017).

In der DIN 18005, Teil 1 wird für die Beurteilung von gewerblichen Anlagen auf die TA Lärm verwiesen.

## **2. Sportlärm**

Südlich des Plangeltungsbereichs befindet sich die Sportanlage des TSB Flensburg. Zwischen der Sportanlage und dem Plangeltungsbereich liegt ein etwa ca. 50 m bis 75 m breites Grundstück. Für dieses Grundstück sollte ein Bebauungsplan Nr. 269 aufgestellt werden.

Im Jahr 2013 erfolgte für eine mögliche Bebauung dieses Grundstücks eine schalltechnische Untersuchung (Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 269 Eckenerstraße in Flensburg, Lärmkontor, 06.03.2013). In der schalltechnischen Untersuchung wurde für die mögliche Bebauung ein Schutzanspruch vergleichbar einem Mischgebiet zu Grunde gelegt.

In der Untersuchung wurde der vorhandene Sportbetrieb für die maßgebenden Lastfälle berücksichtigt. Als maßgebende Lastfälle wurde der Punktspielbetrieb und Trainingsbetrieb an Werktagen außerhalb und innerhalb der Ruhezeiten sowie der Punktspielbetrieb und Trainingsbetrieb an Sonn- und Feiertagen außerhalb und innerhalb der Ruhezeiten sowie die Stellplatznutzung in der lautesten Nachtstunde untersucht.

Im Bebauungsplan Nr. 289 sollen bis zu 5 Vollgeschosse (1 mögliches Staffelgeschoss) festgesetzt werden, somit ist das 5. Obergeschoss das maßgebende Geschoss für den Bebauungsplan Nr. 289.

Mit den im der schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 269 Eckenerstraße in Flensburg, Lärmkontor 06.03.2013, aufgeführte Emissionsansätze ergaben sich an der möglichen Bebauung innerhalb des Bebauungsplans Nr. 269 für das 5. Obergeschoss werktags Beurteilungspegel von bis zu 54 dB(A) außerhalb der Ruhezeiten und 46 dB(A) innerhalb der Ruhezeiten tags. Im Nachtzeitraum werktags errechneten sich im 5. Obergeschoss an der möglichen Bebauung innerhalb des Bebauungsplans Nr. 269 Beurteilungspegel von bis zu 41 dB(A).

Für Sonn- und Feiertag liegen die Beurteilungspegel im 5.Obergeschoss bei bis zu 47 dB(A) tags außerhalb der Ruhezeiten und bei 53 dB(A) innerhalb der Ruhezeiten tags.

Gemäß der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan 269 Eckenerstraße in Flensburg, Lärmkontor 06.03.2013, ist für den Plangeltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 289 festzustellen, dass aufgrund des größeren Abstandes zwischen Sportanlage und geplanten allgemeinen Wohngebiet im Tageszeitraum die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) außerhalb der Ruhezeiten und von 55 dB(A) innerhalb mittäglichen und abendlichen Ruhezeiten eingehalten werden. Innerhalb der morgendlichen Ruhezeit findet gemäß der schalltechnischen Untersuchung keine Nutzung auf der Sportanlage statt.

Für den Nachtzeitraum werktags ist davon auszugehen, dass aufgrund der Abstandsverdopplung vom maßgebenden Immissionsort des Bebauungsplans Nr. 269 zum geplanten allgemeinen Wohngebiete im Bebauungsplan Nr. 289 der Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete von 40 dB(A) nachts eingehalten wird, da am maßgebenden Immissionsort des Bebauungsplans Nr. 269 im 5. Obergeschoss lediglich eine Überschreitung um 1 dB(A) des Immissionsrichtwerts für allgemeine Wohngebiete ausgewiesen ist.

Für die Sportanlage ergibt sich voraussichtlich keine zusätzliche Beschränkung aus immissionsschutzrechtlicher Sicht, da diese bereits durch die vorhandene Wohnbebauung in der direkten Nachbarschaft immissionsschutzrechtlich begrenzt ist. Die Wohnbebauung nordöstlich der Sportanlage südlich der Stiftstraße ist im Bebauungsplan Nr. 202 der Stadt Flensburg als besonderes Wohngebiet ausgewiesen, somit verändert sich der Schutzanspruch im Nachtzeitraum nicht. Südlich der Sportanlage befindet sich an der Eckenerstraße Wohnbebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 176, die als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist. Weiterhin grenzt im Südosten Wohnbebauung direkt an die Sportanlage an.

Insgesamt ist festzustellen, dass zwischen der vorhandenen Sportanlage und dem geplanten allgemeinen Wohngebiet im Bebauungsplan Nr. 289 keine Konfliktsituation zu erwarten ist, da gemäß schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan 269 Eckenerstraße in Flensburg, Lärmkontor 06.03.2013, keine Überschreitungen innerhalb des Plangeltungsbereiches zu erwarten sind. Weiterhin besteht zwischen dem Plangeltungsbereich und der Sportanlage ein deutlich größerer Abstand als zwischen der vorhandenen Wohnbebauung und der Sportanlage.

### **3. Gewerbelärm**

In der angrenzenden Nachbarschaft des Plangeltungsbereiches befinden sich keine beurteilungsrelevanten Belastungen aus gewerblichen Nutzungen. Allerdings liegen in einem Abstand von ca. 160 m zur Baugrenze das Betriebsgrundstück eines Nahversorgungszentrums weitere gewerbliche Nutzungen befinden sich entlang der Werftstraße und an der Flensburger Förde.

Diese Belastungen aus Gewerbelärm wurden im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung Flensburg-Neustadt –Untersuchung gewerblicher Betriebe an der Werftstraße in Bezug auf das geplante Hotel– (Lairm Consult GmbH, 21.07.2014) berechnet. In der Berechnung wurden Immissionsorten an den Wohnnutzungen zwischen der Gasstraße und der Straße Neustadt sowie an der Feldstraße berücksichtigt. Für diese Immissionsorte ist festzustellen, dass die Anforderungen der TA Lärm für Mischgebiete tags und nachts unter Berücksichtigung der Vorbelastungen erfüllt werden. Es ergeben sich Beurteilungspegel von bis zu 61 dB(A) tags und 46 dB(A) nachts.

Zwar steigt das Gelände von der Straße Neustadt zum Plangeltungsbereich etwas an, allerdings liegt der Plangeltungsbereich lediglich bis zu ca. 5 m höher als an das Gelände entlang der Straße Neustadt, somit ist davon auszugehen, dass die vorhandene Bebauung zwischen den gewerblichen Nutzungen und dem Plangeltungsbereich eine abschirmende Wirkung hat, sofern die Geschossanzahl auf 5 Geschosse begrenzt wird und somit Staffelgeschoss im Bereich der 5 Vollgeschosse ausgeschlossen werden. Die vorhandene Bebauung hat bis zu 5 Geschosse, so dass oberhalb eine Abschirmung nicht sichergestellt ist.

Weiterhin liegen die gewerblichen Nutzungen in einem Abstand von ca. 160 m (Nahversorgungszentrum) bzw. 170 m (nächstgelegene Nutzung an der Werftstraße) zum Plangeltungsbereich.

Insgesamt ist festzustellen, dass zwischen dem geplanten allgemeinen Wohngebiet und den gewerblichen Nutzungen voraussichtlich keine Konfliktsituation zu erwarten ist, wenn die maximale Geschossanzahl auf 5 Geschosse (entweder 4 Vollgeschosse plus Staffelgeschoss oder 5 Vollgeschosse ohne Staffelgeschoss) begrenzt wird.

Insgesamt wäre für den Gewerbelärm allerdings eine detaillierte Untersuchungen zu empfehlen, um eine mögliche Konfliktsituation zweifelsfrei ausschließen zu können bzw. innerhalb des Bebauungsplans Nr. 289 ggf. Maßnahmen festzusetzen.

Bargteheide, den 23. Juni 2017

erstellt durch:

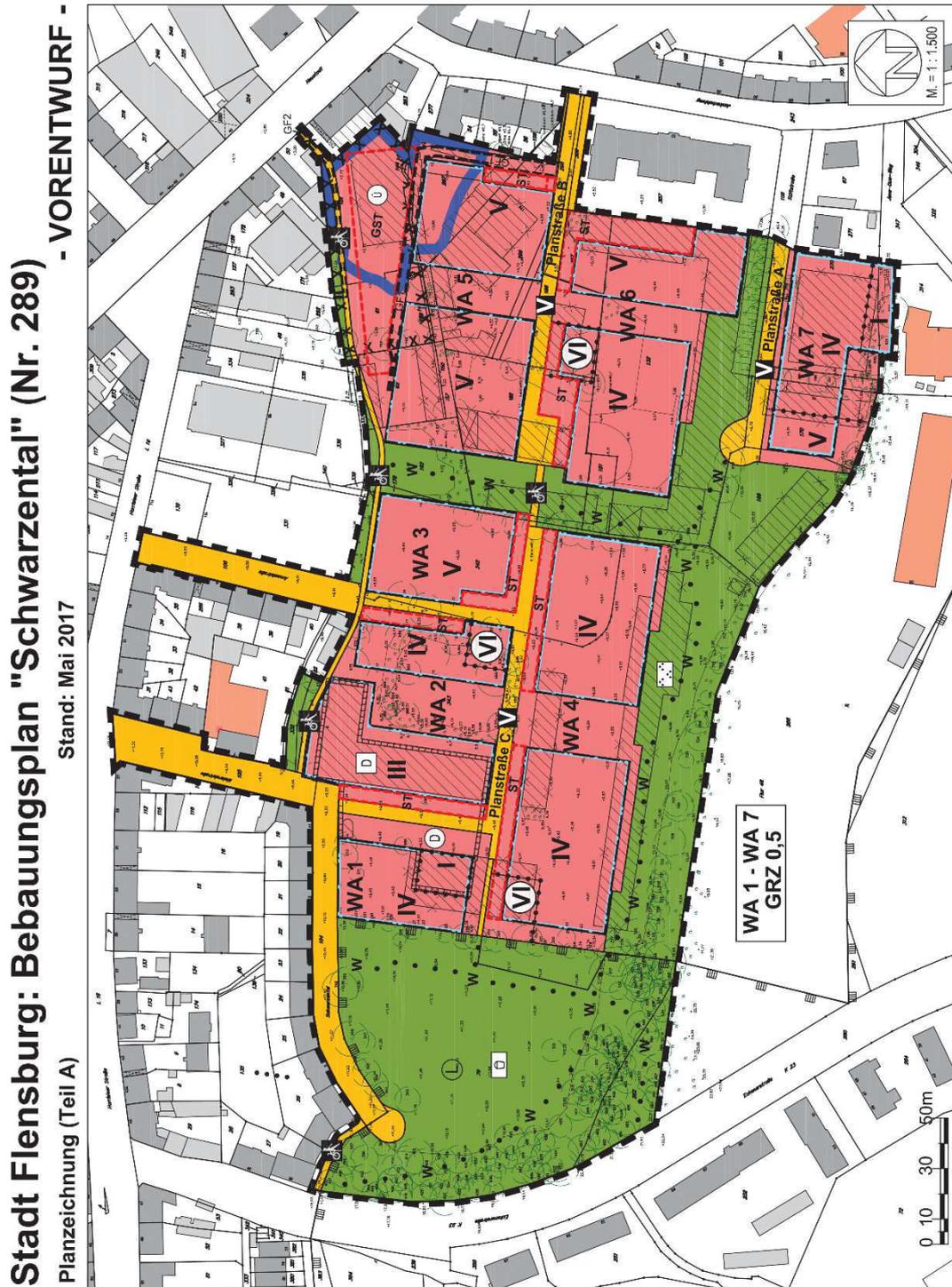
geprüft durch:

Dipl.-Met. Miriam Sparr  
Projektingenieurin

Dipl.-Ing. Björn Heichen  
Geschäftsführender Gesellschafter

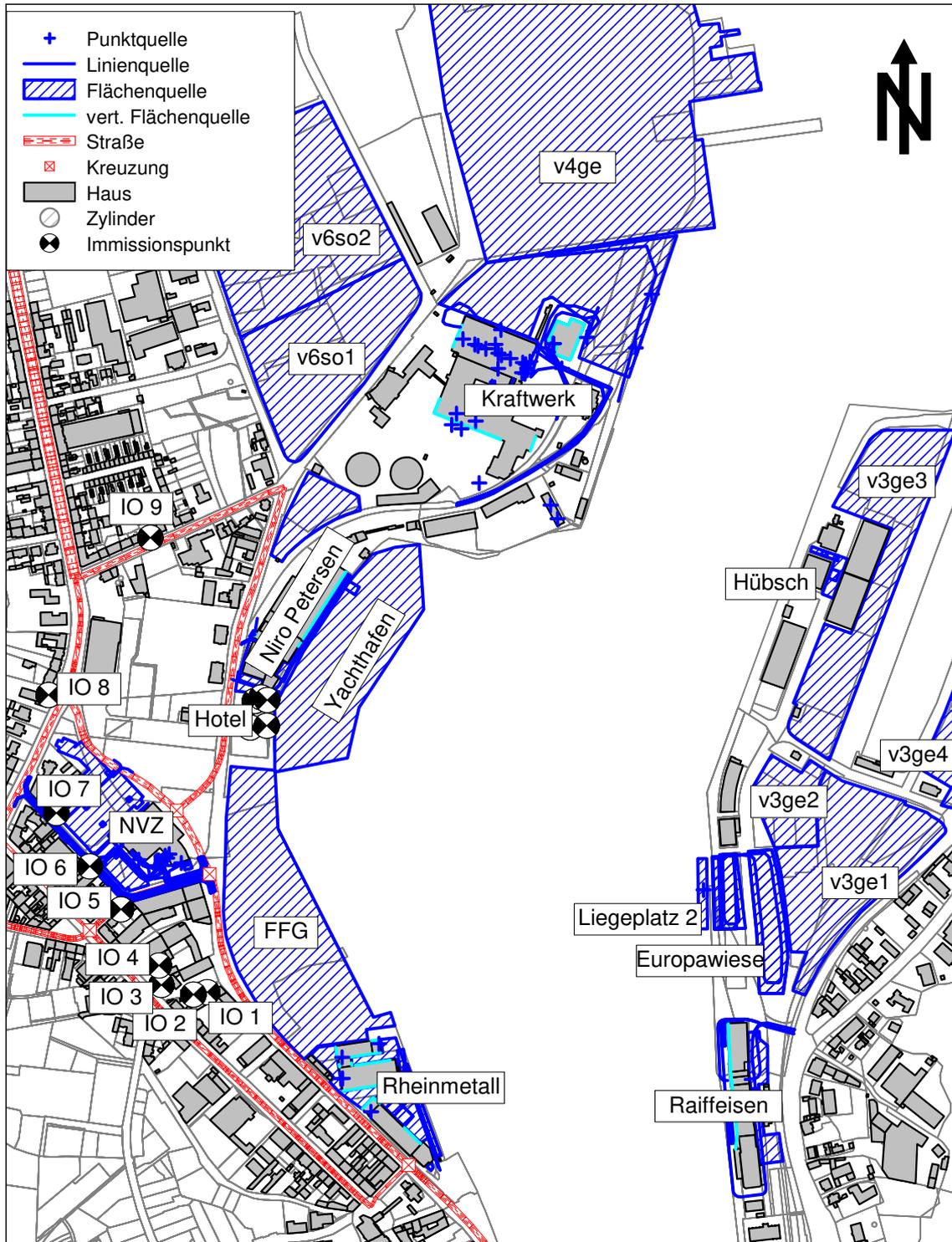
Diese Stellungnahme wurde im Rahmen des erteilten Auftrages für das oben genannte Projekt / Objekt erstellt und unterliegt dem Urheberrecht. Jede anderweitige Verwendung, Mitteilung oder Weitergabe an Dritte sowie die Bereitstellung im Internet – sei es vollständig oder auszugsweise – bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Urhebers.

**A 1 Plangeltungsbereich**



Ohne Maßstab

## A 2 Übersichtsplan Gewerbelärm



Ohne Maßstab; gemäß schalltechnischen Untersuchung Flensburg-Neustadt – Untersuchung gewerblicher Betriebe an der Wertstraße in Bezug auf das geplante Hotel – (Lairm Consult GmbH, 21.07.2014)