

Begründung

Bebauungsplan „Fördepromenade 1“ (Nr. 299)



Inhalt

1.	Plangebiet.....	4
2.	Rechtliche Vorschriften.....	4
2.1	Rechtsgrundlagen	4
2.2	Flächennutzungsplan	4
2.3	Landschaftsplan	5
2.4	Weitere Vorschriften.....	5
2.5	Aufzuhebende Satzungen	5
3.	Beschreibung des Gebietes.....	5
4.	Gründe für die Planaufstellung.....	5
4.1	Gründe für die Durchführung eines Verfahrens zur Innenentwicklung (§ 13 a BauGB)	6
5.	Planungsziele und städtebauliches Konzept	6
6.	Umweltbericht gem. § 2a BauGB.....	7
7.	Berücksichtigung der Belange besonderer Bevölkerungsgruppen.....	7
7.1	Gender-Aspekte	7
7.2	Familien / Kinder und Jugendliche.....	8
7.3	Senioren und Menschen mit Behinderungen.....	8
8.	Planinhalt und Festsetzungen	8
8.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	8
8.1.1	Art der baulichen Nutzung	8
8.1.2	Maß der baulichen Nutzung.....	8

8.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	9
8.2.1	Bauweise	9
8.2.2	Überbaubare Grundstücksfläche (Baulinien, Baugrenzen, Bebauungstiefe)	9
8.3	Erschließung, Infrastruktur	9
8.3.1	Verkehrerschließung	9
8.3.2	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	9
8.3.3	Technische Infrastruktur	9
8.4	Stellplätze und Garagen, Abstellanlagen für Fahrräder	10
8.5	Nebenanlagen	10
8.6	Altlastenbezogene Festsetzungen	10
8.7	Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen	10
8.7.1	Küsten- und Hochwasserschutz.....	10
8.7.2	Grabungsschutzgebiet	11
9.	Gebietsgliederung	11

1. Plangebiet

Das Plangebiet liegt zwischen:

im Nordenosten: dem Sportboothafen und der Uferpromenade,

im Südosten: der Fördepromenade,

im Südenwesten: der Uferpromenade und der südlichen Kaikante
Blücherbrücke und

im Nordwesten: dem Sportboothafen.

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 als gemischte Bauflächen (Typ 2) dar.



Abb.: Ausschnitt Flächennutzungsplan

2.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan aus dem Jahr 1998 stellt den Bereich als Fläche Wohnbauflächen/gemischte Bauflächen dar. Außerdem ist ein Radwanderweg dargestellt.



Abb.: Ausschnitt Landschaftsplan

2.4 Weitere Vorschriften

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

2.5 Aufzuhebende Satzungen

Mit In-Kraft-Treten des Bebauungsplans „Fördepromenade 1“ (Nr. 299) wird innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplan „Sonwik – Alter Marinestützpunkt Mürwik“ (VEP Nr. 12), rechtsverbindlich seit dem 15.07.2006, aufgehoben.

3. Beschreibung des Gebietes

Das Planungsgebiet befindet sich am nordöstlichen Bereich der Flensburger Förde. Der rechtskräftige Bebauungsplan VEP Nr. 12 setzt für den Geltungsbereich ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Sportboothafen, Wasserflächen sowie Straßenverkehrsfläche fest.

Der Geltungsbereich ist Teil der Marina Sonwik. Es handelt sich dabei vor allem um den Gastronomiebetrieb „Odore del Mare“, dessen Gebäude und Außenanlagen von den Baugrenzen gefasst werden sollen.

4. Gründe für die Planaufstellung

Die Planung sieht durch das Festsetzen eines Sondergebietes „Sportboothafen“ vor, die Möglichkeit zu schaffen, den vorhandenen Gastronomiebetrieb zu entwickeln und

zu erweitern. Weiterhin soll das Planrecht im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens an die Bestandssituation angepasst werden.

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

Die Bauleitplanung kann nach § 13 a BauGB erfolgen, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, kein Vorhaben mit einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht vorbereitet oder begründet wird, und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Die durch die Planung zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m² (§ 13 a Satz 2 Nr. 1 BauGB).

5. Planungsziele und städtebauliches Konzept

Die Planung sieht durch das Festsetzen eines Sondergebietes „Sportboothafen“ vor, die Möglichkeit zu schaffen, den vorhandenen Gastronomiebetrieb zu entwickeln und zu erweitern. Weiterhin soll das Planrecht im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens an die Bestandssituation angepasst werden.

Der Planbereich liegt im derzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sonwik – Alter Marinestützpunkt Mürwik“ (VEP Nr. 12). Das Gebäude „Fördepromenade 1“ liegt jedoch überwiegend auf festgesetzter Straßenverkehrsfläche. Lediglich ein untergeordneter Teil des Gebäudes befindet sich im Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Sportboothafen“, in welchem Gastronomiebetriebe zulässig sind. Aufgrund der Lage auf einer festgesetzten Straßenverkehrsfläche ist eine Entwicklung des Gastronomiebetriebes nach derzeitigem Planrecht nicht zulässig. Die Eigentümerin beabsichtigt, die vorhandene Außenterrasse zu überdachen, um so mehr dauerhafte Sitzplätze zu schaffen. Daher soll das bestehende Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Sportboothafen“, in welchem Gastronomiebetriebe zulässig sind, erweitert werden, sodass es den gesamten Gastronomiebetrieb umfasst. Dadurch wird eine Erweiterung und Entwicklung des vorhandenen Gastronomiebetriebes ermöglicht.



Abb.: Ausschnitt rechtskräftiger Bebauungsplan VEP Nr. 12

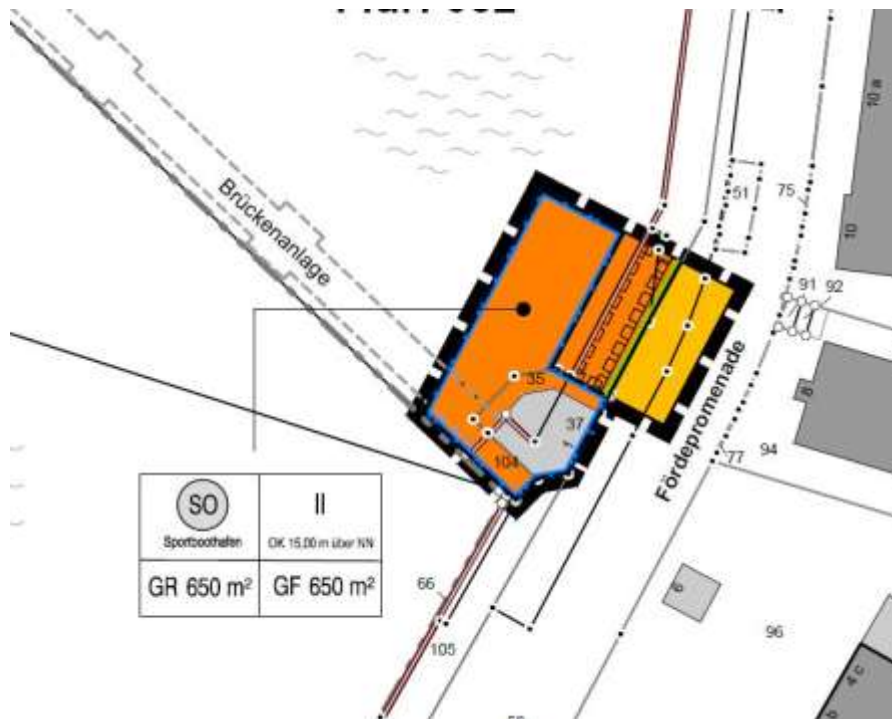


Abb.: Ausschnitt Bebauungsplanentwurf Nr. 299

6. Umweltbericht gem. § 2a BauGB

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

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

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

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.

7.1 Gender-Aspekte

Gender-Mainstreaming oder Geschlechtergerechtigkeit in der Stadtplanung bedeutet, das Augenmerk auf die Beziehungen zwischen Gleichberechtigung und der Entwicklung menschlicher Siedlungen zu richten. Ziel der Planung ist, für gleichwertige Lebensbedingungen von Frauen und Männern Sorge zu tragen. 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 usw.) 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.

In der vorliegenden Planung werden keine genderspezifischen Ziele verfolgt.

7.2 Familien / Kinder und Jugendliche

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

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

7.3 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.

8. Planinhalt und Festsetzungen

8.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

8.1.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Sportboothafen“ gem. § 9 (1) 1 BauGB und gem. § 11 BauNVO festgesetzt. Das Gebiet soll Einrichtungen des Sportboothafens (z.B. Kran, Tankstelle für Sportboote, Hafenmeisterbüro, etc.) und einen Gastronomiebetrieb aufnehmen.

8.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundfläche, der Geschossfläche sowie durch die Festsetzung der zulässigen Gebäude- bzw. Firsthöhen und der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt.

Für das Sondergebiet ist eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Grundfläche um 50 v. H., wie es ohne besondere Festsetzungen möglich wäre, nicht ausreichend. Die bereits im Bebauungsplan VEP Nr. 12 festgesetzten Abweichungen werden daher in den Bebauungsplan Nr. 299 übernommen und durch die neu hinzu kommenden überbaubaren Grundstücksflächen ergänzt. In Teil B des Bebauungsplans wird festgesetzt, dass abweichend von § 19 Abs. 4 BauNVO die festgesetzte

maximale Grundfläche überschritten werden darf. In der Summe aus festgesetzter Grundfläche und der gemäß Teil B des Bebauungsplans zulässigen Grundflächenüberschreitung ergibt sich für das Sondergebiet ein maximal zulässiger Versiegelungsgrad von 80 v. H.

Da die überbaubare Grundstücksfläche, im Vergleich zu vorher, vergrößert wird, wird die im Bebauungsplan VEP Nr. 12 festgesetzte Größe der Grundfläche von 300 um 350 erweitert. Im Bebauungsplan Nr. 299 wird folglich eine GR von 650 festgesetzt. Damit der maximale Versiegelungsgrad im Sondergebiet bei 80 % gehalten wird, sind im Teil B Grundflächenüberschreitungen von 215 zulässig.

8.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

8.2.1 Bauweise

Nach § 248 BauGB sind bei Maßnahmen an bestehenden Gebäuden zum Zwecke der Energieeinsparung geringfügige Abweichungen (...) der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, soweit diese mit nachbarlichen Interessen und baukulturellen Belangen vereinbar ist. Gleiches gilt für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auf Dach- und Außenwandflächen.

Es wird keine Bauweise festgesetzt, damit sowohl mit, als auch ohne Grenzabstand gebaut werden kann.

8.2.2 Überbaubare Grundstücksfläche (Baulinien, Baugrenzen, Bebauungstiefe)

Im Geltungsbereich werden Baugrenzen festgesetzt. Diese werden großzügig am äußeren Rand des Sondergebiets verortet, um einen großen Spielraum für Vorhaben zu gewährleisten. Dabei werden die ehemaligen Festsetzungen des Bebauungsplans VEP Nr. 12 genauso beachtet, wie auch die geplanten Erweiterungen des Gastronomiebetriebs.

8.3 Erschließung, Infrastruktur

8.3.1 Verkehrserschließung

Das Gebiet ist bereits Erschlossen. Eine veränderte Verkehrsplanung bzw. –erschließung ist nicht angedacht.

8.3.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Das Geh- und Leitungsrecht wird zugunsten der Allgemeinheit sowie der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt. Es entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans VEP Nr. 12 und den realen Gegebenheiten.

8.3.3 Technische Infrastruktur

Die Versorgung mit Wasser, Elektrizität und Fernwärme erfolgt durch die vor Ort ansässigen Versorgungsträger. Die Ableitung des Schmutz- und Regenwassers erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz.

Das anfallende Oberflächenwasser (Niederschlagswasser) ist durch bauliche oder technische Maßnahmen auf dem einzelnen Grundstück zu versickern. Wenn die Bodenverhältnisse eine Versickerung nicht zulassen (Nachweis durch Bodengutachten), sind für das anfallende Oberflächenwasser Maßnahmen der Oberflächenwasserbewirtschaftung durch Rückhalt auf dem eigenen Grundstück vorzusehen.

8.4 Stellplätze und Garagen, Abstellanlagen für Fahrräder

(§§ 12, 23 BauNVO, §§ 50c der Anlage 1 zum BauGB)

Stellplätze: Gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO sind Stellplätze und Garagen in allen Baugebieten zulässig, soweit sich aus den Absätzen 2 bis 6 nichts anderes ergibt. Da Stellplätze ebenerdig angelegt werden, können diese gemäß § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegen bzw. innerhalb von Abstandsflächen (bis max. 50 m² Fläche).

8.5 Nebenanlagen

Im Sondergebiet ist für Nebenanlagen eine Überschreitung der GR vorgesehen worden.

8.6 Altlastenbezogene Festsetzungen

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.

8.7 Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen

8.7.1 Küsten- und Hochwasserschutz

Seit der letzten LWG Änderung haben sich in der Verwaltungspraxis der Küstenschutzbehörde fachliche Entwicklungen ergeben, die heute zu differenzierten Anforderungen an Bauwerke und Nutzungen an der Küste und in Hochwasserrisikogebieten geführt haben. Diese Anforderungen leiten sich ab von den sogenannten Referenzwasserständen HW200, die entlang der Küste variieren können.

Für Flensburg liegt dieser Referenzwasserstand bei NHN+2,45 m. Daraus folgt, dass für Gewerbenutzung mindestens eine Höhe von NHN+2,45 m einzuhalten ist, für Wohnraumnutzung und die Lagerung wassergefährdender Stoffe eine Höhe von mindestens NHN+2,95 m. Das Land Schleswig Holstein schlägt für seine Küstenschutzmaßnahmen auf den Referenzwasserstand noch einen Klimazuschlag von 0,5 m auf, um der wasserwirtschaftlichen Entwicklung Rechnung zu tragen und vorausschauend zu planen. Es wird empfohlen, bei langfristigen Planungen und Investitionen ebenfalls mit dem Klimazuschlag zu rechnen.

Verkehrs und Fluchtwege sind hochwassersicher auszuführen. Wenn das nicht möglich ist, ist durch organisatorische Vorkehrungen Sorge für eine rechtzeitige Evakuierung hochwassergefährdeter Gebäude und Freiflächen zu tragen.

Auf der Grundlage des Landeswassergesetzes und des jeweils geltenden Generalplanes Küstenschutz müssen auch zukünftig anstehende Küstenschutzmaßnahmen und Maßnahmen zur Erhaltung bzw. Verbesserung des Hochwasser- und Küstenschutzes uneingeschränkt durchführbar sein. Ggf. ist für den Einzelfall eine erforderliche küstenschutzrechtliche Genehmigung nach Landeswassergesetz einzuholen.

8.7.2 Grabungsschutzgebiet

Das Plangebiet liegt außerhalb eines Grabungsschutzgebietes. Dennoch ist über den Bereich des bisherigen Grabungsschutzgebietes „St. Johannis“ hinaus im seit historischer Zeit genutzten und/oder bebauten Stadtbereich mit archäologischen Denkmalen zu rechnen. Maßnahmen, die mit Eingriffen in den Boden verbunden sind, sollen mit dem Archäologischen Landesamt abgestimmt werden.

Nach europäischer Rechtsprechung ist vom sog. Verursacherprinzip auszugehen: Werden durch öffentliche oder private Vorhaben archäologische Untersuchungen, Bergungen, Dokumentationen und Veröffentlichungen notwendig, ist der Träger des Vorhabens im Rahmen des Zumutbaren zur Deckung der Gesamtkosten verpflichtet.

Gemäß § 15 DSchG ist die Denkmalschutzbehörde generell unverzüglich zu benachrichtigen und die Stelle zu sichern bis das Archäologische Landesamt eintrifft, wenn bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, die auf archäologische Funde hindeuten.

9. Gebietsgliederung

Durch den Bebauungsplan werden die vorhandenen Flächen wie folgt gegliedert:

Sondergebiet	ca. 1.080,42 m ²
Verkehrsflächen	ca. 239,80 m ²
Gesamtfläche	ca. 1.320,22 m²