# Stadt Flensburg

# Bebauungsplan "Zentralkrankenhaus Flensburg / Peelwatt" (Nr. 305)

## Zeichenerklärung

### 1. Planfestsetzung

**Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 4 BauNVO)

- GE — Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
- GEe — Eingeschränkte Gewerbegebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)
- SO — Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO) hier: Klinik und klinikzugeordnete Nutzungen

**Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

- GRZ0,4 — Grundflächenzahl
- III — Zahl der Vollgeschosse als Hochstmaß
- GH min. 60,0 m NHN — Mindestgebäudehöhe über Normalhöhennull (NHN), z.B. 60,0 m über NHN
- GH max. 12,0 m ü. Gel. — Maximale Gebäudehöhe über gewachsenem Gelände, z.B. 12,0 m über Gelände
- BP 2 / 39,0 ü. NHN — Bezugspunkt in Metern über Normalhöhennull (NHN), z.B. 39,0 m über NHN

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze

**Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Bereiche für Fußgänger und Fahrradfahrer (Befahrbarkeit für Müllfahrzeuge und Feuerwehr)
- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfläche
- hier: Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- hier: Ein- und Ausfahrt

**Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen**
(§ 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
- Elektrizität

**Grünflächen**
(§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

- Private Grünflächen
- Öffentliche Grünflächen
- Zweckbestimmung: Gesundheitspark / Randeingrünungen
- Zweckbestimmung: Dauerkleingärten
- GF 1 — Nummerierung, z.B. Grünfläche 1

**Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
(§ 9 Abs.1 Nr.16 und Abs.4, § 40 Abs.1 Nr.13 BauGB)

- Wasserflächen (Peelwatt)
- WF — Nummerierung, z.B. Wasserfläche 1
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- R1 — Nummerierung, z.B. Regenwasserbewirtschaftungsfläche 1

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6, § 40 Abs.1 Nr.14 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 und Abs.6 BauGB)
- M4 — Maßnahmenflächen, z.B. Maßnahmenfläche 4
- Ö1 — vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, dem Ökokonto zugeordnet
- Anpflanzen: Bäume
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (§ 9 Abs.1 Nr.25b, Abs.6 und § 41 Abs.2 und § 213 BauGB)
- Erhaltung: Bäume
- Erhaltung Knick
- Knickneuanpflanzung
- A1 - A3 — Anpflanzgebote s. Text

**Sonstige Planzeichen**

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)
- GFL1 | GFL2 — Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten eisenbahnrechtlicher Zwecke
- RW — Leitungsrecht zu Gunsten der Regenwasserentsorgung
- TW — Leitungsrecht zu Gunsten der Trinkwasserversorgung
- L 1 — Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger
- Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen imSinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Lärmpegelbereiche 3-5) (§ 9 Abs.1 Nr.24 und Abs.4 BauGB)
- Lärmschutzwand Höhe 2,50 m über Gradiente
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs.5 Nr.3 und Abs.6 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)
- Fußwegeverbindung

### 2. Darstellung ohne Normcharakter

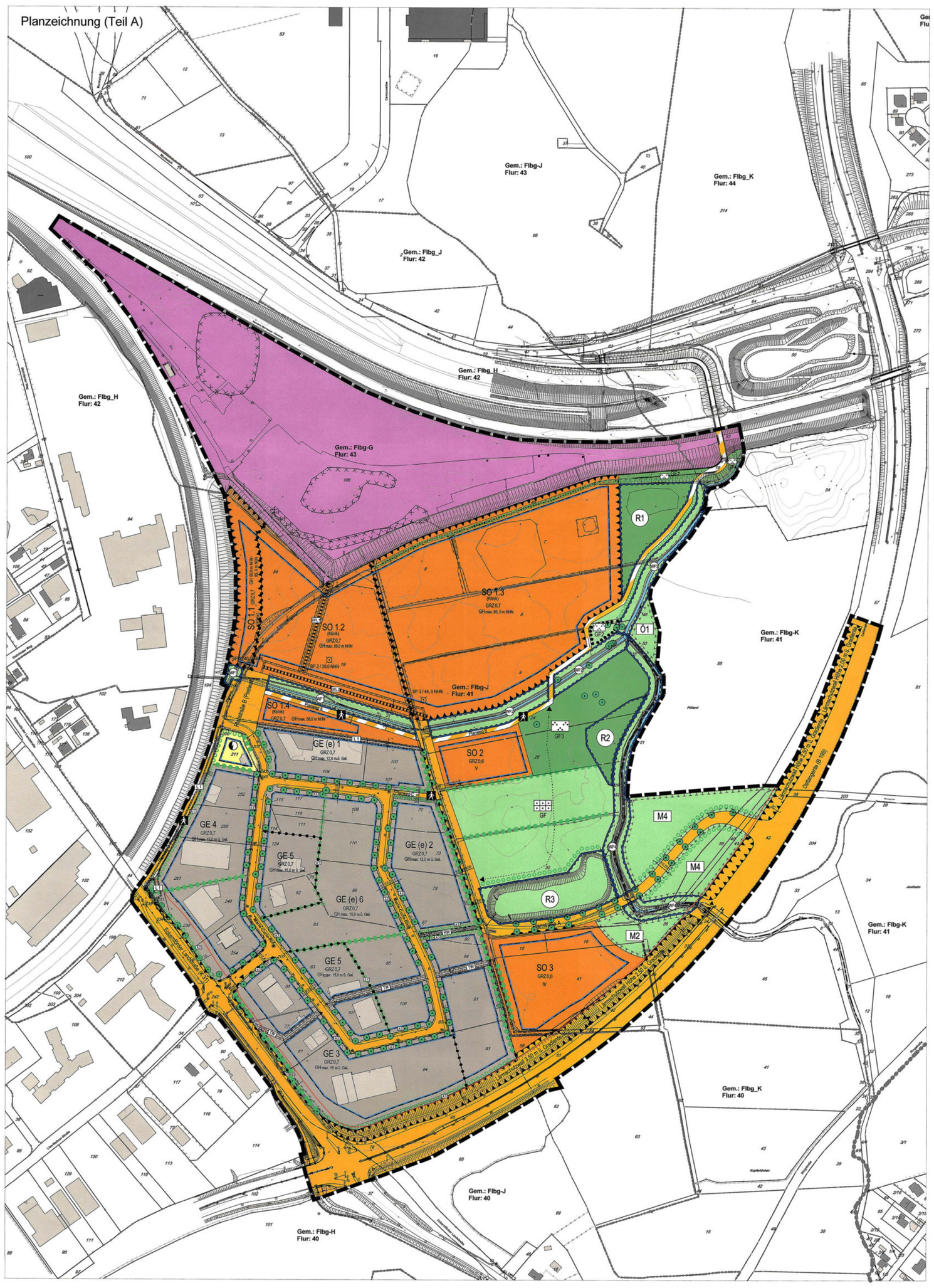
- 68 — Vorhandene Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern
- Vorhandene Gebäude
- 42 — Höhenlinie mit Höhe über Normal Null
- vorh. Knick
- Gem.: Flbg-J Flur: 41 — Flurgrenze, Gemarkungsschlüssel und Flurnummer
- Gemarkungsgrenze

### 3. Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen

**Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege**
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Bahnanlagen
- Anbauverbot an Bundes-, Landes- und Kreisstraßen (§ 9 Abs. 1 FStrG und § 29 Abs. 1 StrWG)

## Planzeichnung (Teil A)




## Verfahrensvermerke

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Ratsversammlung vom 09.11.2017. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 17.11.2017 in den Flensburger Tageszeitungen und im Internet unter www.flensburg.de.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 27.03.2018 durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können wurden gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 21.03.2018 und 23.04.2018 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Ausschuss für Umwelt, Planung und Stadtentwicklung hat am 18.09.2018 den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 01.10.2018 bis zum 17.12.2018 montags bis freitags mindestens von 8 bis 15.30 Uhr, donnerstags bis 17.30 Uhr nach § 3 Abs. 2 öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, in den Flensburger Tageszeitungen am 21.09.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung des Planentwurfes und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.flensburg.de ins Internet eingestellt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 19.09.2018 bzw. 21.09.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Ausschuss für Umwelt, Planung und Stadtentwicklung hat am 26.02.2019 den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 11.03.2019 bis zum 26.04.2019 montags bis freitags mindestens von 8 bis 15.30 Uhr, donnerstags bis 17.30 Uhr nach § 3 Abs. 2 öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, in den Flensburger Tageszeitungen am 01.03.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung des Planentwurfes und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.flensburg.de ins Internet eingestellt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 01.03.2019 bzw. 04.03.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Flensburg, den 24.06.2021

Im Auftrag

.....

Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Flensburg, den 29.06.2021

.....
Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig–Holstein

Die Ratsversammlung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 10.06.2021 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Die Ratsversammlung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 10.06.2021 beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Flensburg, den 30.06.2021

.....
Oberbürgermeisterin

Der Beschluss des Bebauungsplanes sowie Internetadresse der Stadt Flensburg und Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über deren Inhalt Auskunft erteilt, sind am 09.07.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von den Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeiten, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen.
Die Satzung ist mithin am 16.07.2021 in Kraft getreten.

Flensburg, den 16.07.2021

Im Auftrag

.....

## Text (Teil B)

**I. Städtebauliche Festsetzungen** (gemäß § 9 Abs.1 BauGB)

**1. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 u. 11 BauNVO)

**1.1 Nutzungen in den gemäß § 11 BauNVO festgesetzten sonstigen Sondergebieten:**

a) Sonstiges Sondergebiet SO 1.1 - SO 1.4
Die Teilgebiete SO 1.1 bis SO 1.4 werden als Klinikgebiet festgesetzt. In dem Klinikgebiet sind auch Gebäude und Räume für freie Berufe zulässig, deren Tätigkeiten in medizinischen, gesundheitlichen oder medizinisch-sportlichen Bereichen liegen.
Auf dem Dach des Klinikgebäudes ist die Anlage eines Landeplatzes für Rettungshubschrauber zulässig.

b) Sonstiges Sondergebiet SO 2
Im Sondergebiet SO 2 sind klinikbezogene Nutzungen zulässig, außerdem Ärztehäuser, klinikbezogene Unterkünfte, Beherbergung und Wohnnutzung, ein Gesundheitszentrum, eine Kindertagesstätte sowie Gebäude und Räume für freie Berufe. Es sind ebenso Diensleistungs- und produzierende Betriebe zulässig, deren Tätigkeiten im Gesundheitswesen, im medizinischen oder medizinisch-technischen Bereich, in Bildung, Forschung und Wissenschaft oder im sportlich-medizinischen/ gesundheitlichen Bereich liegen.

c) Sonstiges Sondergebiet SO 3
Im Sondergebiet SO 3 sind klinikbezogene Nutzungen unter Ausnahme von Wohnnutzungen zulässig. Außerdem sind Dienstleistungs- und produzierende Betriebe zulässig, deren Tätigkeiten im Gesundheitswesen, im medizinischen oder medizinisch-technischen Bereich, in Bildung, Forschung und Wissenschaft oder im sportlich-medizinisch/gesundheitlichen Bereich liegen. Räume und Gebäude für freie Berufe sind zulässig.

**1.2 Nutzungen in den festgesetzten Gewerbegebieten** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 u.6 sowie § 8 BauNVO)

a) In den Gewerbegebieten sind Betriebe, bei denen die Lagerung von Gegenständen Hauptzweck der Nutzung des Baugrundstückes ist, wie z. B. Baustoff- Lager-, Schrottplätze und andere nicht zulässig.

b) In den Gewerbegebieten sind die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, d.h. Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig.

c) In den Gewerbegebieten sind die als Ausnahme zulässigen Nutzungen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO, d.h. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten auch als Ausnahme nicht zulässig.

d) Gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO sind in den Gewerbegebieten Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Ausnahmsweise ist Einzelhandel bis zu einer Größe von max. 250,00 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche zulässig, wenn dieser
- nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs (nahversorgungsrelevante Sortimente) handelt,
- in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieb steht und
- dieser gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist.

e) Ausnahmsweise ist an Tankstellen der Handel mit Reisebedarf auf einer Verkaufsfläche von max. 200,00 m² zulässig. Zum Reisebedarf zählen Zeitungen, Zeitschriften, Straßenkarten, Stadtpläne, Reiselektüre, Schreibmaterialien, Tabakwaren, Schnittblumen, Reisetoilettenartikel, Filme, Tonträger, Bedarf für Reiseapotheken, Reiseandenken und Spielzeug geringeren Wertes, Lebens- und Genussmittel in kleineren Mengen sowie ausländische Geldsorten.

f) Innerhalb der Gewerbegebiete ist Internet- bzw. Versandhandel ohne Verkaufsstelle für den Direktvertrieb zulässig.

**2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 - 20 BauNVO)

**2.1 Festsetzung von Gebäudehöhen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 1 und Abs. 4 Nr. 4 BauNVO)

a) Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen in den Gewerbegebieten und im Sondergebiet SO 1.4 sowie Bauhöhen technischer Anlagen beziehen sich auf die Ausbauhöhen der zur Erschließung des Grundstücks dienenden Straße.

b) Die festgesetzte Mindestgebäudehöhe in SO 1.1 von 60,00 m bezieht sich auf Normalhöhennull (NHN), das sind 20,00 m über dem Höhenbezugspunkt BP 1. Die Festsetzung zur maximalen Gebäudehöhe in den Sondergebieten SO 1.1, 1.2 und 1,3 von 85,00 m bezieht sich auf Normalhöhennull, das sind 45,00 m über dem Bezugspunkt BP 1, 46,00 m über dem Bezugspunkt BP 2 und 41,00 m über dem Bezugspunkt BP 3. Die Festsetzung zur maximalen Gebäudehöhe in SO 1.4 von 58,00 m bezieht sich auf Normalhöhennull.

c) Eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhen ist für untergeordnete Bauteile wie Dachaufbauten, Heiz- und Klimaanlagen, Be- und Entlüftungseinrichtungen, Treppenaufgänge etc. bis max. 3,50 m zulässig.

d) Die im Zusammenhang mit dem Umspannwerk erforderliche 60 KV-Freiluftschaltanlage darf eine maximale Bauhöhe von 17,00 m in Bezug zur Ausbauhöhe der zur Erschließung des Grundstücks dienenden Straße, nicht überschreiten.

**2.2 Festsetzungen von Höhenbezugspunkten** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 1 und Abs. 4 Nr. 4 BauNVO)
Für die Sondergebiete SO 1.1, SO 1.2, SO 1.3 werden folgende drei unterschiedliche Höhenbezugspunkte festgesetzt.
– Höhenbezugspunkt BP 1 für das Sondergebiet SO 1.1 mit der Höhe von 40,00 m NHN
– Höhenbezugspunkt BP 2 für das Sondergebiet SO 1.2 mit der Höhe von 39,00 m NHN
– Höhenbezugspunkt BP 3 für das Sondergebiet SO 1.3 mit der Höhe von 44,00 m NHN

**3. Über- bzw. Unterbauung des Gewässers Peelwatt im Bereich WF 1** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

**3.1.** Zwischen den Sondergebieten SO 1.2 und SO 1.4 ist eine Brückenanlage oder alternativ eine Untertunnelung zulässig.

**3.2.** Die Breite der Überbrückung bzw. der Untertunnelung darf außerhalb der Sondergebiete die Breite von 4,50 m nicht überschreiten.

**3.3.** Bei einer Überbrückung ist eine lichte Höhe von mindestens 4,50 m über der öffentlichen Verkehrsfläche des Planweges A einzuhalten. Die Höhe der baulichen Anlage ist bis zu einer Höhe von 7,50 m bezogen auf den Höhenbezugspunkt BP 2 in SO 1.2 zulässig.

**4. Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1. Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

**4.1 Tankstellenzufahrt**
Ausnahmsweise ist von dem Marie-Curie-Ring eine Einfahrt zu den südöstlich angrenzenden Grundstücken zulässig, wenn diese durch die Nutzung der Tankstelle erforderlich ist.

**4.2 Verbot der Ein- und Ausfahrten**
In der Planstraße A werden an den Gewerbegebieten GEe 1 und GEe 2 sowie an dem Sonstigen Sondergebiet SO 3 Verbote zur Herstellung von Ein- und Ausfahrten auf die Baugrundstücke festgesetzt. Da sich direkt an der Grenze auf den Baugrundstücken geschützte Knickwälle befinden, ist es auch nicht zulässig dort Notzufahrten oder Zugänge für Fußgänger und Radfahrer zu schaffen. Die Zufahrt zum vorhandenen Regenrückhaltebecken R 3 nördlich des sonstigen Sondergebietes SO 3 muss gewährleistet bleiben.

**4.3 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 u. Abs. 6 BauGB)

a) In den Gewerbegebieten und im Sondergebiet SO 3 werden Leitungsrechte für Entsorgungsleitungen und Trinkwasserleitungen zugunsten der Ver- und Entsorgung festgesetzt.
Die mit Leitungsrecht zu belegenden Flächen können als Ausnahme in ihrer Lage bis zu 30,00 m verändert werden, wenn dies mit der Zweckbestimmung vereinbar ist und die Versorgungsträger zustimmen. Die Leitungen können durch befestigte Flächen als bauliche Nebenanlagen überbaut werden, wenn die Funktion sowie die Betriebs- und Unterhaltungsarbeiten an den Versorgungsleitungen gewährleistet bleiben und die Versorgungsträger zustimmen.

b) Geh-, Fahr- und Leitungsrechte in den Sondergebieten SO 1.2 und SO 1.3
In den Sondergebieten SO 1.2 und SO 1.3 werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Allgemeinheit, vertreten durch die Stadt Flensburg, und zugunsten eisenbahnrechtlicher Zwecke festgesetzt. Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte verbinden die Planstraße A im Osten mit der Planstraße B im Westen und der Zufahrt zum Bahngelände. Die tatsächliche Führung dieser Geh-, Fahr- und Leitungsrechte kann von der in der Planzeichnung dargestellten Linienführung abweichen, wenn der jeweilige Anfangs- und Endpunkt der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte beibehalten wird. Bei Sicherstellung einer lichten Durchfahrtshöhe von 4,50 m dürfen die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte durch obere Geschosse dort zulässiger Gebäude überbaut werden.

**5. Flächen für Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB, § 12 u.14 BauNVO)

**5.1** Nebenanlagen in den Gewerbegebieten und Sondergebieten SO 2 und SO 3 sind nur innerhalb überbaubarer Grundstücksflächen zulässig.

**5.2** Befestigte Flächen für Zufahrten und Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**6. Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung** (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V. m. § 84 LBO)

**6.1 Werbeanlagen in Gewerbegebieten und Sondergebieten**

a) Werbeanlagen sind in den Gewerbegebieten und den Sondergebieten SO 2 und SO 3 ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig. Sie sind in Form von Schriftzügen, Firmensignets oder Einzelbuchstaben bis zu einer max. Höhe von 2,00 m direkt am Gebäude zulässig. Die horizontale Ausdehnung der Werbeanlagen darf nicht länger als zwei Drittel der zur Haupterschließungsstraße ausgerichteten Gebäudefront betragen, unabhängig von der Anzahl verschiedener Werbeanlagen an einem Gebäude. Die Gesamtgröße der Werbeanlagen darf 10 % der Wandfläche, an der sie angebracht werden soll, nicht überschreiten. Die Werbeanlagen dürfen die Gebäudehöhe nicht überschreiten.

b) Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist in den Gewerbegebieten und den Sondergebieten SO 2 u. SO 3 pro Grundstück eine freistehende, unbeleuchtete Werbeanlage in einer max. Größe von 2,00 m² auf jeweils bis zu 2 Seiten zulässig.

c) Im Kreuzungsbereich Marie-Curie-Ring / Eckernförder Landstraße ist die Aufstellung eines Sammelwerbeträgers (Höhe max. 10,00 m bezogen auf das Niveau des mittleren Erschließungsabschnitts, Breite max. 3,00 m) mit Hinweisschildern (Logos) außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
§ 29 Straßen- und Wegegesetz des Landes Schleswig-Holstein (StrWG) ist zu berücksichtigen.

d) Es sind direkt und indirekt beleuchtete, blendfrei ausgeführte Werbeanlagen zulässig. Lauf-, Wechsel-, Blinklichtschaltungen und Anlagen ähnlicher Bauart und Wirkung sind nicht zulässig (hierzu zählen z. B. Wechselllichtanlagen, Wendeanlagen, Leitlichtanlagen, Digitalbildanlagen, Bildprojektionen sowie angestrahlte Werbeanlagen, deren Lichtfarbe oder Lichtintensität wechselt). Ebenfalls unzulässig sind sich bewegende Werbeanlagen (z. B. auf Schienen oder sich drehend). Lichtprojektionen auf oder am Gebäude, in Schaufenstern, an baulichen Anlagen, auf Grundstücken und auf Straßen, außerdem in den Luftraum abstrahlende Licht- und Laserstrahlen sind unzulässig.

e) Fahnenmasten sind nur unbeleuchtet und mit innenliegendem Seilzug innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Höhe von 8,00 m (bezogen auf das anliegende Höhenniveau der Erschließungsstraße) zulässig.

f) Werbeanlagen dürfen nicht in das Lichtraumprofil des öffentlichen Straßenraumes hineinragen bzw. die erforderlichen Sichtbeziehungen beeinflussen.

g) Werbeanlagen sind nicht innerhalb von festgesetzten Flächen für Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zulässig.

h) Werbeanlagen müssen so konstruiert sein, dass keine Insekten in den Leuchtkörper gelangen können (staubdichte Leuchten).

i) Es sind Leuchtmittel mit für Insekten wirkungsarmem Spektrum (UV-armes Lichtspektrum) gemäß dem Stand der Technik zu verwenden, wie zum Beispiel Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Lampen. Es dürfen nur Leuchten mit geringer Oberflächentemperatur < 60 ° verwendet werden.

j) Lichtquellen sind zum umgebenden Baumbestand und zur Landschaft hin abzuschirmen.

k) Beeinträchtigungen von Fledermauslebensräumen durch Licht (Lichtintensität, Lichttyp, Wellenlängen und ungerichtete Beleuchtung der Umgebung) sind unzulässig.

**6.2 Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen**
Standplätze von Containern und Müllbehältern sowie zur Warenanlagerung sind durch Wände oder Anpflanzungen gegenüber öffentlichen Flächen abzuschirmen. Auf Flächen, die mit einem Anpflanzgebot belegt sind, sind derartige Standplätze ausgeschlossen.

**6.3 Beschaffenheit von Stellplätzen**
Auf den Baugrundstücken in den Gewerbegebieten sind alle nicht barrierefreien Stellplätze in wasserdurchlässigem Aufbau herzurichten.

**6.4 Barrierefreie Erreichbarkeit**
Neu errichtete Stellplätze und Garagen müssen von den zugeordneten Gebäuden aus barrierefrei erreichbar sein.

**II. Grünordnerische Festsetzungen**

**1. Öffentliche Grünflächen/Kinderspielplätze/Dauerkleingärten** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

**1.1.** Im Bereich des Gesundheitsparks sind heimische und standortgerechte Baumarten und Gehölze in naturnaher Gestaltung auf 50% der Fläche zu verwenden. Eine naturnahe Regenbewirtschaftungsfläche (R2) ist im Gesundheitspark herzustellen.

**2. Wasserflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

**2.1** In den mit WF1 und WF2 bezeichneten Flächen sind die Uferzonen und Böschungsbereiche des Gewässers Peelwatt naturnah umzugestalten.

a) WF 1: in einem 10,00 m breiten Gewässerrandstreifen werden die Böschungsneigungen auf der Nordseite im Verhältnis 1:3 und auf der Südseite auf einer Breite von 5,00 m mit 1:1,5 abgeflacht. Zudem ist eine fischottergerechte Tierquerung im Bereich der Planstraße A (vgl. II.3.3.) herzustellen.

b) WF 2: Die Peelwatt wird in einem 10,00 m breiten Gewässerrandstreifen mit einer beidseitigen Böschungsneigung von 1:3 hergestellt. Die Böschungsneigung ist an die zu erhaltenden Bäume/ Gehölzflächen anzupassen.

c) WF 3: Herstellung einer Stauschwelle im südlichen Teil mit mindestens 38,50 m über NHN.

d) WF 4: Der naturnahe Zustand des Fließgewässers und seiner Randbereiche ist dauerhaft zu sichern.

**2.2** Regenrückhaltebecken R 3 und Regenbewirtschaftungsflächen (R1+R2) sind naturnah zu erhalten, bzw. herzustellen.

a) R1 und R2 sind naturnah und vielgestaltig auszuführen (geschwungene Böschungslinien, Unregelmäßigkeiten der Böschungsneigungen). Es sind im Westen und Osten flache Böschungsneigungen zwischen 1:5 - 1:10 vorzusehen sowie im Norden und Süden steilere Böschungsneigungen bis zu 1:3. Die Bepflanzung ist mit heimischen und standortgerechten Gehölzen auszuführen.

**3. CEF-Maßnahmen und artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen**
(§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 44 Abs. 5 i.V.m. § 15 BNatSchG)

**3.1.** Für Amphibien (geschützte Art: Moorfrosch) ist ein temporär wasserführendes Gewässer mit Wechselwasserzonen mit einer Fläche von insgesamt 1.000 m² als CEF-Maßnahme im Ökokonto Peelwatt anzulegen. Eine Anlage von Einzelflächen mit einer Gesamtgröße von 1.000 m² ist möglich.

**3.2.** Für das Rebhuhn sind als CEF-Maßnahmen Offenlandbereiche auf 1,13 ha auf Teilen des Flurstücks 2, Flur 38, Gemarkung Flensburg-J und auf Teilen des Flurstücks 3 Flur 38, Gemarkung Flensburg-J durch Abzäunen und einmalige Beweidung im Jahr herzustellen und zu sichern. Für die Feldlerche sind als CEF-Maßnahme 2 ha auf Teilen des Flurstücks 11 Flur 42 der Gemarkung Flensburg-X von Gehölzen auszulichten und zu sichern.

**3.3.** Herstellung zweier fischottergerechten Tierquerungen der Peelwatt auf der Planstraße A mit einem Durchlass von 3,00 m lichte Weite und mind. 2,60 m lichte Höhe im Bereich des Straßenquerung über die Peelwatt gemäß des „Merkblatt zum Amphibienschutz an Straßen" (MAmS 2000) und „Merkblatt zur Anlage von Querungshilfen für Tiere und zur Vernetzung von Lebensräumen an Straßen" (MAQ, Entwurf 2017).

**3.4.** Für Fledermäuse:
a) Baumfällungen (Bäume mit Stammdurchmesser >20,00 cm) sind nur zwischen dem 1.12.-28./29.2. zulässig.
b) Rückbau der Gartenlauben ist nur zwischen dem 15.8. und 1.12. eines Jahres zulässig.
c) Anbringen von Fledermauskästen an Gebäuden an den künftigen Gebäuden der Klinik- und Parkhausflächen südlich der Peelwatt in einer Höhe von mindestens 2,50 m in Südwest-, Süd- oder Südost-Ausrichtung. Nach Errichtung des Krankenhauses ist ein Großkasten (ca. 2,00 m²) anzubringen.

**3.1.** Für Brutvögel:
a) Gehölzrodungen und Baufelderschließung sind nur zwischen dem 01.10. und 28./29.2. eines Jahres zulässig.
b) Nisthilfen für Dohlen sind an den Gebäuden südlich der Peelwatt anzubringen.

**3.2.** Herstellung eines Amphibienleitwarnsystems (H=0,45 m) zwischen R3 und Planstraße A.

**4. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

**4.1.** Das Ausgleichserfordernis für Boden (Versiegelung, Inanspruchnahme von Maßnahmenflächen, Überprägung von Grünland in Maßnahmenflächen für Knickausgleich) von 121.982 Punkten wird im Ökokonto „Peelwatt" abgebucht.

**4.2.** Der Ausgleich für geschützte Biotope und Einzelbäume wird wie folgt umgesetzt:

a) Ausgleich von 20.358 m² mesophilen Grünland auf der Ausgleichsfläche Adelby auf dem Flurstück 78, Flur 45, Gemarkung Flensburg K. Weitere 2.982 Ökopunkte für mesophiles Grünland, 933 Ökopunkte für Röhricht, 27 m² für Steilhang sowie 1.248 m² für Kleingewässer (gesamt: 5.190) werden im Ökokonto "Peelwatt" abgebucht.

b) Pflanzung von insgesamt 55 Stk. Straßen- und Einzelbäumen innerhalb des Plangebietes, davon 37 Stk. als Straßenbäume und 18 Stk. als Einzelbäume im Gesundheitspark (vgl. II.6.2).

c) Neuanlage von 1.003 lfm Knicks innerhalb des Plangebietes.

d) Neuanlage von 1.590 lfm Knick extern, auf folgenden Flurstücken innerhalb der Stadt Flensburg: Flurstück 74, Flur 45, Flensburg K (545 lfm); Flurstück 348, Flur 46, Gemarkung Flensburg K (120 lfm); Flurstück 2, Flur 39, Gemarkung Flensburg E (230 lfm, 220 lfm zur Aufwertung); Flurstück 43, Flur 4, Gemarkung Tarup (210 lfm); Flurstück 78, Flur 45, Gemarkung Flensburg K (375 lfm)

e) Ersatzgeldzahlung für 504 lfm Knick erfolgt durch Knickneuherstellung auf demn Flurstücken 33, 34, 37 und 39 der Flur 48 Gemarkung Flensburg O in Abstimmung mit der UNB Flensburg.

**5. Erhaltungsgebot** (§ 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB)

**5.1.** Knicks, geschützte Biotope und Bäume

a) Die in der Planzeichnung dargestellten Knicks sind zu erhalten. Während der Bauphase sind die zu erhaltenden Knicks vor schädlichen Einflüssen zu bewahren (Schutzzaun unter Berücksichtigung der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen"). Der Knick entlang der nördlichen Grenze sowie innerhalb der Kleingärten von Ost nach West sowie nördlich des Regenrückhaltebeckens kann auf 5,00 m Breite unterbrochen werden, um eine Verbindung von GF3 Gesundheitspark nach GF Kleingärten zu ermöglichen.

b) Die in der Planzeichnung dargestellten geschützten Biotope sind dauerhaft zu erhalten und pflegen.

c) Erhalt von Gehölzbeständen: In die Wurzelbereiche von Großbäumen darf nicht eingegriffen werden. Bei natürlichem Abgang sind Nachpflanzungen vorzunehmen. Während der Bauzeit sind an das Baufeld angrenzende, zu erhaltende Bäume durch Anfahrschutz bzw. einen randlichen Bauschutzzaun oder andere Absperrungen zu schützen (s. DIN 18920, RAS-LP4).

**6. Anpflanzgebot** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

**6.1.** Neuanlage von Knicks:
Entlang der Planstraße A östlich der Peelwatt sind straßenbegleitend beidseitig Knicks anzulegen; außerdem entlang der nördlichen Grenze zwischen Krankenhaus und Bahnfläche und begleitend zum Planweg B an der Peelwatt.
Die Knickwälle sind mit einem 3,00 m breiten Knickwall herzustellen und, ca. 0,80 m hoch zuzusetzen sowie 2-reihig zu bepflanzen. Ein Knickschutzsaum ist in folgender Breite vorzusehen: nördlich von SO 1.3: 2,00 m beidseitig, entlang der Peelwatt: 1,00 m beidseitig, nördlich des Regenrückhaltebeckens: 2,00 m beidseitig, östlich der Peelwatt beidseitig der Planstraße A: 3,00 m beidseit