

Begründung

2. Änderung des Bebauungsplans „Nordstraße / Engelsbyer Straße“ (Nr. 151)

Beschleunigtes Verfahren zur Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB



Stadt Flensburg
Der Oberbürgermeister
Fachbereich Stadtentwicklung und Klimaschutz
Stadt- und Landschaftsplanung

Flensburg, 02.06.2025
S. Hecht / M. Löwe
☎ 85 2307 / 4183

Inhalt

1.	Plangebiet	5
2.	Rechtliche Vorschriften.....	5
2.1	Rechtsgrundlagen	5
2.2	Flächennutzungsplan	5
2.3	Landschaftsplan.....	5
2.4	Weitere Vorschriften	6
2.5	Aufzuhebende Satzungen	6
3.	Beschreibung des Gebietes	7
4.	Gründe für die Planaufstellung	8
4.1	Gründe für die Durchführung eines vereinfachten Verfahrens (§ 13 BauGB) / Verfahrens zur Innenentwicklung (§ 13 a BauGB)	8
5.	Planungsziele und städtebauliches Konzept	9
6.	Planinhalt und Festsetzungen	10
6.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	10
6.1.1	Art der baulichen Nutzung	10
6.1.2	Maß der baulichen Nutzung.....	13
6.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	13
6.2.1	Bauweise	13
6.2.2	Überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenzen, Bebauungstiefe).....	13
6.3	Erschließung, Infrastruktur	14
6.3.1	Verkehrerschließung.....	14
6.3.2	Öffentlicher Personennahverkehr	14
6.3.3	Ruhender Verkehr / Erreichbarkeit der Hauseingänge.....	14
6.3.4	Technische Infrastruktur.....	14

6.3.5	Abfall, Wertstoffe.....	16
6.3.6	Soziale Infrastruktur	16
6.4	Stellplätze und Garagen, Abstellanlagen für Fahrräder	16
6.5	Nebenanlagen	17
6.6	Grünordnerische Festsetzungen	17
6.6.1	Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB), Anpflanzgebot	18
6.7	Altlasten.....	1818
6.8	Immissionsschutzbezogene Festsetzungen	19
6.8.1	Schallschutz	19
6.8.2	Beleuchtung	20
6.9	Örtliche Bauvorschriften	20
6.9.1	Äußere Gestaltung der Hauptgebäude	20
6.9.2	Äußere Gestaltung der Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	21
6.9.3	Nicht überbaute Flächen	21
6.9.4	Barrierefreie Gestaltung	21
6.1.1	Werbeanlagen	21
7.	Umweltbericht gem. § 2 a BauGB	23
8.	Berücksichtigung der Belange besonderer Bevölkerungsgruppen	23
8.1	Gender-Aspekte.....	23
8.2	Familien / Kinder und Jugendliche	23
8.3	Senioren und Menschen mit Behinderungen.....	24
9.	Nachrichtliche Übernahmen	24
9.1	Anbauverbotszone (§ 9 Abs. 1 FStrG)	24
9.2	Baubeschränkungszone (§ 9 Abs. 2 FStrG)	24
10.	Hinweise	25

10.1	Grabungsschutz	25
10.2	Kampfmittel.....	25
10.3	Schallschutz	25
10.4	Raumaufhellung und Blendwirkung.....	25
10.5	Bodenschutz	25
10.6	Altlasten	26
10.7	Vorschriften.....	26
11.	Gebietsgliederung	26
12.	Erschließungsbeiträge / Kosten städtebaulicher Maßnahmen	26
13.	Maßnahmen zur Ordnung und Sicherung des Grund und Bodens	26
14	Quellen	27
15	Anlagen	27

1. Plangebiet

Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 21.100m² und liegt zwischen:

im Norden: dem parallel zur Nordstraße verlaufenden Radweg (B199),

im Osten: dem Erschließungsweg Engelsbyer Straße 13 – 19,

im Süden: der Engelsbyer Straße und

im Westen: der Richard-Wagner-Straße.

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 2022). Außerdem das **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) und das **Landesnaturschutzgesetz** (LNatSchG).

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1998 stellt den Bereich als Mischbaufläche vom Typ M2 und als Wohnbaufläche Typ W3 dar. Weiterhin ist eine Fläche für die Versorgungsanlage „Fernwärme“ sowie eine Grünfläche verzeichnet. Die Bebauungsplanänderung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar.



Abb. 1: Ausschnitt aus dem wirksamen FNP, Stadt Flensburg.

2.3 Landschaftsplan

Im geltenden Landschaftsplan aus dem Jahr 2023 ist der Bereich als Siedlungsfläche mit der Notwendigkeit der Erstellung von Entwässerungskonzepten für die vorrangige Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort dargestellt.

Eine Änderung bzw. Anpassung des Landschaftsplanes ist nicht erforderlich, da es sich nicht um eine erstmalige bauliche Nutzung des Geländes handelt und die landschaftsplanerischen Ziele nicht betroffen sind.



Abb. 2: Auszug aus dem gültigen Landschaftsplan der Stadt Flensburg.

2.4 Weitere Vorschriften

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

2.5 Aufzuhebende Satzungen

Mit In-Kraft-Treten der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Nordstraße / Engelsbyer Straße“ (Nr.151) wird innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches aufgehoben:

- Bebauungsplan „Nordstraße / Engelsbyer Straße“ (Nr. 151), rechtsverbindlich seit dem 17.10.1993 (Abb. 3),
- 1. Änderung des Bebauungsplans „Nordstraße / Engelsbyer Straße“ (Nr. 151), rechtsverbindlich seit dem 02.02.2019 und
- Fluchtlinienplan „Engelsbyer Straße“ (Nr. 97 / 1. Änderung), rechtsverbindlich seit dem 30.01.1931.



Abb. 3: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Nordstraße / Engelsbyer Straße“ (Nr. 151), Stadt Flensburg, nicht maßstabsgetreu.

3. Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Engelsby im Osten von Flensburg. Unmittelbar nördlich grenzt die B 199, die als „Osttangente“ bezeichnete Nordstraße an.

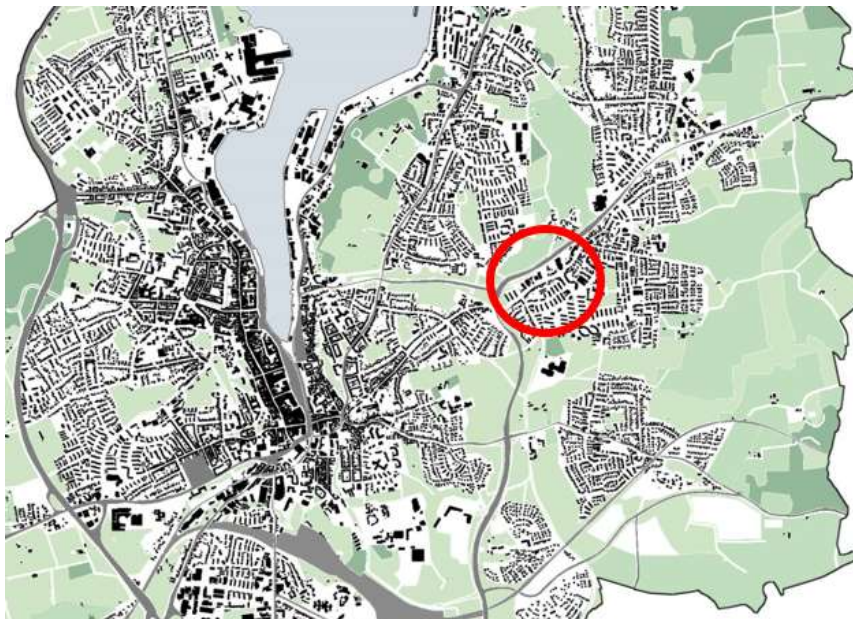


Abb. 4: Räumliche Lage im Stadtgebiet, © GeoBasis-DE/LVermGeo SH
(www.LVermGeoSH.schleswig-holstein.de)

Der überplante Bereich umfasst heterogene, gewerblich geprägte Bebauungsstrukturen, mit Nutzungen, die teilweise bereits seit Jahrzehnten ansässig sind sowie Wohngebäude unterschiedlicher Kubatur und das Reserveheizkraftwerk der Stadtwerke Flensburg.

Der Gebäudezustand und die Außenraumgestaltung, die in erster Linie an pragmatischen Gründen der Erschließung der gewerblichen Einrichtungen orientiert ist, bedingen städtebauliche Defizite. Aufgrund der teilweisen Nutzungsaufgabe früherer Einzelhandelsbetriebe sind heute größere ehemalige Stellplatzflächen untergenutzt.

4. Gründe für die Planaufstellung

Der ursprüngliche Bebauungsplan "Nordstraße / Engelsbyer Straße" (Nr. 151) gliedert sich horizontal in zwei Teile. Im größeren, parallel zur Engelsbyer Straße verlaufenden Bereich ist ein Mischgebiet ausgewiesen worden, in welchem Einzelhandelsbetriebe allgemein zulässig sind. In den rückwärtigen Grundstücksbereichen wurde ein eingeschränktes Mischgebiet mit einer ausnahmsweisen Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben festgelegt. Diese Regelungen resultierten zum Zeitpunkt der ursprünglichen Planaufstellung aus einer damaligen Konzentration von Einzelhandelsbetrieben und der städtebaulichen Notwendigkeit, diese planungsrechtlich zu steuern.

Mit den Novellen des Baugesetzbuches ist der Stellenwert kommunaler Einzelhandelskonzepte im Rahmen der Bauleitplanung gestärkt worden. Ein Einzelhandelskonzept dient i. S. v. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als städtebauliches Entwicklungskonzept und ist im Sinne des § 9 Abs. 2a BauGB ein bedeutsames Abwägungskriterium im Rahmen der Bauleitplanung.

Im Jahr 2023 hat die Ratsversammlung (RV 23.03.2023) die Ziele des Einzelhandelskonzepts aus dem Jahr 2011, die Einzelhandelsentwicklung zu steuern mit dem Beschluss über das Zentren- und Einzelhandelskonzept bestätigt und präzisiert. Ein wesentlicher Komplex ist die Sicherstellung der Nahversorgung, die in den Stadtteilzentren, der Innenstadt und den dezentralen Standorten stattfindet. Mit Beschluss über das Zentren- und Einzelhandelskonzepts gilt es grundsätzlich, die verbindliche Bauleitplanung mit den Zielstellungen des Zentren- und Einzelhandelskonzepts zu harmonisieren. Das Zentren- und Einzelhandelskonzept stellt insofern ein Regelwerk dar, an welchem Neubau- und Erweiterungsvorhaben des Einzelhandels bewertet werden. Dies bedeutet konkret, dass der aktuell rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 151 entsprechend den Empfehlungen des Zentren- und Einzelhandelskonzepts geändert werden muss, indem im Mischgebiet Einzelhandel grundsätzlich zum Schutz der fußläufigen Nahversorgung und der zentralen Versorgungsstrukturen ausgeschlossen wird.

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 151 liegt außerhalb des Stadtteilzentrums Engelsby (siehe Zentren- und Einzelhandelskonzept, S. 166, 2023). Insbesondere im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel versorgt das Stadtteilzentrum in quantitativer sowie qualitativer Hinsicht fußläufig erreichbar die Bevölkerung. Für den Erhalt und die funktionsgerechte Stärkung des Stadtteilzentrums sind nur spezifische, ausgewogene Maßnahmen innerhalb des zentralen Standortes erforderlich. Außerhalb des Stadtteilzentrums Engelsby und der im Stadtteil anzutreffenden, dezentralen Nahversorgungsstandorte im Trögelsbyer Weg (Lebensmittelvollsortimenter) und in der Merkurstraße (Lebensmitteldiscounter) besteht kein weiteres Erfordernis zur Sicherung und zur Stärkung der Versorgungsstruktur (Zentren- und Einzelhandelskonzept für die Stadt Flensburg, 2023).

Das Plangebiet umfasst künftig im Sinne einer städtebaulichen Neuordnung die Grundstücke Engelsbyer Straße 1 bis 3 und das hinter liegende Grundstück des Reserveheizkraftwerks der Stadtwerke Flensburg. Dieser Bereich, der an die Richard-Wagner-Straße grenzt, ist bisher ein unbeplanter Innenbereich. Zur Sicherung der, das Straßenbild prägenden, Baumreihe wird die Engelsbyer Straße in den Geltungsbereich integriert.

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

Die Bauleitplanung kann als Bebauungsplan der Innenentwicklung 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).

Die Bekanntmachung gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB, dass der Plan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden soll (vgl. dazu OVG Greifswald, Urt. v. 10.04.2019 - 3 K 293/15 - juris Rn. 34 ff.), erfolgt im Rahmen der Bekanntmachung für die Veröffentlichung.

Bezüglich der oben genannten Zulässigkeitsvoraussetzungen gilt für die Aufstellung dieser 2. Änderung des Bebauungsplanes Folgendes:

- Die maximal zulässige Grundfläche bei einer GRZ 0,6 ist rechnerisch unterhalb der 20.000m²-Schwelle,
- Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH) oder Europäische Vogelschutzgebiete werden nicht beeinträchtigt,
- Schwere Unfälle (Störfälle) gem. § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind durch die Änderung nicht zu erwarten.

Die o. a. Bedingungen für ein beschleunigtes Verfahren sind damit erfüllt. Die Erforderlichkeit eines naturschutzfachlichen Ausgleichs entfällt, da die Grundfläche von 20 000 Quadratmetern (§ 19 Abs. 2 BauNVO) nicht überschritten wird.

5. Planungsziele und städtebauliches Konzept

Die ursprüngliche Fassung des Bebauungsplans aus dem Jahr 1992 definierte für den Geltungsbereich ein Mischgebiet, für welches zum Schutz des etablierten Versorgungszentrums des Stadtteils Engelsby bereits Einzelhandelseinschränkungen eingeführt worden sind. Diese Reglementierung wirkte einer Überversorgung entgegen und begrenzte das Verkehrsaufkommen.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans wurden innerhalb des Änderungsbereichs die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zweigeschossige Wohnanlage mit Reihenhäusern in einem festgesetzten Mischgebiet nach § 6 BauNVO geschaffen.

Mit der 2. Änderungsplanung sollen die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 151 entsprechend den städtebaulichen Zielen angepasst werden. Die städtebauliche Zielsetzung der 2. Änderung besteht, neben dem Erfordernis den Schutz des Stadtteilzentrums Engelsby zu gewährleisten, darin, gewerbliche Nutzungen dauerhaft zu sichern sowie die Entwicklung des Gebietes bedarfsgerecht und nachhaltig im Sinne der Leitlinien für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung in Flensburg (RV-1/2022) zu gestalten.

Das Gebiet, das sich durch ein enges Nebeneinander von wohn- und gewerblichen Nutzungen über Jahrzehnte entwickelt hat und bis heute geprägt wird, soll für die Zukunft planungsrechtlich gesichert und für wirtschaftliche Entwicklungen gestärkt werden, indem ein Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO festgesetzt wird. Diese Gebietskategorie erlaubt eine räumliche Nähe von Wohnen, Arbeiten und setzt durch die Option einer optimierten Flächenausnutzung für gewerbliche Neuansiedlungen und Wohnungsneubau den Leitgedanken der „Stadt der kurzen Wege“ um.

Durch die Planänderung wird vor allem auf die weiterhin steigende lokale Nachfrage nach Wohnflächen und nach Wirtschaftsflächen reagiert und dabei im Sinne einer nachhaltigen Innenentwicklung gehandelt.

Städtebauliches Ziel ist die Bebaubarkeit hinsichtlich der zulässigen Geschosse und Gebäudehöhen zeitgemäß und bedarfsgerecht zu entwickeln, um den Charakter und die Funktionen des Quartiers zu stärken und gleichzeitig die Wohnfunktion zu optimieren.

Zum Zeitpunkt der erstmaligen Aufstellung des Bebauungsplans "Nordstraße / Engelsbyer Straße (Nr. 151)" sind Werbeanlagen und deren Ortsbild beeinflussende Wirkung nicht betrachtet worden. Um den Charakter eines Urbanen Gebietes zu bewahren, werden reglementierende Festsetzungen zu Werbeanlagen getroffen, die für Urbane Gebiete stadtwweit üblich sind.

Bei allen Bauvorhaben in der Stadt Flensburg ist im Einklang mit dem Ratsbeschluss RV 1/2022 vom 24.02.2022 zukünftig die Niederschlagsentwässerung im Sinne einer wassersensiblen Regenwasserbewirtschaftung umzusetzen. Aufgrund der bestehenden infrastrukturellen Rahmenbedingungen bzw. der verminderten Leistungsfähigkeit der Vorfluter und unterirdischen Kanäle werden deshalb Festsetzungen zur Regenwasserbewirtschaftung getroffen.

6. Planinhalt und Festsetzungen

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in einer Gemeinde sind nach Maßgabe des Baugesetzbuches zu leiten. Ziel ist eine nachhaltige Entwicklung, die den sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Belangen gerecht wird, zu sichern.

Entsprechend den Planungsvorgaben und Zielsetzungen wurden Art und Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise festgelegt, so dass der planungsrechtliche Handlungsrahmen auch mit den gegenwärtigen Nutzungen und mit angemessenen Entwicklungsoptionen korrespondiert.

Die stetige Nachfrage nach städtischen Wohnungen und gewerblichen Flächen hat zur Folge, dass sich die Stadtstruktur verändert. Ein Werkzeug, dem Strukturwandel zu begegnen und das Konzept der „Stadt der kurzen Wege“ mit einer flexiblen Nutzungsdurchmischung in einem verdichteten Gebiet zu ermöglichen, ist die Ausweisung eines Urbanen Gebietes (MU). Dieses Instrument dient der Stärkung des bereits vorhandenen und dem potentiell erweiterten Miteinander von Wohnen und Arbeiten und ermöglicht eine flexiblere, zukunftsweisende Nutzungsmischung von Wohnen, Gewerbebetrieben, sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören.

Die innenstadtnahe Lage des Baugebietes sowie die Nutzungsmischung innerhalb des Gebietes und der nahen Umgebung begründen zusätzlich die Gebietskategorie MU.

Ein solches, urbanes Stadtquartier ist insofern auch beispielhaft für die Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie der Stadt Flensburg (Leitlinien für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung in Flensburg (RV-1/2022)).

Eine Festsetzung der Fläche als Mischgebiet (MI) wird nicht gewählt, da diese Kategorie für die Gleichwertigkeit und -gewichtung von Wohnen und gewerblicher Nutzung steht. Im Gegensatz dazu besteht die langfristige Zielsetzung des festgesetzten Urbanen Gebietes in einer flexiblen Funktionsmischung und nicht in der Gleichwertigkeit verschiedener Nutzungen.

Eine Gliederung des Urbanen Gebietes erfolgt anhand bestehender Wohn- und Gewerbenutzungen sowie der topografischen Gegebenheiten in die Teilgebiete MU 1 bis MU 3.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der Wohnnutzungen in der Erdgeschossenebene wird das Baugebiet MU 2 horizontal und vertikal aufgeteilt. In dem rückwärtigen Baufeld sind Wohnnutzungen

grundsätzlich in allen Geschossebenen zulässig, während in dem straßenzugewandten Baufeld des Bereichs MU 2 Wohnnutzungen im Erdgeschossbereich ausgeschlossen sind. Die getroffene Regelung stellt darauf ab, einen belebten Erdgeschossbereich entlang der Engelsbyer Straße zu schaffen, in dem vielfältige Nutzungen Platz finden sollen und das Ruhebedürfnis angrenzender Wohnnutzungen gewahrt werden kann.

Nutzungen mit Publikumsverkehr wie kleinere Gewerbebetriebe und Dienstleister, aber auch soziale Einrichtungen, benötigen für die Erfüllung ihrer Funktion eine Sichtbarkeit durch Fußgänger und andere Verkehrsteilnehmer.

Einzelhandel

Ein wesentlicher Komplex ist auch die Sicherstellung der Nahversorgung, die in den Stadtteilzentren, der Innenstadt und den dezentralen Standorten stattfindet.

Ein Einzelhandelskonzept dient gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als städtebauliches Entwicklungskonzept und ist damit ein bedeutsames Abwägungskriterium im Bauleitplanverfahren. Das Zentren- und Einzelhandelskonzept der Stadt Flensburg ist zuletzt am 23.03.2023 von der Ratsversammlung der Stadt beschlossen worden und ist in diesem Sinne anzuwenden. Es umfasst neben den nachstehend aufgeführten Zielen eine Liste mit nahversorgungs-, zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimenten.

Der Plangeltungsbereich liegt innerhalb des Einzugsgebietes, welches das Stadtteilzentrum Engelsby entfaltet (siehe Zentren- und Einzelhandelskonzept, S. 166, 2023).

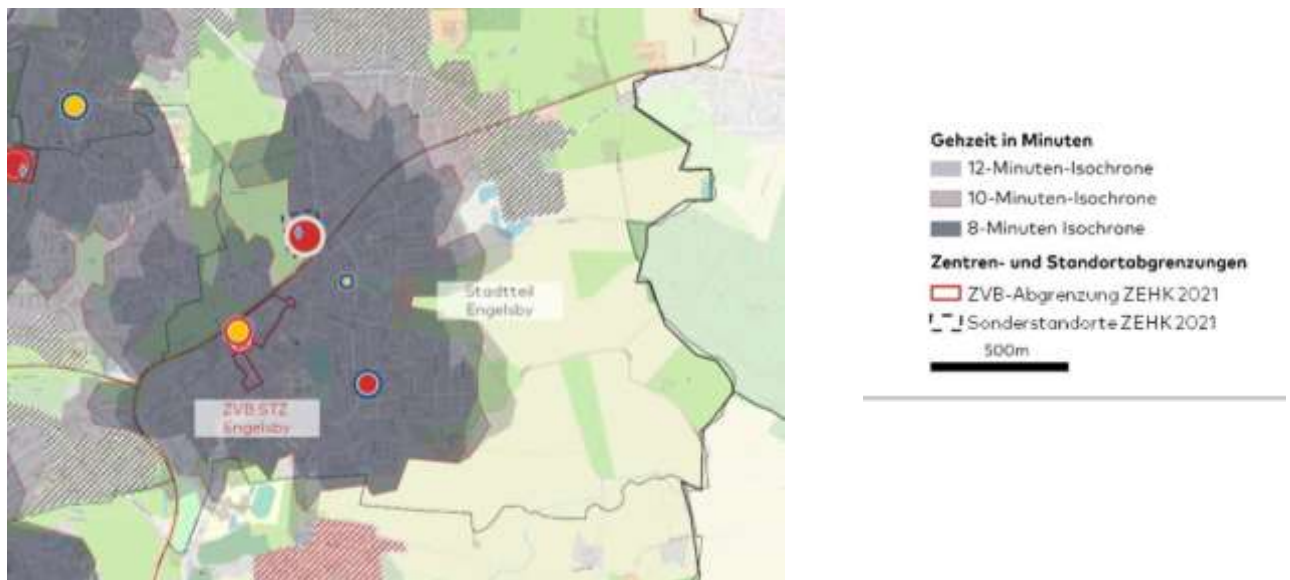


Abb. 5: Darstellung des Stadtteilzentrums Engelsby mit entsprechenden Gehzeit-Isochromen, Stadt Flensburg

Insbesondere im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel versorgt das Stadtteilzentrum in quantitativer sowie qualitativer Hinsicht fußläufig erreichbar die Bevölkerung. Für den Erhalt und die funktionsgerechte Stärkung des Stadtteilzentrums sind nur spezifische, ausgewogene Maßnahmen innerhalb des zentralen Standortes erforderlich. Handlungsbedarfe sind für den nicht mehr marktgängigen Lebensmittelvollsortimenter im Stadtteilzentrum und den Lebensmitteldiscounter in der Merkurstraße identifiziert worden. Darüber hinaus ist innerhalb des Stadtteilzentrums eine Versorgungslücke ausschließlich im Drogeriewarensektor festgestellt worden.

Außerhalb des Stadtteilzentrums Engelsby und der im Stadtteil anzutreffenden, dezentralen Nahversorgungsstandorte im Trögelsbyer Weg (Lebensmittelvollsortimenter) und in der Merkurstraße

(Lebensmitteldiscounter) besteht kein weiteres Erfordernis zur Sicherung und zur Stärkung der Versorgungsstruktur (Zentren- und Einzelhandelskonzept für die Stadt Flensburg, 2023).

Zum Schutz vorhandener zentraler Versorgungsbereiche wird deshalb der klassische Einzelhandel grundsätzlich im Geltungsbereich ausgeschlossen.

Sonstige Gewerbebetriebe sind im Urbanen Gebiet (MU 1, 2 und 3) allgemein zulässig. Ausnahmsweise können kleinflächige Ausstellungs- und Verkaufsflächen bis zu 250m² im räumlichen und funktionalen Kontext dieser Betriebe eingerichtet werden, um die Vielfalt der Warenangebote zu erhöhen. Zur Ergänzung der im Stadtteil und im Stadtteilzentrum Engelsby vorhandenen Strukturen wird die gewerbliche Tätigkeit hinsichtlich der Einzelhandelstätigkeit angemessen eingeschränkt. Gewerbebetriebe können insofern einen wichtigen Beitrag zur Stärkung der Lebensqualität leisten und die Attraktivität des Stadtteils steigern, ohne das Stadtteilzentrum zu beeinträchtigen.

Die gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, bordellartige Betriebe (inkl. der sog. Wohnungsbordelle, Wohnungsprostitution), Vergnügungsstätten und Tankstellen können zu nachbarschaftlichen Konflikten führen und entsprechen nicht den städtebaulichen Zielen im betrachteten Bereich. Aufgrund ihres i. d. R. großen Flächenbedarfs und des nachbarschaftlichen Störpotenzials (Tag- und Nachtbetrieb, Geräusch- und Geruchsbelästigung durch an- und abfahrende Kraftfahrzeuge, evtl. Werkstatt) sind diese Nutzungen nicht mit den städtebaulichen Zielvorstellungen für das Gebiet verträglich und waren teilweise bereits im ursprünglichen Bebauungsplan „Nordstraße / Engelsbyer Straße“ (Nr. 151) ausgeschlossen. Tankstellen würden zudem aufgrund des intensiven Flächenverbrauchs den Gebietscharakter deutlich beeinträchtigen.

Die im Geltungsbereich vorhandene Vergnügungsstätte besitzt Bestandsschutz. Eine Vergrößerung derselben bzw. der Bau weiterer Vergnügungsstätten würde den Charakter des Baugebietes ändern und zu unzumutbaren Beeinträchtigungen für die benachbarte Wohnbebauung führen. Aus diesen Gründen werden die o.g. Nutzungen im Sinne der Steuerung zulässiger Nutzungen ausgeschlossen.

Im Urbanen Gebiet MU 1 bis 3 wird festgesetzt, dass Ferienwohnungen nicht zulässig sind. Die Festsetzung auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO dient dazu, die betreffenden Nutzungen aufgrund der bestehenden direkten Konkurrenz zum Dauerwohnen auszuschließen und damit den Bedarf an zusätzlichem Wohnraum nicht einzuschränken. Der Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes gemäß § 6a Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und Gebäuden und Räumen für Ferienwohnungen gemäß § 6a Abs. 2 Nr. 3 i. V. m. § 13a BauNVO entspricht dem strategischen Ziel für Flensburg, der Schaffung und Sicherung von Wohnraum Vorrang zu gewähren. Zudem trägt der Ausschluss von Nutzungen mit häufig wechselnder Bewohnerschaft aufgrund der ihm zuzuschreibenden identifikationsstiftenden Wirkungen für die Bewohnerschaft zur Stärkung des Quartiers bei.

Werbeanlagen dienen der Außendarstellung eines Betriebes. Gleichzeitig stellen sie aber auch einen potenziellen Störfaktor in Gebieten dar, die dem Wohnen, der Freizeit und der Erholung dienen. Zur Wahrung eines verträglichen Stadtbildes und zur Vermeidung einer Überfrachtung mit Werbeanlagen ist daher eine gestalterische Festsetzung zu Werbeanlagen notwendig, um eine Balance zwischen der gewerblich notwendigen Außendarstellung und den schützenswerten Belangen der Anwohner zu schaffen.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt für das Urbane Gebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 fest und übernimmt damit das ehemals festgesetzte Nutzungsmaß in die 2. Änderung. Die Festsetzung ermöglicht eine zweckentsprechende Bebauung, fügt sich in den baulichen Bestand ein und wird der innerörtlichen Lage gerecht. Außerdem bleiben ausreichend Flächen zur Erfüllung der Anforderungen an die Regenwasserbewirtschaftung und an Natur und Umwelt.

Auf Grundlage von § 16 Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 20 BauNVO wird die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Auf die Angabe einer Geschoßflächenzahl (GFZ) wurde verzichtet, da nach § 20 Abs. 3 BauNVO Flächen in Nichtvollgeschossen bei der Ermittlung der Geschoßflächenzahl nicht mitgerechnet werden.

Die festgesetzte Gebäudehöhe reagiert auf den baulichen Bestand, der maßgeblich das Ortsbild im Geltungsbereich und Umfeld prägt.

6.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

6.2.1 Bauweise

Das Urbane Gebiet MU 1 wird als offene Bauweise mit einer Begrenzung auf 3 Vollgeschosse im Einklang mit den Bebauungsmaßstäben, die sich aus § 34 als unbeplanter Innenbereich ergeben, festgesetzt.

Die Festsetzung zur Bauweise im MU 2 wird unverändert aus den geltenden Regelungen des Bebauungsplans Nr. 151 als offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO übernommen. Die Bauweise wird bestandsorientiert festgesetzt, um eine aufgelockerte Baustruktur im Einklang mit der angrenzenden Bebauung zu gewährleisten.

Für das Urbane Gebiet MU 3 ist eine abweichende Bauweise ohne eine Längenbegrenzung nach § 22 Abs. 2 BauNVO und ohne seitlichem Grenzabstand zulässig, um der gegenwärtigen Bebauung Rechnung zu tragen und den Bestand der Reihenhäuser zu sichern.

Dem Beschluss des Umwelt- und Planungsausschusses vom 01.04.2008 entsprechend soll die Bauweise die Installation von Solaranlagen oder anderen Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien ermöglichen. Dies ist im Geltungsbereich der Fall.

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.

6.2.2 Überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen, Bebauungstiefe)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO definiert. Mit der Positionierung von Baugrenzen werden überbaubare Flächen festgesetzt, die eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichern.

Das im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 151 festgesetzte Baufeld wird hauptsächlich in seiner Ausdehnung entlang der Engelsbyer Straße an die Planungsziele des Urbanen Gebietes angepasst und schafft somit die Voraussetzung für eine flexible Bebauungsstruktur.

Das in der 1. Änderung beschlossene Baufenster wird ohne Veränderungen übernommen.

Die Erweiterung des Baufensters gen Westen umfasst den Bebauungsbestand des Reserveheizkraftwerks und zweier Privatgrundstücke.

6.3 Erschließung, Infrastruktur

6.3.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Planbereichs an das innerörtliche Hauptverkehrsnetz erfolgt über die Engelsbyer Straße.

6.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Mit den Stadtbuslinien 5, 10 und 11 an der Haltestelle „Mozartstraße“ und „Mozartstraße/EKZ“ sowie der Haltestelle „Engelsby / Nordstraße“ für den Regionalbusverkehr ist der Standort in das ÖPNV-Netz eingebunden.

6.3.3 Ruhender Verkehr / Erreichbarkeit der Hauseingänge

Stellplätze und Garagen sind gemäß § 49 Abs. 2 Satz 1 so anzuordnen und auszuführen, dass ihre Benutzung die Gesundheit nicht schädigt und das Arbeiten und Wohnen, die Ruhe und die Erholung in der Umgebung durch Lärm oder Gerüche nicht über das zumutbare Maß hinaus stört.

Entlang der Engelsbyer Straße sind in dem betroffenen Abschnitt des Bebauungsplans keine öffentlichen Parkplätze vorhanden. Bei künftigen Planungen sind die erforderlichen Stellplätze auf den privaten Grundstücken vorzuhalten.

Gemäß Landesbauordnung Schleswig-Holstein müssen in Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen Stellplätze für Wohnungen in ausreichender Anzahl barrierefrei sein und von den zugeordneten Gebäuden aus barrierefrei erreichbar sein.

Der Zugang von öffentlichen Verkehrswegen, Stellplätzen und Garagen zu den Haustüren muss auch innerhalb des Grundstücks barrierefrei ausgeführt werden (SUPA-35/2009. Des Weiteren wird für Einzel- und Doppelhäuser empfohlen, die Hauseingänge ohne Stufen und das Eingangsgeschoss barrierefrei auszuführen.

6.3.4 Technische Infrastruktur

Die Versorgung mit Wasser, Elektrizität und Fernwärme erfolgt durch die vor Ort ansässigen Versorgungsträger. Die Ableitung des Schmutz- und Regenwassers erfolgt nach den Regelungen der Satzung über die Abwasserbeseitigung des Technischen Betriebszentrums – Anstalt öffentlichen Rechts (Abwassersatzung) und nach den Vorgaben der A-RW 1: Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein. Die Löschwasserversorgung muss mind. dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 entsprechen.

Für die Aufstellung, Ergänzung und Änderung von Bebauungsplänen gilt der Erlass: „A-RW 1: Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein“. Ziel des Erlasses ist die Nachbildung des natürlichen Wasserhaushaltes im Naturraum Hügelland / Flensburg (Anteil Verdunstung ca. 57%, Anteil Versickerung ca. 40%, Ableitung 3%).

Gemäß dem Berechnungstool A-RW 1 ist eine Bewertung der Wasserhaushaltsbilanzierung durchzuführen (www.schleswig-holstein.de/DE/fachinhalte/A/abwasser/berechnungsprogramm.html).

Auf der Grundlage des Ist-Zustands im Geltungsbereich des Bebauungsplans ergeben sich folgende Flächenansätze:

Fläche: 2,120 ha

Teilfläche	[ha]	Maßnahme für den abflussbildenden Anteil
Steildach	0,517	Ableitung (Kanalisation)
Flachdach	0,126	Ableitung (Kanalisation)
Asphalt, Beton	0,808	Ableitung (Kanalisation)

Abb. 6: Übersicht der abflusswirksamen Flächen

Für die Gesamtfläche des Bebauungsplans ergibt sich aus der Berechnung eine extreme Schädigung des naturnahen Wasserhaushaltes (Abb. 7), resultierend aus einer niedrigen Versickerungsrate, verringerten verdunstungswirksamen Flächenanteilen und einem stark erhöhten Abfluss.

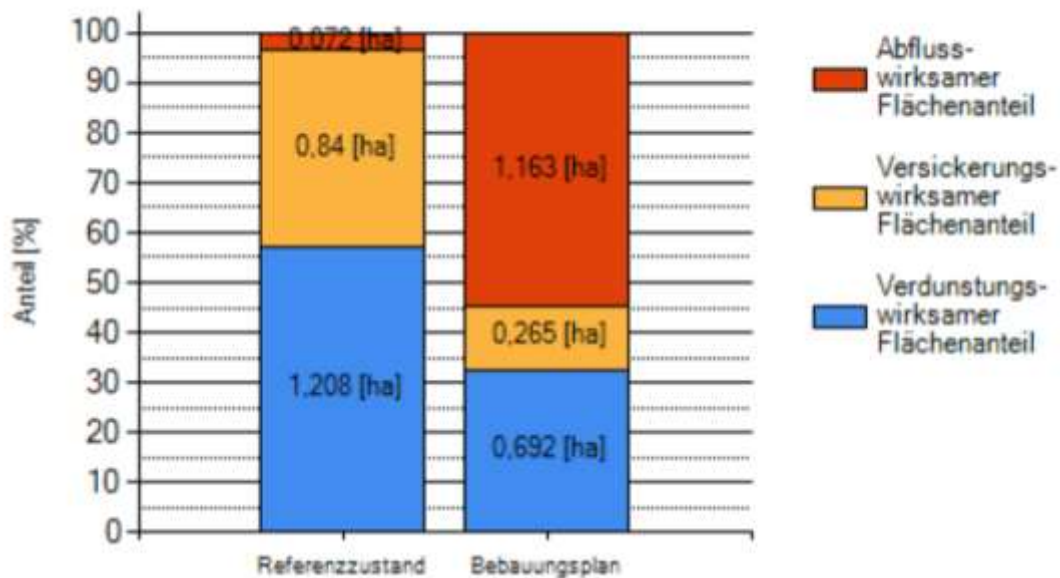


Abb. 7: Ergebnis der Wasserhaushaltsbilanzierung gemäß A-RW 1.

Das B-Plan-Gebiet entwässert über die Einleitstelle Lt 060 der Regenwasserkanalisation in den Lautrupsbach. Die wasserwirtschaftlich für einen guten ökologischen Zustand des Baches zulässigen Einleitmengen sind hier um mehr als das 100-fache überschritten. Im gesamten Einzugsgebiet sind daher Maßnahmen zur Reduzierung der Einleitmengen umzusetzen.

Durch geeignete bauliche und technische Maßnahmen auf den privaten Grundstücken ist eine möglichst vollständige Versickerung und Verdunstung des anfallenden Oberflächenwassers anzustreben. Ziel soll es sein, dass möglichst kein Oberflächenwasser mehr von den Grundstücken abfließt. Falls dies aufgrund ungünstiger Bodenverhältnisse nicht möglich sein sollte (Nachweis durch Bodengutachten), so sollte die Abflussmenge für das B-Plan-Gebiet durch Rückhaltmaßnahmen auf dem einzelnen Grundstück auf 1 l/s, bezogen auf ein 10-jährliches Niederschlagsereignis, zu reduzieren.

Da kein konkretes Baukonzept vorliegt, die Änderung des Bebauungsplans keine GRZ-Erhöhung vorsieht und die Versickerungsrate nicht weiter in Relation zum bestehenden Baurecht ungünstig beeinflusst wird, werden präventiv Festsetzungen für die Regenwasserbewirtschaftung

auf den privaten Grundstücken getroffen. Diese sind bei baulichen Veränderungen umzusetzen und kompensieren die bisherige Schädigung des Wasserhaushalts. Dies bedeutet, hinsichtlich der Grundstücksentwässerung werden künftig im Rahmen von Bauantragsverfahren bestehende Einleitmengen für anfallende Niederschlagswasser überprüft. So können einzelfallbezogen technische Lösungen zum Umgang mit der Oberflächenentwässerung unter Berücksichtigung der vorhandenen wasserrechtlichen Rahmenbedingungen und Einleitbeschränkungen gefunden werden.

Festsetzungen zur Bewirtschaftung der Niederschlagswässer werden vordergründig getroffen, um die Überlastungen der städtischen Infrastruktur zu reduzieren. Dezentrale Maßnahmen auf privaten Grundstücken sind ein Gewinn für den Wasserhaushalt und den Hochwasserschutz. Diese Anlagen erfüllen aber auch, neben ökologischen und ökonomischen Vorteilen, die Aufgaben der ortsnahe Speicherung, Versickerung, Reinigung und Drosselung der Ableitung. Multifunktional genutzte Grünflächen können nicht nur die Verdunstungsrate erhöhen, sondern auch der Naherholung dienen.

Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung können aus verschiedenen Elementen bestehen, wie beispielsweise offene Mulden-Rigolen-Systeme, versickerungsfähige Flächenbefestigungen und Ausbildung von Gründächern.

6.3.5 Abfall, Wertstoffe

Die Abfallbehälter müssen an ihren Stellplätzen barrierefrei erreichbar und nutzbar sein (Festsetzung nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 Nr. 6 LBO 2022).

6.3.6 Soziale Infrastruktur

Die notwendigen Gemeinbedarfseinrichtungen wie Schule (Grundschule Engelsby), Kindertagesstätte im Jupiterweg (ADS), im Neuen Weg (dänische Einrichtung), in der Brahmsstraße (kirchlich), im Taruper Weg (städtisch) und Kinderspielplätze (Bürgerpark Twedt) sind im näheren Umfeld vorhanden. Kirchlichen und sozialen Zwecken dienende Einrichtungen sind außerhalb des Plangelungsbereiches in zumutbarer Entfernung vorhanden.

6.4 Stellplätze und Garagen, Abstellanlagen für Fahrräder

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. Für den Geltungsbereich sind die notwendigen Stellplätze und Carports / Garagen für die jeweiligen Nutzungen auf den privaten Grundstücken herzustellen, inkl. der notwendigen Stellplätze in Überbreite für die mögliche Nutzung mit Rollstuhl oder Kinderwagen.

Garagen, Tiefgaragen und überdachte Stellplatzanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufelder) zulässig.

Gemäß § 49 Abs. 2 LBO 2022 müssen Stellplätze und Garagen so angeordnet und ausgeführt werden, dass ihre Benutzung die Gesundheit nicht schädigt und das Arbeiten und Wohnen, die Ruhe und die Erholung in der Umgebung durch Lärm oder Gerüche nicht über das zumutbare Maß hinaus stört.

Abstellanlagen für Fahrräder: Für den Geltungsbereich sind die notwendigen Abstellanlagen für Fahrräder auf den privaten Grundstücken herzustellen.

Die für Vorhaben maßgebliche Anzahl von Stellplätzen für Kfz und Fahrräder ergibt sich aus der Flensburger Stellplatzsatzung.

Ziel dieser Festsetzungen ist die Freihaltung der Gartenflächen von baulichen Anlagen. Die Vorgartenzone stellt eine wichtige Schnittstelle zwischen dem öffentlichen Raum und den privaten Grundstücken dar. Gemäß § 8 Abs. 1 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO 2022) sind die nicht überbauten Grundstücksflächen zu begrünen oder zu bepflanzen. Das stadt-räumliche Erscheinungsbild wird durch straßenbegleitende Grünbereiche positiv gestaltet.

Die rückwärtigen Gartenbereiche sollen von Garagen, Tiefgaragen und überdachten Stellplatzanlagen freigehalten werden, um den ruhenden Verkehr zur Minimierung von Störungen der Wohnbebauung zu lenken. Den großflächigen Versiegelungen sollen im ökologischen Sinn Freiflächen entgegengehalten werden. Hier können Vegetationsstrukturen entstehen, die der Verdunstung dienen und Bodenflächen freigehalten werden, die eine Versickerung ermöglichen. Zusätzliche Versiegelungen sollen im Geltungsbereich vermieden werden.

6.5 Nebenanlagen

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb des Baufeldes zulässig. Wurzelbereiche von Bäumen sind von der Bebauung freizuhalten.

6.6 Grünordnerische Festsetzungen

Grünordnerische Maßnahmen dienen der Artenvielfalt, der Verbesserung des Mikroklimas und der Eingrünung und Einbindung der Baukörper in das Ortsbild. Gründächer sind Bestandteil einer dezentralen Regenwasserbewirtschaftung und Entlastung der Kanalisation. Sie können als zusätzlicher Freiraum die Aufenthaltsqualität verbessern und zusätzliche Spiel- und Freizeitflächen bilden. Als ungestörte Lebensräume mit geringem Konkurrenzdruck können Gründächer die Artenvielfalt am Standort erhöhen und zur Biotopvernetzung beitragen.

Im öffentlichen Straßenraum sind Bäume zur Gliederung und Belebung sowie zur Verbesserung des Mikroklimas vorhanden. Alle Handlungen, die die Lebensfähigkeit der Bäume beeinträchtigen können oder die die Entwicklung einer arttypischen Krone verhindern, sind nicht zulässig. Dazu zählen insbesondere das Kleinhalten der Kronen und das Entfernen des Leittriebes. Innerhalb der Wurzelbereiche sind dauerhafte Höhenveränderungen wie Abgrabungen oder Aufschüttungen unzulässig. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind im Wurzelbereich (Kronendurchmesser + 1,50m Abstand) von Bäumen nicht zulässig.

Anlagen der Außenbeleuchtung stellen für nachtaktive Insekten eine tödliche Bedrohung dar mit schädlichen Folgewirkungen für die Tierarten, die sich von Insekten ernähren. Die Vorschrift einer insektenfreundlichen Beleuchtung trägt somit dazu bei, die Auswirkungen der Planungen auf das Schutzgut Tiere (u.a. Insekten, Vögel und Fledermäuse) zu reduzieren. Zum Schutz der Umwelt und insbesondere nachtaktiver Insekten sind auch für beleuchtete und hinterleuchtete Werbeanlagen Regelungen getroffen worden, die dem Stand der Technik entsprechen.

Im Einzelnen dienen die in Planzeichnung und Text festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen der planerischen Absicherung folgender Zielsetzungen:

- Anpflanzung mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zur Abgrenzung der Verkehrsfläche gegenüber der Siedlungsfläche (A 1),
- Retention des Oberflächenwasser-Abflusses und Verbesserung des Kleinklimas durch bspw. Dachbegrünungen und Festsetzung sickerfähiger Oberflächen,
- Verbesserung des Mikroklimas durch Begrünung von Stellplatzanlagen,
- Schutz der heimischen Fauna und
- Schutz vorhandener Straßenbäume.

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

Zur Herstellung einer wohnbaulichen Identität und zur ästhetischen Gestaltung des Straßenzuges wird ein Anpflanzgebot festgesetzt. Entlang der Engelsbyer Straße sind innerhalb der im Bebauungsplan bezeichneten Lage Hecken anzupflanzen. Festgesetzte, standortgerechte Pflanzenarten begünstigen einen vitalen günstigen Wuchs, da diese auf die vorliegenden Boden- und Klimaeigenschaften abgestimmt sind.

Folgende Arten der Artenauswahlliste können gepflanzt werden:

A 1: Artenauswahlliste

- Hainbuche (*Carpinus betulus*),
- Rotbuche (*Fagus sylvatica*),
- Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*),
- Wintergrüner Liguster, *Ligustrum vulgare*, *Ligustrum vulgare* „Atrovirens“,
- Schneeball (*Viburnum opulus*),
- Feldahorn (*Acer campestre*),
- Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*),
- Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*),
- Kornelkirschweide (*Cornus mas*).

Für alle als Anpflanzgebot im Plangebiet festgesetzten Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sind heimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden, dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch standortgerechte Anpflanzungen der gleichen Art zu ersetzen. Innerhalb des Anpflanzgebotes sind bauliche Anlagen, Nebenanlagen, Stellplätze sowie sonstige Versiegelungen unzulässig. Das Anpflanzgebot kann zugunsten der Zuwegungen und der Ein- und Ausfahrtsbereiche unterbrochen werden.

6.7 Altlasten

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen im Boden- und Altlastenarchiv der Stadt Flensburg punktuell Informationen über orientierende Untersuchungen vor. Flächen, die belastet sind, sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Belastung Standort 1

Auf dem Grundstück wurde von 1966 bis ca. 1987 eine Tankstelle und seit 1979 ein Kfz-Handel mit -Reparatur betrieben. Unterhalb der heutigen Ausstellungshalle sind eventuell drei Erdtanks des früheren Betriebes verblieben.

Im Bereich der Abscheideranlage, einer Zapfsäule und der Waschhalle wurden im Jahr 2008 und 2009 orientierende Untersuchungen des Bodens, der Bodenluft und des Grundwassers durchgeführt.

Bodenluftuntersuchungen haben punktuell sehr geringe LCKW-Gehalte (leichtflüchtige chlorierte Kohlenwasserstoffe) ergeben. Auf Grund dieser Ergebnisse ist nicht mit einem relevantem Schadstoffpotential an leichtflüchtigen Stoffen zu rechnen, so dass diesbezüglich bei der derzeitigen keine weiteren Maßnahmen erforderlich sind.

In einer flächenhaften Ausdehnung von wenigen Quadratmetern bei einer Mächtigkeit von ca. einem halben Meter und oberhalb des Grundwasserhorizonts wurden MKW-Gehalte (Mineralölkohlenwasserstoffe) und BTEX-Gehalte (Benzol, Toluol, Ethylbenzol, Xylol) einer ehemaligen gewerblichen Nutzung ermittelt. Ein Schadstoffaustrag dieser festgestellten Bodenverunreinigungen in

das Grundwasser ist aktuell unwahrscheinlich, da sich die MKW-Verunreinigung trotz ihres erhöhten Alters nicht weiter ausgebreitet hat und diese von einer Geschiebelehmschicht mit erhöhtem Rückhaltepotential unterlagert wird und somit keine Einträge in das Grundwasser erfolgen. Auf Grund der unsensiblen Nutzung der betroffenen Fläche (Ausstellung von PKW) ist keine Gefährdung von Menschen durch Bodenkontakt zu besorgen. Bei einer Umnutzung der Fläche für eine sensiblere Nutzung oder bei Durchführung von Erdarbeiten müssen diese Bewertungen überarbeitet und weitere Untersuchungen durchgeführt werden. Verunreinigtes Bodenmaterial muss bei Umnutzung ggf. ausgebaut und ordnungsgemäß entsorgt werden. Bei Erdarbeiten an der Grundstücksgrenze zum südwestlichen Nachbargrundstück ist unter Umständen ebenfalls mit kleinräumigen Bodenverunreinigungen zu rechnen, die sich aus dem Bereich der Abscheideranlage bis dorthin ausgebreitet haben könnten. Eine genaue Eingrenzung erscheint unter den derzeitigen Gegebenheiten jedoch weder dringend erforderlich noch verhältnismäßig.

Belastung Standort 2

Auf dem Grundstück wurde seit 1977 eine Wäscherei, in der sich von 1989 bis 1994 eine chemische Reinigungsmaschine befand, betrieben. Im Jahr 2022 wurden auf dem Grundstück orientierende Untersuchungen in verschiedenen Verdachtsbereichen (Reinigungsmaschine, Heizöltank, Entwässerung) durchgeführt. Die Laboranalysen zeigten, dass im Boden im Bereich des Heizöltanks kleinräumig erhöhte Gehalte an Kohlenwasserstoffen (KW) vorliegen. Eine Grundwassergefährdung wird unter den derzeitigen Gegebenheiten jedoch als nicht wahrscheinlich eingestuft.

Nahe dem ehemaligen Standort der chemischen Reinigungsmaschine wurden in der Bodenluft leicht erhöhte Gehalte an LCKW festgestellt, von denen jedoch keine Gefährdung durch einen möglichen Übergang von LCKW in die Innenräume zu besorgen ist. Ebenso wird auf Grund der geologischen Gegebenheiten und der Oberflächenversiegelung des Grundstücks eine Gefährdung des Grundwassers als nicht wahrscheinlich betrachtet.

Fazit

In altlastverdächtigen Bereichen wurden Boden- und Grundwasseruntersuchungen durchgeführt, bei denen gewisse Bodenbelastungen festgestellt wurden, welche bei der derzeitigen Nutzung jedoch keine Gefährdungen auf den Wirkungspfaden Boden-Grundwasser und Boden-Mensch besorgen lassen.

Im Rahmen von Baumaßnahmen sind die oben genannten Bewertungen zu überarbeiten und weitere Untersuchungen durchzuführen. Die Prognose, dass auch die vorgesehenen Nutzungen verwirklicht werden können, ist jedoch geeignet, die Beurteilung konkreter Vorhaben in ein Baugenehmigungsverfahren zu verlagern. Im Sinne einer Gefahrenabwehr sind innerhalb von Baugenehmigungsverfahren Gutachten isoliert für das jeweilige Baugrundstück zu beauftragen, um die Vereinbarkeit künftiger Bauvorhaben und Nutzungen sicherzustellen. Eine ggf. erforderliche Sanierung erfolgt in Absprache mit der Unteren Bodenschutzbehörde durch die spätere Bauherrin oder den späteren Bauherrn.

6.8 Immissionsschutzbezogene Festsetzungen

6.8.1 Schallschutz

Für die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 151 ist eine gutachterliche Analyse getrennt für den Verkehrs- und Gewerbelärm durchgeführt worden.

Für Gebäude, die neu errichtet oder wesentlich geändert werden gelten Schallschutzanforderungen, die im Nachfolgenden erläutert werden.

Gewerbelärm

Innerhalb des Geltungsbereichs sind gewerbliche Nutzungen vorhanden, die nicht zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Urbane Gebiete an den schutzbedürftigen Bauungen führen. Bei einer wesentlichen Änderung der schutzbedürftigen Bebauung oder bei einem Neubau muss der Nachweis erbracht werden, dass die gesunden Wohnverhältnisse bewahrt werden.

Verkehrslärm

Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung werden bezogen auf den Straßenverkehrslärm die Orientierungswerte der DIN 18005 und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Urbane Gebiete teilweise überschritten.

Da der Schwellenwert zur Gesundheitsgefährdung entlang der B 199 nachts überschritten werden kann und aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwällen und – wänden ortsbildverträglich hergestellt worden sind, wird die Quartiersentwicklung insbesondere durch geeignete Grundrissplanung und passive Schallschutzmaßnahmen sichergestellt.

Als zeichnerische Festsetzung werden Lärmpegelbereiche dargestellt, welche über die maßgeblichen Außenlärmpegel definiert werden und die Schalldämm-Maße der Außenbauteile für Wohn- und Aufenthaltsräume vorgeben. Mindestens ist ein Bauschalldämm-Maß von 30 dB im gesamten Baugebiet einzuhalten.

Im gesamten Planbereich werden für Schlaf- und Kinderzimmer der Einbau von schallgedämmten Lüftungsöffnungen oder Belüftung mittels raumluftechnischer Anlagen festgesetzt, da auch entlang der Engelsbyer Straße nachts bis zu 50 dB(A) Außenlärmpegel erreicht werden können.

Hausnahe Außenwohnbereiche (Balkone) sind im festgesetzten Bereich S 1 auf der der B 199 abgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Terrassen können uneingeschränkt positioniert werden.

6.8.2 Beleuchtung

Licht, ist eine Immission gemäß § 3 Abs. 2 BImSchG. Nach Art, Ausmaß oder Dauer kann Licht geeignet sein, neben den Umweltbelastungen erhebliche Beeinträchtigungen der Nachbarschaft oder der Allgemeinheit herbeizuführen. Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und zur Reduzierung schädlicher Umwelteinwirkungen wird empfohlen

- für größere Außenflächen, die gleichmäßig ausgeleuchtet werden sollen, Scheinwerfer mit asymmetrischer Lichtverteilung zu verwenden, die oberhalb von 80° Ausstrahlungswinkel (zur Vertikalen) kein Licht abgeben und
- die Beleuchtung privater Stellplatzanlagen nur auf die gewünschten Flächen zu beschränken. Eine direkte Blickverbindung von benachbarten schutzbedürftigen Daueraufenthaltsräumen zu Lichtquellen sollte durch geeignete Lichtpunkthöhe, Neigungswinkel der Leuchten, Reflektoren möglichst vermieden werden.

Weitergehende Empfehlungen sind in den „Hinweisen zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) enthalten.

6.9 Örtliche Bauvorschriften

6.9.1 Äußere Gestaltung der Hauptgebäude

Die Festsetzungen zur Gestaltung der Hauptgebäude orientieren sich an gebietseigenen Dachformen im Bestand bzw. an einer gestalterischen, künftigen Homogenität. Aus Gründen des Ortsbildschutzes wird eine Auswahl von Dachformen für Hauptgebäude auf Sattel-, Pult- und Flachdach begrenzt.

Zum Schutz vor Lichtreflektionen, die Innen- und Außenbereiche unzumutbar beeinträchtigen könnten, dürfen von Dacheindeckungen keine reflektierenden bzw. glänzenden Wirkungen ausgehen.

Anlagen zur Energiegewinnung (Solarzellen, Solarkollektoren etc.) dürfen in die Dachfläche integriert werden. Zur Vermeidung einer Blendwirkung der Anlagen sind ausschließlich Frontgläser mit einer sehr hohen Transmission und damit niedrigen Reflektion einzusetzen.

Bei den Materialien zur Dacheindeckung muss sichergestellt werden, dass keine Ausschwemmungen von Schwermetallen erfolgen kann. Unzulässig ist aufgrund dessen die Verwendung von unbeschichteten Dachmaterialien.

Die Installation von aufgeständerten Solarmodulen über Gründachaufbauten ist zulässig.

6.9.2 Äußere Gestaltung der Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Zum Schutz des Ortsbilds wird aus gestalterischen Gründen festgesetzt, dass die Dächer von Nebenanlagen im Sinne von § 14 der BauNVO, Garagen und überdachten Stellplätze nach § 12 BauNVO eine maximal zulässige Dachneigung von 20° aufweisen dürfen. Diese Dächer sind zu mindestens 80 % zu begrünen.

Ebenfalls sind Müllsammelplätze und Flächen zur Warenlagerung mit Hecken oder Ranken gegenüber öffentlichen Flächen zur Reduzierung beeinträchtigender Auswirkungen auf das Straßenbild abzuschirmen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

6.9.3 Nicht überbaute Flächen

Flächenhafte Stein-, Kies-, Splitt- und Schottergärten oder Steinbeete sind unzulässig, um die Funktionen des Boden- und Wasserhaushalts zu erhalten und das Ortsbild zu wahren. Diese Bodenüberdeckungen erzeugen erhebliche Auswirkungen auf Bodenflora und –fauna. In diesem Sinne sind unbebaute oder nicht anderweitig zulässig genutzte Flächen wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen sowie zu begrünen bzw. zu bepflanzen sind.

Auch in versickerungsfähiger Gestaltung sind diese Flächen als bauliche Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 2 und 4 BauNVO einzuordnen. Klarstellend wird hier angemerkt, dass Schottergärten keine Grünflächen im Sinne des Bauordnungsrechts sind. Dabei ist es unerheblich, ob sie mit oder ohne Unterfolie ausgeführt werden. Daher sind nicht überbaute Grundstücksflächen grundsätzlich als Grünflächen herzustellen. In diesem Kontext wird auf § 8 Abs. 1 Satz 1 LBO verwiesen, wonach die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen sind, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

6.9.4 Barrierefreie Gestaltung

Barrierefreie Zugänge und Erreichbarkeiten dienen der Verbesserung der Lebensqualität bewegungseingeschränkter Menschen. Maßnahmen zur Reduzierung von Barrieren beziehen sich beispielsweise auf die Überwindung von Höhenunterschieden, knappen Durchgangsbreiten und die Herstellung ausreichender Bewegungsflächen. Mit den in den textlichen Festsetzungen aufgeführten Maßnahmen können Nutzeranforderungen vor allem an Sicherheit, Selbständigkeit und Mobilität umgesetzt werden.

6.9.5 Werbeanlagen

Innerhalb des Geltungsbereichs sollen Werbeanlagen eingeschränkt werden, um eine geordnete städtebauliche Gestaltung zu sichern und eine negative Entwicklung durch eine Überfrachtung durch Werbeanlagen zu vermeiden.

Anlagen zur Außenwerbung beeinflussen in hohem Maße das Erscheinungsbild der Stadt. Die textlichen Festsetzungen reglementieren Werbeanlagen hinsichtlich Art, Größe, Ort und Anzahl. Sie sind das geeignete Instrument, um ein verträgliches Miteinander von Baukörpern und Werbeanlagen bzw. eine angemessene Balance zwischen Stadtbild und Außenwerbung zu fördern und sicherzustellen. Denn die Bewahrung des gewachsenen Stadtbildes ist ein wichtiges kulturelles und städtebauliches Anliegen, das im Interesse der Allgemeinheit liegt.

Die nach den Vorschriften des Bebauungsplanes genehmigungsfähigen Werbeanlagen, die für jeden Gewerbetreibenden ein wichtiger und unabdingbarer Bestandteil der Existenzsicherung sind, stellen in ausreichendem Maße die Außendarstellung des Betriebes sicher. Auch wenn sich die Gestaltung der Werbeanlagen in das Erscheinungsbild des betroffenen Quartiers einfügen muss, ist Gewerbetreibenden die Verwendung ihres Corporate Designs weitestgehend ermöglicht. Einschränkungen, die sich für Bauherren ergeben können, stehen in einem vertretbaren Verhältnis zur angestrebten Verbesserung des Stadtbildes.

7 Umweltbericht gem. § 2a BauGB

Nach § 13 Abs.3 Satz 1 BauGB wird im vereinfachten Verfahren „... von der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs.2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs.5 Satz 3 und § 10 Abs.4 abgesehen.“ Dennoch gilt selbstverständlich auch für Bauleitpläne, die im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, die Verpflichtung, dass die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sachgerecht bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind.

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

Eingriffe aufgrund der Bauleitplanung sind nicht zu erwarten, da bereits zulässige bzw. schon realisierte Eingriffe lediglich festgeschrieben, aber keine erstmaligen Eingriffe vorbereitet werden.

Im Urbanen Gebiet werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt. Beeinträchtigungen durch Licht, Gerüche, elektromagnetische Felder und Luftschadstoffe sind nicht bekannt und nicht zu erwarten. Hinsichtlich vorhandener Altlastenbereiche wird Vorsorge durch Festsetzungen im Bauleitplan getroffen.

Das Gebiet besteht überwiegend aus Gebäuden und versiegelten Flächen mit artenarmen Rasen und einzelnen Solitärgehölzen. Das Grundstück des Reserveheizkraftwerks ist mit einem ausgeprägten Baumbestand begrünt. Auswirkungen der Bauleitplanung auf den Arten- und Biotopschutz sowie den Baumbestand können als gering eingeschätzt werden.

Beeinträchtigungen von FFH- und Vogelschutzgebieten liegen nicht vor.

Durch die Änderung des Bebauungsplans und die Einbeziehung von bisher unbeplanten Grundstücken in den Geltungsbereich werden Vorhaben künftig auf teilweise stark versiegelten Flächen zulässig. Auswirkungen auf die abiotischen Naturgüter Boden, Wasser und Luft können aufgrund der bestehenden Versiegelung ausgeschlossen werden.

Insgesamt bleiben die Auswirkungen auf die Schutzgüter gering.

Durch das geschaffene Planrecht ist eine direkte Betroffenheit artenschutzrechtlicher Verbote nicht feststellbar, da die ursprüngliche Bebaubarkeit im festgesetzten Baufeld nicht erweitert wird

bzw. die nach § 34 BauGB gegebenen Baurechte in den Bebauungsplan überführt werden. Artenschutzrechtlich relevante Belange können bei Einzelvorhaben dennoch betroffen sein und können im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens geprüft werden.

8 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, welches eine wohnungsnahе Versorgung, einen kurzen, möglichst barrierefreien Zugang zu den Verkehrswegen und dem ÖPNV, den Arbeitsplätzen, den sozialen und kulturellen Infrastruktureinrichtungen sowie den Freizeit- und Erholungsräumen gewährleistet.

8.1 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 aller Geschlechter Sorge zu tragen. In Bezug auf die täglichen Lebensabläufe (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 ermöglicht die Ausweisung eines Urbanen Gebietes eine Nutzungsvielfalt, die den Bewohner*innen des Quartiers und des Stadtteils eine gendergerechte Teilhabe ermöglichen kann.

8.2 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.

In der vorliegenden Planung wird ergänzend zu den Strukturen und Funktionen des benachbarten Stadtteilzentrums Engelsby ein planungsrechtlicher Rahmen für ein urbanes Quartier geschaffen, welches sich auch baulich in die Umgebung einbinden kann. Neben Wohnraumangeboten können gezielt gewerbliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Dienstleistungen etabliert werden.

Im Idealfall kann die räumliche Nähe der Funktionen Wohnen, Arbeiten und Versorgung die täglichen Lebensabläufe von Bewohnern des Gebietes vereinfachen und optimieren.

8.3 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 letzten Jahren ergänzende Festsetzungen in den Bebauungsplänen gem. § 86 LBO 2022 getroffen worden, indem für die Erreichbarkeit von Stellplätzen, Garagen und Haustüren eine barrierefreie Erreichbarkeit festgesetzt wird. Gleiches gilt für die Erreichbarkeit und Nutzbarkeit von Abfallbehältern.

In der vorliegenden Planung werden diese Festsetzungen ebenfalls vorgenommen.

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.

9 Nachrichtliche Übernahmen

9.1 Anbauverbotszone (§ 9 Abs. 1 FStrG)

Längs der Bundesstraße B 199 dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 Meter außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, sowie bauliche Anlagen, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden. Dies gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs.

9.2 Baubeschränkungszone (§ 9 Abs. 2 FStrG)

Im Übrigen bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen längs der Bundesstraße außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen, bauliche Anlagen auf Grundstücken, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Orts-

durchfahren über Zufahrten oder Zugänge an der Bundesstraße unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen. Die Zustimmungspflichtigkeit nach Satz 1 gilt entsprechend für bauliche Anlagen, die nach Landesrecht anzeigepflichtig sind. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

10. Hinweise

Auf wichtige Forderungen, Maßnahmen und planungsfallbezügliche Rahmenbedingungen, die für die Realisierung des Bauleitplans beachtlich sind bzw. sein können, wird im Nachfolgenden hingewiesen.

10.1 Grabungsschutzgebiet

Das Plangebiet liegt außerhalb eines Grabungsschutzgebiets. Dennoch ist über den Bereich der bisherigen Grabungsschutzgebiete hinaus im seit historischer Zeit genutzten und/oder bebauten Stadtbereich mit archäologischen Denkmälern zu rechnen. Maßnahmen, die mit Eingriffen in den Boden verbunden sind, sollen mit dem Archäologischen Landesamt abgestimmt werden.

Nach europäischer Rechtsprechung ist vom sogenannten 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, wenn bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, die auf archäologische Funde hindeuten, die Denkmalschutzbehörde generell unverzüglich zu benachrichtigen und die Stelle zu sichern, bis das Archäologische Landesamt eintrifft.

10.2 Kampfmittel

Gemäß Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung) vom 07.05.2012 kann das Gebiet der Stadt Flensburg mit Kampfmitteln belastet sein. Die Eigentümerin, der Eigentümer oder Nutzungsberechtigte von Grundstücken sind verpflichtet, vor der Erstellung von baulichen Anlagen im Sinne der LBO und vor Beginn von Tiefbauarbeiten eine Auskunft bei der Landesordnungsbehörde über mögliche Kampfmittelbelastungen einzuholen.

10.3 Schallschutz

Bei der Ansiedlung von gewerblichen Anlagen ist die „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm“ (Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz) anzuwenden und die schalltechnischen Anforderungen der TA Lärm sind einzuhalten.

10.4 Raumaufhellung und Blendwirkung

Für die Berechnung der Raumaufhellung und der Blendwirkung ist die „Richtlinie zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen“ des Länderausschusses für Immissionsschutz (LAI) anzuwenden.

10.5 Bodenschutz

Zum Schutz des Bodens haben Maßnahmen gemäß § 202 BauGB, DIN 18915 und DIN 19731 zu erfolgen.

Die DIN 19639 "Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben" findet Anwendung bei Böden und Bodenmaterialien, die nach Bauabschluss wieder natürliche Bodenfunktionen erfüllen sollen.

Bei Durchführung von Erdbauarbeiten in kontaminierten Bereichen sind Maßnahmen zum Arbeitsschutz unter Beachtung der „Technischen Regeln für Gefahrstoffe: Schutzmaßnahmen für Tätigkeiten in kontaminierten Bereichen“ (TRGS 524) bzw. der „Berufsgenossenschaftlichen Regeln für Sicherheit und Gesundheit bei der Arbeit: Kontaminierte Bereiche“ (DGUV Regel 101-004) zu ergreifen.

10.6 Altlasten

Vor Durchführung von Bauvorhaben sind in den altlastrelevanten Bereichen durch einen nach § 18 BBodSchG (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten vom 17.03.1998 (BGBl. I 1998 S. 502) in der derzeit geltenden Fassung) anerkannten Gutachter orientierende Bodenuntersuchungen nach §§ 11, 12 BBodSchV (Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 09.07.2021 (BGBl. I 2021 S. 2716)) in der derzeit geltenden Fassung und Anlage 1 - 3 BBodSchV in Absprache mit der Unteren Bodenschutzbehörde durchzuführen. Die Ergebnisse sind gem. § 15 BBodSchV zu bewerten.

Die Untersuchungsergebnisse sind der Unteren Bodenschutzbehörde zeitnah und vor Durchführung des Bauvorhabens vorzulegen, um über ggf. weitere Maßnahmen zu entscheiden (z.B. Bodenaustausch).

10.7 Vorschriften

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) werden im Rathaus der Stadt Flensburg während der Dienststunden zur Einsicht bereitgehalten.

11 Gebietsgliederung

Durch den Bebauungsplan werden die vorhandenen Flächen wie folgt gegliedert:

Urbanes Gebiet	ca. 21.100 m ²
Verkehrsfläche	ca. 4.900 m ²

Gesamtfläche ca. **21.100 m²**

12 Erschließungsbeiträge / Kosten städtebaulicher Maßnahmen

Gemeinden sind gemäß § 127 BauGB gehalten, zur Deckung ihres Erschließungsaufwands einen Erschließungsbeitrag zu erheben. Bei der Feststellung der Beitragspflicht und der Beitragshöhe finden §§ 127 bis 135 BauGB Anwendung. Die Erhebung erfolgt aufgrund der städtischen Erschließungsbeitragssatzung vom 03.08.2017.

Von der Erhebung eines Ausbaubeitrags zur Deckung des Aufwandes für die Verbesserung sowie den Aus- und Umbau von bereits erstmalig endgültig hergestellten Straßen, Wegen und Plätzen gemäß § 8 des Kommunalabgabengesetzes sieht die Stadt Flensburg für Maßnahmen ab dem 01.01.2019 ab.

Die Grundstücksanschlussleitungen bis zur Grundstücksgrenze gehören zu den Einrichtungen der öffentlichen Abwasseranlagen, deren Herstellungskosten durch Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz in Verbindung mit der Kanalbaubeitragssatzung vom Technischen Betriebszentrum – Anstalt des öffentlichen Rechts (TBZ) gedeckt werden. Die Entwässerungsanlagen auf den Grundstücken sind nicht Teil der öffentlichen Abwasseranlagen.

13 Maßnahmen zur Ordnung und Sicherung von Grund und Boden

Es sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich. Die Flächen befinden sich im Eigentum privater Dritter und der Stadt Flensburg.

14 Quellen

- T&H Ingenieure Büro für Umweltschutz und technische Akustik: Schalltechnische Untersuchung für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 151 „Nordstr. / Engelsbyer Str.“ in Flensburg, 2024.

15 Anlagen

Anlage 1: Sortimentsliste für die Stadt Flensburg (Zentren- und Einzelhandelskonzept, 2023)

Table 22: Sortimentsliste für die Stadt Flensburg (Kurzfassung)

zentrenrelevante Sortimente	nahversorgungsrelevante Sortimente*	nicht zentrenrelevante Sortimente**
Antiquitäten	Apotheken/Pharmaziewaren	Baummarktsortiment i. e. S.
Augenoptik	Drogerieartikel und Kosmetika (inkl. Wasch- und Putzmittel)	Bettwaren (inkl. Matratzen)
Bekleidung (ohne Sportbekleidung; inkl. Kürschnerwaren)	Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Tabakwaren, Getränke und Reformwaren)	Campingartikel (ohne Campingmöbel)
Briefmarken und Münzen	(Schnitt-)Blumen	Elektrogroßgeräte
Bücher	Zeitungen/Zeitschriften	Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)
Elektrokleingeräte		Heimtextilien (Vorhänge, Gardinen, Dekostoffe)
Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör		Kfz-Handel und Kfz-Zubehör (inkl. Caravanzubehör)
Glas/Porzellan/Keramik		Kinderwagen
Haushaltstextilien (Haus-/Bett-/Tischwäsche)		Krafträder inkl. Kleinkrafträder, Kraftradteile und Zubehör (inkl. Motoradbekleidung)
Hausrat/Haushaltsgegenstände		Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel
Kurzwaren/Schneidereibedarf/ Handarbeiten/Haushaltstextilien sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche		Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)
Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte)		Pflanzen, Samen und Düngemittel
Musikinstrumente und Musikalien		Rollläden, Markisen
Neue Medien/Unterhaltungselektronik (inkl. Bild- und Tonträger)		Sportgroßgeräte, Boote (inkl. Bootszubehör)
Parfümerieartikel		Teppiche
Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel sowie Künstler- und Bastelbedarf		Waffen/Jagdbedarf/Angeln
Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck		Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere (inkl. Futtermittel für Haustiere)
Spielwaren		
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung und -schuhe)		
Uhren und Schmuck		
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/ Bilderrahmen/kunstgewerbliche Erzeugnisse		

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; * gleichzeitig auch zentrenrelevant; ** gleichzeitig auch nicht zentren- und nahversorgungsrelevant, erläuternd, aber nicht abschließend; *** umfasst: Baustoffe, Bauelemente, Eisenwaren/Werkzeuge, Sanitär- und Installationsbedarf, Farben/Lacke/Tapeten, Elektroinstallationsmaterial, Bodenbeläge/Parket/Fliesen.