

# Begründung

---

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ballastbrücke 1“ (VB Nr. 51)



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

Flensburg, 23.05.2024

## Inhalt

<b>1.</b>	<b>Plangebiet .....</b>	<b>5</b>
<b>2.</b>	<b>Rechtliche Vorschriften und Regelungen .....</b>	<b>5</b>
<b>2.1</b>	<b>Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>5</b>
<b>2.2</b>	<b>Flächennutzungsplan .....</b>	<b>5</b>
<b>2.3</b>	<b>Landschaftsplan .....</b>	<b>6</b>
<b>2.4</b>	<b>Weitere Vorschriften.....</b>	<b>6</b>
<b>2.5</b>	<b>Aufzuhebende Satzungen .....</b>	<b>7</b>
<b>2.6</b>	<b>Durchführungsvertrag .....</b>	<b>7</b>
<b>3.</b>	<b>Beschreibung des Gebietes .....</b>	<b>7</b>
<b>4.</b>	<b>Gründe für die Planaufstellung .....</b>	<b>7</b>
<b>4.1</b>	<b>Gründe für die Durchführung eines Verfahrens zur Innenentwicklung (§ 13 a BauGB)</b>	<b>8</b>
<b>5.</b>	<b>Planungsziele und städtebauliches Konzept .....</b>	<b>8</b>
<b>6.</b>	<b>Planinhalt und Festsetzungen .....</b>	<b>9</b>
<b>6.1</b>	<b>Art und Maß der baulichen Nutzung.....</b>	<b>9</b>
6.1.1	Art der baulichen Nutzung.....	9
6.1.2	Maß der baulichen Nutzung .....	12
<b>6.2</b>	<b>Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....</b>	<b>12</b>
6.2.1	Bauweise .....	12
6.2.2	Überbaubare Grundstücksfläche (Baulinien, Baugrenzen, Bebauungstiefe) .....	13
<b>6.3</b>	<b>Erschließung, Infrastruktur .....</b>	<b>13</b>
6.3.1	Verkehrerschließung .....	13
6.3.2	Öffentlicher Personennahverkehr .....	13
6.3.3	Ruhender Verkehr / Erreichbarkeit der Hauseingänge.....	13
6.3.4	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	14

6.3.5	Technische Infrastruktur .....	14
6.3.6	Abfall, Wertstoffe .....	15
6.3.7	Soziale Infrastruktur .....	15
6.4	<b>Stellplätze und Garagen, Abstellanlagen für Fahrräder .....</b>	<b>15</b>
6.5	<b>Nebenanlagen .....</b>	<b>15</b>
6.6	<b>Grünordnerische Festsetzungen .....</b>	<b>16</b>
6.6.1	Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB), Anpflanzgebot .....	16
6.6.2	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB), Ausgleichsfläche.....	17
6.7	<b>Altlastenbezogene Festsetzungen .....</b>	<b>17</b>
6.8	<b>Immissionsschutzbezogene Festsetzungen .....</b>	<b>18</b>
6.9	<b>Denkmalschutzbezogene / Gestalterische Festsetzungen .....</b>	<b>19</b>
6.10	<b>Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen / Hinweise .....</b>	<b>20</b>
6.10.1	Küsten- und Hochwasserschutz.....	20
6.10.2	Grabungsschutzgebiet.....	22
6.10.3	Kampfmittel.....	22
7.	<b>Umweltbericht gem. § 2a BauGB.....</b>	<b>22</b>
8.	<b>Berücksichtigung der Belange besonderer Bevölkerungsgruppen .....</b>	<b>22</b>
8.1	<b>Gender-Aspekte.....</b>	<b>23</b>
8.2	<b>Familien / Kinder und Jugendliche .....</b>	<b>23</b>
8.3	<b>Senioren und Menschen mit Behinderungen .....</b>	<b>23</b>
9.	<b>Gebietsgliederung.....</b>	<b>24</b>
10.	<b>Erschließungsbeiträge / Kosten städtebaulicher Maßnahmen .....</b>	<b>24</b>
10.1	<b>Erschließungskosten .....</b>	<b>24</b>
11.	<b>Sanierungsgebiet „Hafen-Ost“ .....</b>	<b>25</b>

---

<b>13.</b>	<b>Pläne und Anlagen .....</b>	<b>26</b>
------------	--------------------------------	-----------

## **1. Plangebiet**

Das Plangebiet liegt zwischen:

im Norden: einer gedachten Linie zwischen der Straße Ballastbrücke und dem Punkt zwischen den Grundstücken Ballastbrücke 12 und 13,

im Osten: den Grundstücken Ballastbrücke 5 - 12,

im Süden: den Grundstücken Unterer Lautrupweg 2 und 6 sowie der Straße Unterer Lautrupweg,

im Westen: die Straßenmitte der Straße Ballastbrücke (K6).

## **2. Rechtliche Vorschriften und Regelungen**

### **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 wirksame Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1998 stellt das Plangebiet als Besonderes Wohngebiet dar. Das Symbol Abwasserpumpstation wird dargestellt. Die rote Linie begrenzt das Untersuchungsgebiet „Denkmalbereich Flensburger Altstadt“.

Der Bebauungsplan kann als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden, da sowohl die Fläche des urbanen Gebiets (1.520 m<sup>2</sup>) und des Ver- und Entsorgungsfläche (878 m<sup>2</sup>) deutlich unter der Darstellungsgrenze von 5.000 m<sup>2</sup> liegen. Darüber hinaus stellen die gemischte Baufläche als auch die besondere Wohnbaufläche eine Nutzungsmischung dar, die durch das urbane Gebiet wiedergespiegelt wird. Die Ver- und Entsorgungsfläche bestand im vorher für dieses Gebiet gültigen Bebauungsplan bereits mit etwas mehr Fläche.



Abb.: Ausschnitt Flächennutzungsplan 1998

## 2.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan aus dem Jahr 2023 trifft den Bereich keine Aussagen zur Fläche. Durch die unten aufgeführten Planzeichen werden Aussagen zu unterschiedlichen Themen getroffen.

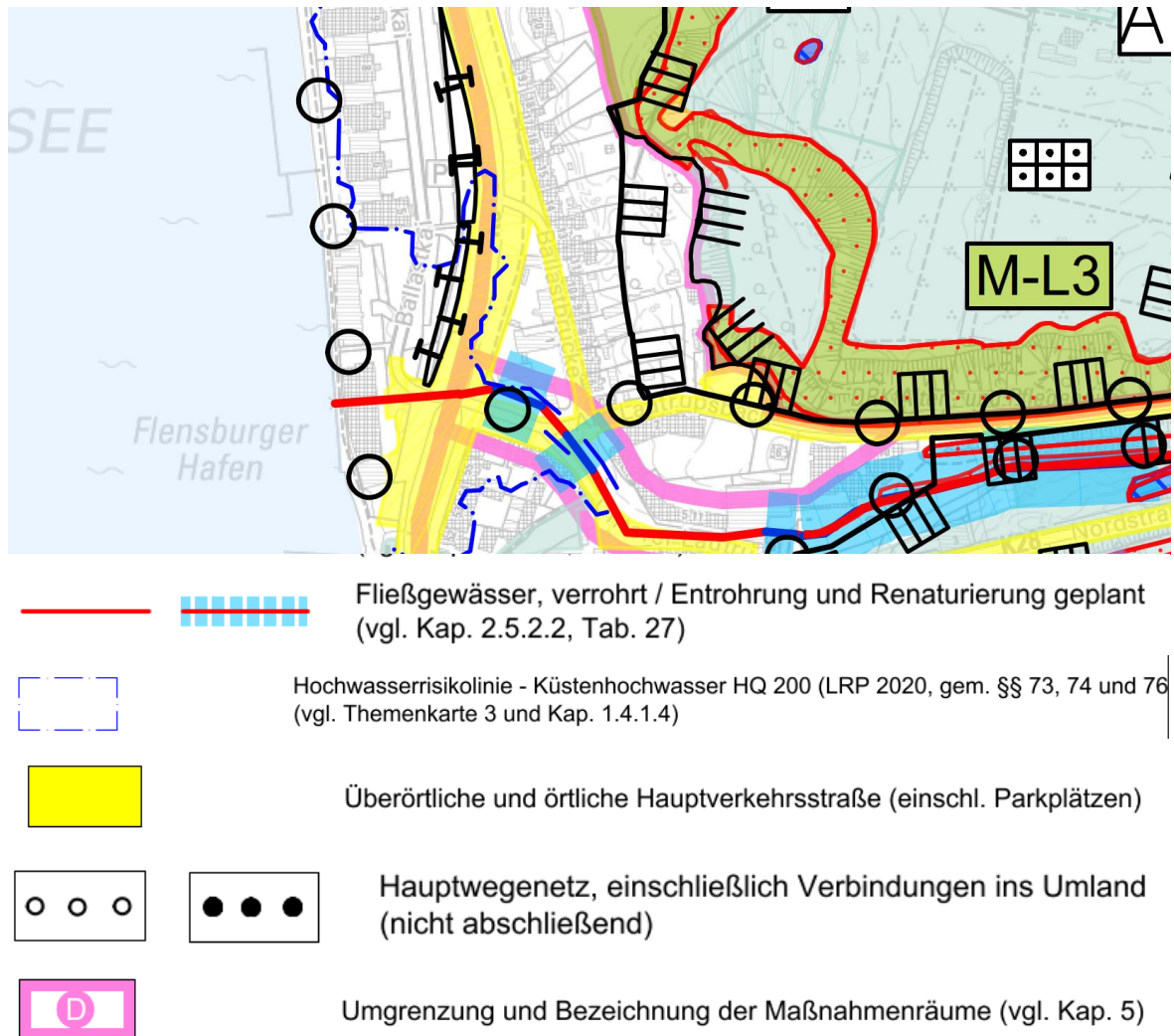


Abb.: Ausschnitt Landschaftsplan 2023 inkl. Erläuterung der Planzeichen

Bei dem für das Gebiet maßgeblichen Maßnahmenraum handelt es sich um den Maßnahmenraum H „Adelbybek / Lautrupsbach bis Gleisbach / Freilandlabor“. Im Kapitel 5 des Textteils zum Landschaftsplan werden Aussagen zu diesem Raum getroffen, eine Kopie findet sich in Anhang 2. Durch die Hochwasserrisikolinie können sich gegebenenfalls einzuhaltende Vorgaben für den Hochbau ergeben (vgl. Kap. 6.10.1). Alle anderen Darstellungen haben keinen Einfluss auf die Bebauungsplanaufstellung.

## 2.4 Weitere Vorschriften

Es gelten die Abwassersatzung, die Abfallwirtschaftssatzung, die Baumschutzsatzung, die Stellplatzsatzung und die Erschließungsbeitragssatzung für die Stadt Flensburg in der jeweils aktuellen Fassung. Der Geltungsbereich liegt im Sanierungsgebiet „Hafen-Ost“. Darüber hinaus gilt die Gestaltungssatzung „Altstadt“ und die Erhaltungssatzung „Ballastbrücke“.

Ein formeller Antrag für den Abbruch der vorhandenen Gebäude, welche im Bebauungsplan als künftig fortfallend, gekennzeichnet sind, muss, aufgrund der Erhaltungssatzung, gestellt werden.

## **2.5 Aufzuhebende Satzungen**

Innerhalb des Geltungsbereichs wird der Bebauungsplan „Unterer Lautrupweg / Ballastbrücke“ (Nr. A2), rechtskräftig seit 02.09.1989, aufgehoben.

## **2.6 Durchführungsvertrag**

Neben dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan und dem Vorhaben- und Erschließungsplan wird ein Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Flensburg geschlossen. Im Durchführungsvertrags werden folgende Inhalte geregelt:

- Sicherung eines Anteils von mindestens 30 % der Wohnungen mit einer Förderung im ersten Förderweg (anzuwenden beim Bau von mehr als 10 Wohneinheiten).
- Herstellung eines öffentlichen Gehwegs entlang des Lautrupbachs.
- Zeitlicher Ablauf der Bebauung bzw. Bauverpflichtung und Vertragsstrafen.
- Der Vorhaben- und Erschließungsplan, inkl.
  - Freiflächengestaltung
  - Gestaltung des Neubaus
  - Anforderungen des Denkmalschutzes
- Konkretisierung der Zulässigkeit von Vorhaben gem. § 12 Abs. 3a BauGB.
- Sicherung der Ausgleichsleistung (Bäume) inkl. Kostenübernahme.

## **3. Beschreibung des Gebietes**

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 51 liegt östlich der Förde im Stadtteil Fruerlund, Bezirk Blasberg. Mit nur 100 m Luftlinie zur Förde und direkt angrenzend an den Stadtteil Jürgensby liegt das Gebiet im erweiterten Rand des Stadtzentrums. Darüber hinaus liegt es innerhalb des Sanierungsgebiets „Hafen-Ost“ (vgl. Kap. 11).

Im Geltungsbereich liegt im Süden die Straße „Unterer Lautrupweg“. Im Westen und Osten des Geltungsbereichs liegt die Straße „Ballastbrücke“ sowie ein Seitenarm dieser Straße. Die eben genannten Straßen bilden ein Dreieck in dessen Mitte im Norden ein in Betrieb befindliches Schmutzwasser-Pumpwerk mit den dazugehörigen Anlagen befindet. Im südlichen Bereich des Dreiecks befindet sich das Vorhabengrundstück, welches Teil der Vorhaben- und Erschließungsplans ist. Dort stehen das unter Denkmalschutz stehende ehemalige Pumpwerk und ein Gebäude der Freiwilligen Feuerwehr Jürgensby. Letzt genanntes Gebäude soll zugunsten eines Neubaus abgerissen werden.

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

Planungsanlass ist, dass auf dem Gelände der ehemaligen Pumpstation ein Wohn- und Geschäftshaus als Neubau entstehen soll. Zudem soll die Pumpstation denkmalgerecht saniert und genutzt werden.

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan „Unterer Lautrupweg / Ballastbrücke“ (Nr. A2) setzt, für den von Straßen umgebenen Bereich, eine Fläche für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen fest. Gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB bedarf es einer Bebauungsplanänderung bzw. –neuaufstellung, um die Zielsetzung planungsrechtlich zu ermöglichen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gestalten und dauerhaft zu sichern.

Aufgrund des Zuschnittes des Bebauungsplans Nr. A2 und den Belangen, die von dem in Betrieb befindlichen Schmutzwasser-Pumpwerk ausgehen, wurde diese Fläche in den Geltungsbereich integriert. Ebenso die angrenzenden Straßenverkehrsflächen.

#### **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 m<sup>2</sup>.

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

Aufgrund des bereits, u.a. in Zusammenarbeit mit dem Gestaltungsbeirat der Stadt Flensburg, sehr konkret abgestimmten Projekts und zur Sicherung der städtebaulichen Qualitäten sowie des Bestandsgebäudes erfolgt die Aufstellung in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Im Durchführungsvertrag soll eine Bauverpflichtung verankert werden. Diese soll den öffentlichen Gehweg entlang des Lautrupbachs, das unter Denkmalschutz stehende Gebäude Ballastbrücke 1 (Pumpstation) und den Neubau beinhalten. Die Pumpstation soll denkmalgerecht saniert und für die zukünftige Nutzung vorbereitet werden. Der Neubau muss in einem angemessenen Zeitraum, entsprechend dem Vorhabenplan, errichtet werden. Geplant ist ein III-geschossiger Solitärbaukörper mit Staffelgeschoss in Richtung Westen. Die Höhe orientiert sich an dem denkmalgeschützten Gebäude Pumpstation. Als Außenwandmaterial soll ein roter Ziegel, in Anlehnung an die Pumpstation, gewählt werden. Ein Großteil der Stellplätze wird in einer Tiefgarage untergebracht. Der Freiraum soll qualitativ entwickelt werden; dies erfolgt durch die Ausarbeitung eines Freiraumkonzeptes. Der Vorhabenträger plant eine Mischung aus Gewerbe, Wohnen und Gastronomie. Den Großteil der Nutzung wird die gewerbliche Nutzung durch Büro- und Dienstleistungsflächen darstellen. Zwischen dem Neubau und dem Lautrupbach soll der Gehweg neu hergestellt werden.

Das in Betrieb befindliche Schmutzwasser-Pumpwerk soll in seiner Funktion am bestehenden Standort gesichert und planungsrechtlich berücksichtigt werden.





### LEGENDE NUTZUNG

- |  |   |
|--|---|
| <span style="color: orange;">■</span> - BÜRO           | <span style="color: purple;">■</span> - GASTRONOMIE EG      |
| <span style="color: orange;">■</span> - DIENSTLEISTUNG | <span style="color: purple;">■</span> - WOHNEN OG           |
| <span style="color: orange;">■</span> - GEWERBE        | <span style="color: purple;">■</span> - STILLE GEWERKE (OG) |

Abb.: Nutzungskonzept Vorhabengrundstück

## 6. Planinhalt und Festsetzungen

### 6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

#### 6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Fläche für Versorgung, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen  
Im nördlichen Bereich des Geltungsbereichs wird eine Fläche für Versorgung, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (kurz: Ver- und Entsorgungsfläche) mit der Zweckbestimmung „Abwasser“ festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht jener aus dem zuvor geltenden Bebauungsplan „Unterer Lautrupweg / Ballastbrücke“ (Nr. A2) sowie der vorhandenen Nutzung auf dem Grundstück. Es handelt sich um ein in Betrieb befindliches Schmutzwasser-Pumpwerk. Durch die getroffene Festsetzung wird das Schmutzwasser-Pumpwerk in seiner Nutzung gesichert.

#### Urbanes Gebiet

Südlich der eben genannten Fläche wird ein urbanes Gebiet festgesetzt. Dieses entspricht im Sinne der Baunutzungsverordnung der geplanten und gewünschten Nutzungsmischung (vgl. Kap. 5). Im

Durchführungsvertrag sowie Vorhaben- und Erschließungsplan sind die zulässigen Vorhaben ebenfalls festgehalten. Die in den textlichen Festsetzungen Nr. 1.2, 1.3 und 1.4 ausgeschlossenen Nutzungen widersprechen der Planungskonstruktion, welche ebenfalls im Vorhaben- und Erschließungsplan festgehalten wurde, des geplanten urbanen Gebiets.

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 (ZEHK) ist zuletzt am 23.03.2023 von der Ratsversammlung der Stadt beschlossen worden und ist in diesem Sinne anzuwenden. Ein wesentlicher Komplex ist die Sicherstellung der Nahversorgung, die in den Stadtteilzentren, der Innenstadt und den dezentralen Standorten stattfindet. Das Konzept umfasst u. a. neben den vorstehend genannten Zielen eine Liste mit nahversorgungs-, zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimenten, die in den textlichen Festsetzungen aufgeführt werden.

Der Plangeltungsbereich liegt außerhalb des fußläufigen Einzugsgebietes, welches der Zentrale Versorgungsbereich Innenstadt (ZVB) entfaltet. Die Einzugsgebiete des Nahversorgungszentrums Fruerlund ebenso wie des perspektivischen Stadtteilzentrums Hafermarkt erstrecken sich ebenfalls nicht bis zum Geltungsbereich, so dass die Bevölkerung sowohl in quantitativer sowie in qualitativer Hinsicht mit Blick auf den Nahrungs- und Genussmittelsektor nicht fußläufig versorgt ist (s. folgende Abb.).



Abb.: Darstellung des Stadtteilzentrums Innenstadt, des Nahversorgungszentrums Fruerlund und des perspektivischen Stadtteilzentrums Hafermarkt mit entsprechenden Gehzeit-Isochronen, Stadt Flensburg (2023): Zentren- und Einzelhandelskonzept, S. 164ff.

Angesichts der räumlichen sowie quantitativen Defizite besteht grundsätzlich ein spezifischer Handlungsbedarf im Bereich nahrungsrelevanter Sortimente. Im Zentren- und Einzelhandelskonzept wird in diesem Sinne das Ziel ausgeführt, außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche das Nahversorgungsangebot bedarfsgerecht weiterzuentwickeln. Um die definierte Versorgungslücke in dezentraler Lage zu schließen, erfolgt eine Prüfung anhand der im Zentren- und Einzelhandelskonzept aufgeführten Kriterien. Zur Überprüfung der Konformität einer Neuansiedlung mit den konzeptionellen Vorgaben werden die Steuerungsleitsätze (ZEHK, S. 204ff) und das diesbezügliche Prüfschema (ZEHK, S. 193) herangezogen.

Einzelhandelsvorhaben mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten können die Nahversorgungsstruktur optimieren, sofern diese vorrangig der wohnortnahen Versorgung dienen, standortgerecht dimensioniert sind und städtebaulich negative Auswirkungen auf die benachbarten zentralen Versorgungsbereiche nicht resultieren.

Das geplante Vorhaben befindet sich in einer städtebaulich integrierten Lage und ist an die umgebende Wohnbebauung angebunden. Um städtebaulich negative Auswirkungen zu vermeiden, wird in diesem Planfall festgesetzt, dass die Verkaufsfläche mindestens zu 90% aus nahversorgungsrelevanten Sortimenten bestehen muss. Aufgrund der topografischen sowie siedlungsräumlichen Situation und des zur Verfügung stehenden Einwohner\*innenpotentials wird der zu erwartende Umsatz im Wesentlichen aus dem fußläufigen Nahbereich, d.h. aus der wohnortnahen Umgebung, abgeschöpft ohne in die primären Standortbereiche der Nahversorgung einzugreifen.

Da im vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine konkrete Gebäudestruktur festgelegt wird, die im Erdgeschoss eine Verkaufsfläche von maximal 100m<sup>2</sup> perspektivisch ermöglichen wird, wird diese standortgerechte Dimensionierung festgesetzt und auf eine einzelfallbezogene Verträglichkeitsanalyse verzichtet.

Das künftige Nahversorgungsangebot ist in Form eines Nachbarschaftsladens mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 100m<sup>2</sup> ausnahmsweise zulässig. Zum Schutz vorhandener zentraler Versorgungsbereiche wird Einzelhandel grundsätzlich im Geltungsbereich ausgeschlossen.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 6a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) sowie Ferienwohnungen (§ 6a Abs. 2 Nr. 3 oder 4 BauNVO) werden ausgeschlossen, weil sie in diesem Gebiet zu den Nutzungen gehören, die die Planungskonzeption nicht unterstützen, sondern widersprechen. Während der Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde das Ferienwohnungskonzept der Stadt Flensburg erarbeitet, welches noch nicht beendet wurde. Im Stadtgebiet und voraussichtlich im Bereich des Hafens werden zukünftig Quartiere ausgewiesen werden, für die das Konzept eine Verträglichkeit von Ferienwohnungen sieht. Für dieses Vorhaben gehören sie nicht zur gewünschten Nutzungsmischung.

Aufgrund der möglichen negativen Auswirkungen von bordellartigen Betrieben (§ 6a Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) auf die Nachbarschaft und ein Quartier werden diese ausgeschlossen. Sie entsprechen nicht der zugrundeliegenden planerischen Konzeption.

Fremdwerbung (§ 6a Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) wird ausgeschlossen, da es nicht zu einer Überfrachtung des Erscheinungsbildes kommen soll und negative Auswirkungen auf das Denkmal und das Ortsbild von vornherein ausgeschlossen werden sollen. Aufgrund der zentralen Lage im Stadtgebiet wurde der städtebauliche und architektonische Entwurf im Gestaltungsbeirat behandelt, eine visuelle Beeinträchtigung durch Fremdwerbung soll verhindert werden. Werbung an der Stätte der Leistung ist, im vorgegebenen Rahmen, zulässig.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 6a Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO (Vergnügungsstätten und Tankstellen) können zu nachbarschaftlichen Konflikten führen, sind zu flächenintensiv für das Plangebiet und entsprechen nicht der städtebaulichen Konzeption. Aus diesem Grund sind sie im Bebauungsplan unzulässig.

Im urbanen Gebiet ist die Herstellung von Wohnungen vorgesehen. Bei mehr als zehn werden davon 30 % über den ersten Förderweg hergestellt. Dies basiert auf den im Jahr 2020 beschlossenen Leitlinien für die Steuerung des Wohnungsangebots in Flensburg, wonach bei allen neuen Wohnungsbauvorhaben mit mehr als zehn Wohneinheiten 30 % geförderte Wohnungen im ersten Förderweg zu bauen sind (Beschluss RV-32/2020). Dies ist im Durchführungsvertrag gesichert.

## 6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Nach Vorgaben des Landesbetriebs für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz SH wurde die textliche Festsetzung Nr. 2.1. getroffen. Aufgrund des vorbeugenden Hochwasserschutzes muss die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses bei Neubauten mindestens +2,45 m NHN (Referenzwasserstand) erreichen. Dies gilt jedoch nur bei gewerblichen Nutzungen. Sofern nicht sichergestellt werden kann, dass keine Wassergefährdenden Stoffe gelagert werden oder die Räume dem dauerhaften Aufenthalt von Personen dienen, muss die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses bei Neubauten mind. 0,50 m höher liegen, als der eben genannte Wert; folglich bei mind. +2,95 m NHN (Bemessungswasserstand).

Das Gebiet befindet sich in einem Hochwasserrisikogebiet an der Küste (§ 59 Absatz 1 Satz 2 LWG). „Die küstenschutzrechtliche Bauverbotsregelung für die Errichtung von baulichen Anlagen in den Hochwasserrisikogebieten an der Küste (§ 82 Abs. 1 Nr. 4 LWG) findet keine Anwendung, wenn das Gebiet durch Schutzanlagen mit einem mit den Landesschutzdeichen vergleichbaren ausreichenden Schutzstandard geschützt wird (Gebietsschutz) oder die zur ausreichenden Minderung der Hochwasserrisiken erforderlichen Maßnahmen mit Herstellung der baulichen Anlage durchgeführt werden (Objektschutz) (§ 82 Abs. 2 Nr. 6).“ [Quelle: Auszug aus dem Erlass „Bauen an der Küste“ vom 25.08.2023, Seite 22] (vgl. Kap. 6.10.1).

### Urbanes Gebiet (MU)

Im urbanen Gebiet sichern die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung für das denkmalgeschützte ehemalige Pumpwerk dessen Bestand. Ein Anbau an dieses Denkmal soll entfernt werden und die räumlichen Ausmaße so zu ihrem Ursprung zurückgeführt werden. Die Baugrenzen umfassen das ehemalige Pumpwerk eng.

Im südlich gelegenen Baufeld ermöglichen die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung die Errichtung des, mit dem Gestaltungsbeirat und der unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmten und im Vorhaben- und Erschließungsplan näher umschriebenen, Neubaus. Die Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplans wird zusätzlich durch den Durchführungsvertrag gesichert. Darüber hinaus ist durch die Festsetzung der GR und der Überschreitungsmöglichkeit durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO die Realisierung des geplanten Vorhabens gesichert. Zusätzlich zum urbanen gebiet (MU) wurden private Grünflächen festgesetzt, damit über den Durchführungsvertrag und dem Vorhaben- und Erschließungsplan hinaus genau diese Flächen als Grünflächen erhalten bzw. hergestellt werden. (vgl. Kap. 6.6)

### Fläche für Versorgung, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Da es sich nicht um ein Baugebiet nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) handelt, sondern die Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Abs. 12 und 14 BauGB getroffen wird, sind Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung nicht verpflichtend.

## 6.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

### 6.2.1 Bauweise

Im urbanen Gebiet wird die Bauweise durch die Baugrenzen bestimmt, da diese sehr eng um die bestehenden und geplanten Gebäude gelegt sind. Eine Festsetzung einer Bauweise auf der Fläche für Versorgung, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen ist nicht nötig.

## 6.2.2 Überbaubare Grundstücksfläche (Baulinien, Baugrenzen, Bebauungstiefe)

Die Baugrenzen umfassen das ehemalige Pumpwerk eng. Ein Anbau an dieses Denkmal soll entfernt werden und die räumlichen Ausmaße so zu ihrem Ursprung zurückgeführt werden. Auch der geplante Neubau wird durch die Baulinien eng definiert. Da es sich um ein konkret geplantes Vorhaben handelt, müssen die Baugrenzen keine Spielräume für die Bebauung berücksichtigen, sondern können die Ausmaße und die Lage der Vorhaben unmittelbar widerspiegeln. Eine Festsetzung einer Baugrenze auf der Fläche für Versorgung, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen ist nicht nötig.

## 6.3 Erschließung, Infrastruktur

### 6.3.1 Verkehrserschließung

Die Verkehrsflächen für die Straßen Ballastbrücke wurden aus dem Bebauungsplan Nr. A2 übernommen, sie entsprechen den gebauten Verkehrsflächen. Südlich des Lautrupbachs war im Bebauungsplan Nr. A2 die Grünfläche größer festgesetzt und die Verkehrsfläche kleiner, als sie seit Jahrzehnten besteht. Worauf die Abweichung zurückzuführen ist kann nicht klar nachvollzogen werden. Auf den ältesten, zur Verfügung stehenden Luftbildern (Jahr 1999) entsprechen die gebauten Verkehrsflächen dem heutigen Stand und weichen somit vom Bebauungsplan ab. Dies wurde mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 51 bereinigt. Ergänzt wurde zudem eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußweg“, in einer Breite von mind. 2,30 m, zwischen dem Lautrupbach und dem urbanen Gebiet (MU). An dieser Stelle ist die Fußwegeverbindung bisher nicht ausgebaut. Die Festsetzung als Verkehrsfläche ermöglicht einen Ausbau durch den Vorhabenträger.

### 6.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Auf dem Vorhabengrundstück befindet sich die Bushaltestelle „Ballastbrücke“, welche von der Ringlinie 5 (ZOB – Fruerlund – Engelsby – Campus – ZOB) und der Linie 21 (Flensburg – Meierwik – Glücksburg) bedient wird. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite liegt die Haltestelle für die gleichen Linien in die Gegenrichtung. Die Linie fährt den Flensburger Bahnhof an. Daher ist eine sehr gute Anbindung an den ÖPNV gegeben.

Die baulichen Anlagen der Haltestelle auf dem Vorhabengrundstück müssen dem geplanten Neubau weichen und in den öffentlichen Raum verlagert werden. Dem Ausschuss für Umwelt, Planung und Stadtentwicklung wurden verschiedene Varianten einer neuen Haltestelle vorgestellt. Zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Bebauungsplans gab es noch keine Entscheidung für eine Variante.

### 6.3.3 Ruhender Verkehr / Erreichbarkeit der Hauseingänge

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. Für öffentlich zugängliche bauliche Anlagen gilt eine grundlegende Barrierefreiheit. Unter bestimmten Voraussetzungen können Abweichungen zugelassen werden (§ 50 LBO 2022).

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.

Der Zugang von öffentlichen Verkehrswegen, Stellplätzen und Garagen zu den Haustüren muss auch innerhalb des Grundstücks barrierefrei ausgeführt werden.

Aufgrund der Anordnung der Stellplätze entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze, senkrecht zur Straße, entfallen im Straßenraum öffentliche Parkplätze.

### 6.3.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Insgesamt werden fünf Leitungsrechte festgesetzt. Bei den Leitungsrechten L1, L2, L3, L4, und L5 handelt es sich um bestehende Leitungen der Ver- und Entsorgungsträger, welche planerisch gesichert werden. Eine grundbuchliche Sicherung hat in Abstimmung mit den Ver- und Entsorgungsträgern und den Vorhabenträgern zu erfolgen. Gegebenenfalls kann in Abstimmung mit den Ver- und Entsorgungsträgern darauf verzichtet werden.

### 6.3.5 Technische Infrastruktur

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

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

Es hat eine Berechnung nach A-RW1 zu erfolgen, da die Bagatellgrenze überschritten wird. In die Berechnung werden die Flächen, auf denen eine planerische oder eine bauliche Änderung erfolgt, eingestellt. Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan eine nicht unerheblich große Fläche überplant, welche bereits seit Jahrzehnten entwickelt ist und auf denen weder planerisch noch baulich Änderungen erfolgen, werden die Flächen nicht in die Berechnung eingestellt. Es handelt sich um folgende Flächen: öffentliche Straßenverkehrsflächen, Flächen für die Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, öffentliche Grünflächen sowie Wasserflächen, mit einer Fläche von 5.289 m<sup>2</sup>. Die Flächen der urbanen Gebiete, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und privaten Grünflächen werden in der Berechnung berücksichtigt. Es handelt sich um eine Fläche von 2.043 m<sup>2</sup>. (vgl. Kap. 9)

In folgender Abbildung ist das Ergebnis der Berechnung nach A-RW1, die Bewertung der Wasserhaushaltsbilanz, abzulesen.

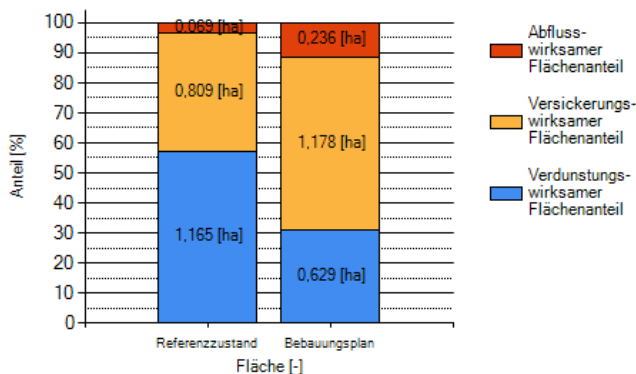


Abb.: Ergebnis der Bewertung der Wasserhaushaltsbilanz

Die Berechnungssoftware bewertet den geplanten Zustand als: „Wasserhaushalt extrem geschädigt“. Der Bebauungsplan setzt mit den textlichen Festsetzungen Nr. 4.1, 6.1, 8.1 und 11.6 Maßnahmen und einen verbindlichen Rahmen fest, welcher zur Verbesserung des Wasserhaushalts beitragen. Im Baugenehmigungsverfahren sind diese durch den Vorhabenträger umzusetzen und ein Entwässerungsantrag zu stellen.

#### 6.3.6 Abfall, Wertstoffe

Die Abfallbehälter müssen an ihren Stellplätzen barrierefrei erreichbar und nutzbar sein. Es gilt die Flensburger Abfallwirtschaftssatzung in der jeweils gültigen Fassung.

Auf dem Vorhabengrundstück ist die Lage und genaue Ausgestaltung der Abfallstandorte im Freiflächenkonzept auszuarbeiten und mit der unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

#### 6.3.7 Soziale Infrastruktur

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 51 überplant bestehende Nutzungen und ermöglicht auf dem Vorhabengrundstück neue Nutzungen. Es befindet sich räumlich in einem bestehenden Quartier. Folge-Infrastruktur ist aufgrund der integrierten Lage im Stadtgefüge nicht notwendig.

### 6.4 Stellplätze und Garagen, Abstellanlagen für Fahrräder

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 und § 23 BauNVO)

Die für Vorhaben maßgebliche Anzahl von Stellplätzen für Kfz und Fahrräder ergibt sich aus der Flensburger [Stellplatzsatzung](#). Nicht überdachte Stellplätze (inkl. Stellplätze für Fahrräder) sind, zugunsten der Regenwasserbewirtschaftung, mit einem versickerungsfähigen Belag (z.B. wassergebundene Decken, haufwerksporiger Beton, Pflaster mit Rasenfugen und Schotterrasen) zu versehen. Hiervon können die notwendigen barrierefreien Stellplätze ausgenommen werden. (vgl. textliche Festsetzung Nr. 4.1)

#### Stellplätze:

Für den Geltungsbereich sind die notwendigen Stellplätze und Tiefgarage für die jeweiligen Nutzungen auf den privaten Grundstücken herzustellen, inkl. der notwendigen Stellplätze in Überbreite für die mögliche Nutzung mit Rollstuhl oder Kinderwagen (vgl. 8.3.3). Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans wird festgesetzt, dass Stellplätze und Tiefgaragen nur in den Baufeldern und den dafür vorgesehenen Flächen zulässig sind. Überdachte Stellplätze und Garagen sind nicht Teil des Entwurfs und werden ausgeschlossen. (vgl. textliche Festsetzung Nr. 4.2)

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 Verortung ist im qualifizierten Freiflächenkonzept auszuarbeiten und mit der unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

### 6.5 Nebenanlagen

Nebenanlagen sind nach Maßgabe der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässig. Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ist die Verortung und eventuell Ausgestaltung der Nebenanla-

gen (z.B. Müllstandorte) in einem qualifizierten Freiflächenkonzept zu erarbeiten und mit der unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen. Nebenanlagen müssen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 12.4 barrierefrei erreichbar sein.

Die textliche Festsetzung Nr. 11.7 regelt zugunsten eines angenehmeren Erscheinungsbilds, dass Müllsammelplätze mit Hecken oder Ranken zu begrünen sind.

## 6.6 Grünordnerische Festsetzungen

### Private Grünflächen

Im Bebauungsplan hätten die privaten Grünflächen auch als urbanes Gebiet festgesetzt werden können. Es wurden jedoch private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ gewählt, damit über den Durchführungsvertrag und dem Vorhaben- und Erschließungsplan hinaus genau diese Flächen als Grünflächen erhalten bzw. hergestellt werden. Die nördlichere private Grünfläche sichert den Grünbestand um die drei ortsbildprägenden und zum Erhalt festgesetzten Bäume. Darüber hinaus wird dadurch, ebenso bei der südlicheren privaten Grünfläche eine Sichtachse zum Denkmal geschaffen. Auch wenn die Bäume das Denkmal auf manchen Perspektiven eventuell verdecken, so haben diese eine andere Wirkung auf das Ortsbild und das Denkmal, als bauliche Anlagen. Die noch ausstehende qualifizierte freiräumliche Planung für das Vorhabengrundstück schließt die beiden privaten Grünflächen mit ein. Weitere Bäume sind nicht ausgeschlossen, bedürfen jedoch der Prüfung der unteren Denkmalschutzbehörde.

### Öffentliche Grünflächen

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ wird in ihrem Bestand gesichert. Die jetzige Fußwegeverbindung wird zukünftig als Verkehrsfläche festgesetzt. Im Bebauungsplan Nr. A2, welcher zuvor für dieses Gebiet galt, war eine größere öffentliche Grünfläche festgesetzt, welche jedoch schon seit Jahrzehnten als Verkehrsfläche bebaut war (vgl. Kap. 6.3.1).

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

Für die geplanten Entwicklungen auf dem Vorhabengrundstück müssen acht Bäume entfernt werden. Von diesen acht Bäumen fallen sieben unter die Baumschutzsatzung. Es wird ein Ausgleich von 18 Bäumen auf den Grundstücken 265 und 267, Flur 46, Gemarkung C festgesetzt (vgl. textliche Festsetzung Nr. 8.2) und zusätzlich im Durchführungsvertrag gesichert. Für die Bewertung der Bäume wurde ein Gutachten erstellt. Die Berechnung des Ausgleichs wird in der folgenden Tabelle dargestellt.



Nr.	Baumart	STU (cm)	Vit / SST	Ausgleich Anzahl	Baumart	Standort
1	Tilia platyphyllos	185	0/0	3	Acer campestre, Feldahorn	Ausgleichsfläche: Grüner Weg, Flensburg-C, Flur 46, Flurstück 265 und 267
2	Tilia platyphyllos	162	0/0	3	Acer campestre, Feldahorn	
3	Tilia platyphyllos	148	0/0	2	Fagus sylvatica, Buche	
4	Tilia platyphyllos	172	0/1	3	Sorbus aucuparia, Vogelbeere	
5	Prunus domestica subsp. syriaca	80-100	0/0	-	<i>Entfällt, da die Art als Obstbaum nicht unter die Baumschutzsatzung fällt</i>	18 Bäume, Hochstamm
6	Quercus robur	170	0/1	3	Quercus robur, Stieleiche	
7	Prunus avium	105	0/0	2	Sorbus aucuparia, Vogelbeere	
8	Betula pendula	147	0/0	2	Robinia pseudoacacia, Robinie <i>* klimaangepasster Stadtbaum; Publikation "Zukunftsbäume für die Stadt" der GALK</i>	

**Gesamt-Ausgleich Baumarten/Anzahl:**

Baumart	Ausgleich Anzahl
Acer campestre, Feldahorn (StU 10-12)	6
Fagus sylvatica, Buche (StU 14-16)	2
Sorbus aucuparia, Vogelbeere (StU 10-12)	5
Quercus robur (StU 14-16)	3
Robinia pseudoacacia, Robinie (StU 14-16)	2
<b>Gesamt</b>	<b>18</b>

Abb.: Berechnung Baumausgleich

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

Im urbanen Gebiet (MU) ist als Maßnahme zum Schutz der Natur das auf den Grundstücken anfallende, nicht genutzte Niederschlagswasser auf den Grundstücken zur Verdunstung und zur Versickerung zu bringen. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, ist das nicht genutzte und nicht zur Verdunstung gebrachte Niederschlagswasser durch vorzugsweise oberirdische Maßnahmen der Oberflächenwasserbewirtschaftung auf dem eigenen Grundstück zurückzuhalten (durch z.B. offene, flache Speichermulden).

**6.7 Altlastenbezogene Festsetzungen**

**Hinweis zu Kampfmitteln:** Im Plangebiet sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Gemäß § 2 Abs. 3 der Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein ist vor Beginn von Tiefbauarbeiten

zur Erstellung von baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung eine Auskunft beim Landeskriminalamt, Kampfmittelräumdienst, Mühlenweg 166 in 24116 Kiel einzuholen. Die Bauträger sollen sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen, damit Sondier- und Räummaßnahmen in das Bauvorhaben einbezogen werden können.

## 6.8 Immissionsschutzbezogene Festsetzungen

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum in Betrieb befindlichen Schmutzwasser-Pumpwerk wurde eine Beurteilung der Geruchsimmissionen in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse werden hier wiedergegeben.

Für die geplante Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Immissionswert für Wohn/Mischgebiete von 0,10 maßgeblich. Damit darf anlagentypischer Geruch an maximal 10 % der Jahresstunden am Immissionsort wahrnehmbar sein.

In der Umgebung sind außer der Pumpstation keine weiteren Geruchsemitenten für die Situation im Geltungsbereich des Bebauungsplanes von Bedeutung.

Eine Überschreitung des Immissionswertes ist im Geltungsbereich nicht zu befürchten:

- Im Regelbetrieb bei geschlossenem Rolltor werden Geruchswahrnehmungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur sehr vereinzelt bei hohen Windgeschwindigkeiten aus nördlichen Richtungen auftreten.
- Die regulären Öffnungszeiten des Rollltores ergeben sich aus dem Wechsel des Standcontainers mit etwa 30 Minuten je Vorgang. Bei zwei Wechseln je Woche resultieren 52 Stunden mit geöffnetem Rolltor. Dies entspricht 0,6 % der Jahresstunden und unterschreitet den o.g. Immissionswert bei weitem.

Gemäß TA Luft, Anhang 7 Nr. 5 ist grundsätzlich zu prüfen, ob trotz Einhaltung des Immissionswertes Anhaltspunkte für die Notwendigkeit einer Beurteilung im Einzelfall bestehen. Die bei den Beobachtungen beobachtete Geruchsintensität war sehr gering. Allerdings ist bei geöffnetem Rolltor mit deutlichen Geruchsintensitäten zu rechnen. Die Geruchsqualität ist dabei als „Abwasser“, „Kläranlage“ und in geringem Umfang als „Fäkalien“ zu beschreiben.

- Aufgrund des geringen Abstands der Nordfassade des ehemaligen Pumpengebäudes zum Rolltor von knapp 20 m sollten die Fenster des Pumpenraumes geschlossen und verriegelt ausgeführt werden. (vgl. textliche Festsetzung Nr. 7.1) Diese Maßnahme ist insbesondere angesichts der geplanten gastronomischen Nutzung angezeigt.
- Die Unterkanten der niedrigsten Fenster der Obergeschosse des ehemaligen Pumpengebäudes befinden sich rund 7 m über Grund. Hier erscheint aus gutachterlicher Einschätzung die Verriegelung der Fenster entbehrlich.
- Für das südlich gelegene Neubauvorhaben sind aus gutachterlicher Sicht keine Geruchsminderungsmaßnahmen erforderlich. Es werden keine Anhaltspunkte für eine weitergehende Beurteilung im Einzelfall gesehen.

Es wurde eine Schalltechnische Untersuchung aufgrund der zu erwartenden Geräuschimmissionen (Straßenverkehr und Gewerbe) sowie die durch die geplante Büronutzung zu erwartende Gewerbe-geräuschimmission in der Nachbarschaft, erstellt. Im Ergebnis zeigt sich, dass die geplante Büronutzung und Wohnbebauung, mit der gewerblich genutzten Nachbarschaft vereinbar ist. Weiterhin zeigt sich, dass passive Schallschutzmaßnahmen im urbanen Gebiet (MU) erforderlich werden. Diese werden in den textlichen Festsetzungen Nr. 7.2.1 bis 7.2.3 und der Planzeichnung Teil C entsprechend den Empfehlungen des Gutachtens festgesetzt. Die Festsetzung kann präziser (geschossweise) erfolgen, da es sich auf ein konkretes Vorhaben bezieht, welches in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan planungsrechtlich ermöglicht wird.

Vorliegende Untersuchung zeigt, dass Überschreitungen der Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 [2] zu erwarten sind. Zum Schutz vor Verkehrslärm sind dem ständigen Aufenthalt von Personen dienende Räume (Aufenthaltsräume i. S. der DIN 4109) vorzugsweise zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten zu orientieren. Auf Grund der verbleibenden Richtwertüberschreitungen wird die Festsetzung von passiven Maßnahmen empfohlen.

Für schutzbedürftige Aufenthaltsräume sind Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten gemäß DIN 4109-1:2018 [18] für die in Anlage 5.1 bis 5.10 dargestellten maßgeblichen resultierenden Außenlärmpegel festzusetzen.

Die schalltechnischen Anforderungen an Außenbauteile in Bereichen mit resultierenden Außenlärmpegeln  $L_a$  kleiner gleich 60 dB(A) werden durch übliche Bauweisen (in Verbindung mit Wärmeschutzvorschriften) erfüllt.

In den straßennahen Bereichen mit resultierenden Außenlärmpegeln größer 60 dB(A) sind die schalltechnischen Anforderungen an Außenbauteile nach DIN 4109-1:2018 [18] zu stellen und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Im Großteil des Plangebietes sind nächtliche Beurteilungspegel  $L_n > 50$  dB(A) zu erwarten (vgl. Anlage 4.7 bis 4.11). Für zum Schlafen genutzte Räume sind in diesem Bereich schallgedämmte Lüftungselemente vorzusehen, wenn der erforderliche Mindestluftwechsel während der Nachtzeit nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann. Für Fassadenbereiche mit nächtlichen Beurteilungspegeln  $L_n \leq 50$  dB(A) ist aus schalltechnischer Sicht eine nächtliche Lüftung über Fenster in Spaltlüftungsstellung entsprechend VDI 2719 [19] möglich.

## 6.9 Denkmalschutzbezogene / Gestalterische Festsetzungen

Im Bereich des Denkmals sind bei Baumaßnahmen denkmalrechtliche Genehmigungen nach § 12 Abs. 1 Nr. 1 und 3 Denkmalschutzgesetz (DSchG) bei der unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen. Wesentliche Beeinträchtigungen des Denkmals sind nicht zulässig.

Die Ausarbeitung des Vorhaben- und Erschließungsplans erfolgte in enger Zusammenarbeit mit der unteren Denkmalschutzbehörde. Die Belange des Denkmalschutzes werden ebenfalls im Durchführungsvertrag gesichert.

Der geplante Neubau weicht von der, für dieses Gebiet geltenden, Gestaltungssatzung „Altstadt“ ab. Aufgrund der Begleitung des Planungsprozesses durch die untere Denkmalschutzbehörde und dem Gestaltungsbeirat der Stadt Flensburg wird eine Abweichung in Bezug auf den Teil 2: „Gestaltung baulicher Anlagen“ in der textlichen Festsetzung Nr. 11.1 in Aussicht gestellt. Die weiteren Regelungen der Baugestaltungssatzung bleiben hiervon unberührt (u.a. Werbeanlagen).

### Denkmalpflegerische Anforderungen:

Das Gebäude der ehem. Pumpstation Ballastbrücke ist ein geschütztes Kulturdenkmal, der Denkmalschutz bezieht sich auf das gesamte Gebäude. Das Gebäude ist ein hochwertiges technisches und architekturgeschichtliches Denkmal. Es ist ein bedeutendes Zeugnis sowohl für die Architektur der Heimatschutzbewegung, das Werk von Magistratsbaurat Paul Ziegler und des Stadtarchitekten Theodor Rieve, sowie die Stadttechnik nach dem 1. Weltkrieg und hat darüber hinaus eine städtebauliche Bedeutung. Es verlangt nach einem Nutzungskonzept, das die Wiederherstellung des Gebäudes im denkmalpflegerischen Sinne ermöglicht und auch eine öffentliche Erlebbarkeit des Denkmals, im Innern des Pumpenraumes, sicherstellt.

Im Zuge einer Sanierung und neuen Nutzung des Gebäudes sind folgende denkmalpflegerischen Anforderungen zu erfüllen:

Das Dach des Gebäudes soll mit roten Tonhohlpfannen gedeckt werden. Die Fenster sind als Holzfenster in der ursprünglichen Gestaltung, die sich aus den historischen Abbildungen und Zeichnungen ergibt, in denkmalgerechter Detailausbildung wiederherzustellen. Einzelheiten sind in einem denkmalrechtlichen Genehmigungsverfahren zu klären.

Im Innern ist der Pumpensaal in seiner derzeitigen Größe zu erhalten. Durch Erhaltung von technischer Ausstattung soll die ursprüngliche Nutzung erlebbar gelassen werden. Wichtige, zu erhaltende Ausstattungselemente sind Pumpen, Rohre, Krananlage/Laufkatze, Schaltanlage und der Pegel. Konzeptabhängig kann die Ausstattung geändert werden und ggf. eine zweite Ebene eingebaut werden, wenn die Erlebbarkeit des Gesamtraums erhalten und ihre ursprüngliche Nutzung nachvollziehbar bleibt.

Als Vorbilder für gelungene Umnutzungen von historischen Pumpstationen können das Wasserwerk Falkensteiner Ufer in Hamburg und das Wasserwerk Hamburg-Wilhelmsburg <https://stoelkenschmidt.de/projekte/wasserwerk-wilhelmsburg/> genannt werden.

#### Anforderungen an einen geplanten Neubau:

Der Neubau ist als dreigeschossiger Baukörper mit einem viergeschossigen Bauteil im Westen geplant. Als Außenwandmaterial soll ein roter Verblendziegel gewählt werden, der sicherstellt, dass Alt- und Neubau eine gestalterische Verbindung eingehen. Der Vormauerziegel des Neubaus ist anhand eines Musters mit der Abteilung Denkmalschutz und Stadtbildpflege abzustimmen.

#### Anforderungen an die Freiflächen:

Der Freiraum soll qualitativ nach der Planung einer Landschaftsarchitektin oder eines Landschaftsarchitekten entwickelt und mit der unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt werden. Inhalt sind unter anderem die Gestaltung der Gehwege, Grünflächen und Freiräume sowie die Verortung von Nebenanlagen, Fahrradabstellanlagen usw.

**Hinweis zu sog. Schottergärten:** Es wird auf § 8 Abs. 1 Satz1 Landesbauordnung (LBO) verwiesen: *Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind*

- 1. wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und*
- 2. zu begrünen oder zu bepflanzen,*

*soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.*

Sogenannte Schottergärten sind keine Grünfläche im Sinne des Bauordnungsrechts. Dabei ist es unerheblich, ob sie mit oder ohne Unterfolie ausgeführt werden. Daher sind nicht überbaute Grundstücksflächen als Grünflächen herzustellen, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen erforderlich sind.

## **6.10 Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen / Hinweise**

### **6.10.1 Küsten- und Hochwasserschutz**

Die eingegangene Stellungnahme des „Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz SH“ gibt wichtige Hinweise zum Hochwasserschutz (vgl. folgende Absätze).

Nach § 82 Abs. 1 Nr. 4 LWG gibt es ein Bauverbot in den Hochwasserrisikogebieten an der Küste (§ 59 Abs. 1 Satz 2). Hier dürfen bauliche Anlagen nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Der südliche Teil des räumlichen Geltungsbereichs des B-Planes Nr. 51 befindet sich in einem Hochwasserrisikogebiet. Maßgeblich für die Festsetzung dieser Gebiete ist die veröffentlichte Hochwassergefahrenkarte HWGK HW200 des 2. Berichtzyklus 2019, die für diesen Küstenabschnitt den Referenzwasserstand von NHN + 2,45 m abbildet. Abrufbar sind die aktuellen Hochwasserkarten unter: <http://zebis.landsh.de/webauswertung/index.xhtml>

Nach der Ausnahmeregelung gemäß § 82 Abs. 2 Nr. 4 LWG gilt das Bauverbot nicht für bauliche Anlagen, die aufgrund eines am 09.09.2016 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes errichtet oder wesentlich geändert werden. Das vorhandene Bau- und Nutzungsrecht des bestehenden rechtsverbindlichen B-Planes Nr. A 2 hat Bestand. Dieser beinhaltet die Festsetzung, dass in den mit H gekennzeichneten Flächen (Hochwassergefährdung) Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer erst oberhalb von 3,50 m über NN zulässig sind und die Gebäude gegen Wellenschlag und Unterspülung zu sichern sind.

Es ist geplant, den Teil des bestehenden B-Planes Nr. A 2, der innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 51 liegt, mit diesem zu ersetzen. Handelt es sich hierbei um wesentliche Änderungen des Bau- und Nutzungsrechts zum 09.09.2016, ist bei dem geplanten Vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 51 das o. g. Bauverbot im Bereich des Hochwasserrisikogebietes anzuwenden.

Das zurück zu bauende Gebäude sowie der Neubau des Wohn- und Geschäftshaus liegen jedoch außerhalb, unmittelbar angrenzend an das derzeitige Hochwasserrisikogebiet. Bauverbote gemäß § 82 LWG bestehen für den Neubau somit nicht.

Da die Geländehöhen südlich angrenzend an das geplante Wohn- und Geschäftshaus unter NHN + 2,45 m (HW200) liegen und eine Überflutung bei extremem Ostseehochwasser, auch in Hinblick auf den Meeresspiegelanstieg und Klimawandel und den damit häufiger und höher auftretenden Sturmflutereignissen, nicht ausgeschlossen werden kann, empfiehlt der Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz SH dringend dem Hochwasserschutz Rechnung zu tragen und die Bebauung hochwassersicher auszuführen.

Das Einvernehmen des Landesbetriebs für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz SH kann nur erteilt werden, wenn die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses des Neubaus auf mindestens NHN + 2,45 m festgesetzt wird (vgl. textliche Festsetzung Nr. 2.1).

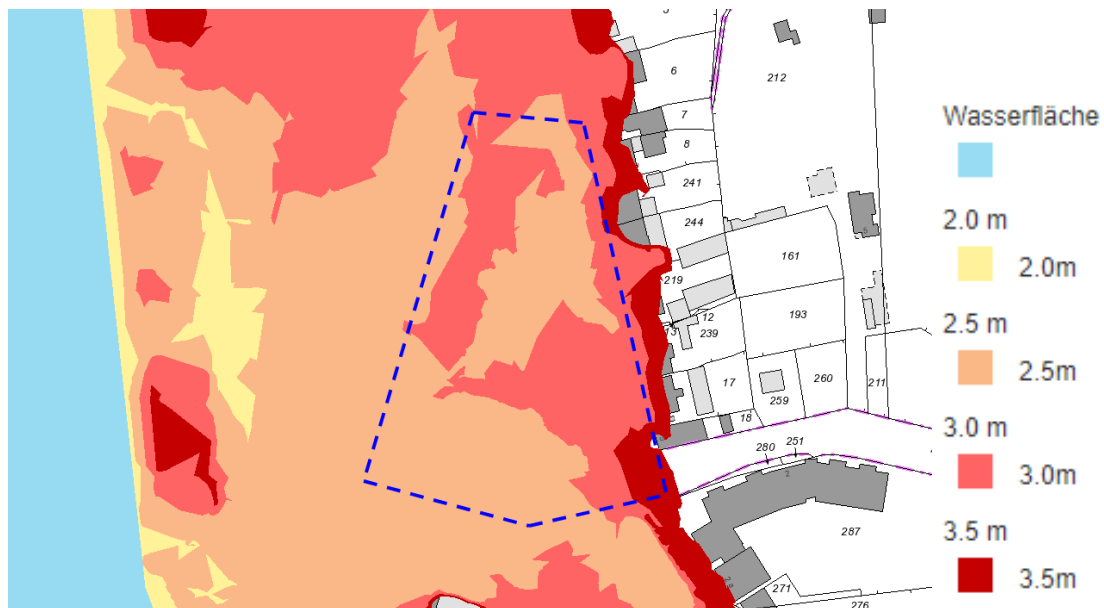


Abb.: Hochwasserzonen Hafengebiet; Quelle: Stadt Flensburg /GeoBasisi-DE / LVermGeo (www.LVermGeoSH.schleswig-holstein.de)

Bei Ausweisung von Baugebieten in gefährdeten Bereich bestehen gegenüber dem Land Schleswig-Holstein keine Ansprüche auf Finanzierung oder Übernahme notwendiger Schutzmaßnahmen sowie küstenschutzrechtliche Genehmigung von Küstensicherungsmaßnahmen

## 6.10.2 Grabungsschutzgebiet.

Das Plangebiet liegt außerhalb eines Grabungsschutzgebietes. Dennoch ist über den Bereich des bisherigen Grabungsschutzgebietes „St. Johannes“ 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 sog. Verursacherprinzip auszugehen: Werden durch öffentliche oder private Vorhaben archäologische Untersuchungen, Bergungen, Dokumentationen und Veröffentlichungen notwendig, ist der Träger des Vorhabens im Rahmen des Zumutbaren zur Deckung der Gesamtkosten verpflichtet.

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

## 6.10.3 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.

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

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

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

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

### Artenschutz

Es kann grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden, dass beispielsweise Fledermäuse oder Vögel in dem Quartier Unterschlupf finden. Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind zu unterlassen. Bei Fledermausfunden sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. (vgl. textliche Festsetzung Nr. 10.1)

## **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, das 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 werden keine genderspezifischen Ziele verfolgt.

### **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 werden keine spezifischen Ziele für Familien oder Kinder und Jugendliche verfolgt.

### **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.

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. Gebietsgliederung**

Durch den Bebauungsplan werden die vorhandenen Flächen wie folgt gegliedert:

Urbane Gebiete	ca. 1.543 m <sup>2</sup>
Private Grünflächen	ca. 354 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünflächen	ca. 164 m <sup>2</sup>
Flächen für die Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	ca. 878 m <sup>2</sup>
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	ca. 4.064 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Gehweg	ca. 146 m <sup>2</sup>
Wasserflächen	ca. 183 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>ca. 7.332 m<sup>2</sup></b>

**Fläche des Vorhaben-  
und Erschließungsplans** ca. 2.043 m<sup>2</sup>

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

### **10.1 Erschließungskosten**

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



Damit wird ein Erschließungsbeitrag für die erstmalige endgültige Herstellung einer Erschließungsanlage, und zwar in Höhe von 90 % des Erschließungsaufwandes von den Eigentümern bzw. Erbbauberechtigten der erschlossenen Grundstücke erhoben.

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.

## **11. Sanierungsgebiet „Hafen-Ost“**

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets „Hafen-Ost“. Die Satzung ist am 04.01.2020 in Kraft getreten. Weitere, ausführliche Informationen sind auf der Internetseite des Sanierungsträgers verfügbar: [IHR Sanierungsträger: Unsere Pläne für den Hafen-Ost, Flensburg](http://www.ihrs.de/stadterneuerung/hafen-ost) ([www.ihrs.de/stadterneuerung/hafen-ost](http://www.ihrs.de/stadterneuerung/hafen-ost))

### **13. Pläne und Anlagen**

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

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

<b>Zentrenrelevante Sortimente</b>	<b>Nahversorgungsrelevante Sortimente*</b>	<b>Nicht zentrenrelevante Sortimente**</b>
Antiquitäten	Apotheken/Pharmaziewaren	Baumarktsortiment 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-/Tischwaren)		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/Polster/Bilderahmen/kunstgewerbliche Erzeugnisse		

\*gleichzeitig auch zentrenrelevant

\*\*gleichzeitig auch nicht zentren- und nahversorgungsrelevant

Anlage 2: Maßnahmenraum H – Adelbybek / Lautrupsbach bis Gleisbach / Freilandlabor; Tabelle 68 aus dem Textteil zum Landschaftsplan 2023:  
 Maßnahmenraum H – Ziele und Maßnahmen

5.8 Maßnahmenraum H – Adelbybek / Lautrupsbach bis Gleisbach / Freilandlabor

Tabelle 68: Maßnahmenraum H – Ziele und Maßnahmen

Thema	Schwerpunkt	Ziel	Maßnahme / Hinweis	Kürzel
Biologische Vielfalt	Biotopverbund	Erhalt und Entwicklung der lokalen Biotopverbundfunktion entlang der Fließgewässer	Uferabflachung, Einengen des Niedrigwasserprofils durch wechselseitiges Einbringen von Kies zw. Weidenbogen und Taruper Hauptstraße auf ca. 260 m Länge,	H-BV1
			Öffnen verrohrter Gewässerabschnitte, Herstellung eines Talraumes mit naturnahem Gewässerverlauf auf ca. 340 m nördlich der Taruper Hauptstraße bis Friedhof Adelby,	H-BV2
	Tiere und Pflanzen	Erhalt und Entwicklung des Habitatpotenzials für Zauneidechsen	Mahd, Beweidung der trockenen Ruderalfluren am Gleisdreieck Peelwatt zur Rückdrängung/ Vermeidung von Gehölzaufwuchs, Berücksichtigung Tabelle 60,	H-TP1
			Freihalten der Bahndämme als Sonnenliegeplätze für Zauneidechsen,	H-TP2
Entwicklung des Habitatpotenzials für Amphibien	Entwicklung halboffene Weideland-schaft	Schottersanierungen an Bahndämmen nur außerhalb der Zeiträume der Winterruhe der Arten durchführen,	H-TP3	
		Anlage von Gewässerrandstreifen, Gehölzen und Heckenstrukturen entlang der Adelbybek	H-TP4	
Klima Luft	Luftqualität und Temperatur	Erhalt der Flächen mit Luftaustauschfunktionen und mit hoher Verdunstungsrate zur Vermeidung und Reduzierung von Hitzestress	Freihalten der Kalt- und Frischluftbahnen entlang des Gleisbachs in die Stadt von Inanspruchnahme durch Bebauung,	H-K1
			Freihalten der Kalt- und Frischluftbahnen entlang Adelbybek über Lautrupsbach in die Stadt von Inanspruchnahme durch Bebauung, Berücksichtigung Tabelle 60,	H-K2
			Freihalten der verdunstungsrelevanten Senken (Klein- und Stillgewässer sowie Nassgrünländer) von Inanspruchnahme durch Bebauung und Überprägung,	H-K3
Landschaft	Landschaftserleben	Erhalt und Entwicklung der grünen Wegeverbindung ins Stadtgebiet	Anschluss Wanderweg Lautrupsbach zum Volkspark,	H-L1
			Öffnung Wegeverbindung durch Kleingartenanlage „Adelbyer Kirchenweg“ (vgl. KEK Flensburg),	H-L2
			Anlage durchgehende Wegeverbindung Bahnhof bis Uni-Campus über Gleisbach (Lückenschluss am Gleisdreieck Peelwatt“),	H-L3
				H-L4
Nutzungs-hinweise	Landwirtschaft	nachhaltige Landwirtschaft (halboffene Weideland-schaft)	Extensivierung der Grünlandnutzung und Anpflanzung von Gehölzen und Heckenstrukturen entlang der Adelbybek.	*H-TP5 *H-TP4

Kartengrundlage: Topografische Karte M 1 : 25.000  
 © GeoBasis-DE/LVermGeo SH (www.LVermGeoSH.schleswig-holstein.de)

BESTAND	BESTAND/ ENTWICKLUNG, PRÜFFLÄCHE	BESTAND
Gesetzlich geschütztes Biotop	LSG	Okokontofflächen
Ruderalflur	Geschützter Landschaftsbestandteil	Ausgleichsflächen
Still-, Kleingewässer > 1.000 m³ (naturnah)	Grünland (Extensivierung)	<b>SONSTIGES</b>
Kaltluftentstehungsgebiet	Fließgewässer, Renaturierung	Maßnahmenraum (Umgrünung und Begrünung)
Kaltluftbahn	Fließgewässer, verrohrt / Entrohung	Stadtgrenze
Verdunstungs-/ Retentionsfläche	Wegenetz	Maßnahme für Natur und Landschaft
	Wohn-/ Gemischte Baufläche (gem. FNP)*	

\*nachrichtliche Übernahme: Prüfzettel FNP und B-Pläne in Aufstellung, bzw. mit Aufstellungsbeschluss

**Maßnahmenraum H - Adelbybek / Lautrupsbachtal bis Gleisbach / Freilandlabor**

**TGP**

M 1 : 30.000

0 300 600 900 1200 m

Der Teilmaßnahmenraum H ist besonders vielfältig und kleinteilig in seinen Strukturen.

Im Süden des Maßnahmenraumes steht besonders die Entwicklung der Zauneidechsenhabitate durch geeignete Maßnahmen der Offenhaltung der trockenen Ruderalfluren, unter Rückdrängung von Sukzession im Vordergrund.

Für die Adelbybek und den Lautrupsbach ist besonders die lokale Biotopfunktion der Gewässer, durch Maßnahmen der Renaturierung zu stärken und die Freihaltung der Kaltluftleitbahn von Inanspruchnahme durch eine Bebauung anzustreben, um weiterhin ein gutes Mikroklima in der Innenstadt zu gewährleisten.

Die Anlage neuer Wegeverbindungen, bzw. die Verknüpfung mit dem bestehenden Wegenetz zielen auf eine bessere Vernetzung im gesamten Maßnahmenraum ab.