

Begründung

10. Änderung des Bebauungsplans „Hochschulgelände Sandberg“ (Nr. 144)



Stadt Flensburg
Der Oberbürgermeister
Fachbereich Stadtentwicklung
Stadt- und Landschaftsplanung

Flensburg, 23.03.2026
stadtplanung@flensburg.de

Inhalt

1.	Plangebiet.....	4
2.	Rechtliche Vorschriften.....	4
2.1.	Rechtsgrundlagen	4
2.2.	Flächennutzungsplan	4
2.3.	Landschaftsplan	5
2.4.	Überörtliche Fachplanungen	6
2.5.	Stadtentwicklungskonzepte.....	6
2.6.	Weitere Vorschriften	6
2.7.	Außer Kraft tretende Satzungen	6
3.	Beschreibung des Plangebietes.....	7
4.	Gründe für die Planaufstellung.....	7
4.1.	Gründe für die Durchführung eines Verfahrens zur Innenentwicklung (§ 13 a BauGB).....	8
5.	Planungsziele und städtebauliches Konzept	8
6.	Planinhalt und Festsetzungen	9
6.1.	Art und Maß der baulichen Nutzung	9
6.1.1.	Art der baulichen Nutzung	9
6.1.2.	Maß der baulichen Nutzung	10
6.2.	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	11
6.2.1.	Bauweise	11
6.2.2.	Überbaubare Grundstücksfläche (Baulinien, Baugrenzen, Bebauungstiefe)	11
6.3.	Erschließung, Infrastruktur	11
6.3.1.	Verkehrerschließung	11
6.3.2.	Öffentlicher Personennahverkehr	12
6.3.3.	Ruhender Verkehr / Erreichbarkeit der Hauseingänge.....	12
6.3.4.	Technische Infrastruktur	12
6.3.5.	Abfall, Wertstoffe	14
6.4.	Stellplätze und Garagen, Abstellanlagen für Fahrräder	14

6.5.	Nebenanlagen	15
6.6.	Grünordnerische Festsetzungen	15
6.6.1.	Anpflanz- und Erhaltungsgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25, Buchstaben a) und b) BauGB) Erhalt von Bäumen und Sträuchern und Gewässern / geschützten Biotope (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b) BauGB)	15
6.6.2.	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)	16
6.6.3.	Artenschutzrechtliche Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 44 Abs. 5 i.V.m. § 15 BNatSchG).....	16
6.7.	Altlastenbezogene Festsetzungen	18
6.8.	Immissionsschutzbezogene Festsetzungen	18
7.1.	Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen / Hinweise.....	20
7.1.1.	Bisher geltendes Planungsrecht	20
7.1.2.	Grabungsschutzgebiet	20
7.1.3.	Kampfmittel	21
8.	Umweltbericht gem. § 2a BauGB.....	21
9.	Berücksichtigung der Belange besonderer Bevölkerungsgruppen.....	21
9.1.	Gender-Aspekte	21
9.2.	Familien / Kinder und Jugendliche.....	22
9.3.	Senioren und Menschen mit Behinderungen	22
10.	Gebietsgliederung	23
11.	Erschließungsbeiträge / Kosten städtebaulicher Maßnahmen	23
12.	Quellen und Anhang.....	23
13.	Pläne und Anlagen.....	24
13.1.	Anlage 1: Sortimentsliste für die Stadt Flensburg (Zentren- und Einzelhandelskonzept, 2023, Kurzfassung).....	24

1. Plangebiet

Das Plangebiet liegt zwischen:

im Norden: der Wohnbebauung „Mummsche Koppel“ und der Kleingartenanlage „Sünderuper Weg“ (Kolonie 130),

im Osten: der Kleingartenanlage „Sünderuper Weg“ (Kolonie 130) sowie der Streuobstwiese,

im Süden: der Thomas-Fincke-Straße (Straßenmitte) und

im Westen: gedachten Verlängerung der östlichen Gebäudekante des Hauptgebäudes der Hochschule in Richtung Nordwesten.

2. Rechtliche Vorschriften

2.1. Rechtsgrundlagen

Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplans 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 2024). Außerdem das **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) und das **Landesnaturschutzgesetz** (LNatSchG).

2.2. Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1998 stellt den Planbereich als gewerbliche Baufläche dar.



Abb. 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 1998 der Stadt Flensburg
(Kartengrundlage: GeoBasis-DE LVermGeo)

Da mittels der 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 144 ein Sonstiges Sondergebiet festgesetzt wird, ist der Flächennutzungsplan lediglich im Wege der Berichtigung nach Satzungsbeschluss zur 10. Änd. des Bebauungsplans Nr. 144 anzupassen.

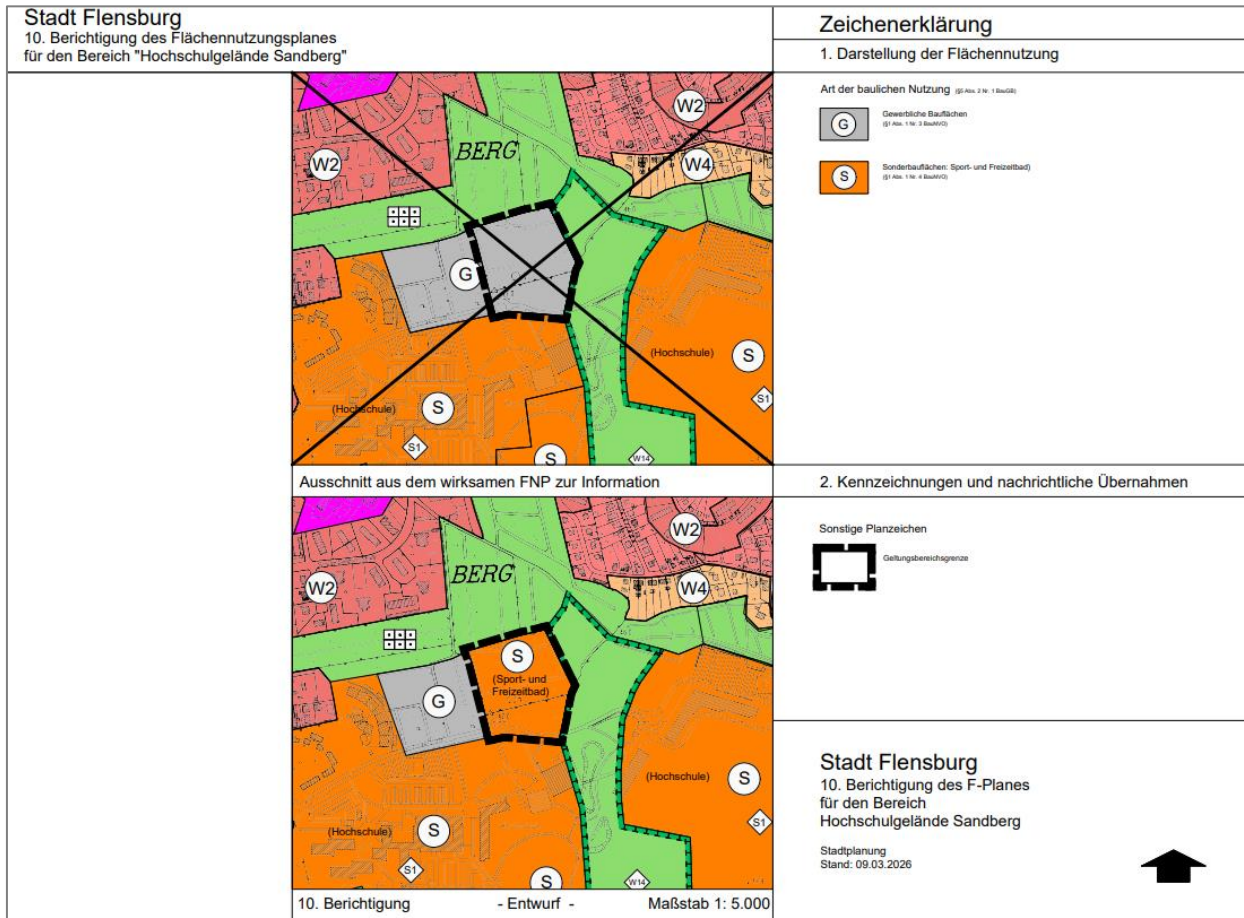


Abb. 2: Entwurf zur 10. Berichtigung des Flächennutzungsplans der Stadt Flensburg
 (Kartengrundlage: GeoBasis-DE LVerGeo)

2.3. Landschaftsplan

Der Landschaftsplan aus dem Jahr 2023 stellt die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans als Siedlungsfläche dar. Demnach ist eine Änderung des geltenden Landschaftsplans zur Umsetzung der vorliegenden Planung nicht erforderlich.



Abb. 3: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan 2023 der Stadt Flensburg
(Kartengrundlage: GeoBasis-DE LVerGeo)

2.4. Überörtliche Fachplanungen

Der **Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I** (Kreisfreie Stadt Flensburg, Kreise Nordfriesland und Schleswig-Flensburg) - Neuaufstellung von 2020 - trifft in den Hauptkarten 1 bis 3 für das Plangebiet keine Aussagen.

2.5. Stadtentwicklungskonzepte

Mit der im **Integrierten Stadtentwicklungskonzept der Stadt Flensburg (ISEK)** formulierten Zielstellung, den Zugang zu Kultur, Bildung und Wissen für alle Flensburger*innen so einfach wie möglich zu gestalten, spielt eine weitere Entwicklung des Hochschulcampus' auch für die Vermittlung von Wissen in die Stadtgesellschaft hinein eine tragende Rolle. In diesem Kontext ist auch die Erweiterung des Sportbads im Sinne verbesserter Lehrbedingungen für die betreffenden Studiengänge zu sehen.

Im **Kleingartenentwicklungskonzept Flensburg - Kleingartenwesen 2035** - aus dem Jahr 2019 ist Kolonie 130 „Sünderuper Weg“ als die Kleingartenanlage zur Sicherung und zum Erhalt dargestellt. Die mittlerweile mit einer Wohnbebauung neu bebaute Kolonie 121 „Mummsche Koppel“ ist im Kleingartenentwicklungskonzept bereits als Fläche für potenzielle Siedlungsentwicklung geführt. Zudem ist in diesem Bereich die Entwicklung Durchwegung zwischen den /durch die Kolonien „Adelbylund“ und „Mummsche Koppel“ 121 in Richtung Thomas-Fincke-Straße erfasst.

2.6. Weitere Vorschriften

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

Die in den textlichen Festsetzungen und der Begründung genannten DIN-Vorschriften können während der Öffnungszeiten im Rathaus eingesehen werden.

2.7. Außer Kraft tretende Satzungen

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten mit Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplans alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Dies betrifft im Bereich der Planung den Bebauungsplan „Hochschulgelände Sandberg - Mediencampus“ (Nr. 144, 1. Änderung), rechtskräftig seit 17.12.2000 sowie den Bebauungsplan „Hochschulgelände Sandberg (Nr. 144), rechtskräftig seit 20.07.1999.

3. Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich liegt im Flensburger Stadtteil „Sandberg“, südöstlich vom Stadtkern und der Fördespitze. Der Planungsbereich umfasst insgesamt 17.850,21m². Innerhalb des Geltungsbereichs besteht bereits seit 2010 das Campusbad mit der dazugehörigen Stellplatzanlage. Der Bereich ist Teil des Flensburger Campus', welcher auch die Europa-Universität Flensburg, die Hochschule Flensburg, die GP Joule Arena, Studentenwohnheime sowie weitere Nutzungen beherbergt.

Im Norden grenzt der Geltungsbereich an die Kleingartenanlage „Sünderuper Weg“ (Kolonie 130) sowie das neue Wohngebiet „Mummsche Koppel“, welches durch mehrgeschossigen Wohnungsbau geprägt ist. Östlich grenzen Grün- und Freiraumstrukturen an. Diese umfassen Teile der Kleingartenkolonie 130 sowie eine südöstlich daran angrenzende Streuobstwiese auf dem Campusgelände, die planungsrechtlich als öffentliche Parkanlage mit Erhaltungsbindung gesichert ist. Im Süden wird der Geltungsbereich durch die Thomas-Fincke-Straße begrenzt. Südlich davon finden sich dem Universitäts- und Hochschulcampus zugehörige Nutzungen. Westlich der Stellplatzanlage des Campusbads grenzen weitere Stellplatzflächen und studentische Nutzungen an.

Die Erweiterung des Campusbads ist für den nordöstlichen Teil des Geltungsbereichs vorgesehen. Hierbei handelt es sich derzeit um eine Grünfläche, welche in den letzten Jahren als Blühwiese angelegt wurde (einjährige Saat). Der südliche Teil der Grünfläche soll nicht bebaut werden. Da in diesem Bereich bereits eine Senke vorhanden ist, ist angedacht, an dieser Stelle ein Retentionsbecken zu bauen.

4. Gründe für die Planaufstellung

Das Campusbad in Flensburg ist ein bedeutender Sport-, Gesundheits- und Begegnungsort in der Region. Aufgrund des demografischen Wandels, eines wachsenden Gesundheitsbewusstseins in allen Generationen und steigender Nutzungsbedarfe, benötigt das im Jahr 2010 fertiggestellte Campusbad Flensburg eine Erweiterung. Die verfügbaren Wasserflächen zum Schwimmen sind in Flensburg nicht bedarfsdeckend. Bedarfsermittlungen aus den Jahren 2016 und 2021 zeigten auf, dass ein Mehrbedarf von ca. 10.000 Stunden für Wasserflächen im Therapie- und Lehrschwimmen besteht. Diese Nutzergruppen benötigen höhere Wassertemperaturen und variable Wassertiefen, je nach Benutzungsart. Beide Kriterien sind mit der aktuellen Wasserfläche im Campusbad nicht bedarfsgerecht abbildbar.

Die Erweiterung ist auf der östlichen Seite des Campusbads angedacht. Dies wird aus energetischer Sicht als auch aus Gründen Betriebsaufsicht als vorteilhaft bewertet, da die neuen Wasserflächen an die bestehenden Becken angrenzen und nicht durch den Umkleidebereich getrennt wären.

Der Bebauungsplan Nr. 144 setzt in diesem Bereich eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ fest.

Diese Festsetzung stammt aus dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 144 aus dem Jahr 1999, welcher angrenzend an diesen Bereich noch ein Sondergebiet für studentisches Wohnen und einen Kindergarten vorgesehen hat. Das Sondergebiet wurde bereits im Jahr 2000 überplant und der Spielplatz wurde nicht hergestellt.

Da die Festsetzung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ planungsrechtlich einer baulichen Erweiterung des Campusbads entgegensteht, ist es angedacht, den Bebauungsplan für diesen Planbereich zu ändern.

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.

Der Flächennutzungsplan wird nach dem Satzungsbeschluss im Wege der Berichtigung angepasst (vgl. Kapitel 2.2).

5. Planungsziele und städtebauliches Konzept

Die 10. Änderung des Bebauungsplans „Hochschulgelände Sandberg“ (Nr. 144) hat zum Ziel, Planrecht für eine bauliche Erweiterung des Campusbads zu schaffen.

Der derzeit gültige Bebauungsplan setzt die für den Erweiterungsbau vorgesehene Fläche als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ fest. Dementsprechend ist für die geplante Erweiterung eine Bebauungsplanänderung notwendig.

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung ist es vorgesehen, die bestehende Fläche des Campusbads sowie die östliche Erweiterungsfläche als Sonstiges Sondergebiet „Sport- und Freizeitbad“ festzusetzen.

Die Erweiterung ist auf der östlichen Seite des Campusbads angedacht. Der Anbau umfasst ein Therapiebecken und ein 25m-Schwimmerbecken, die in zwei räumlich getrennten Schwimmhallen untergebracht sind. So entstehen zusätzliche Kapazitäten für dringend benötigte Kinderschwimmkurse, zugleich wird der wachsende Bedarf an Bewegungs-, Präventions- und Rehabilitationsangeboten, insbesondere für ältere Menschen, abgedeckt. Darüber hinaus wird das Angebot für den Vereins- und Breitensport gestärkt (vgl. Rimpf Architektur 2026).

- Wellness- und Saunabereiche sowie alle dazugehörigen Nebenanlagen
- Sowie dem Sport- und Freizeitbad untergeordnete Nutzungen:
 - o Anlagen für gesundheitliche, sportliche, therapeutische und spielerische Zwecke
 - o Schank- und Speisewirtschaften, die im Zusammenhang mit o.g. Nutzungen stehen, bis zu einer Grundfläche von insgesamt 1.500 qm
 - o Einzelhandelsbetriebe bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 250 qm mit folgenden zentren-, nahversorgungs- und nicht zentrenrelevanten Sortimentsgruppen: Sportartikel, Bademode, Artikel für Körperpflege, Süßwaren, Getränke oder sonstige Artikel, die in einem unmittelbaren Zusammenhang mit der Schwimmbadnutzung stehen.

Einzelhandelsbetriebe sind innerhalb des Geltungsbereichs nur zulässig, wenn sie in einem unmittelbaren Zusammenhang zur Schwimmbadnutzung stehen und eine Verkaufsfläche von max. 250qm nicht überschreiten.

Andere Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig, da Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten grundsätzlich nicht außerhalb der Stadtteilzentren und der Innenstadt großflächig entwickelt werden soll (vgl. Einzelhandelskonzept der Stadt Flensburg).

Von dem vorstehend im Ausnahmewege ermöglichten Einzelhandel gehen nicht die in der Begründung zum grundsätzlichen Einzelhandelsausschluss angeführten Gefährdungen für die städtebauliche Entwicklung aus.

Mittels dieser Festsetzung soll sichergestellt werden, dass das bestehende Campusbad mit seinem Nutzungskonzept fortgeführt werden kann und die Erweiterungsabsichten umgesetzt werden können, um den dringenden Bedarf an Wasserflächen, insbesondere für Therapie- und Lehrschwimmen decken zu können. Auch Veranstaltungen, wie zum Beispiel Schwimmwettkämpfe, Triathlon-Events, Kinder-Pool-Partys oder Sauna-Veranstaltungen sind innerhalb des Sonstigen Sondergebiets zulässig.

6.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der höchstzulässigen Gebäudehöhe bestimmt.

Festgesetzte Gebäudehöhe

Zur Regelung des Maßes der baulichen Nutzung wird die maximale Gebäudehöhe bestimmt. Dies erfolgt durch Festsetzung der maximal zulässigen Oberkante baulicher Anlagen (OK) in Metern über Normalhöhennull (NHN). Die festgesetzte Gebäudehöhe von 54,5m NHN orientiert sich am Bestandsgebäude des Campusbads und lässt dabei einen kleinen Puffer zu. Die Festsetzung von 54,5m über NHN entspricht in etwa eine Gebäudehöhe von 10m.

Innerhalb des Geltungsbereichs können ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten bis zu einer Höhe von 2,5 m über den festgesetzten Oberkanten baulicher Anlagen (OK) zugelassen werden, sofern sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen (Heiz- und Klimaanlage, Maschinenräume, Treppenaufgänge etc. oder sonstige Nutzungen und Nebenanlagen wie Photovoltaikanlagen) dienen und mindestens 2,5 m von den Außenwänden des betreffenden Gebäudes zurückgesetzt sind. Geringfügige Abweichungen können ausnahmsweise zugelassen werden.

Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Der Bebauungsplan setzt eine Grundflächenzahl von 0,6 fest. Dies begründet sich u.a. darin, dass bereits das Bestandgebäude und die Stellplatzanlage eine große Grundfläche aufweist. Mittels dieser Festsetzung soll das vorliegende städtebauliche Konzept zur Erweiterung des Campusbads umgesetzt werden können. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der im §19 Abs. 4 S.1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Hieraus ergibt sich für alle festgesetzten Baugebiete ein maximaler Versiegelungsgrad von 80 v.H. Die übrigen 20 % der Fläche sind von Versiegelungen freizuhalten und gärtnerisch landschaftlich anzulegen.

6.2. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

6.2.1. Bauweise

Gemäß Beschluss des Umwelt- und Planungsausschusses vom 01.04.08 soll die Bauweise die Installation von Solaranlagen oder anderen Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien ermöglichen.

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.

Innerhalb des Plangeltungsbereichs wird eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Gebäude sind ohne eine Längenbegrenzung nach § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig. Mittels dieser Festsetzung soll ermöglicht werden, dass im Geltungsbereich auch großflächigere Gebäude, die 50m oder länger sind, gebaut werden können, da ein Schwimmbad aufgrund der Schwimmbecken und der zugehörigen Nebenanlagen ein großes, zusammenhängendes Gebäude benötigt.

Ausnahmsweise dürfen untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Terrassen, Wintergärten o.ä.) die Baugrenze um bis zu 3,5 m überschreiten. Mittels dieser Festsetzung soll sichergestellt werden, dass u.a. Terrassen und barrierefreie Zugänge im Außenbereich ermöglicht werden.

6.2.2. Überbaubare Grundstücksfläche (Baulinien, Baugrenzen, Bebauungstiefe)

Die überbaubaren Grundstückflächen werden im Plangeltungsbereich mittels der Festsetzung von Baugrenzen festgelegt. Die Baugrenzen orientieren sich am Bestand sowie am städtebaulichen Konzept des Erweiterungsbaus. Die Stellplatzanlage befindet sich ebenfalls größtenteils innerhalb der Baugrenzen. Damit soll planungsrechtlich ermöglicht werden, ein Parkdeck zu realisieren, sofern weitere Stellplätze benötigt werden (vgl. Rahmenplan Campusgelände).

6.3. Erschließung, Infrastruktur

6.3.1. Verkehrserschließung

Das Campusbad ist über die Thomas-Fincke-Straße erschlossen. Der östliche angrenzende Bereich der Thomas-Fincke-Straße ist als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt, da dieser Straßenabschnitt nur für den ÖPNV sowie Fuß- und Radverkehr freigegeben ist.

6.3.2. Öffentlicher Personennahverkehr

Das Campusgelände ist gut mit dem ÖPNV erreichbar. Bushaltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe zum Campusbad.

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 Abs. 1 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 (Festsetzung nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 Nr. 3 LBO 2022).

Die Wege zu den Haustüren müssen barrierefrei sei.

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 über das vorhandene Leitungsnetz.

Wasserwirtschaftliche Konzept / Entwässerung

Für die Erweiterung des Campusbads wurde seitens des Büros Dänekamp und Partner ein Wasserwirtschaftliches Konzept erstellt (2026).

Ziel der Untersuchung ist die konzeptionelle Darstellung der Niederschlagsbewirtschaftung unter Berücksichtigung der städtebaulichen Planung.

Es ist vorgesehen, dass das anfallende Niederschlagswasser in der bestehenden Geländemulde zwischen dem neuen Gebäude und der „Saunawelt“ des Campusbads zurückgehalten wird.

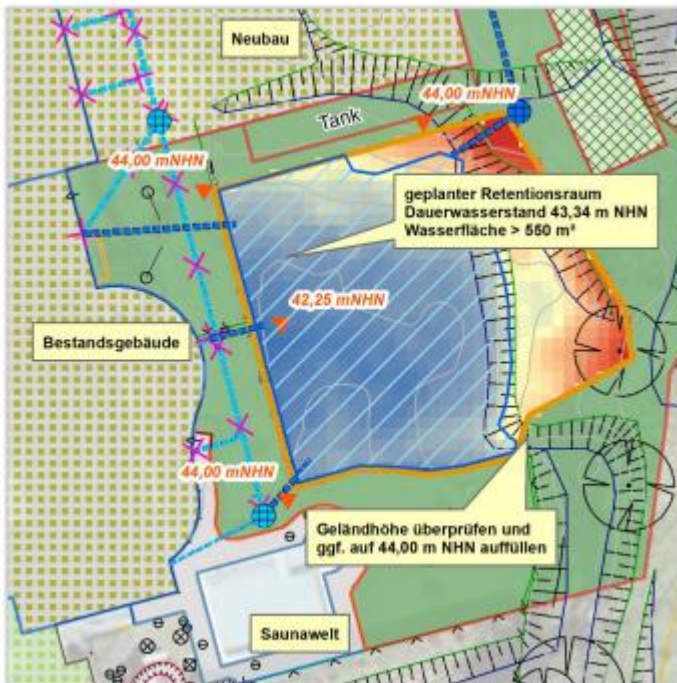


Abb. 5: Lage des Retentionsraumes: Dänekamp und Partner (2026)

Die gesamte abflusswirksame Fläche beträgt rund 3.085 m². Die zulässige Einleitungsmenge in die weiterführende Regenwasserkanalisation wurde auf 1,0 l/s festgelegt und durch ein Drosselbauwerk mit wasserstandsabhängiger Steuerung sichergestellt. Zusammenfassend kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass durch die Kombination aus Drosselbauwerk, ausreichend dimensioniertem Retentionsraum, hydraulisch leistungsfähiger Grundleitung und ergänzenden Notwasserwegen ein hohes Maß an Überflutungsschutz gewährleistet wird (vgl. Wasserwirtschaftliches Konzept: Dänekamp und Partner 2026).

Südlich des Erweiterungsbaus befindet sich ein ausreichend großer Bereich für eine Retentionsfläche. Die Retentionsfläche kann auf der festgesetzten Sondergebietsfläche untergebracht werden.

Um einen naturnahen Umgang mit dem Niederschlagswasser zu sichern, wird festgesetzt, dass das im Sondergebiet anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück in Mulden und/oder Mulden-Rigolen-Systemen zu versickern ist, sofern die vor Ort vorherrschenden Bodenverhältnisse dies zulassen. Wenn aufgrund der vorhandenen Bodenverhältnisse eine Versickerung auf dem Grundstück nicht möglich ist (durch Bodengutachten zu belegen), sind für das anfallende Niederschlagswasser bauliche und technische Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung zur oberirdischen Rückhaltung auf dem Grundstück vorzusehen; die aktuell geltenden Vorschriften sind zu erfüllen.

Der Nachweis des Rückhaltevolumens erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

Aufgrund der ökologischen Bedeutung und der politischen Vorgabe bei Flachdächern und flachgeneigten Dächern ein Gründach festzusetzen, wird zusätzlich zu dem Wasserwirtschaftlichen Konzept die Festsetzung im Bebauungsplan getroffen, dass die neu zu errichtenden Dachflächen sind zu mindestens 30% fachgerecht mit bodendeckenden Pflanzen mit einer Mindest-Aufbaudicke von 10 cm Substrat als Gründach herzustellen. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang nachzupflanzen.

Bei der Umsetzung des Gründaches verringert sich das Retentionsvolumen für Niederschlagswasser im Vergleich zu den berechneten Werten im Gutachten. Eine detaillierte Berechnung erfolgt zum Bauantragsverfahren.

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).

6.4. Stellplätze und Garagen, Abstellanlagen für Fahrräder

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

Stellplätze

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

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 (vgl. 8.3.3).

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.

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

Die bestehende Stellplatzanlage für PKWs ist auch unter Berücksichtigung der Erweiterungsfläche ausreichend dimensioniert. Eine detaillierte Berechnung erfolgt im Bauantragsverfahren.

Abstellanlagen für Fahrräder

Für den Geltungsbereich sind die notwendigen Abstellanlagen für Fahrräder auf den privaten Grundstücken herzustellen. Eine detaillierte Berechnung erfolgt im Bauantragsverfahren.

Geplante zeichnerische / textliche Festsetzungen

Die Stellplatzanlage des Campusbads ist bereits errichtet und reicht in Teilen bis an die Grundstücksgrenze heran. Da die Baugrenze einen Abstand zur Grundstücksgrenze einhält, wird festgesetzt, dass PKW-Stellplätze und Fahrrad-Abstellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind. Der Großteil der bestehenden Stellplatzanlage liegt innerhalb des festgesetzten Baufeldes. Sofern das Campusbad zukünftig weitere Stellplätze benötigt, besteht die Möglichkeit, innerhalb des Baufeldes ein Parkdeck zu errichten.

Nicht überdachte Stellplätze, Fahrrad-Abstellplätze und Wege sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind die erforderlichen barrierefreien Stellplätze.

6.5. Nebenanlagen

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind generell zulässig, auch in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche.

6.6. Grünordnerische Festsetzungen

6.6.1. Anpflanz- und Erhaltungsgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25, Buchstaben a) und b) BauGB) Erhalt von Bäumen und Sträuchern und Gewässern / geschützten Biotope (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b) BauGB)

Ein Baum, der als Sauerstofflieferant etwa 1.200 Liter Sauerstoff in der Stunde erzeugt, als Luftbefeuchter rd. 400 Liter Wasser pro Tag produziert, als Entgaser rd. 2,4 kg Kohlendioxid in der Stunde abbaut und der darüber hinaus noch als Kühlaggregat, Windbremser, Staubfilter und Schallisolierer wirkt, hat nicht nur eine das gemeinschaftliche Leben fördernde soziale Funktion, sondern er übernimmt schon eine nahezu lebenserhaltende Aufgabe. Darüber hinaus ist der Baum Lebensraum für unzählige Insekten, Vögel und Kleinsäuger. Diese besondere ökologische Bedeutung von Bäumen sowie ihre gliedernde und belebende Wirkung auf das Orts- und Landschaftsbild sind die sachliche Rechtfertigung für die grünordnerische Festsetzung.

Knicks und geschützte Biotope

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 144 sah zur Einfriedung des Grundstückes die Anpflanzungen von Knicks vor.

Die bestehenden Knicks sind demnach in ihrer jeweiligen Bestandsgröße zu erhalten und durch Lückenschluss aufzuwerten. Die vorhandene Vegetation ist bei Abgang fachgerecht nachzupflanzen. Während der Bauphase sind die zu erhaltenden Knicks vor schädlichen Einflüssen zu bewahren (Schutzzaun unter Berücksichtigung der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen“).

Bäume

Um eine lockere Begrünung des Geländes zu erreichen, sieht die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 144 bereits Baumanpflanzungen vor, welche entsprechend übernommen werden sollen. So ist zur Gliederung der Freianlagen für je vier ebenerdiger Stellplätze ein standortgerechter, heimischer Laubbaum (Hochstamm, StU 16 – 18cm) mit einer Baumscheibe von mindestens einer Stellplatzgröße (12,5 m²) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Nachweis kann entsprechend der Freianlagenplanung überall auf dem Grundstück erbracht werden.

Zum Schutz vorhandener Bäume wird festgesetzt, dass die zum Erhalt festgesetzten Bäume dauerhaft zu erhalten sind und bei Abgang durch einen standortgerechten, heimischen Laubbaum, Hochstamm, 3 x verpflanzt, StU 16 – 18 cm) mit einer Baumscheibe von mindestens 16 m² Größe zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten sind.

Da durch den Erweiterungsbau ein Baum im nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches entfällt, wird festgesetzt, dass zum Ausgleich innerhalb des Geltungsbereiches 2 standortgerechte heimische Laubbäume, Hochstamm, 3 x verpflanzt, StU 16 – 18cm) mit einer Baumscheibe von mindestens 16 m² Größe zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten sind.

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

Um eine lockere Begrünung des Geländes zu erreichen, wurde im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 144 die Festsetzung getroffen, dass zur gestalterischen, repräsentativen Einbindung in den Hochschulcampus 20% der Fläche des Baugrundstückes gärtnerisch-landschaftliche zu gestalten sind. Diese Festsetzung wurde in die 10. Änderung übernommen.

Zum Schutz des Bodens wird weiterhin festgesetzt, dass unbebaute oder nicht anderweitig zulässig genutzte Flächen wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen sowie zu begrünen oder zu bepflanzen sind.

Zur Gebietsdurchgrünung wird festgesetzt, dass in dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet die neu zu errichtenden Dachflächen zu mindestens 30% fachgerecht mit bodendeckenden Pflanzen mit einer Mindest-Aufbaudicke von 10 cm Substrat als Gründach herzustellen sind. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang nachzupflanzen.

Mit der Festsetzung zur Dachbegrünung werden die allgemeingültigen ökologischen Standards zum Ausgleich der möglichen Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt so weit wie möglich umgesetzt. Der extensiven Dachbegrünung wird eine besondere ökologische Bedeutung für den Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt innerhalb der Baugebiete zugewiesen. Des Weiteren dient die Dachbegrünung zur Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser und damit der Anpassung an den Klimawandel. Die hohe Verdunstungsrate bewirkt lokal eine Kühlung der Luft und wirkt somit einer Überhitzung des Plangebiets entgegen.

Als Maßnahme zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft wird zudem festgesetzt, dass unbeschichtete Metalldachflächen und Dachinstallationen aus Zink, Kupfer oder Blei unzulässig sind. Das saure Niederschlagswasser löst bei unbeschichteten Metalldächern (v.a. Zink und Kupfer) Metallionen aus der Oberfläche ab; Untersuchungen belegen, dass diese bei einer Versickerung ohne Vorbehandlung direkt in das Grundwasser eingetragen werden. Die Versickerung von unbehandeltem Niederschlagswassers würde zu einer Verunreinigung des Grundwassers mit Schwermetall-Ionen führen und ist somit wasserrechtlich unzulässig.

6.6.3. Artenschutzrechtliche Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 44 Abs. 5 i.V.m. § 15 BNatSchG)

Für die Erweiterung des Campusbads wurde 2023 eine Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung für die Erweiterungsfläche durchgeführt (Vgl. Artenschutzrechtliche Potentialabschätzung: Erweiterung des Campusbads / B-Plan Hochschulgelände Sandberg 24943 Flensburg von Dipl.-Biologe Gerrit Görrissen).

Durch den Bau dieses Vorhabens gehen rund 2.000 m² Lebensraum von Boden- und Gehölzbrütern verloren. Im Gegensatz zu Eingriffen in andere Schutzgüter, die in BauGB-§13a-Verfahren als bereits erfolgt betrachtet werden, sind artenschutzrechtlich relevante Themen durchaus ausgleichspflichtig, um im Zuge der Umsetzung keinen Verbotstatbestand gemäß § 44(1) BNatSchG zu erreichen. Da der Bebauungsplan

diesen Eingriff, trotz des BauGB-§13a-Verfahren, planerisch ermöglicht, soll mit Hilfe einer Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahme diesem Verbotstatbestand vorgegriffen werden.

Es sind zwar gemäß des vorliegenden Artenschutzberichtes keine vorgezogenen Maßnahmen, sogenannte CEF- Maßnahmen, notwendig, jedoch sind gerade in diesem Umfeld in den letzten Jahren diverse Lebensräume der genannten Gilden durch Baumaßnahmen verschwunden, so dass durchaus Ersatzlebensräume notwendig werden. Die Stadt Flensburg und das TBZ haben vorgesorgt und entwickeln seit Jahren Ökokonten, in denen genau diese Ersatzlebensräume entstehen.

Für den Eingriff in artenschutzrechtlich relevante Flächen gilt der Ausgleich als hergestellt, wenn eine gleich große Fläche entsprechend qualifiziert wird, um Lebensraum für die betroffenen Arten zu schaffen. Hier geht es darum viel Struktur zu initiieren durch offene blühreiche standortgerechte Gräser und Stauden, artenreiche/blütenreiche Säume und heimische Gehölze zwecks Schaffung von Lebensraum für die betroffenen Gehölz- und Bodenbrüter. Die Höhe des Eingriffs beträgt rund 2.000 m². Diese Summe wird zu 100% im Ökokonto gebucht. Der Ausgleich in Höhe von 2.000 Ökopunkten erfolgt im Ökokonto Tarup in der Gemeinde Flensburg, Gemarkung Sünderup, Flur 2, Flurstücksnummer 380. Das Ökokonto liegt etwa 1.000 m entfernt. Durch die Entwicklung vom intensiv genutzten Ackerland in extensives Weideland mit Gehölzinseln sind genau diese Qualitäten bereits in der Entwicklung und dienen genau diesen Ansprüchen.

Nichts desto trotz besteht das Tötungsverbot, so dass die Räumung des Geländes und damit die Vergrämung der betroffenen Arten außerhalb der Verbotsfrist stattfinden muss. Diesbezüglich wird festgesetzt, dass Gehölzrodungen und Baufelderschließung nur zwischen dem 01.10. und dem 28./29.02. eines Jahres zulässig sind.

Des Weiteren empfiehlt der Artenschutzbericht die Schaffung von Nischen am Gebäude, Dachüberstände sowie Fassadenbegrünungen als Lebensraumerweiterung für die Gilde der Gehölzbrüter. Eine strukturreiche Anlage der übrigen Freiflächen ist ebenfalls empfohlen.

Ein sehr kleiner Tümpel im Gelände soll gerne abschnittsweise entschlammt und von Vegetation befreit werden und durch eine gezielte Einleitung von Dachwasser ertüchtigt werden im Sinne eines Amphibienlebensraumes. Wichtig ist zudem, dass das Gelände weiterhin mit dem Umfeld, dem sogenannten Landlebensraum und anderen Gewässern der Umgebung verbunden bleibt und keine unnötigen Barrieren für die Amphibien geschaffen werden.

Der Bereich des Tümpels liegt außerhalb des neuen Baufeldes. Im Rahmen des Wasserwirtschaftlichen Konzepts ist es vorgesehen, diesen Bereich als Retentionsfläche zu nutzen und weiter zu vernässen.

Zum Schutz der Insekten wird weiterhin festgesetzt, dass Werbeanlagen so konstruiert sein müssen, dass keine Insekten in den Leuchtkörper gelangen können (staubdichte Leuchten).

Weiterhin sind Leuchtmittel im Außenraum mit für Insekten wirkungsarmem Spektrum (UV-armes Lichtspektrum) gemäß dem Stand der Technik zu verwenden, wie zum Beispiel LED-Lampen mit warmneutralweißem Licht. Es dürfen nur Leuchten mit geringer Oberflächentemperatur < 60 °C verwendet werden. Die Lichtstärke ist so zu begrenzen, dass keine negativen Auswirkungen auf den Straßenverkehr entstehen. Lichtquellen sind zum umgebenden Baumbestand und zur Landschaft hin abzuschirmen. Beeinträchtigungen von Fledermauslebensräumen durch Licht (Lichtintensität, Lichttyp, Wellenlängen und ungerichtete Beleuchtung der Umgebung) sind unzulässig.

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

Für die Erweiterung des Campusbads wurde eine Schalltechnische Untersuchung seitens des Büros ALN angefertigt. Im Ergebnis zeigt die schalltechnische Untersuchung, dass die Geräuscheinwirkung der baulichen Erweiterung des Campusbads Flensburg mit der umliegenden Wohnbebauung vereinbar ist. Überschreitungen der Immissionsrichtwerte nach 18. BImSchV sind auch in den Ruhezeiten nicht zu erwarten (vgl. Schalltechnische Untersuchung zur 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 144 „Hochschulgelände Sandberg“ der Stadt Flensburg: ALN Akustik Labor Nord 2023).

Die Vorliegende Untersuchung zeigt jedoch auf, dass Überschreitungen der Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 [2] zu erwarten sind. Zum Schutz vor Verkehrslärm sind daher 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 werden Festsetzungen zum passiven Schallschutz getroffen:

Im gesamten Plangebiet sind bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach den in der Planzeichnung bezeichneten Außenlärmpegeln der DIN 4109-2 „Schallschutz im Hochbau — Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ Ausgabe Januar 2018, Abschnitt 4.4.5 bzw. der zum Zeitpunkt des Baugenehmigungs- bzw. Kenntnissgabeverfahrens gültigen Fassung auszubilden.

Für alle Aufenthaltsräume gilt der maßgebliche Außenlärmpegel für den Tag gemäß Planzeichnung. Der Nachweis der erforderlichen Schalldämm-Maße hat im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnissgabeverfahren nach dem in DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau — Teil 1: Mindestanforderungen“ Ausgabe Januar 2018 bzw. zum Zeitpunkt der Antragstellung gültigen Fassung vorgeschriebenen Verfahren in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße zu erfolgen.

Von den in der Planzeichnung dargestellten Außenlärmpegeln kann abgewichen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnissgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel vorliegt, als in der Planzeichnung dokumentierten Situation. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1 reduziert werden.

Grundlage für die Dimensionierung der Schalldämm-Maße der Außenbauteile bildet die Schallimmissionsprognose der ALN Akustik Labor Nord GmbH vom 03.04.2023 (Gutachten 2389.23772023 Sp).

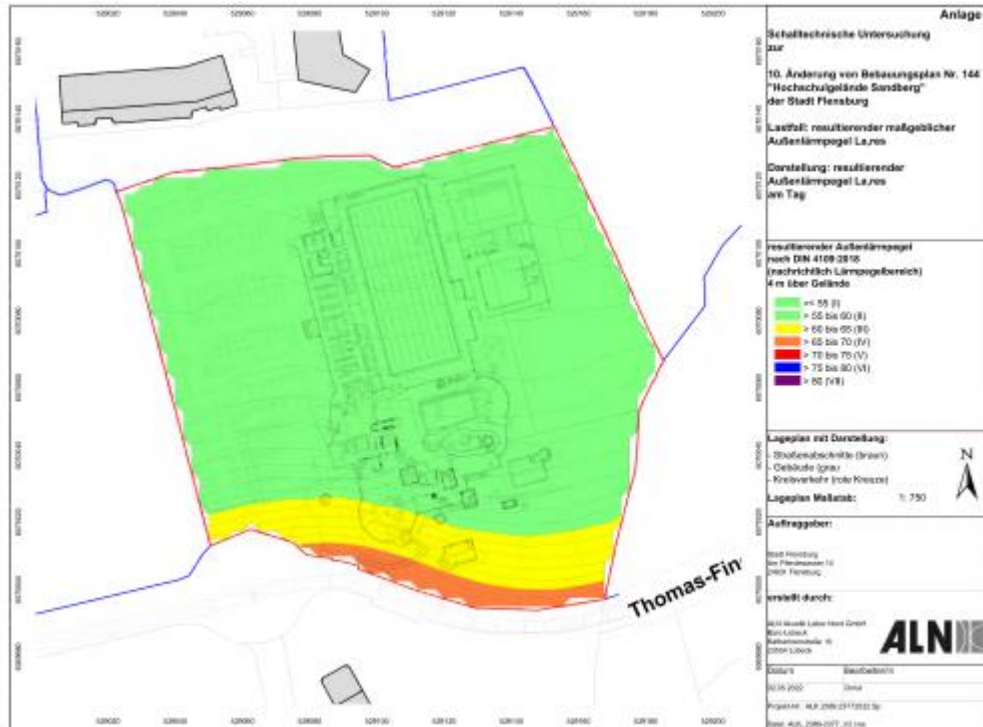


Abb. 6: Darstellung: resultierender Außenlärmpegel $L_{a,res}$ am Tag (ALN 2023).

7. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 1 Nr. 1,2,3 und Nr. 5 und § 86 Abs. 1 LBO)

Werbeanlagen

Die gestalterischen Festsetzungen zu den Werbeanlagen werden in die 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 144 aufgenommen, um eine geordnete städtebauliche Gestaltung zu sichern und einer negativen Entwicklung entgegenzuwirken. Die textlichen Festsetzungen betreffen die Dimensionen, die Gestaltung und Anzahl der freistehenden Werbeanlagen und der Werbeanlagen an den Gebäuden.

Diesbezüglich wird festgesetzt, dass Werbeanlagen in Form von Schriftzügen, Firmensignets oder Einzelbuchstaben bis zu einer maximalen Höhe von 2,50 m zulässig sind. Die horizontale Ausdehnung der Werbeanlagen darf nicht mehr als ein Drittel der Länge einer betreffenden Gebäudefront betragen, unabhängig von der Anzahl verschiedener Werbeanlagen an einem Gebäude. Die Werbeanlagen dürfen die Oberkante der Gebäude nicht überschreiten. Es sind direkt und indirekt beleuchtete, blendfrei ausgeführte Werbeanlagen zulässig. Lauf-, Wechsel-, Blinklichtschaltungen und Anlagen ähnlicher Bauart und Wirkung sind nicht zulässig. Unzulässig sind sich bewegende Werbeanlagen. Lichtprojektionen auf oder am Gebäude, in Schaufenstern, an baulichen Anlagen, auf Grundstücken und auf Straßen, außerdem in den Luftraum abstrahlende Licht- und Laserstrahlen sind unzulässig. Fahnenmasten sind nur unbeleuchtet und mit innenliegendem Seilzug innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Höhe von 8,0 m (bezogen auf Erdgeschossfußboden des Baukörpers) zulässig. Es sind max. 3 Fahnenmasten pro Grundstück zulässig. Werbeanlagen dürfen nicht in das Lichtraumprofil des öffentlichen Straßenraumes hineinragen bzw. die erforderlichen Sichtbeziehungen beeinflussen.

Barrierefreiheit

Zudem wird im Sinne der Barrierefreiheit festgesetzt, dass der Zugang zu öffentlichen Verkehrswegen, Stellplätzen und Garagen zu den Gebäudeeingängen auch innerhalb des Grundstücks barrierefrei erreichbar ausgeführt werden muss und Nebenanlagen wie Abfallbehälter und Fahrradstellplätze barrierefrei erreichbar sein müssen.

Diese Festsetzungen dienen der Gewährleistung einer barrierefreien Gestaltung der Flächen für den ruhenden Verkehr und einer barrierefreien Erreichbarkeit der Hauseingänge. Gemäß § 50 Abs. 2 LBO müssen bauliche Anlagen, die öffentlich zugänglich sind, in den dem allgemeinen Besucher- und Benutzerverkehr dienenden Teilen barrierefrei sein. Für die der zweckentsprechenden Nutzung dienenden Räume und Anlagen genügt es, wenn sie in dem erforderlichen Umfang barrierefrei sind. Toilettenräume und notwendige Stellplätze für Besucherinnen oder Besucher und Benutzerinnen oder Benutzer müssen in der erforderlichen Anzahl barrierefrei sein.

Nicht überbaute Flächen

Es wird festgesetzt, dass flächenhafte Stein-/ Kies-/ Splitt- und Schottergärten oder Steinbeete sind unzulässig sind. Mit dieser Festsetzung soll bezweckt werden, dass die nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke Wasseraufnahmefähig zu belassen sind und zu begrünen oder zu bepflanzen sind.

Abschirmung von Nebenanlagen

Zur Reduzierung der Auswirkungen auf das Ortsbild sind Standplätze von Containern und Müllbehältern sowie zur Warenlagerung durch Wände oder Anpflanzungen gegenüber öffentlichen Flächen abzuschirmen.

7.1. Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen / Hinweise

7.1.1. Bisher geltendes Planungsrecht

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

7.1.2. Grabungsschutzgebiet

Das Plangebiet liegt außerhalb eines Grabungsschutzgebietes. Dennoch ist über den Bereich des bisherigen Grabungsschutzgebietes „St. Johannis“ hinaus im seit historischer Zeit genutzten und/oder bebauten Stadtbereich mit archäologischen 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.

7.1.3. 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.

8. Umweltbericht gem. § 2a BauGB

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

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.

9. 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.

Das Campusbad in Flensburg ist ein bedeutender Sport-, Gesundheits- und Begegnungsort in der Region. Aufgrund steigender Nutzungsbedarfe ist die bauliche Erweiterung des Bads vorgesehen. Der geplante rückseitige Anbau umfasst ein Therapiebecken und ein 25m-Schwimmerbecken, die in zwei räumlich getrennten Schwimmhallen untergebracht sind. So entstehen zusätzliche Kapazitäten für dringend benötigte Kinderschwimmkurse, zugleich wird der wachsende Bedarf an Bewegungs-, Präventions- und Rehabilitationsangeboten, insbesondere für ältere Menschen, abgedeckt. Darüber hinaus wird das Angebot für den Vereins- und Breitensport gestärkt (vgl. Rimpf Architektur 2026). Somit kommt die Erweiterung des Campusbads allen Bewohner*innen Flensburgs und der Umgebung zu Gute.

9.1. 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.

9.2. 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.

9.3. 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 Begehrbarkeit 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.

10. Gebietsgliederung

Durch den Bebauungsplan werden die vorhandenen Flächen wie folgt gegliedert:

Sondergebiet	ca. 17.125,99 m ²
Verkehrsfläche	ca. 296,31 m ²
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	ca. 427,90 m ²
Gesamtfläche	ca. 17.850,21 m²

11. Erschließungsbeiträge / Kosten städtebaulicher Maßnahmen

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.

12. Quellen und Anhang

- Artenschutzrechtliche Potentialabschätzung: Erweiterung des Campusbads / B-Plan Hochschulgelände Sandberg 24943 Flensburg: Dipl. Biol. Gerrit Görrissen (2023).
- Schalltechnische Untersuchung zur 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 144 „Hochschulgelände Sandberg“ der Stadt Flensburg: ALN Akustik Labor Nord (2023).
- Stadt Flensburg Bebauungsplan Nr. 144 (10. Änderung) Erweiterung Campusbad - wasserwirtschaftliches Konzept: Dänekamp und Partner (2026).
- Städtebauliches Konzept zur Erweiterung des Campusbads: Rimpf Architektur (2026).

13. Pläne und Anlagen

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

Tab. 1: Übersicht der zentren-, nahversorgungs- und nicht zentrenrelevanten Sortimente

Zentrenrelevante Sortimente	Nahversorgungsrelevante Sortimente*	Nicht zentrenrelevante Sortimente**
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

Zentrenrelevante Sortimente	Nahversorgungsrelevante Sortimente*	Nicht zentrenrelevante Sortimente **
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/Bilderrahmen/kunstgewerbliche Erzeugnisse		