

# Stadt Flensburg 10. Änderung des Bebauungsplanes "Hochschulgelände Sandberg" (Nr. 144)

## Zeichenerklärung

### 1. Planfestsetzungen

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

**SO** Sonstige Sondergebiete  
(§ 11 BauNVO)

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

**0,6** Grundflächenzahl  
**OK 54,50 m** Oberkante, als Höchstmaß

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

**a** abweichende Bauweise  
**—** Baugrenze

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

**—** Straßenverkehrsflächen  
**—** Straßenbegrenzungslinie  
**—** Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
**V** Zweckbestimmung:  
Verkehrsberuhigter Bereich  
**—** Rad- und Gehweg  
**—** ÖPNV  
ÖPNV frei

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

**—** Erhaltung: Bäume  
**—** Knick zu erhalten

**Sonstige Planzeichen**

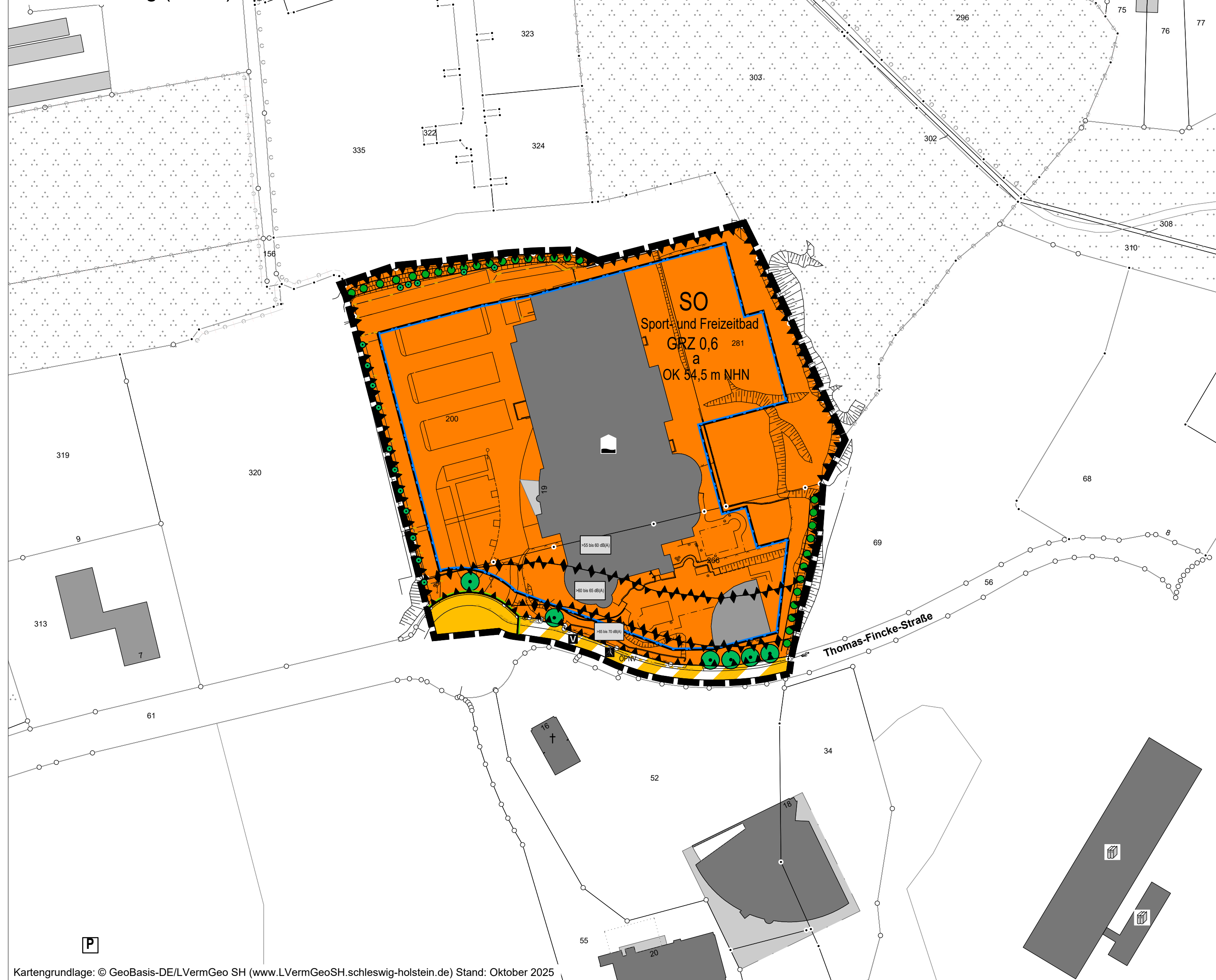
**—** Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

**—** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

### 2. Darstellung ohne Normcharakter

**442** Vorhandene Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern  
**7** Vorhandene Gebäude  
**52** Höhenlinie mit Höhe über Normal Null  
**Gem.- Flüg-H**  
**Flur: 43**  
**—** Flurgrenze, Gemarkungsschlüssel und Flurnummer  
**—** Gemarkungsgrenze

## Planzeichnung (Teil A)



Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/LVermGeo SH (www.LVermGeoSH.schleswig-holstein.de) Stand: Oktober 2025

## Verfahrensvermerke

## Text (Teil B)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)**
  - Das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Sport- und Freizeitbad“ dient der Unterbringung eines Sport- und Freizeitbades mit Saunawelt sowie aller dazugehörigen baulichen Anlagen und Nutzungen. Zulässig sind:
    - Hallenbäder und Außenbecken sowie alle dazugehörigen Nebenanlagen
    - Wellness- und Saunabereiche sowie alle dazugehörigen Nebenanlagen
    - dem Sport- und Freizeitbad untergeordnete Nutzungen:
      - Anlagen für gesundheitliche, sportliche, therapeutische und spielerische Zwecke
      - Schank- und Speisewirtschaften, die im Zusammenhang mit o.g. Nutzungen stehen, bis zu einer Grundfläche von insgesamt 1.500 qm
      - 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.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 ff. BauNVO)**
  - Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)
    - Innerhalb des Geltungsbereiches 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)
    - 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.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 und 23 BauNVO)**
  - Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
    - Innerhalb des Sonstigen Sondergebiets wird eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Gebäude sind ohne eine Längsbegrenzung nach § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig.
  - Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
    - Ausnahmsweise dürfen untergeordnete Gebäudeile (z. B. Terrassen, Wintergärten o.ä.) die Baugrenze um bis zu 3,5 m überschreiten.
- Beschaffenheit von Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 und § 14 BauNVO, § 49 LBO)**
  - PKW-Stellplätze und Fahrrad-Abstellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
  - Nicht überdachte Stellplätze, Fahrrad-Abstellplätze und Wege sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindere Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind die erforderlichen barrierefreien Stellplätze.
  - Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind generell zulässig, auch in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche.
- Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB i.V.m. Nr. 14)**
  - Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
    - Gärtnerisch-landschaftliche Gestaltung von mindestens 20% der Fläche des Baugrundstückes zur gestalterischen, repräsentativen Einbindung in den Hochschulcampus.
    - Die neu zu errichtenden Dachflächen sind zu mindestens 30 % fachgerecht mit bodendeckenden Pflanzen mit einer Mindestaufbauhöhe von 10 cm Substrat als Gründach herzustellen. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang nachzupflanzen.
    - Unbeschichtete Metalldachflächen und Dachinstallations aus Zink, Kupfer oder Blei sind unzulässig.
- Artenschutzrechtliche Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 44 Abs. 5 BNatSchG i. V. m. § 15 BNatSch)**
  - Für Brutvögel:**
    - Der Ausgleich in Höhe von 2.000 Okopunkten erfolgt im Okokonto Tarup in der Gemeinde Flensburg, Gemarkung Sünderup, Flur 2, Flurstücknummer 380
    - Geholzrodungen und Baufelderschließung sind nur zwischen dem 01.10. und dem 28./29.02. eines Jahres zulässig.

### 5.2.2 Für Insekten:

- Werbeanlagen müssen so konstruiert sein, dass keine Insekten in den Leuchtkörper gelangen können (staubdichte Leuchten).
- Es sind Leuchtmittel im Außenraum mit für Insekten wirkungssarmem Spektrum (UV-armes Lichtspektrum) gemäß dem Stand der Technik zu verwenden, wie zum Beispiel Natriumdampf-Niederdrucklampen mit monochrom gelbem Licht oder LED-Lampen mit warm-neutralweißem 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 Baubestand und zur Landschaft hin abzuschirmen. Beeinträchtigungen von Fledermauslebensräumen durch Licht (Lichtintensität, Lichttyp, Wellenlängen und ungerichtete Beleuchtung der Umgebung) sind unzulässig.

### 5.3 Anpflanz- und Erhaltungsgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB)

- 5.3.1 Knicks und geschützte Biotop**
  - Die zum Erhalt festgesetzten Bestandsknicks sind 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“).
- 5.3.2 Bäume**
  - Als Ausgleich sind innerhalb des Geltungsbereiches 2 standortgerechte heimische Laubbäume (Hochstamm, 3 x verpflanzt, STU 16 – 18 cm) mit einer Baumscheibe von mindestens 16 m<sup>2</sup> Größe zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
  - Zur Gliederung ist für je vier ebenerdige Stellplätze ein standortgerechter, heimischer Laubbäum (Hochstamm, STU 16 – 18 cm) mit einer Baumscheibe von mindestens einer Stellplatzgröße (12,5 m<sup>2</sup>) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Nachweis kann entsprechend der Freilanageplanung überall auf dem Grundstück erbracht werden.
  - Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch einen standortgerechten, heimischen Laubbäum (Hochstamm, 3 x verpflanzt, STU 16 – 18 cm) mit einer Baumscheibe von mindestens 16 m<sup>2</sup> Größe zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten.

### 5.3.3 Knick- und Erhaltungsgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 16 BauGB)

- Das im Sondergebiet anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück in Mulden und/oder Mulden-Rigolen-Systemen zu versickern, 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.
- Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
    - Im gesamten Plangebiet sind bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach dem in der Planzeichnung bezeichneten Außenlärmpegel der DIN 4109-2 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Technische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ Ausgabe Januar 2018, Abschnitt 4.5 bzw. der zum Zeitpunkt des Baugenehmigungs- bzw. Kenntnisgabeverfahrens 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. Kenntnisgabeverfahren 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. Kenntnisgabeverfahren 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).

### 8. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBO)

- 8.1. Abschirmung von Nebenanlagen**
  - Standplätze von Containern und Müllbehältern sowie zur Warenlagerung sind durch Wände oder Anpflanzungen gegenüber öffentlichen Flächen abzuschirmen.
- 8.2. Barrierefreie Gestaltung**
  - Der Zugang zu öffentlichen Verkehrswegen, Stellplätzen, Garagen und Fahrrad-Abstellplätzen zu den Gebäudeeingängen muss auch innerhalb des Grundstücks barrierefrei erreichbar sein. Die Abfallbehälter müssen an ihren Stellplätzen barrierefrei erreichbar sein.
- 8.3 Werbeanlagen, Beleuchtung**
  - Werbeanlagen sind in Form von Schriftzügen, Firmensignets oder Einzelbuchstaben bis zu einer maximalen Höhe von 2,50 m zulässig. 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 Lufttraum abstrahlende Licht- und Laserstrahlen sind unzulässig.
  - Fahnenmasten sind nur unbeleuchtet und mit innenliegendem Setzlg 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.
- 8.4 Nicht überbaute Flächen**
  - Unbebaute oder nicht anderweitig zulässig genutzte Flächen sind wasser- und luftdurchlässig zu belassen oder herzustellen sowie zu begrünen oder zu bepflanzen. Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Splitt- und Schottergärten oder Steinbeete sind unzulässig.
- 9. Aufhebung von Rechtsvorschriften**
  - 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.

### Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise (§ 9 Abs. 6 BauNVO)

**Kampfmittel**  
Im Plangebiet sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Gemäß § 2 Abs. 3 Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein ist vor Beginn von Tiefbauarbeiten zur Erstellung von baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung eine Auskunft beim Landeskriminalamt, Kampfmittelräumdienst, Mühlentweg 166 in 24116 Kiel einzuholen. Die Bauträger sollen sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen, damit Sonder- und Raummaßnahmen in das Bauvorhaben einbezogen werden können.

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

**Bodenschutz**  
Zum Schutz des Bodens haben Maßnahmen gemäß § 202 BauGB, DIN 18915 und DIN 19731 zu erfolgen. Ein Bodenmanagementkonzept ist vor Beginn der Baumaßnahmen zu erstellen und mit der Unteren Bodenschutzbehörde in Flensburg abzustimmen.

**DIN**  
Die der Planung zugrundeliegenden Rechtsquellen und DIN-Normen können im Rathaus der Stadt Flensburg während der Dienststunden eingesehen werden.

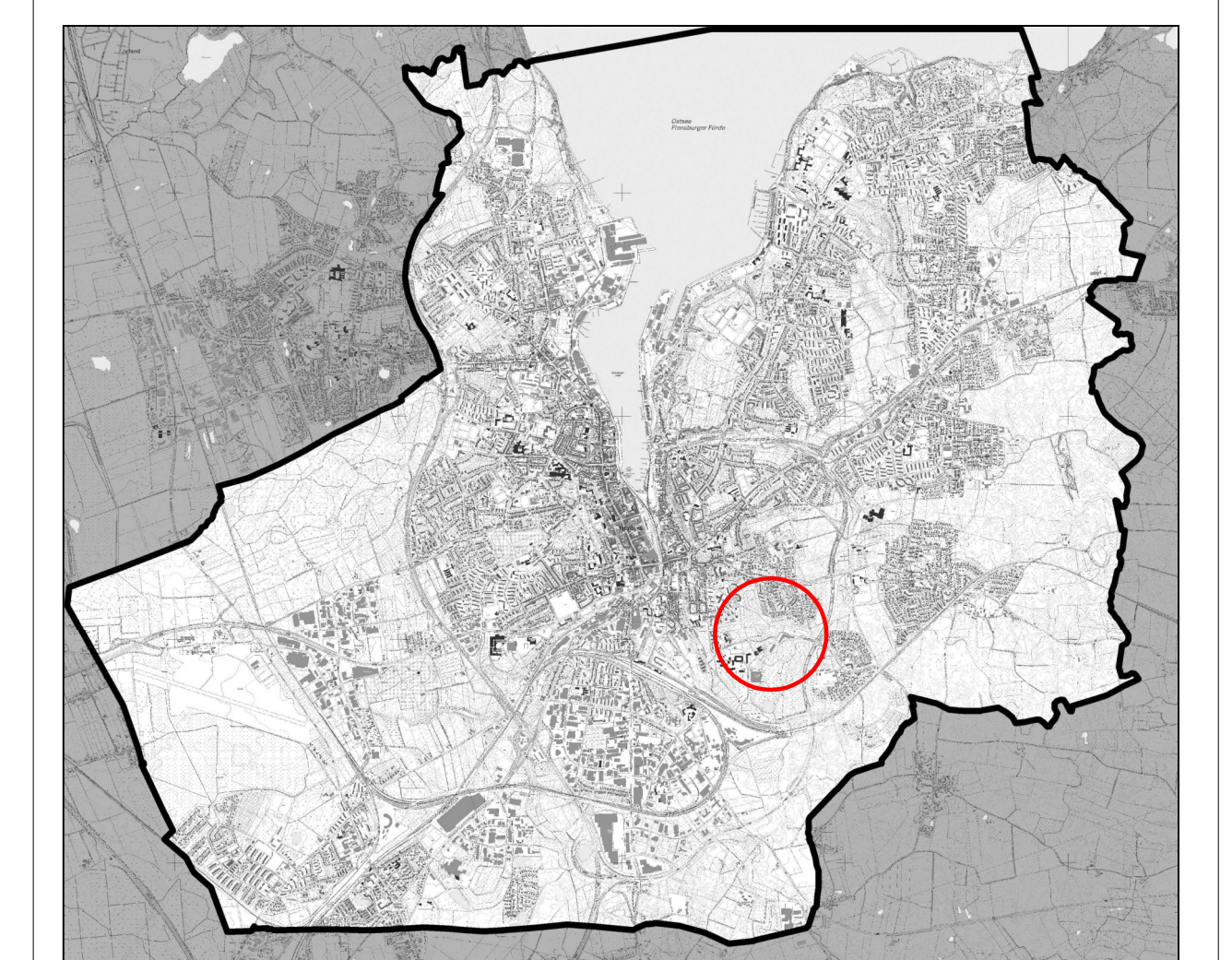
**Raumaufhellung und Blendwirkung**  
Für die Berechnung der Raumaufhellung und der Blendwirkung ist die Richtlinie zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen des Länderausschusses für Immissionsschutz (LAI) anzuwenden.

## Das Plangebiet liegt zwischen:

- im Norden: der Wohnbebauung "Mummi'sche 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.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs und nach § 86 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO 2009) wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung am folgende Satzung über die 10. Änderung des Bebauungsplanes "Hochschulgelände Sandberg" (Nr. 144), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den Text (Teil B) und der Isoiphonenkarte (Teil C), erlassen.

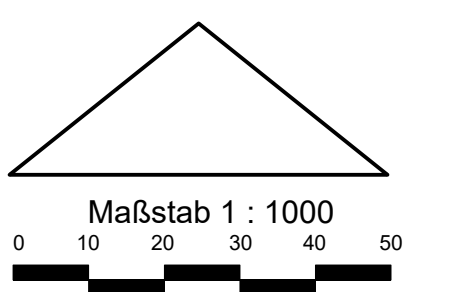
## Satzung der Stadt Flensburg über die 10. Änderung des Bebauungsplanes "Hochschulgelände Sandberg" (Nr. 144)



Es gilt die BauNVO in der Fassung vom 21.11.2017, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

### UNVERBINDLICH

Dieser Bauleitplan ist ein Entwurf, der sich im Aufstellungsverfahren gemäß § 2 Baugesetzbuch befindet und dessen Inhalt sich im weiteren Verfahren noch ändern kann. Eine Vervielfältigung des Planes ist unzulässig.



Entwurf

Stand : 23.03.2026