

Begründung

3. Änderung des Bebauungsplanes „Gutenbergstraße / Max-Planck-Straße“ (Nr. 64)

Beschleunigtes Verfahren zur Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB



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

Flensburg, 01.08.2025
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.	Weitere Vorschriften	5
2.5.	Außer Kraft tretende Satzungen	5
3.	Beschreibung des Plangebietes	6
4.	Gründe für die Planaufstellung	6
4.1.	Gründe für die Durchführung eines Verfahrens zur Innenentwicklung (§ 13 a BauGB)	7
5.	Planungsziele und städtebauliches Konzept	7
6.	Planinhalt und Festsetzungen	8
6.1.	Art und Maß der baulichen Nutzung	8
6.1.1.	Art der baulichen Nutzung	8
6.1.2.	Maß der baulichen Nutzung	10
6.2.	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	10
6.3.	Technische Infrastruktur	11
6.4.	Grünordnerische Festsetzungen	12
6.4.1	Gründächer	13
6.4.2	Beleuchtung, Werbeanlagen	13
6.4.3	Erhaltungsgebot (E 1)	13
6.5	Altlastenbezogene Festsetzungen	14
6.6	Gestalterische Festsetzungen	14
6.6.1	Äußere Gestaltung der Hauptgebäude	14
6.6.2	Äußere Gestaltung der Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	15
6.6.3	Nicht überbaute Flächen	15
6.6.4	Barrierefreie Gestaltung	15
6.6.5	Werbeanlagen	15

7.	Umweltbericht gem. § 2a BauGB.....	16
8.	Berücksichtigung der Belange besonderer Bevölkerungsgruppen.....	16
8.1	Gender - Aspekte.....	16
8.2	Familien / Kinder und Jugendliche.....	17
8.3	Senioren und Menschen mit Behinderungen.....	17
9.	Hinweise und Vorschriften.....	17
9.1	Kampfmittel	18
9.2	Bodenschutz.....	18
9.3	Altlasten	18
9.4	Raumaufhellung und Blendwirkung.....	18
10.	Gebietsgliederung.....	19
11.	Erschließungsbeiträge	19
12.	Sonstiges.....	19
12.1.	Maßnahmen zur Ordnung und Sicherung des Grund und Bodens	19
13.	Anlagen.....	19

1. Plangebiet

Das Plangebiet liegt zwischen:

im Norden: der Gutenbergstraße,

im Osten: der westlichen Straßenbegrenzung der Eckernförder Landstraße,

im Süden: die Bahnlinie Flensburg-Pattburg,

im Westen: der westlichen Straßenbegrenzung der Rudolf-Diesel-Straße.

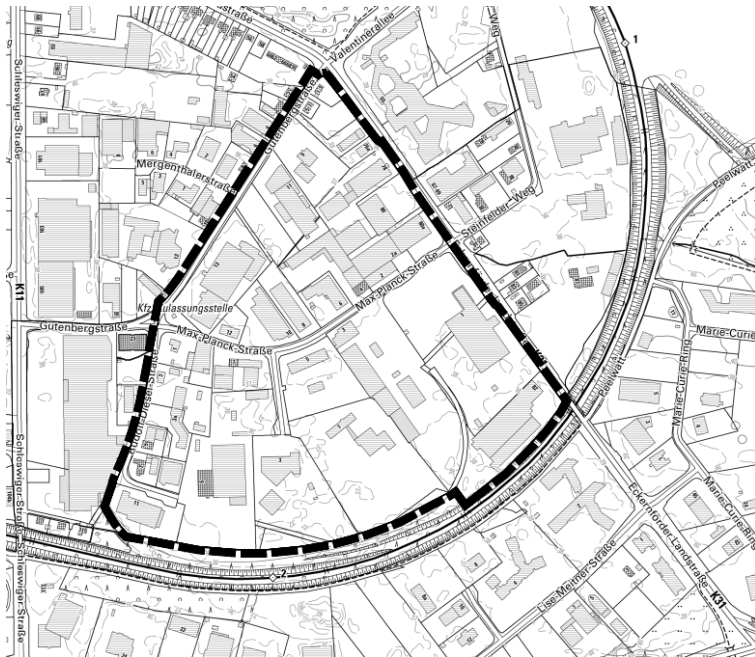


Abb. 1: Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans „Gutenbergstraße / Max-Planck-Straße“, Kartengrundlage © GeoBasis-DE/LVermA-SH.

2. Rechtliche Vorschriften

2.1. Rechtsgrundlagen

Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind das **Baugesetzbuch** (BauGB) sowie die auf dem BauGB beruhenden Rechtsverordnungen, wie z. B. die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO 1990), die **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90) und die **Landesbauordnung** (LBO 2022). Außerdem das **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) und das **Landesnaturschutzgesetz** (LNatSchG).

2.2. Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1998 stellt das Plangebiet als Gewerbegebiet dar, ergänzt mit Wohnbauflächen des Typs 3. Diese Kategorie steht für die Bebauung aus überwiegend Einzel- und Doppelhäusern, Reihenhäusern sowie Hausgruppen in offener Bauweise errichtet und einer maximalen 2-Geschossigkeit.

Die Bebauungsplanänderung ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

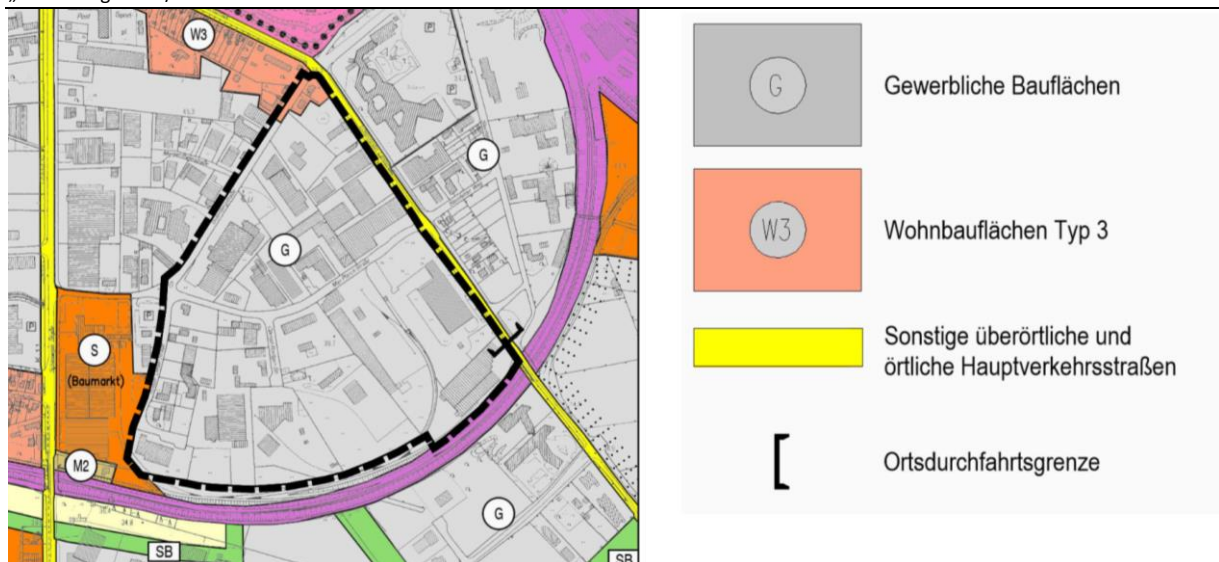


Abb. 2: Ausschnitt aus dem wirksamen FNP, Stadt Flensburg.

2.3. Landschaftsplan

Der Landschaftsplan aus dem Jahr 2023 stellt den Bereich als Siedlungsfläche mit der Notwendigkeit der Erstellung von Entwässerungskonzepten für die vorrangige Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort dar. Innerhalb des Geltungsbereichs werden ein verrohrtes Fließgewässer, die Peelwatt, und ein gesetzlich geschützter Knick abgebildet.

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

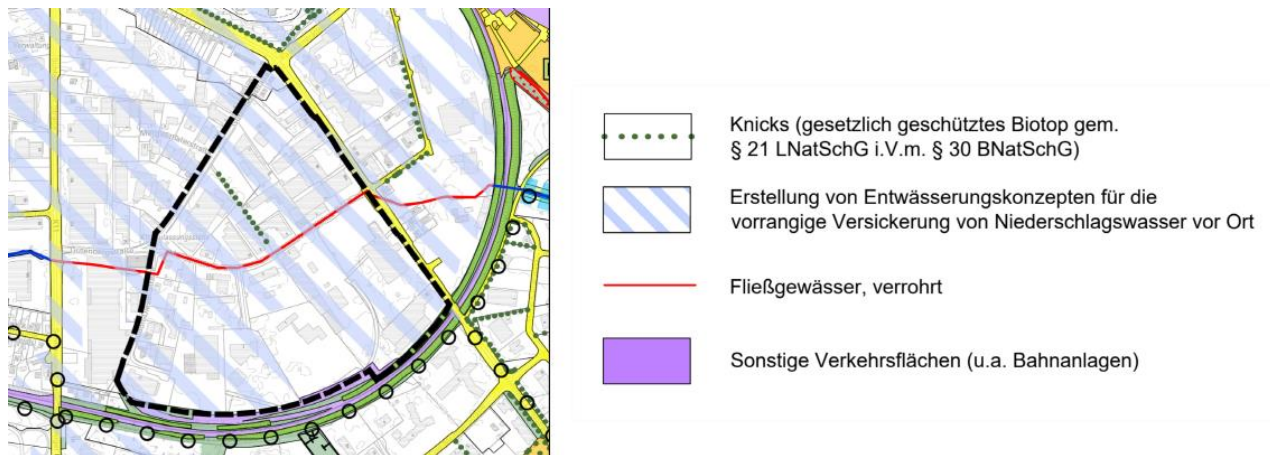


Abb. 3: Auszug aus dem gültigen Landschaftsplan der Stadt Flensburg.

2.4. Weitere Vorschriften

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

2.5. Außer Kraft tretende Satzungen

Innerhalb des Geltungsbereichs werden der Bebauungsplan „Gutenbergstraße / Max-Planck-Straße“ (Nr. 64), rechtskräftig seit dem 22.09.1984 sowie die 2. Änderung des Bebauungsplans „Gutenbergstraße / Max-Planck-Straße“ (Nr. 64/2. Änderung), rechtskräftig seit dem 01.10.1995, außer Kraft gesetzt.

Mit Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 64 „Gutenbergstraße/Max-Planck-Straße) werden für diesen Geltungsbereich die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 64 ergänzt, im Speziellen wird die zulässige Art der Nutzung geändert.

3. Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Süden des Flensburger Stadtgebiets, innerhalb des Stadtteils Südstadt. Unterschiedliche gewerbliche Strukturen prägen den zu überplanenden Bereich sowie das nähere Umfeld. Die heterogenen Bebauungsstrukturen innerhalb des Geltungsbereichs erfordern teilweise aufgrund der allgemeinen Transformation wirtschaftlicher Strukturen eine flexiblere und zukunftsgerichtete Nachnutzung.

Die Erschließung erfolgt von der Schleswiger Straße bzw. der Eckernförder Landstraße mit direktem Anschluss an die übergeordneten Verkehrswege, B 199 und B 200.

4. Gründe für die Planaufstellung

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes aus dem Jahr 1995 hatte den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben sowie den Ausschluss von sportlichen Anlagen im Geltungsbereich zum Ziel. Gründe waren der Schutz des Gewerbegebietes für produzierendes Gewerbe und die Zuordnung von Sportanlagen zu den Wohngebieten im Sinne einer fußläufigen Erreichbarkeit.

Im Zuge der Grundlagenermittlung zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wurde im Jahr 2024 in Kooperation mit der Wirtschaftsförderungs- und Regionalentwicklungsgesellschaft Flensburg/Schleswig mbH (WiREG) eine Wirtschaftsflächenanalyse durchgeführt, die angesichts der hohen Flächenkonkurrenz im engbegrenzten Stadtgebiet bei weiterhin steigender Einwohner*innenzahl auch im Bereich gewerblicher Flächen eine nachhaltige Bestandsentwicklung empfiehlt. Nachverdichtungspotenziale sollen genutzt werden, um eine effiziente Flächenausnutzung im Bestand zu erreichen und so die Inanspruchnahme neuer Flächen möglichst gering zu halten.

Die Analyse stellte u.a. auch einen besonderen Bedarf für Flächen aus dem Bereich Freizeit- und Sportwirtschaft fest, da den regelmäßig eingehenden Nachfragen von Unternehmen entsprechender Branchen nur ein sehr geringes Flächenangebot im Stadtgebiet gegenübersteht.

Sportliche Anlagen können als Zwischennutzung oder Nachverdichtungsbaustein störungsfrei in Gewerbegebieten zur bedarfsorientierten und ressourcenschonenden Entwicklung beitragen. In diesem Sinn kann die Attraktivität der Stadt Flensburg zielgerichtet gestärkt werden und das Profil des zu überplanenden Bereichs sinnvoll ergänzt werden.

Innerhalb des Geltungsbereichs, aber auch im Umfeld des zu überplanenden Gebietes, haben sich bereits Sportbetriebe angesiedelt, die im Sinne einer Clusterbildung für die Wohnbevölkerung Flensburgs und dessen Umland sowie für die Arbeitnehmenden in den Gewerbegebieten vielfältige sportliche Freizeitbetätigungen bieten.

Eine deutliche Nachfrage nach Ansiedlungsmöglichkeiten insbesondere von gewerblichen Indoor-Sportanlagen, die eine gute verkehrliche Erreichbarkeit aufweisen, erzeugt von Betreiberseite und aus Sicht potentieller Kunden einen Anpassungsdruck, der auf der kommunalen Ebene begleitet und gelenkt werden kann.

Da zur Ergänzung städtischer Sporteinrichtungen und des Vereinssports eine bedarfsorientierte Entwicklung gewerblicher Sportanlagen sinnvoll ist, kann in diesem Sinne - aufgrund der Störungsempfindlichkeit und der geringen Flächenverfügbarkeit im Kontext bestehender Wohngebiete - die Nachfrage in einem geeigneten Gewerbegebiet konfliktfrei befriedigt werden. Zudem stellt ein vielfältigeres Angebot zur Ergänzung der vorhandenen touristischen Attraktionen in dieser Hinsicht eine Attraktivitätssteigerung der Gesamtstadt dar.

Der bisherige Ausschluss von Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird zurückgenommen, so dass diese Nutzungsart allgemein zulässig wird.

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans werden darüber hinaus zeitgemäße Regelungen formuliert, die die Einzelhandelsnutzung in Gewerbegebieten aktualisieren, die Werbeanlagensteuerung

ermöglichen und für bauliche Anpassungen Bewirtschaftungsmaßnahmen des Regenwassers durch Erhöhung der lokalen Verdunstungs- und Versickerungsraten sowie Reduzierung der Abflussmengen in die öffentliche Kanalisation definieren.

Die 3. Änderung dieses Bebauungsplans beschränkt sich ausschließlich auf die geänderten Festsetzungen und die Aspekte dieser Begründung. Die wesentlichen Inhalte des Ursprungsbebauungsplans werden beibehalten, so dass das Grundgerüst der Abwägung für den Gesamtplan nicht berührt wird.

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.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Wiedernutzbarmachung von Gebäuden ohne die Zulässigkeitsmaßstäbe für bauliche Anlagen, die bereits seit Rechtskraft des Ursprungsbebauungsplans gelten, zu verändern. Im Rahmen einer Innenentwicklung können explizit Festsetzungen für die Art der baulichen Nutzung geändert werden, sofern infolgedessen keine erheblichen Umweltauswirkungen und keine zusätzlichen Flächeninanspruchnahmen eintreten. Die Schwellenwerte von 20.000m² bzw. 70.000m² gem. § 13 a BauGB sind nicht maßgeblich, sofern nur die Art der baulichen Nutzung geregelt wird und keine Neuversiegelung ausgelöst wird. Die o. a. Bedingungen für ein beschleunigtes Verfahren sind damit erfüllt. Die Erforderlichkeit eines naturschutzfachlichen Ausgleichs entfällt.

5. Planungsziele und städtebauliches Konzept

Mit der 3. Änderungsplanung sollen die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 64 entsprechend den städtebaulichen Zielen angepasst werden. Die städtebauliche Zielsetzung besteht darin, gewerbliche Nutzungen dauerhaft zu sichern sowie im Sinne einer bedarfsgerechten Öffnung des Nutzungskataloges die Gebietsentwicklung zu fördern.

Die ursprüngliche Fassung des Bebauungsplans aus dem Jahr 1984 definierte für den Geltungsbereich ein Gewerbegebiet, das für die Entwicklung des produzierenden Gewerbes ausgewiesen worden ist. Wurden im Jahr 1995 mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Anlagen für sportliche Zwecke in dem Gebiet ausgeschlossen, da kein Bedarf vorhanden war und Sportanlagen den Wohngebieten zugeordnet werden sollten, widersprechen diese Anlagen mit Blick auf die Erreichbarkeit, geringe Störungsintensität im laufenden Betrieb sowie der Verbesserung der sozialen Infrastruktur nicht mehr dem Gebietscharakter.

Zum Schutz verbrauchernaher Versorgungsstrukturen und des innerstädtischen Zentrums ist im Zuge der 2. Änderung Einzelhandel, sprich der Verkauf von Waren an den Endverbraucher, eingeschränkt worden. Einzelhandel war seither nur mit Waren zulässig, die der jeweilige Gewerbebetrieb selbst hergestellt, ver- oder bearbeitet, repariert hat oder die im räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb standen. Allerdings war Einzelhandel mit Gütern des täglichen Bedarfs grundsätzlich ausgeschlossen. Zu diesen Produkten zählten beispielsweise Nahrungsmittel, Bücher sowie kosmetische Erzeugnisse.

Im Laufe der Zeit haben sich die rechtlichen und städtebaulichen Anforderungen an die Lenkung des Einzelhandels gewandelt, so dass die aktuelle Änderung des Bebauungsplanes auf diese Erfordernisse reagiert.

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

wägungskriterium im Rahmen der Bauleitplanung. Mit Beschluss der Ratsversammlung über das Zentren- und Einzelhandelskonzept (RV 23.03.2023) gilt es grundsätzlich, die verbindliche Bauleitplanung mit den Zielstellungen des Zentren- und Einzelhandelskonzepts zu harmonisieren.

Einzelhandel ist im Gewerbegebiet grundsätzlich zum Schutz der fußläufigen Nahversorgung und der zentralen Versorgungsstrukturen ausgeschlossen. Als ergänzende Tätigkeit von Gewerbebetreibenden wird Einzelhandel mithin ausschließlich im Einklang mit den textlichen Festsetzungen zugelassen, die dem Schutz der Innenstadt und der Nahversorgungsstrukturen dienen.

Zum Zeitpunkt der erstmaligen Aufstellung des Bebauungsplans "Gutenbergstraße / Max-Planck-Straße (Nr. 64)" sind Werbeanlagen und deren Ortsbild beeinflussende Wirkung nicht betrachtet worden. Um den Charakter eines Gewerbegebietes zu bewahren, werden reglementierende Festsetzungen zu Werbeanlagen getroffen.

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

6. Planinhalt und Festsetzungen

6.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

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

6.1.1. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den Vorgaben und Zielsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans und dessen 2. Änderung wurden Art und Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise in die aktuelle Fassung übernommen. Der planungsrechtliche Handlungsrahmen korrespondiert mit den gegenwärtigen Nutzungen, eröffnet allerdings auch angemessene Entwicklungsoptionen.

Die stetige Nachfrage nach vielfältig nutzbaren gewerblichen Flächen hat zur Folge, dass Gewerbegebiete entsprechend dem Strukturwandel bedarfsgerecht entwickelt werden können. In diesem Sinne wird das Gewerbegebiet für Anlagen zur sportlichen Nutzung geöffnet, ohne Gewerbebetriebe in Ihrer Entwicklung zu hemmen und ohne Wohnnutzung in anderen Stadtteilen durch Publikumsverkehr und zusätzliche Schallquellen zu beeinträchtigen.

Anlagen für sportliche Zwecke sind im Geltungsbereich künftig generell zulässig. Diese Nutzungsart wird die Entwicklung ansässiger Betriebe nicht beeinträchtigen und das Flächenangebot für sonstige gewerbliche Nutzungen nicht einschränken. Eine Belastung des Straßennetzes ist aufgrund des zusätzlichen Individualverkehrs nicht zu erwarten, da das Gebiet an das öffentliche Buslinien- und Radwegnetz gut angebunden ist.

Eine Anpassung der bisherigen textlichen Festsetzung aus dem Jahr 1995 erfolgt, um das Zentren- und Einzelhandelskonzept der Stadt Flensburg umzusetzen und die Steuerung des Einzelhandels in Gewerbegebieten einheitlich zu regeln. Ein Einzelhandelskonzept dient i. S. v. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als städtebauliches Entwicklungskonzept und ist damit ein bedeutsames Abwägungskriterium. Das gesamtstädtische Zentren- und Einzelhandelskonzept der Stadt Flensburg ist zuletzt am 23.03.2023 von der Ratsversammlung der Stadt beschlossen worden. Es umfasst neben den nachstehend aufgeführten Zielen eine Liste mit zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimenten.

Analog zu dem bisherigen Ausschluss von reinen Einzelhandelsbetrieben wird zum Schutz bestehender zentraler Versorgungsbereiche und zum Flächenvorhalt für das Gewerbe der klassische Einzelhandel

im Geltungsbereich weiterhin ausgeschlossen. Einzelhandel wird ausschließlich im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieb zulässig sein. Diese Gewerbebetriebe können künftig ausnahmsweise kleinflächige Ausstellungs- und Verkaufsflächen bis zu 250m² im räumlichen und funktionalen Kontext ihrer Tätigkeit einrichten.

Eine erweiterte Ausnahme für die Einzelhandelstätigkeit bezieht sich auf das Kfz-Gewerbe, deren Produktpalette ein flächenbeanspruchendes Sortiment umfasst. Diesem Betriebstyp sollen die gleichen Möglichkeiten wie das produzierende und verarbeitende Gewerbe eröffnet werden. Beispielsweise Kfz-Reparaturwerkstätten, die gleichzeitig einen Gebraucht- oder Neuwagenhandel betreiben, benötigen für die vorgenannten Produkte erhebliche Stellflächen zur Präsentation. Diesem Umstand soll durch eine weitere begrenzte Ausnahmeregelung Rechnung getragen werden. Von diesen im Ausnahmewege ermöglichten Einzelhandelstätigkeiten gehen nicht die in der Begründung zum grundsätzlichen Einzelhandelsausschluss angeführten Gefährdungen für die städtebauliche Entwicklung aus.

Ziel der Gewerbegebietsfestsetzung ist die Ansiedlung von Handwerks-, Produktions-, Dienstleistungs- und Großhandelsbetrieben, um das Arbeitsplatzangebot in der Gemeinde zu erhöhen und ausreichende Flächen insbesondere auch zur Umsiedlung städtebaulich störender Betriebe zur Verfügung stellen zu können. Den Betrieben soll als untergeordnete Nebeneinrichtung Gelegenheit gegeben werden, ihre Produkte an Endverbraucher zu verkaufen (Direkt-Vermarktung). Wegen der eher wohnungsfern gelegenen Gewerbegebiete wird der Einzelhandel mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs generell ausgeschlossen; diese Einrichtungen sollen wohnungs- und verbrauchernah angesiedelt werden.

Betriebe des Versandhandels bzw. des Onlinehandels sind der Nutzungsart „Einzelhandelsbetrieb“ zuzuordnen, sofern diese über eine Verkaufsfläche vor Ort verfügen. Zur Verkaufsfläche zählen alle Bereiche, die vom Kunden betreten werden können und in denen Waren zum Verkauf angeboten werden. Hierzu gehören auch Schaufenster, Gänge, Treppen (einschließlich Rolltreppen und Personenfahrstühle), Kassenzonen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände und Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend zum Verkauf genutzt werden.

In der ökonomischen Realität unterscheidet sich der Versand- bzw. Internethandel von dem stationären Einzelhandel. Dieser Betriebstyp ist im Vergleich zum klassischen Einzelhandel vor allem auf Lager- und Logistikflächen, Bürogebäude und eine Internetplattform angewiesen. Die notwendigen baulichen Anlagen dienen ausschließlich der technischen Abwicklung des Handelsbetriebes über beispielsweise reine Auslieferungslager und Annahmestellen für Bestellungen.

Eine allgemeine Zulässigkeit ergibt sich in einem Gewerbegebiet aus § 8 Abs. 1 BauNVO, sofern der Verkauf an den Endverbraucher nicht vor Ort durch Ausstellungs- und Verkaufsflächen ermöglicht wird, sondern Waren durch den Kunden über Internet, TV oder Katalog bestellt werden. Da diese Gewerbebetriebe aufgrund ihrer Anforderungen an verkehrliche Infrastruktur eher im Gewerbegebiet als in anderen Gebieten integrationsfähig sind und Versandhandelsbetriebe keine örtliche Kundenanziehungskraft entfalten, sind städtebauliche, zentrenschädigende Auswirkungen nicht zu erwarten. Eine Zulässigkeit dieser Form des Einzelhandels ist im Gewerbegebiet deshalb vertretbar.

Die im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplans erfolgte Überarbeitung der textlichen Festsetzung entspricht ebenso den raumordnerischen und landesplanerischen Zielen. Sie ermöglichen den Gewerbebetrieben, in Form einer untergeordneten Nebeneinrichtung ihre Produkte direkt an den Endverbraucher zu verkaufen und eine zusätzliche betriebliche Ausrichtung. Der Verkauf von nahversorgungsrelevanten Waren wird weiterhin generell ausgeschlossen, da diese Sortimente wohnungs- und verbrauchernah anzubieten sind.

Der Charakter des Gewerbegebiets bleibt trotz der Einschränkung der Einzelhandelsnutzungen gewahrt. Die entsprechende Festsetzung trägt zur Steigerung der Standortattraktivität für das produzierende Gewerbe bei, ohne negative städtebauliche Auswirkungen auf die Nahversorgungsstrukturen zu erzeugen.

Die gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO als Gewerbebetriebe aller Art allgemein zulässigen Bordelle, bordellähnliche Betriebe und sonstige Einrichtungen des Sex-Gewerbes (inkl. der sog. Wohnungsbordelle,

Wohnungsprostitution) können sich ähnlich wie Vergnügungsstätten infolge potentieller, nachbarschaftlicher Konflikte städtebaulich negativ auf die Entwicklung des Gewerbegebietes auswirken. Längerfristig wäre eine Zweckentfremdung von Teilbereichen des Gebietes und ein Verlust von Arbeitsplätzen zu befürchten.

Das von der Bebauungsplanänderung betroffene Gebiet grenzt teilweise an Wohnbebauung an, so dass Beeinträchtigungen durch Lärm in den Abend- und Nachtstunden einen Trading-down-Effekt auslösen können. Eine solche Entwicklung wäre mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unvereinbar. Da diese Betriebe nicht den städtebaulichen Zielen im betrachteten Bereich entsprechen, die sich auf den Erhalt und die Förderung des „klassischen“ Gewerbes und der Wirtschaftsentwicklung innerhalb der Stadt beziehen, wird ein Ausschluss in Form einer textlichen Festsetzung vorgenommen.

Ferienwohnungen bzw. Ferienräume dienen laut § 13a BauNVO einem ständig wechselndem Kreis von Gästen, denen vorübergehend Räumlichkeiten zur Verfügung gestellt werden. Eine Ferienwohnung liegt dann vor, wenn eine eigenständige Häuslichkeit, d. h. eine selbständige Versorgung mittels Sanitär- und Kocheinrichtungen, gegeben ist.

Im Geltungsbereich wird festgesetzt, dass Ferienwohnungen nicht zulässig sind. Die Festsetzung auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO dient dazu, das bestehende Gewerbegebiet für produzierendes und verarbeitendes Gewerbe vorzuhalten. Diese Zielsetzung ist im Konzept zur räumlichen Steuerung von Ferienwohnungen der Stadt Flensburg (RV-126/2024) enthalten und wird mit der 3. Änderung dieses Bebauungsplanes umgesetzt. Der Ausschluss einer solchen Nutzungsart entspricht auch den regionalplanerischen Zielen und Grundsätzen, in denen festgelegt wird, neue touristische Angebote und Übernachtungsmöglichkeiten integriert in den Siedlungszusammenhang und in vorhandene Tourismus- und Erholungsstrukturen einzubetten (Entwurf Neuaufstellung Regionalplan Planungsraum I, S. 52).

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

Eine Werbeanlage zur Fremdwerbung, die eine bauliche Anlage im Sinne von § 29 S. 1 BauGB ist, stellt bauplanerisch eine eigenständige Hauptnutzung im Sinne der § 8 BauNVO dar. Die BauNVO erwähnt zwar nur den Gewerbebetrieb, diesem Begriff wird aber Fremdwerbung gleichgestellt bzw. zugeordnet, und zwar regelmäßig als ein sonstiger nicht störender Gewerbebetrieb. In gewerblich geprägten Gebieten sind der Fremdwerbung dienende Werbeanlagen regelmäßig zulässig, da sie sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

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

6.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen des Bebauungsplans „Gutenbergstraße / Max-Planck-Straße“ werden im Geltungsbereich der 3. Änderung unverändert übernommen. Diese Festsetzungen regeln die Dichte und Geschossigkeit der Bebauung.

6.2. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche werden inhaltlich entsprechend der ursprünglichen Planfassung übertragen.

Nach § 248 BauGB sind bei Maßnahmen an bestehenden Gebäuden zum Zwecke der Energieeinsparung geringfügige Abweichungen der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, soweit diese mit nachbarlichen Interessen und baukulturellen Belangen vereinbar ist. Gleiches gilt für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auf Dach- und Außenwandflächen.

6.3. Technische Infrastruktur

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

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

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

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

Fläche: 23,700 ha

Teilfläche	[ha]	Maßnahme für den abflussbildenden Anteil
Flachdach	4,113	Ableitung (Kanalisation)
Steildach	1,667	Ableitung (Kanalisation)
Asphalt, Beton	13,358	Ableitung (Kanalisation)
wassergebundene Deckschicht	0,700	Flächenversickerung

Abb. 6: Übersicht der abflusswirksamen Flächen

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

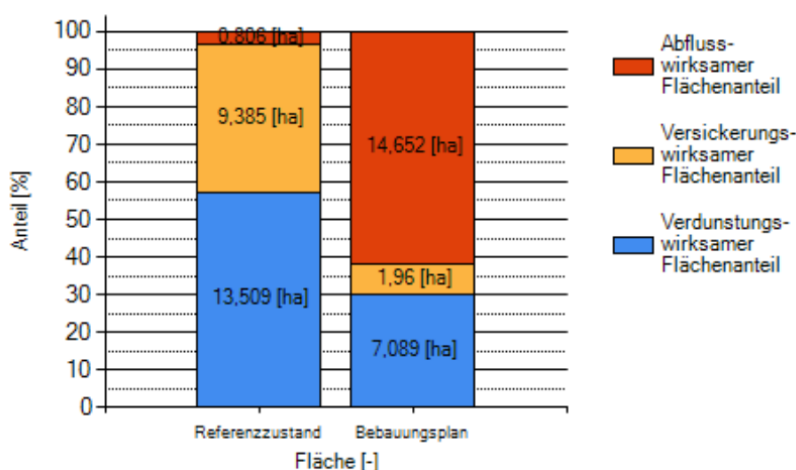


Abb. 7: Ergebnis der Wasserhaushaltsbilanzierung gemäß A-RW 1.

Durch das Gebiet des B-Planes verläuft die Peelwatt, Gewässer 2. Ordnung. Sämtliche versiegelten Flächen entwässern ungedrosselt entweder direkt oder über eine öffentliche Niederschlagswasserkanalisation in den Bach.

Gemäß Erlass V441–51787/2019 des MELUND und MILI vom 10.10.2019 „Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Neubaugebieten in Schleswig-Holstein“ wurde durch die untere Wasserbehörde (UWB) eine regionale Überprüfung der Peelwatt durchgeführt. Diese ergab, dass die wasserwirtschaftlich zulässigen Einleitmengen an den Einleitstellen bereits jetzt erheblich überschritten sind. Da die Leistungsfähigkeit stark begrenzt ist, die öffentliche Kanalisation für Extremereignisse nicht ausgelegt werden kann und möglichen Folgen durch Starkregenereignissen begegnet werden muss, sind weitere Versiegelungen mit der Erhöhung von Einleitmengen unzulässig und Maßnahmen zur Reduzierung der Einleitmengen umzusetzen. Sämtliche bestehenden Einleitungen im B-Plan-Gebiet müssten zum Erreichen gesetzeskonformer Zustände stark gedrosselt und mit Reinigungsanlagen versehen werden.

Durch geeignete bauliche und technische Maßnahmen auf den privaten Grundstücken ist eine möglichst vollständige bzw. reduzierte Versickerung sowie eine hohe Verdunstungsrate des anfallenden Oberflächenwassers anzustreben. Ziel soll es sein, dass möglichst kein Oberflächenwasser mehr von den Grundstücken abfließt. Falls dies aufgrund ungünstiger Bodenverhältnisse nicht möglich sein sollte (Nachweis durch Bodengutachten), sollte die Abflussmenge für das B-Plan-Gebiet durch Rückhaltemaßnahmen auf dem einzelnen Grundstück auf $1 \text{ l}/(\text{s} \cdot \text{ha})$, bezogen auf ein 10-jährliches Niederschlagsereignis, reduziert werden. Hierbei ist zu beachten, dass Einleitbeschränkungen im Rahmen der Entwässerungsgenehmigungen auferlegt werden.

Da kein konkretes Baukonzept vorliegt, die Änderung des Bebauungsplans keine GRZ-Erhöhung vorsieht und die Versickerungsrate nicht weiter in Relation zum bestehenden Baurecht ungünstig beeinflusst wird, werden präventiv Festsetzungen für die Regenwasserbewirtschaftung auf den privaten Grundstücken getroffen. Diese sind bei baulichen Veränderungen umzusetzen und kompensieren die bisherige Schädigung des Wasserhaushalts. Dies bedeutet, hinsichtlich der Grundstücksentwässerung werden künftig im Rahmen von Bauantragsverfahren bestehende Einleitmengen für anfallende Niederschlagswasser überprüft. So können einzelfallbezogen technische Lösungen zum Umgang mit der Oberflächenentwässerung unter Berücksichtigung der vorhandenen wasserrechtlichen Rahmenbedingungen und Einleitbeschränkungen gefunden werden.

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

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

6.4. Grünordnerische Festsetzungen

Grünordnerische Maßnahmen dienen der Artenvielfalt, der Verbesserung des Mikroklimas und der Eingrünung und Einbindung der Baukörper in das Ortsbild. Mit der vorliegenden Bauleitplanung gehen keine über das bisherige Maß zulässige Eingriffe in den Natur-, Wasser- und Bodenhaushalt einher. Durch verschiedene Festsetzungen sollen jedoch die ökologischen Schutzgüter verbessert werden. Die Leitlinien zur nachhaltigen Stadtentwicklung (RV-24.02.2022) bilden u. a. den Handlungsrahmen für vielfältige Maßnahmen. Hierzu gehören die Festsetzung von Pkw-Stellplätzen in wasserdurchlässiger Bauweise oder auch die Erhaltung eines nach § 21 LNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG geschützten Knicks, der bereits im Landschaftsplan verzeichnet worden ist.

6.4.1 Gründächer

Gründächer sind Bestandteil einer dezentralen Regenwasserbewirtschaftung und Entlastung der Kanalisation. Als ungestörte Lebensräume mit geringem Konkurrenzdruck können Gründächer die Artenvielfalt am Standort erhöhen und zur Biotopvernetzung beitragen und ggf. als zusätzlicher Freiraum die Aufenthaltsqualität verbessern. Maßnahmen dieser Art dienen der Reduzierung klimaökologischer Auswirkungen mit besonderen Positiveffekten wie beispielsweise der Reduzierung von Feinstaub und gasförmiger Spurenstoffe, der Dämpfung von extremen Oberflächentemperaturen sowie der Verbesserung von Bodenfunktionen.

Da die öffentlichen Entwässerungssysteme nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik bemessen und vor Jahren realisiert worden sind, können bei Starkregenereignissen die Belastungsgrenzen der Kanalisation überschritten werden, mit der Folge einer oberflächlichen Überflutung von öffentlichen Straßen und Privatgrundstücken. Aus technischen und wirtschaftlichen Gründen kann die öffentliche Kanalisation nicht auf eine überstaufreie Ableitung des Regenwassers umgebaut werden. Entsprechend werden Retentions-/Gründächer in die Festsetzungen aufgenommen, so dass dem Schutz vor den Folgen von Starkregenereignissen Rechnung getragen werden kann.

Mindestens 10 % der Dachflächen von Flachdächern bzw. Dächern mit einer Neigung von max. 15° sind künftig flächenhaft zu begrünen, sobald ein Neubauvorhaben im Sinne der Landesbauordnung vorliegt. Dachflächen mehrerer Gebäude oder Gebäudeteile gelten in diesem Kontext als eine Dachfläche, sofern diese als ein Vorhaben genehmigt werden. Von der Dachbegrünungspflicht ausgenommen sind die Teile der Dachabdeckung, die der Energiegewinnung dienen.

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

6.4.2 Beleuchtung, Werbeanlagen

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

6.4.3 Erhaltungsgebot (E 1)

Mit einer Erhaltungsbindung wird der im Geltungsbereich vorhandene Knick in seiner heutigen Dimension festgesetzt und geschützt. Der Knick ist dauerhaft zu pflegen und bei Abgang durch standortgerechte Anpflanzungen der Artenauswahlliste zu ersetzen.

Als Schlehen-Hasel-Knick (auch Eichen-Hainbuchen-Knick genannt), welcher die Moränenböden in Schleswig-Holstein (Naturräume Östliches Hügelland und Hohe Geest) besiedelt, können folgende Arten gem. Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein - V 534 531.04, Kiel, den 20.Januar 2017, gepflanzt werden:

Hasel (*Corylus avellana*)
Schlehdorn (*Prunus spinosa*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Esche (*Fraxinus excelsior*)
Brombeere (*Rubus*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Filzrose (*Rosa tomentosa*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
Schneeball (*Viburnum opulus*)
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Feldahorn (*Acer campestre*)
Weißdorn (*Crataegus div. spec.*)

Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Weiden (*Salix div. spec.*)
Traubenkirsche (*Prunus padus*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)
Sal-Weide (*Salix caprea*)
Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
Faulbaum (*Frangula alnus*)
Stieleiche (*Quercus robur*)
Zitterpappel (*Populus tremula*)
Schwarzerle (*Alnus glutinosa*)
Wildapfel (*Malus sylvestris*)
Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*)
Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Deutsches Geißblatt (*L. periclymenum*).

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

- Retention des Oberflächenwasser-Abflusses und Verbesserung des Kleinklimas durch bspw. Dachbegrünungen und Festsetzung sickerfähiger Oberflächen,
- Verbesserung des Mikroklimas durch Begrünung von Stellplatzanlagen
- Stärkung des Biotopverbunds und
- Erhalt eines als Knick gesetzlich geschützten Biotops.

6.5. Altlastenbezogene Festsetzungen

Alttablagerungen / Bodenverunreinigungen:

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind im Boden- und Altlastenkataster der Stadt Flensburg einzelne Grundstücke als Verdachtsfläche bzw. altlastverdächtige Fläche aufgeführt. Für diese Bereiche liegen derzeit keine Bodenuntersuchungen vor.

Im Boden- und Altlastenarchiv der Stadt Flensburg befinden sich punktuell Informationen über orientierende Bodenuntersuchungen, die den Altlastenverdacht unter den heutigen Gegebenheiten widerlegt haben.

Aktuell sind keine Böden bekannt, die erheblich mit umweltgefährdenden Schadstoffen belastet sind. Kenntnisse über Alttablagerungen im Geltungsbereich liegen nicht vor.

Im Rahmen von Baumaßnahmen bzw. Nutzungsänderungen kann eine erneute Bewertung der jeweiligen Gefährdungssituation notwendig werden und ggf. zu einer abweichenden Einstufung eines Grundstücks führen. Orientierende Bodenuntersuchungen können im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens erforderlich werden. Im Sinne einer Gefahrenabwehr sind sodann Gutachten isoliert für das jeweilige Baugrundstück zu beauftragen, um die Vereinbarkeit künftiger Bauvorhaben und Nutzungen sicherzustellen. Eine ggf. erforderliche Sanierung erfolgt in Absprache mit der Unteren Bodenschutzbehörde durch die spätere Bauherrin oder den späteren Bauherrn.

6.6. Gestalterische Festsetzungen

6.6.1 Äußere Gestaltung der Hauptgebäude

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

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

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

Die Installation von aufgeständerten Solarmodulen über Gründachaufbauten ist zulässig.

6.6.2 Äußere Gestaltung der Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

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

6.6.3 Nicht überbaute Flächen

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

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

6.6.4 Barrierefreie Gestaltung

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

6.6.5 Werbeanlagen

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

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

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

Unter Berücksichtigung des Verhältnismäßigkeitsprinzips und des Gleichbehandlungsgrundsatzes wurden die textlichen Festsetzungen entwickelt. Sowohl die quantitativen als auch die qualitativen Vorgaben bilden einen einheitlichen Gestaltungsspielraum und eine transparente Entscheidungsgrundlage für Planer und Bauherren.

7. Umweltbericht gem. § 2a BauGB

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

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

Langfristig bewirkt die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen eine Verbesserung der Umweltbedingungen.

Das Gebiet besteht überwiegend aus Gebäuden und versiegelten Flächen mit artenarmen Rasen, einem Knick und einzelnen Solitärgehölzen. Auswirkungen auf die abiotischen Naturgüter Boden, Wasser und Luft können aufgrund der bestehenden Versiegelung ausgeschlossen werden. Direkte negative Auswirkungen der Bauleitplanung auf den Arten- und Biotopschutz sowie den Baum- und Knickbestand sind nicht vorhanden, da die Änderungen des Bebauungsplans, im Wesentlichen die Art der Nutzung betreffend, keinen Einfluss auf die Schutzgüter haben. Im Gewerbegebiet werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt. Beeinträchtigungen durch Licht, Gerüche, elektromagnetische Felder und Luftschadstoffe sind nicht bekannt und nicht zu erwarten.

Positive Wirkungen können erzielt werden, sofern im Kontext genehmigungspflichtiger Vorhaben grünordnerische Festsetzungen umgesetzt werden.

Beeinträchtigungen von FFH- und Vogelschutzgebieten liegen nicht vor.

Durch das geschaffene Planrecht ist eine direkte Betroffenheit artenschutzrechtlicher Verbote nicht feststellbar, da die ursprüngliche Bebaubarkeit im festgesetzten Baufeld nicht erweitert wird. Artenschutzrechtlich relevante Belange können bei Einzelvorhaben dennoch betroffen sein und können im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens geprüft werden.

8. Berücksichtigung der Belange besonderer Bevölkerungsgruppen

Auf der Ebene der Bauleitplanung sind die Belange bestimmter Bevölkerungsgruppen nicht unmittelbar erkennbar. Im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung besteht grundsätzlich für jede gesellschaftliche Gruppe gleichermaßen die Möglichkeit der Einflussnahme. Soweit vorhanden werden aber die der Stadt Flensburg zugeordneten Beiräte oder Vertretende der jeweiligen Bevölkerungsgruppe beteiligt. Die im betroffenen Stadtteil organisierte Interessengemeinschaft oder Bürgervereinigung wird auf die Planung hingewiesen und erhält die Möglichkeit zum Vorbringen ihrer Anliegen.

Übergeordnetes Ziel der Bauleitplanung ist es, im gesamten Stadtgebiet ein für alle Gruppen attraktives Wohnraumangebot zu schaffen, 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 Gesamt-

alltags, 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 sind keine genderspezifischen Belange berührt.

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 insbesondere bestandssichernde Festsetzungen getroffen. Eine unmittelbare Betroffenheit der Belange von Familien, Kindern und Jugendlichen liegt nicht vor.

8.3. Senioren und Menschen mit Behinderungen

Vor dem Hintergrund des fortschreitenden demographischen Veränderungsprozesses ist eine auch auf die Belange von Senioren eingehende Bauleitplanung von besonderer Bedeutung. Diese Belange sind hinsichtlich der zu beachtenden Einschränkungen der Beweglichkeit, des Seh- und Hörvermögens und der in Anspruch genommenen Hilfsmittel wie Gehhilfen und Rollstuhl weithin deckungsgleich mit den Anforderungen der Menschen mit Behinderungen. Beide Gruppen sind über den Seniorenbeirat bzw. Beauftragten für Menschen mit Behinderungen im Rahmen der Trägerbeteiligung eingebunden.

Den Belangen von Senioren und Menschen mit Behinderungen kommt eine barrierefreie Gestaltung der Außenbereiche entgegen, die eine Nutzung für alle Bewohner erleichtert. Daher werden das Leitbild und Handlungsfelder für eine generationenfreundliche Stadt konsequent in Flensburg umgesetzt. Im Rahmen dieser Möglichkeiten sind in letzten Jahren ergänzende Festsetzungen in den Bebauungsplänen gem. § 86 LBO 2022 getroffen worden, indem für die Erreichbarkeit von Stellplätzen, Garagen und Haustüren eine barrierefreie Erreichbarkeit festgesetzt wird. Gleiches gilt für die Erreichbarkeit und Nutzbarkeit von Abfallbehältern. In der vorliegenden Planung werden diesbezüglich Festsetzungen vorgenommen.

Weitere Maßnahmen, die den Anforderungen dieser Gruppen entsprechen, betreffen bauliche Vorkehrungen innerhalb der Gebäude oder die weitere Gestaltung von Frei- und Verkehrsflächen und sind daher Gegenstand der Bauausführung und nicht der Bauleitplanung.

Es empfiehlt sich, um eine nachhaltige Nutzung der Gebäude für jedes Lebensalter zu ermöglichen, Erdgeschosse barrierefrei auszuführen und Eingänge ohne Stufen zu bauen. Bei der Gestaltung von Treppen sollte auch die Begehbarkeit durch Ältere bedacht werden. Empfehlenswert ist ebenso die Errichtung von Stellplätzen in Überbreite für die Nutzung mit Rollstuhl bzw. Kinderwagen im Einzelfall auf den privaten Grundstücken.

9. Hinweise und Vorschriften

Auf wichtige Forderungen, Maßnahmen und planungsfallbezügliche Rahmenbedingungen, die für die Realisierung des Bauleitplans beachtlich sind bzw. sein können, wird im Nachfolgenden hingewiesen. Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) werden im Rathaus der Stadt Flensburg während der Dienststunden zur Einsicht bereitgehalten.

9.1 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.

9.2 Grundstücksentwässerung

Für die Herstellung von Versickerungsanlagen muss auf Grundlage der „Satzung über die Abwasserbeseitigung des Technischen Betriebszentrums – Anstalt öffentlichen Rechts (Abwassersatzung)“ und des Wasserhaushaltsgesetzes des Landes Schleswig-Holstein die Erlaubnis im Rahmen eines Entwässerungsantrages beschieden werden.

9.3 Bodenschutz

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

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

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

9.4 Altlasten

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

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

9.5 Raumaufhellung und Blendwirkung

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

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

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

10. Gebietsgliederung

Durch den Bebauungsplan werden die vorhandenen Flächen wie folgt gegliedert:

Gewerbegebiet	ca. 222.000 m ²
Verkehrsflächen	ca. 14.560 m ²
Gesamtfläche	ca. 236.560 m²

11. Erschließungsbeiträge

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 Erschließungsbeitragsatzung vom 03.08.2017.

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

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

12. Sonstiges

12.1. Maßnahmen zur Ordnung und Sicherung des Grund und Bodens

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

13. Anlagen

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

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
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		