

Begründung

„Stadtteilzentrum Neustadt – Discounter“ (Nr. 323)

Beschleunigtes Verfahren zur Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB



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

Flensburg, 22.10.2025
stadtplanung@flensburg.de

Inhalt

| | | |
|---------------|--|-----------|
| 1. | Plangebiet..... | 5 |
| 2. | Rechtliche Vorschriften..... | 5 |
| 2.1. | Rechtsgrundlagen | 5 |
| 2.2. | Flächennutzungsplan | 5 |
| 2.3. | Landschaftsplan | 6 |
| 2.4. | Weitere Vorschriften..... | 7 |
| 2.4.1. | Städtebauliches Sanierungsgebiet | 7 |
| 2.4.2. | Gestaltungssatzung Neustadt | 8 |
| 2.4.3. | Zentren- und Einzelhandelskonzept (ZEHK)..... | 8 |
| 2.4.4. | Vorgaben bei Neubau bzw. Umbau von Einzelhandelsstandorten und Nahversorgungszentren..... | 10 |
| 2.4.5. | Leitlinien für die Steuerung des Wohnungsangebotes in Flensburg..... | 11 |
| 2.5. | Außer Kraft tretende Satzungen | 13 |
| 3. | Beschreibung des Plangebietes..... | 13 |
| 4. | Gründe für die Planaufstellung..... | 14 |
| 4.1 | Gründe für die Durchführung eines Verfahrens zur Innenentwicklung (§ 13 a BauGB) | 14 |
| 5. | Planungsziele und städtebauliches Konzept | 15 |
| 6. | Auswirkungen der Planung..... | 15 |
| 6.1. | Verkehrerschließung | 15 |
| 6.2. | Ruhender Verkehr..... | 15 |
| 6.3. | Sichtschutzwand..... | 17 |
| 7. | Planinhalt und Festsetzungen | 18 |
| 7.1. | Art und Maß der baulichen Nutzung | 18 |
| 7.1.1. | Art der baulichen Nutzung | 18 |
| 7.1.2. | Maß der baulichen Nutzung | 19 |
| 7.2. | Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche..... | 19 |
| 7.2.1. | Bauweise | 19 |

| | |
|--|-----------|
| 7.2.2. Überbaubare Grundstücksfläche (Baulinien, Baugrenzen, Bebauungstiefe) | 19 |
| 7.3. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind | 20 |
| 7.4. Erschließung, Infrastruktur | 20 |
| 7.4.1. Verkehrserschließung | 20 |
| 7.4.2. Öffentlicher Personennahverkehr | 20 |
| 7.4.3. Ruhender Verkehr | 20 |
| 7.4.4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte | 21 |
| 7.4.5. Technische Infrastruktur | 21 |
| 7.4.6. Abfall, Wertstoffe | 21 |
| 7.4.7. Soziale Infrastruktur | 21 |
| 7.5. Nebenanlagen | 22 |
| 7.6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und b BauGB) | 22 |
| 7.6.1. Erhaltung von Bäumen und Sträuchern | 22 |
| 7.6.2. Dachflächenbegrünung | 23 |
| 7.6.3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | 23 |
| 7.7. Altlastenbezogene Festsetzungen | 24 |
| 7.8. Immissionsschutzbezogene Festsetzungen | 25 |
| 7.9. Versorgungsanlagen und -leitungen | 25 |
| 7.10. Denkmalschutzbezogene / Gestalterische Festsetzungen | 25 |
| 7.11. Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen / Hinweise | 27 |
| 7.11.1. Bisher geltendes Planungsrecht | 27 |
| 7.11.2. Kampfmittel | 27 |
| 7.11.3. Grundstücksentwässerung | 27 |
| 7.11.4. Bodenschutz | 27 |
| 7.11.5. Altlasten | 27 |
| 7.11.6. Raumaufhellung und Blendwirkung | 28 |
| 7.11.7. Denkmalschutz | 28 |
| 7.11.8. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme / Sicherungsmaßnahmen | 28 |
| 7.11.9. Brandschutz- und Katastrophenschutz | 28 |
| 7.11.10. Baumschutz | 29 |
| 7.11.11. Barrierefreier Fußweg | 29 |
| 7.11.12. Küsten- und Hochwasserschutz | 29 |
| 7.11.13. Bundeswasserstraße | 29 |
| 7.11.14. Grabungsschutzgebiet | 29 |

| | | |
|---------------|---|-----------|
| 8. | Auswirkungen der Planung auf Schutzgüter..... | 29 |
| 8.1. | Umwelt- und naturschutzfachliche Belange..... | 29 |
| 8.1.1. | Schutzgut Mensch | 29 |
| 8.1.2. | Schutzgut Boden, Fläche, Landschaft und Wasser | 30 |
| 8.1.3. | Schutzgut Pflanzen..... | 30 |
| 8.1.4. | Schutzgut Klima / Luft | 30 |
| 8.1.5. | Artenschutz | 31 |
| 8.1.6. | Abarbeiten der Eingriffsregelung | 32 |
| 8.2. | Berücksichtigung der Belange besonderer Bevölkerungsgruppen..... | 33 |
| 8.3. | Gender-Aspekte | 33 |
| 8.4. | Familien / Kinder und Jugendliche..... | 33 |
| 8.5. | Senioren und Menschen mit Behinderungen | 34 |
| 9. | Gebietsgliederung | 34 |
| 10. | Erschließungsbeiträge / Kosten städtebaulicher Maßnahmen | 34 |
| 10.1. | Erschließungskosten..... | 34 |
| 11. | Quellen..... | 35 |
| 12. | Gutachten und Ergänzungen | 36 |

1. Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 323 „Stadtteilzentrum Neustadt-Discounter“ ist ca. 0,5 ha groß, liegt nordwestlich der Flensburger Innenstadt im Stadtteil Neustadt und ist ca. 1,5 km vom Stadtzentrum entfernt.

Das Plangebiet liegt zwischen:

im Norden: der inneren Fußwegverbindung Discounter und Lebensmittelmarkt,

im Osten: dem angrenzenden Edeka-Markt,

im Süden: der Gasstraße und

im Westen: der Feldstraße.

Im Geltungsbereich liegen ganz (oder teilweise) folgende Flurstücke:
373, 454, Flur 49 Gemarkung Flensburg-E.

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), die **Planzeichenverordnung** (PlanZV) und die **Landesbauordnung** (LBO 2024). Außerdem das **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) und das **Landesnaturschutzgesetz** (LNatSchG).

2.2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Stadt Flensburg in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. Oktober 1998 in der aktuellen Fortschreibung von 2021 stellt für das Plangebiet gem. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung (Einkauf) dar. Weitergehend wird dargestellt, dass die Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Diese Darstellung wurde bereits im Planverfahren des Ursprungsbebauungsplanes berücksichtigt.

Da die Inhalte des vorliegenden Bebauungsplanes dieser Darstellung entsprechen, wird er somit gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

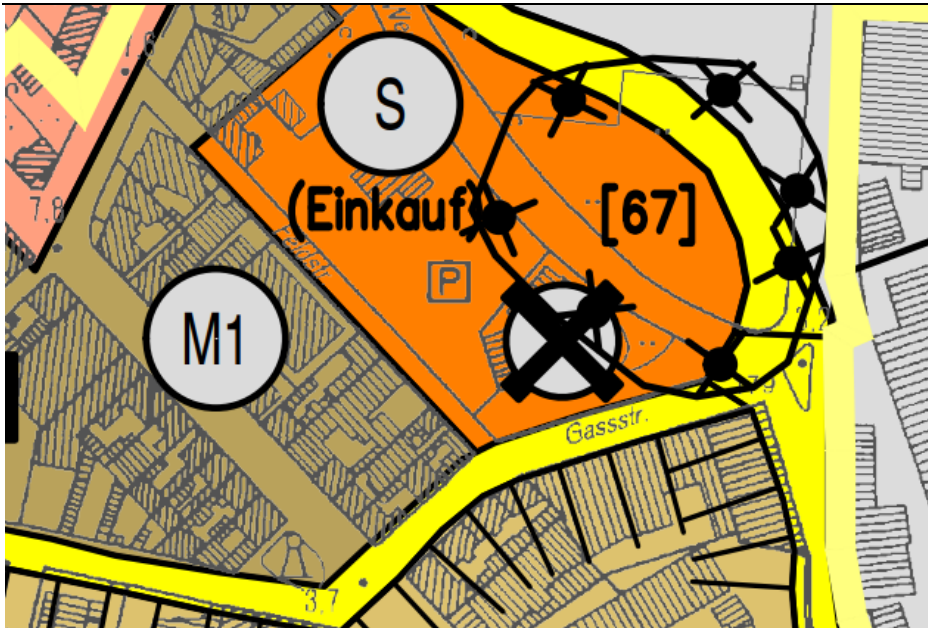


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem wirksamen FNP, Stadt Flensburg.

2.3. Landschaftsplan

Der Landschaftsplan (LP) der Stadt Flensburg aus dem Jahr 1998 wurde 2023 neu aufgestellt und weist in den Teilplänen folgende Inhalte aus:

- Karte 1 – Entwicklung Stadtgebiet: *Keine gesonderte Darstellung*
- Karte 2 – Biotop- und Nutzungstypen Nord-West: *Slg Gewerbegebiet*
- Karte 3 – Boden, Wasser, Klima, Luft: *Altablagerungen*
- Karte 4 – Schutzgebiete, -objektive und Biotopverbund: *Keine gesonderte Darstellung*
- Karte 5 – Landschaftsbild und Landschaftserleben: *Keine gesonderte Darstellung*
- Karte 6 – Empfehlung zur Neuordnung Landschaftsschutzgebiet Flensburg: *Keine gesonderte Darstellung*
- Karte 7 – „Leitbild Landschaft – Landschaftsachsen und ‚Grün‘-Ringe“ – Entwicklungsziele: *Keine gesonderte Darstellung*
- Karte 8 – Entwicklung: *Im südlichen Teil Fließgewässer, verrohrt; Hauptwegenetz*

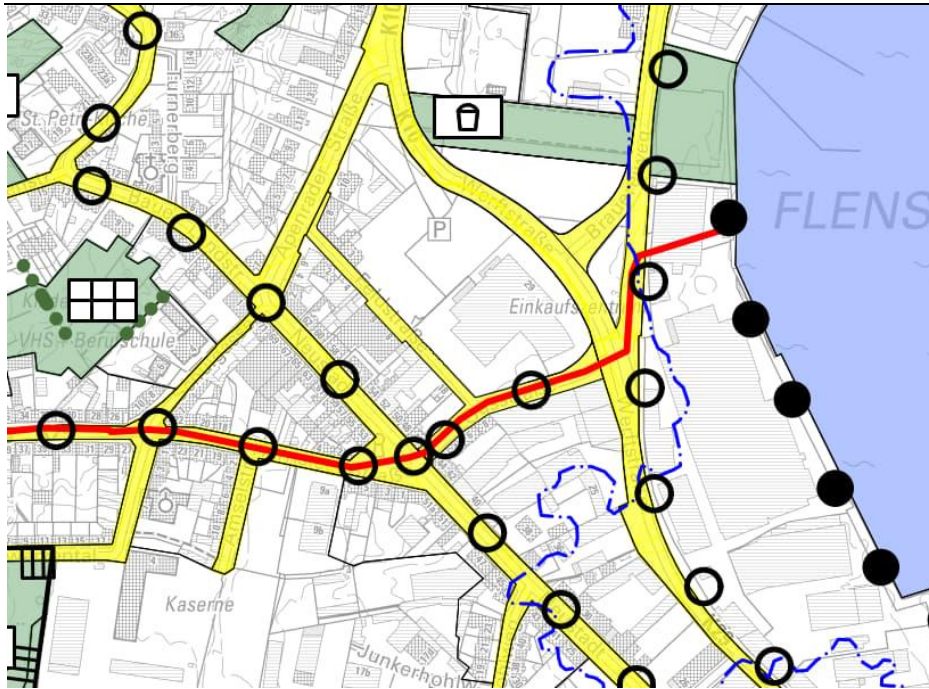


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem wirksamen LP, Stadt Flensburg.

Bewertung:

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsbereiches von Flensburg und wird als Gewerbegebiet und Gebiet mit Altablagerungen dargestellt. Sonst verlaufen im Süden ein verrohrtes Fließgewässer und das Hauptwegenetz der Stadt. Aufgrund der Tatsache, dass die aktuelle Nutzung des Plangebietes, dem der vorliegenden Planung entspricht und es sich lediglich um die maßvolle Erweiterung der Verkaufsflächen auf den Parkplatzflächen handelt, wird keine Beeinträchtigung der Darstellungen des LP durch die Planung erwartet. Die Thematik der Altablagerungen werden im Rahmen dieser Bauleitplanung behandelt.

Das Planvorhaben steht in keinem wesentlichen Konflikt zu den Darstellungen des LP.

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.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind gem. § 1 Abs 6 Nr. 11 BauGB insbesondere die von den Kommunen beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzepte oder sonstige städtebauliche Planungen zu berücksichtigen. Im Folgenden werden die Auswirkungen der Planung auf die sonstigen im Plangebiet gültigen Satzungen oder städtebaulichen Konzepte der Stadt Flensburg erläutert:

2.4.1. Städtebauliches Sanierungsgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung der Stadt Flensburg über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Flensburg-Neustadt“ von 2000. Das Sanierungsgebiet ist kombiniert mit dem Programm "Sozialer Zusammenhalt". Dieses wurde zuletzt 2017 aktualisiert.

Als Ziel der Konzeptionen sollen folgende Aspekte in den Planungen berücksichtigt werden: „Neustädter Mischung“, Gesunde Wohn- und attraktive Wohnumfeldbedingungen, Stärkung der lokalen Ökonomie, nachhaltig gesunder und vielfältiger Lebensraum, Erhalt und Stärkung des Quartierscharakters und der quartierstypischen Baustruktur, gute Erreichbarkeit, Durchgangsverkehr reduzieren, lebendige Stadtkultur, Stabilisierung und Verbesserung der Lebensqualität und Abbau sozialer Benachteiligung.

Durch die vorgesehene Planung werden keine Konflikte oder Widersprüche zu den Maßnahmen und Zielen des städtebaulichen Sanierungsgebietes erwartet.

2.4.2. Gestaltungssatzung Neustadt

In der Flensburger Neustadt liegt eine Gestaltungssatzung gem. der Landesbauordnung vor. Jedoch ist das Plangebiet nicht in der Definition des Geltungsbereiches enthalten, sodass die Gestaltungssatzung nicht berücksichtigt werden muss.

2.4.3. Zentren- und Einzelhandelskonzept (ZEHK)

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

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.

Die übergeordneten Ziele sind:

- Stärkung der Gesamtstadt
- Städtebaulich-funktionale Stärkung der Innenstadt
- Städtebauliche-funktionale Stärkung der Stadtteil- und Nahversorgungszentren
- Sicherung und Stärkung der Nahversorgung
- Ergänzung durch Sonderstandorte

| 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/Bilderrahmen/kunstgewerbliche Erzeugnisse | | |

Abbildung 3: Sortimentsliste der Stadt Flensburg, ZEHK 2023.

Das Zentren und Einzelhandelskonzept wird in der für die vorliegende Planung vorliegenden Untersuchung berücksichtigt. Eine Auswirkungsanalyse der vorgesehenen Erweiterung des Discounters ist als Ergänzung ¹ der Begründung des Bebauungsplanes beigefügt. Für nähere Informationen wird auf die Auswirkungsana-lyse verwiesen, im Folgenden werden jedoch die wichtigsten Aspekte und Ergebnisse zusammengefasst:

¹ **Ergänzung 1:** Stadt+Handel (2023): Auswirkungsanalyse für die geplante Erweiterung eines ALDI NordMarktes in Flensburg, Werftstraße 29. Hier: Befreiung vom bzw. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 27. Hamburg / Leipzig, 05.12.2023.

Am Standort Werftstraße in Flensburg ist die Erweiterung des bestehenden ALDI Nord-Marktes von 899 m² VKF auf 1.100 m² VKF (+ 201 m² GVKF) geplant. Es handelt sich um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben (> 800 m² VKF/1.200 m² BGF). Das Vorhaben befindet sich gem. ZEHK Flensburg 2023 innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches STZ Neustadt und des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 27. Der Bebauungsplan setzt die Gesamtverkaufsfläche des Marktes auf max. 900 m² fest.

Diese Größenordnung ist angesichts des anhaltenden Strukturwandels im Einzelhandel jedoch nicht mehr vollkommen zeitgemäß. Die Verkaufsfläche des Bestandsmarktes (899 m²) liegt dabei unter der durchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung des Betreibers ALDI Nord (943 m²) und deutlich unterhalb der Dimensionierung aktueller Expansionsformate der Fa. ALDI Nord. Angesichts dieser nicht vollständig marktgängigen Verkaufsflächenausstattung kann der Bestandsmarkt die ihm zugewiesene Nahversorgungsfunktion (angesichts seiner Lage im zentralen Versorgungsbereich) nicht vollumfänglich gewährleisten.

Der ALDI Nord-Markt strebt daher zur langfristigen Sicherung seines Standortes eine Verkaufsflächenerweiterung auf eine marktgerechte Größe von 1.125 m² an.

Die Markterweiterung soll zur Stärkung des Stadtteilzentrums sowie zur angemessenen Versorgung der Bevölkerung im Einzugsgebiet dienen. Es gilt demnach nachzuweisen, dass dieses Ziel auch mit einer GVKF von 1.100 m² als erfüllt angesehen werden kann.

In diesem Zusammenhang wird die Intention des Bebauungsplanes erfüllt, weil das Planvorhaben:

- nicht als überdimensioniert bewertet wird und es innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches liegt, sodass es per se eine wesentliche Versorgungsfunktion hat.
- konform mit den normativen Aspekten des § 11 Abs. 3 BauNVO ist.
- ein nahversorgungsrelevanter Betrieb ist, welcher bereits heute und auch perspektivisch ein nahversorgungsrelevantes Hauptsortiment aufweist und der vorgesehene Anteil der zentrenrelevanten Sortimente nicht den Wert von 10% übersteigt. Dies bedeutet, dass keine Negativauswirkung auf die innenstadtnahen Zentrensortimente zu erwarten ist.
- konform zu den Vorgaben des ZEHK Flensburg 2023 und dem Regionalplan und dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021 ist.

Somit wird auch mit Hinblick auf den Einzelhandel das Planvorhaben als städtebaulich verträglich bewertet.

2.4.4. Vorgaben bei Neubau bzw. Umbau von Einzelhandelsstandorten und Nahversorgungszentren

Die Verwaltung der Stadt Flensburg ist aufgrund des Ratsbeschlusses RV-116/2019 gehalten, bei Planungsvorhaben zum Neubau bzw. Umbau von Nahversorgungszentren (sowohl Vollsortimenter, wie auch Discounter) immer folgende Planungsvorgaben einzufordern:

1. Eingeschossige Verkaufsräume sollen - wo immer mit B-Plan, bzw. den örtlichen Gegebenheiten vereinbar - mit einem oder mehreren Geschossen für eine zusätzliche Nutzung (Wohnraum, Dienstleistungen, Arztpraxen, Senioren-/Pflegeeinrichtungen) überbaut werden.
2. Investorensseitig ist grundsätzlich ein Konzept zu erarbeiten und dem SUPA vorzustellen, dass neben dem motorisierten Individualverkehr alle Mobilitätserfordernisse berücksichtigt, insbesondere alternative Antriebsformen, nicht motorisierte Verkehrsformen und den ÖPNV.

3. Pro Standort (sowohl bei Einzelstandorten wie auch bei Verbundstandorten) ist eine barrierefreie Kundentoilette einzuplanen, die durch den Betreiber zu unterhalten ist.

Dieses Vorgehen gilt für alle Neuvorhaben ab 400 m² überbauter Fläche.

Am Standort Werftstraße in Flensburg ist die Erweiterung des bestehenden ALDI Nord-Marktes von 899 m² VKF auf 1.100 m² VKF geplant (+ 201 m² GVKF). Da es sich bei der vorliegenden Planung lediglich um die Erweiterung der Verkaufsfläche eines bestehenden Verbrauchermarktes um 201 m² GVKF handelt und gegenüber der bestehenden Planung keine wesentliche Neuversiegelung bereits beplanter Flächen zur Folge hat, liegt das Vorhaben unter den oben genannten Grenzwert von 400 m². Nichtsdestotrotz werden die Anforderungen an alternative Mobilitätserfordernisse, insbesondere für den Radverkehr und Menschen mit eingeschränkter Mobilität in der Planung berücksichtigt. Weitere Ausführungen zu diesen Aspekten finden sich in den nächsten Kapiteln.

2.4.5. Leitlinien für die Steuerung des Wohnungsangebotes in Flensburg

Gem. Ziffer 1.20 der Leitlinien für die Steuerung des Wohnungsangebots in Flensburg sind „beim Neubau großflächiger Einzelhandelsbetriebe [...]Wohnungen in den Obergeschossen vorzusehen“. Ergänzend heißt es: „Die in Flensburg vorhandene Flächenknappheit zwingt zur Mehrgeschossigkeit.“ (RV-32/2020).

Im Zuge der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 323 erfolgte eine Prüfung der Mehrgeschossigkeit im Plangebiet hinsichtlich städtebaulicher Kriterien.

| Kriterium | Bewertung | Erläuterung |
|----------------|-----------|--|
| Lage | + | Multifunktionalität kann die Lage fördern |
| | 0 | - |
| | - | Standort ist bereits Stadtteilzentrum mit hervorragender Erreichbarkeit. Ein Effekt der Multifunktionalität ist fraglich. Bereits jetzt fördernd: <ul style="list-style-type: none"> - Naher ÖPNV-Haltepunkt - Lage am primären Straßennetz - Integrierte Lage |
| Wohnungsbedarf | + | Erstellung von zusätzlichem Wohnraum |
| | 0 | Maximal 3 Wohneinheiten umsetzbar |
| | - | Baukosten sind nicht wirtschaftlich abbildbar (siehe hierzu Kriterium Boden/Altlasten): <ul style="list-style-type: none"> - Gasbildung im Boden erhöht den Gründungsaufwand für mehrgeschossige Bauweise unverhältnismäßig stark. Vorhandene Gründung müsste angepasst werden, was den notwendigen Eingriff in den Boden noch verstärkt. |

| | | |
|------------------------|---|--|
| Funktionale Struktur | + | Eine kompakte Siedlungsentwicklung wirkt flächensparend. |
| | 0 | Die Funktionale Struktur ist bereits durch Einzelhandel geprägt. |
| | - | |
| Stadtgestalt | + | - |
| | 0 | - |
| | - | Aktuelle Gebäude fügen sich in das Umfeld ein. Eine Aufstockung führt dazu, dass sich das Gebäude nicht mehr ins Umfeld einfügt (vorrangig Bauten mit 2 Vollgeschossen), da das Erdgeschoss bereits eine Höhe von 6,50 m hat. |
| Verkehr | + | - |
| | 0 | - |
| | - | - |
| Stellplätze | + | - |
| | 0 | Dem Kundenaufkommen wird aktuell mit genügend Parkmöglichkeiten begegnet. |
| | - | Keine Nutzung von Bestandsparkplätzen für Wohnungsmieter oder Gewerbenutzer möglich, da diese zur Bedarfsdeckung der bestehenden Nutzung notwendig. Integration zusätzlicher Mieterstellplätze auf Grund von Platzmangel im hinteren Bereich (Rangierbereich der LKW) nicht mehr möglich. Gefahr des Ausweichens auf Parkplätze in der Gasstraße. |
| Boden/Altlasten | + | - |
| | 0 | - |
| | - | Gasbildung im Boden sowie stark belasteter Boden. Dadurch erhöht sich der Gründungsaufwand für eine mehrgeschossige Bauweise unverhältnismäßig stark. Bodenbeschaffenheit und -tragfähigkeit erfordern enormen Zusatzaufwand, welcher wirtschaftlich nicht darstellbar ist. Die vorhandene Gründung ist nicht für mehrgeschossige Bauweise ausgelegt. Die bereits vorhandene Gründung müsste ausgetauscht/angepasst werden, was den notwendigen Eingriff im Boden noch verstärkt. |
| Klima | + | - |
| | 0 | - |
| | - | Gebäude durch Aufstockung ggf. anfälliger für Hitzebelastung. Eine Aufstockung erhöht den Ressourcenbedarf. Eine Aufstockung erhöht baubedingte, klimaschädliche Gase |
| Wasserbewirtschaftung | + | - |
| | 0 | Die versiegelte Fläche ändert sich nicht. |
| | - | Eine Aufstockung sorgt für zusätzliches Abwasseraufkommen. |
| Immission/Schallschutz | + | - |
| | 0 | - |
| | - | - |
| Investorenbelange | + | - |
| | 0 | - |
| | - | Die oben genannten Argumente zeigen eine hohen Zusatzinvestition, um eine mehrgeschossige Bauweise zu realisieren. Dies sorgt für eine unverhältnismäßig hohe Belastung der Wirtschaftlichkeit, sodass für die entstehenden Wohnungen stark erhöhte Mietpreise verlangt werden müssen. Eine Umsetzung in eingeschossiger Bauweise passt den Standort an die örtlichen Gegebenheiten und das vorhandene Kundenaufkommen an. |

Zusammenfassend sind die Argumente entsprechend bewertet worden (sh. nachfolgende Übersicht). Auf Grund der überwiegend negativen Auswirkungen auf das Projekt, gerade vor dem Hintergrund der Bodenbelastung, wird eine eingeschossige Umsetzung der Maßnahmen von der Vorhabenträgerin geplant. Als Vorteile der eingeschossigen Bauweise an diesem Standort ergeben sich folgende:

- Angemessene und verträgliche Anpassung des Standorts an den Einzugsbereich
- Umsetzung in eingeschossiger Bauweise passt den Standort an die Gegebenheiten vor Ort an
- Sicherung des Versorgungsstandorts
- Reduzierung des Ressourcenverbrauchs bei Bautätigkeit
- Minimierung des baubedingten Ausstoßes klimaschädlicher Gase
- Minimierung des Eingriffs in belasteten Böden

| Bewertung | Kriterium | Argument |
|-------------------|---|--|
| Positiv | Lage | - Multifunktionalität kann die Lage fördern |
| | Wohnungsbedarf | - Erstellung von zusätzlichem Wohnraum |
| | Funktionale Struktur | - Eine kompakte Siedlungsentwicklung wirkt flächensparend. |
| Neutral | Funktionale Struktur | - Die Funktionale Struktur ist bereits durch Einzelhandel geprägt. |
| | Wasserbewirtschaftung | - Die versiegelte Fläche ändert sich nicht. |
| Negativ | Lage | - Standort ist bereits Stadtteilzentrum mit hervorragender Erreichbarkeit. Ein Effekt der Multifunktionalität ist fraglich. |
| | Wohnungsbedarf | - Maximal 3 Wohneinheiten umsetzbar - Baukosten sind nicht wirtschaftlich abbildbar (Bodenthematik) |
| | Stadtgestalt | - Eine Aufstockung führt dazu, dass sich das Gebäude nicht mehr ins Umfeld einfügt |
| | Stellplätze | - Stellplatzanforderung kann bereits jetzt nur durch Mitbenutzung der gemeinsamen Stellplatzanlage erfüllt werden. - Fläche gibt keinen Raum für zusätzliche Stellplätze für die Wohnungen. |
| | Boden/Altlasten | - Gasbildung im Boden sowie stark belasteter Boden. - Erhöhter Gründungsaufwand für eine mehrgeschossige Bauweise - Bodenbeschaffenheit und -tragfähigkeit erfordern enormen Zusatzaufwand, welcher wirtschaftlich nicht darstellbar ist. - Die bereits vorhandene Gründung müsste ausgetauscht/angepasst werden, was den notwendigen Eingriff im Boden noch verstärkt. |
| | Klima | - Gebäude durch Aufstockung ggf. anfälliger für Hitzebelastung. - Eine Aufstockung erhöht den Ressourcenbedarf. - Eine Aufstockung erhöht baubedingte, klimaschädliche Gase |
| | Wasserbewirtschaftung | - Eine Aufstockung sorgt für zusätzliches Abwasseraufkommen. |
| Investorenbelange | - Hohe Zusatzinvestition, um eine mehrgeschossige Bauweise zu realisieren. - Umlage der Investitionskosten erhöht Miete ungemein stark - Gesamtmaßnahme in Wirtschaftlichkeit bedroht | |

2.5. Außer Kraft tretende Satzungen

Innerhalb des Plangebiets 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 den innerhalb des Plangebiets liegenden Teil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Stadtteilzentrum Neustadt“ (VB Nr. 27), rechtskräftig seit dem 27.03.2013.



Abbildung 4: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Stadtteilzentrum Neustadt“.

3. Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 323 „Stadtteilzentrum Neustadt – Discounter“ liegt 1,5 km nordwestlich der Flensburger Innenstadt im Stadtteil Neustadt in ca. 300 m Entfernung von der Flensburger Innenförde. Begrenzt wird das Gebiet durch die im Süden verlaufende Gasstraße, sowie die Feldstraße im Westen und den EDEKA Markt im Norden. Das Plangebiet umfasst den Bereich des bestehenden ALDI-Discounters und die entsprechenden Stellplatzflächen. Der Planbereich ist ca. 0,5 ha groß.



Abbildung 5: Abbildung 3: Abgrenzung des Geltungsbereichs, ALDI-Nord, unmaßstäbliche Darstellung.

Das gesamte Gelände fällt von Nord-West in Richtung Süd-Ost von 7,04 m über NHN vor dem Gebäude Feldstraße 4 auf 2,08 m über NHN im Bereich des Brauereiweges ab. Die Werftstraße (K 10) und Gasstraße (L 16) verleihen dem Gebiet eine gute regionale Anbindung. Die unmittelbare Erschließung erfolgt über die Feldstraße von Süden her und die Gasstraße von Südosten.

An das Plangebiet grenzen im Süden und Westen an der Gasstraße und der Feldstraße Bauflächen, die als Mischgebiete (MI) einzuordnen sind an. Im Osten an der Werftstraße liegen gewerbliche Bauflächen. Die nähere Umgebung ist durch ihre dichte Bebauung im zentralen Siedlungsbereich von Flensburg, sowie einen starken Nutzungsmix geprägt.

Die Fahrbahnen der Straßenverkehrsflächen im und angrenzend zum Geltungsbereich sind durchgängig asphaltiert. Die Werftstraße, die Feldstraße und die Gasstraße werden beidseitig von asphaltierten oder gepflasterten Gehwegen gefasst, im Brauereiweg befindet sich lediglich an der Westseite ein gepflasterter Gehweg. Radwege verlaufen entlang des Brauereiweges (farblich vom Gehweg abgesetzt) sowie im Kreuzungsbereich Werftstraße / Brauereiweg. Beidseitig der Gasstraße sind öffentliche Stellplätze in Längsaufstellung angeordnet.

4. Gründe für die Planaufstellung

Anlass der Planung ist die notwendige Erhöhung der Kapazität des bestehenden ALDI-Discountermarktes. Aufgrund der innerstädtischen Lage und hohen Nachfrage, müssen die Flächen für den Discountermarkt durch einen Anbau erweitert werden. Da für den Geltungsbereich der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Stadtteilzentrum Neustadt“ (VB Nr. 27) vorliegt und die vorgesehene Erweiterung den Inhalten dieses Planes widerspricht, soll der vorliegende Bebauungsplan Nr. 323 die bestehenden Festsetzungen ändern, um die Erweiterung des Marktes zu ermöglichen. Der Gebietscharakter wird dabei gewahrt.

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 Anhang 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.

Bezüglich der oben genannten Zulässigkeitsvoraussetzungen gilt für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes folgendes:

- Die maximal zulässige Grundfläche bei einer GRZ von 0,8 ist mit 3816 m² rechnerisch unterhalb der 20.000m²-Schwelle,
- Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH) oder Europäische Vogelschutzgebiete werden nicht beeinträchtigt,
- Schwere Unfälle (Störfälle) gem. § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind durch die Änderung nicht zu erwarten.

Die o. a. Bedingungen für ein beschleunigtes Verfahren sind damit erfüllt. Die Erforderlichkeit eines natur-schutzfachlichen Ausgleichs entfällt, da die Grundfläche von 20.000 Quadratmetern (§ 19 Abs. 2 BauNVO) nicht überschritten wird.

Im Zusammenhang mit diesem Tatbestand wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB auf eine Umweltprüfung, einen Umweltbericht sowie eine zusammenfassende Erklärung verzichtet.

5. Planungsziele und städtebauliches Konzept

Zur Umsetzung der in Kapitel 4 bereits beschriebenen Zielstellung werden die im ursprünglichen Bebauungsplan (VB Nr. 27) bestehenden Festsetzungen in den neuen Bebauungsplan Nr. 323 übertragen. Jedoch erfolgt eine Anpassung der Baugrenzen entsprechend der neuen Flächenanforderungen des Discounters. Durch die Erweiterungsplanung werden die vorhandenen Verkaufs- und Lagerflächen kleinteilig Richtung Gasstraße auf bereits versiegeltem Boden (Stellplätze) ausgebaut. Die Erweiterung soll sich in den bestehenden Siedlungszusammenhang einfügen. Die Auswirkungen der Planung auf die bestehenden Einzelhandelskonzepte und Stellplatzsatzungen werden gesondert in Kapitel 2.4.3 und 6.2 behandelt.

6. Auswirkungen der Planung

6.1. Verkehrserschließung

Gegenüber der Ursprungsplanung verändert sich die Verkehrsplanung nicht wesentlich. Daher wird die Erschließung für alle Verkehrsmodi weiterhin über die im Süden verlaufende Feldstraße erfolgen. Der Lieferverkehr wird vornehmlich über die im Südosten verlaufende Gasstraße abgewickelt. Innerhalb des Plangebietes erfolgt die innere Erschließung vornehmlich über die innerhalb der Stellplatzanlagen verlaufenden Straßen.

6.2. Ruhender Verkehr

Durch die vorliegende Planung wird ein Teil der bestehenden Stellplatzfläche des Nahversorgers für dessen bauliche Erweiterung überplant. Dadurch sind 10 Stellplätze abgängig, der Mehrbedarf steigt jedoch gem. der Stellplatzsatzung Flensburg um 15 Stellplätze.

Die Gesamtanforderungen an Stellplätze für den Nahversorgungsbereich stellen sich wie folgt dar:

Stellplatznachweis PKW:

| | | |
|---|--|------------------|
| EDEKA-Markt Verkaufsfläche (Bestand) | 1.716,00 m ² / 1 je15 m ² Verkaufsfläche | 114 Stck. |
| ALDI-Markt Verkaufsfläche (Bestand) | 900,00 m ² / 1 je15 m ² Verkaufsfläche | 60 Stck. |
| ALDI-Markt Verkaufsfläche (Zugang) | 223,64 m ² / 1 je15 m ² Verkaufsfläche | 15 Stck. |
| <hr/> | | |
| Anzahl Stellplätze auf dem Gesamt-Grundstück gefordert (SOLL) | | 189 Stck. |
| | | |
| Verringerung der Anzahl der geforderten Stellplätze entspr. Gebietszone um 30% | | -57 Stck. |
| <hr/> | | |
| Anzahl Stellplätze auf dem Gesamt-Grundstück nachzuweisen (SOLL) | | 132 Stck. |
| | | |
| Anzahl Stellplätze auf dem Gesamt-Grundstück gem. Bestands-Baugenehmigung (IST) | | 285 Stck. |
| Entfall Stellplätze durch Baulasteintragung (41 + 70) | | -111 Stck. |
| Entfall Stellplätze durch Überbauung mit Erweiterung ALDI | | -10 Stck. |
| <hr/> | | |
| Anzahl Stellplätze auf dem ALDI-Grundstück nachweisbar (IST) | | 164 Stck. |

geplante Stellplätze 164 Stck. > geforderte Stellplätze 132 Stck.

Somit entsteht durch die Planung entsprechend der Berechnungsgrundlage der Stellplatzsatzung **kein Stellplatzdefizit**.

Zur Berechnung des Stellplatzbedarfs wurde die gesamte Stellplatzanlage von ALDI und Edeka herangezogen, da diese als Gemeinschaftsanlage genutzt wird. Diese Doppelnutzung wird aktuell bereits ohne nennenswerte Überlastung der Stellplatzanlage praktiziert, sodass davon ausgegangen werden kann, dass durch die Fortführung im Rahmen der geplanten Erweiterung des ALDI-Discounters keine städtebaulichen Probleme entstehen werden. Außerdem dient die Markterweiterung vor allem der Anpassung an einen zeitgemäßen Auftritt von ALDI, der Erweiterung des Angebotes und reagiert auf eine höhere Kundenfrequenz des Standortes.

Gleichzeitig wird in der für das im Rahmen der Planung erstellten Auswirkungsanalyse² auf Seite 46 folgendes festgestellt, dass „...das Vorhaben [...] den wesentlichen Anteil seiner Umsätze aus seinem wohnortnahen Bereich generieren [kann] und ist aufgrund dessen nicht auf Umsatzzuflüsse von außerhalb dieses Bereichs angewiesen.“ Ein Großteil der Kunden kommt mit dem Fahrrad bzw. zu Fuß zum Einkaufen. Zukünftig wird sich im Sinne einer nachhaltigen Mobilität dieser Trend fortsetzen.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der Flächen für die Stellplätze werden daher in der Planzeichnung gem. 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB Umgrenzungen von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; hier: Stellplätze mit einer Zahl von 46 festgesetzt.

Die Anzahl ergibt sich aus dem folgenden Stellplatznachweis des ALDI-Grundstücks. Mit der planerischen Sicherung der aktuellen Stellplätze abzüglich der 10 wegfallenden durch die Erweiterungsplanung, kann der aktuellen Stellplatzsatzung entsprochen werden.

² **Ergänzung 1:** Stadt+Handel (2023): Auswirkungsanalyse für die geplante Erweiterung eines ALDI NordMarktes in Flensburg, Werftstraße 29. Hier: Befreiung vom bzw. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 27. Hamburg /Leipzig, 05.012.2023.

Stellplatznachweis PKW:

| | | |
|---|--|----------|
| ALDI-Markt Verkaufsfläche (Bestand) | 900,00 m ² / 1 je15 m ² Verkaufsfläche | 60 Stck. |
| ALDI-Markt Verkaufsfläche (ZUGANG) | 223,64 m ² / 1 je15 m ² Verkaufsfläche | 15 Stck. |
| Anzahl Stellplätze auf dem ALDI-Grundstück gefordert (SOLL) | | 75 Stck. |

Verringerung der Anzahl der geforderten Stellplätze entspr. Gebietszone um 30% -23 Stck.

Anzahl Stellplätze auf dem ALDI-Grundstück nachzuweisen (SOLL) 52 Stck.

Anzahl Stellplätze auf dem ALDI-Grundstück gem. Bestands-Baugenehmigung (IST) 56 Stck.

Entfall Stellplätze durch Überbauung mit Erweiterung -10 Stck.

Anzahl Stellplätze auf dem ALDI-Grundstück nachweisbar (IST) 46 Stck.

Gem. dem § 10 des Gesetzes zur Energiewende und zum Klimaschutz in Schleswig-Holstein besteht ab 2023 eine Installationsvorgabe für Photovoltaikanlagen auf größeren neu errichteten Parkplätzen. Da der Parkplatz bereits besteht und keine neue Versiegelung oder der Neubau von Parkplätzen geplant ist, gilt dieses Gesetz nicht im vorliegenden Fall. Grundsätzlich ist der ALDI-Markt bereits mit Photovoltaikanlagen ausgestattet, die auf dem Dach des Erweiterungsgebäudes teilweise fortgeführt wird.

6.3. Sichtschutzwand

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Stadtteilzentrum Neustadt“ (VB 27) sah parallel zur Gasstraße im südlichen Grundstücksbereich die Errichtung einer 3 m hohen Sichtschutzwand vor. Entlang der Gasstraße in dem zugrundeliegenden Plangebiet befinden sich heute ein Fußweg sowie eine Bushaltestelle. Unmittelbar angrenzend dient eine Heckenstruktur mit vereinzelt Bäumen als natürliche Einfriedung der Stellplatzanlage von ALDI. Somit ist die Stellplatzanlage inklusive ALDI-Markt an dieser Stelle gut einsehbar.



Abbildung 6: Abbildung 4: Bereich an der Gas- und Werftstraße, Google Maps 2025.

Sollte an dieser Stelle eine Sichtschutzwand von 3 m Höhe gebaut werden, wären die Grünstrukturen zu entfernen und es entstehe eine starke Barrierewirkung, die unter heutigen gestalterischen Aspekten negativ bewertet werden würde. Darüber hinaus grenzt bereits an der gegenüberliegenden Straßenseite bzw. an dem dort vorhandenen Fußweg unmittelbar eine

geschlossene Bebauung an, wodurch dort bereits eine hohe Barrierewirkung vorherrschend ist. Diese würde durch eine Sichtschutzwand von 3 m Höhe auf der anderen Straßenseite verstärkt. Aus Aspekten des Klimaschutzes und der Klimaanpassung sind Frischluftschneisen und Grünstrukturen innerhalb der gebauten Stadtstruktur zu berücksichtigen. Eine Sichtschutzwand an dieser Stelle würde diesen Anforderungen nicht gerecht werden bzw. ihnen entgegenstehen.

Da die Ein- und Ausfahrt an der Gasstraße hauptsächlich zur Anlieferung genutzt wird, wird keine Notwendigkeit gesehen die Sichtschutzwand als Schutz vor Lichtimmissionen an dieser Stelle zu erstellen. Für den Kundenverkehr ist die Ein- und Ausfahrt an der Feldstraße vorgesehen. Darüber hinaus sind auch keine Beschwerden von Anwohnenden zu möglichen Effekten der Blendung im Straßenverkehr bekannt.

Zum Thema Lärmschutz in diesem Zusammenhang:

Bereits in der schalltechnischen Untersuchung des Gutachterbüros goritzka akustik vom 15.07.2008 wurde festgestellt, dass eine Lärmschutzwand nicht erforderlich ist. Laut aktueller schalltechnischer Untersuchung im Rahmen dieser Erweiterungsplanung des ALDI-Marktes ist davon auszugehen, dass die geplante Umbaumaßnahme nicht zu einer Erhöhung des ursprünglich berechneten Beurteilungspegels und somit zu schalltechnischen Konflikten führt, insofern sich die schalltechnisch relevanten Grunddaten nicht ändern wie z.B. Kundenaufkommen, Luft- und Klimatechnik (sh. 8.1.1).

Folgerichtig ist die Erweiterung des ALDI-Marktes ohne ein Erfordernis einer entsprechenden Sichtschutz- bzw. Schallschutzwand durchführbar.

7. Planinhalt und Festsetzungen

Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist es, die Möglichkeiten einer maßvollen Erweiterung eines bestehenden Discountermarktes im Flensburger Stadtteil Neustadt zu schaffen und somit das Angebot an wohnortnaher Nahversorgung zu verbessern. Die bisher bestehenden Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Stadtteilzentrum Neustadt“ (VB Nr. 27) werden in dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 323 "Stadtteilzentrum Neustadt-Discounter" weitestgehend beibehalten. Um die vorgesehene Erweiterung planungsrechtlich zu ermöglichen ist notwendig, vor allem Anpassungen an den überbaubaren Grundstücksflächen vorzunehmen und diese zu erweitern. Die Sicherung der im Plangebiet bestehenden Grünstrukturen wie Einzelbäume und Heckenbepflanzungen sowie gestalterische Festsetzungen runden die Planungskonzeption ab.

7.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

7.1.1. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der im Ursprungsbebauungsplan bestehenden Festsetzungen und der vorliegenden Planungskonzeption für die Erweiterung des bestehenden Discountermarktes wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO ein sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt. Innerhalb dieses sonstigen Sondergebietes ist großflächiger Einzelhandel mit einem Discounter auf einer Verkaufsfläche bis zu 1.125 m² zulässig.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Sortimentsliste für die Stadt Flensburg hinsichtlich der zulässigen zentrenrelevanten, nahversorgungsrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente aus dem Zentren- und Einzelhandelskonzept von 2023 (sh. Kapitel 2.4.3).

Die zulässige Größenordnung von Randsortimenten (Aktionswaren mit nahversorgungs-, zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten) darf einen Anteil von 15 % an der zulässigen Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten.

Die Begrenzung des Anteils von Randsortimenten auf maximal 15 % der zulässigen Gesamtverkaufsfläche dient dazu, die Versorgungsfunktion des Einzelhandelsstandortes zu steuern und eine klare Zentrenstruktur zu erhalten. Durch diese Begrenzung wird verhindert, dass Randsortimente das Hauptsortiment verdrängen und der Standort seine eigentliche Funktion als Nahversorgungsstandort verliert. Dies unterstützt eine ausgewogene Angebotsstruktur, fördert die Konzentration auf die bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung und schützt die Funktion und Attraktivität benachbarter zentraler Versorgungsbereiche. Zudem wird eine Zersiedelung und übermäßige Flächeninanspruchnahme vermieden, was zur städtebaulichen Ordnung und nachhaltigen Stadtentwicklung beiträgt.

Die städtebauliche Verträglichkeit des Planvorhabens, sowie die Berücksichtigung der Regelungen der Einzelhandelsnutzungen und des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes der Stadt Flensburg wurde bereits in Kapitel 2.4.3 und 2.4.4 dargelegt. Ergänzend wurde im Vorwege der Aufstellung des Bebauungsplanes eine Prüfung der Leitlinien für die Steuerung des Wohnungsangebotes in Flensburg vorgenommen, die beim Neubau von großflächigen Einzelhandel Wohnungen in den Obergeschossen vorsehen (sh. Kapitel 2.4.5).

Die Planung steht daher in keinem Konflikt mit den angrenzenden Nutzungen, anderen Stadtteilzentren und trägt durch die maßvolle Erweiterung eines bestehenden Discountermarktes zur Verbesserung des Angebotes der Nahversorgung im Flensburger Stadtteil Neustadt bei.

7.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Im Sondergebiet wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO eine maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ von 0,8 festgelegt. Das Maß der baulichen Nutzung wird auch gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO durch eine maximale zulässige Gebäudehöhe von 8,50 m festgesetzt. Diese gilt auch für untergeordnete Bauteile wie Dachaufbauten, Heiz- und Klimaanlage, Werbeanlagen etc. Die Gebäudehöhe leitet sich von der vorhandenen Bebauung in der Umgebung ab.

Maßgebend für die Höhenbegrenzungen sind die gem. § 18 Abs. 1 BauNVO in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes definierten Höhenbezugspunkte:

- Als unterer Bezugspunkt gilt hiernach das mittlere Geländeniveau von 5,3 NHN.
- Als oberer Bezugspunkt der Gebäudehöhe (GH) gilt die obere Gebäudekante, einschließlich der Dachaufbauten und untergeordneten Bauteile.

Weitergehend wird entsprechend der Nutzungsanforderung und dem Bestandsgebäude gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO festgesetzt, dass maximal ein Vollgeschoss (I) zulässig ist.

7.2. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

7.2.1. Bauweise

Als Bauweise wird gem. § 9 Abs. 1 Satz 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 1 BauNVO eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Innerhalb der abweichenden Bauweise sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch können sie länger als 50 m sein. Diese Festsetzung entspricht dem baulichen Bestand und der näheren Umgebung.

7.2.2. Überbaubare Grundstücksfläche (Baulinien, Baugrenzen, Bebauungstiefe)

Entsprechend der Bestandsbebauung und der vorgesehenen Erweiterung des Discountermarktes werden zur Definition der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die festgesetzte Baugrenze darf gem. § 23 Abs. 3 BauNVO

durch untergeordnete Bauteile (z. B. Vordächer, Arkaden) bis zu einer Tiefe von 5,00 m überschritten werden. Es gelten die Vorschriften des § 23 Abs. 3 BauNVO und die landesrechtlichen Vorschriften zu den Abstandsregeln.

7.3. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Zur planungsrechtlichen Sicherung der Erschließungswege für FußgängerInnen werden wie im Ursprungsbebauungsplan auch gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB eine Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist, festgesetzt. Anteilig wird diese mit einer Darstellung ohne Normcharakter „Barrierefreier Fußweg“ überlagert. So kann eine barrierefreie und einfache fußläufige Erschließung des Plangebietes sichergestellt werden.

7.4. Erschließung, Infrastruktur

7.4.1. Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt über die Feldstraße und die unmittelbar angrenzende Wertstraße. Die beide Erschließungsstraßen verbindende Gasstraße ist als Landesstraße L 16 klassifiziert. Die Erschließung für den Kundenverkehr ist nordöstlich über eine Einmündung in die Wertstraße und südwestlich über zwei Einmündungen in die Feldstraße geplant. Die Anlieferung des Marktes soll über die Gasstraße erfolgen.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der Verkehrsflächen werden Straßenverkehrsflächen der angrenzenden Feldstraße gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB sowie die bestehenden Bereiche für Ein- bzw. Ausfahrten festgesetzt.

7.4.2. Öffentlicher Personennahverkehr

Die Anbindung im öffentlichen Personennahverkehr ist gut. Die Gasstraße wird von den Buslinien 37 und 39 sowie die nahe gelegene Straße Neustadt wird von den Buslinien 1 und 7 angefahren. Der Takt beträgt tagsüber vornehmlich 10 Minuten. Die vorhandenen Bushaltestellen Bauer Landstraße und Junkernhohlweg sind von dem bestehenden Einkaufsmarkt jeweils ca. 200 m entfernt und sind von der Planung nicht berührt.

7.4.3. Ruhender Verkehr

Innerhalb des Plangebiets wird die Fläche für die notwendigen Stellplätze durch die Festsetzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB mit der Zweckbestimmung „St“ planungsrechtlich gesichert. Innerhalb dieser Fläche sind insgesamt 46 Kfz-Stellplätze herzustellen. Wie bereits in Kapitel 6.2 beschrieben, wird eine ausreichende Menge an Stellplätzen für Kfz, sowie Fahrräder, auch für die E-Mobilität vorgehalten.

Die Gestaltungsrichtlinien für die Stellplatzflächen werden gem. den in Kapitel 7.10 aufgeführten örtlichen Bauvorschriften gem. § 86 LBO Schleswig-Holstein festgesetzt.

Gem. Landesbauordnung Schleswig-Holstein gilt für öffentlich zugängliche bauliche Anlagen eine grundlegende Barrierefreiheit. Über die Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften gem. § 86 der LBO Schleswig-Holstein wird die barrierefreie Gestaltung der Stellplatzanlagen, geregelt. Der Ausbau der Freianlagen muss barrierefrei erfolgen. Im Belag sind Schwellen mit einer max. Höhe von 2 cm erlaubt. Eine Leitlinie für Blinde und Sehbehinderte wird von der Straße Neustadt bis Wertstraße geführt. Behindertenstellplätze sind mit Verkehrsschildern gem. StVO zu kennzeichnen. Stellplätze und Garagen sind gem. § 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.

7.4.4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zur Sicherung des Zugangs werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zwei Geh-, Fahr- und Leitungsrechte innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzt.

- Es wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Flensburg auf dem Flurstück 454 entlang der Gasstraße festgesetzt.
- Es wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (Fußweg) zugunsten der Allgemeinheit auf der Fußwegachse von der Feldstraße (Flurstück 373) Richtung Werftstraße festgesetzt.

7.4.5. 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 (Abwasserersatzung) und nach den Vorgaben der A-RW 1: Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein.

Oberflächenentwässerung

Das anfallende Oberflächenwasser ist durch bauliche oder technische Maßnahmen zu versickern oder abzuleiten. Im Rahmen der Ursprungsplanung wurde eine adäquate Oberflächenentwässerung sichergestellt. Eine Stellungnahme des Technischen Betriebszentrums AÖR Abteilung Grundstücksentwässerung, stellt fest, dass im Rahmen der vorgesehenen Planung auf einer bereits versiegelten Fläche, lediglich eine Verbesserung der abflusswirksamen Flächen durch das vorgesehene Gründach erzielt wird. Es sind dann keine weiteren Maßnahmen bei der Einleitung des Regenwassers zu berücksichtigen.

Somit wurde die bestehende Festsetzung aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 27 für den Bebauungsplan 323 übertragen:

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 und 16 BauGB darf „im Sondergebiet [...] das Regenwasser entsprechend der Abwasserersatzung für die Stadt Flensburg von neu versiegelten Flächen nicht in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden, sondern ist auf den Grundstücken zu versickern. Wo dies aufgrund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich ist, sind vor der Einleitung Maßnahmen zur Rückhaltung und Zwischenspeicherung vorzusehen.“

Brandschutz

Die Löschwasserversorgung muss mind. dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 entsprechen. Das im Rahmen der Ursprungsplanung erstellte Brandschutzkonzept wird im Rahmen der nachgeordneten Planungsebenen aktualisiert. Die Einhaltung der Vorgaben des Brandschutzes werden sichergestellt.

7.4.6. Abfall, Wertstoffe

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

7.4.7. Soziale Infrastruktur

Soziale Einrichtungen sind in der Umgebung ausreichend vorhanden. Eine weitere Ausweisung von Flächen ist nicht notwendig.

7.5. Nebenanlagen

Nebenanlagen und Garagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO dürfen nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Höhe von 3,00 m angeordnet werden. Wurzelbereich von Bäumen sind von der Bebauung freizuhalten (sh. Festsetzungen im nachfolgenden Kapitel).

Genehmigungsfreie bauliche Anlagen gem. Landesbauordnung bleiben davon unberührt. Es gelten die in der textlichen Festsetzung Nr. 3.2 definierten Höhenbezugspunkte.

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

7.6.1. Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

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. Bäume und Grünstrukturen leisten insbesondere im urbanen Raum eine wichtige Funktion zur Klimaanpassung, indem sie das Mikroklima verbessern sowie die Verdunstungs- und Versickerungsfähigkeit stärken.

Diese besondere ökologische Bedeutung von Bäumen und Sträuchern sowie ihre gliedernde und belebende Wirkung auf das Orts- und Landschaftsbild sind die sachliche Rechtfertigung für die folgenden grünordnerische Festsetzungen:

- Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB als zu erhalten festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch standortgerechte Baumpflanzungen zu ersetzen.
- Alle Handlungen, die die Lebensfähigkeit der Bäume beeinträchtigen können oder die die Entwicklung einer arttypischen Krone verhindern, sind nicht zulässig. Dazu zählen insbesondere das Kleinhalten der Kronen und das Entfernen des Leittriebes. Innerhalb der Wurzelbereiche (= Kronenbereich plus 1,50 m) sind dauerhafte Höhenveränderungen wie Abgrabungen, Aufschüttungen oder eine Versiegelung unzulässig. Bei der Errichtung von baulichen Anlagen und Gebäuden ist der Abstand von 1,50 m zur Kronentraufe einzuhalten.
- Die Hecken innerhalb der Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern sind mit einer Höhe von 1,5 m dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch standortgerechte Heckerpflanzungen zu ersetzen.
- Der Erhalt der in der Planzeichnung bezeichneten zwei Bäume entlang der Gasstraße (ausgenommen ist der östliche Baum) steht unter dem Vorbehalt der Inanspruchnahme durch das festgesetzte Leitungsrecht. Sollten Maßnahmen zur Leitungsverlegung oder -instandhaltung durchgeführt werden, sind diese gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB mit größtmöglicher Rücksicht auf den Baumbestand und Wurzelbereich durchzuführen. Insofern durch die vorgenannten Maßnahmen eine Fällung der Bäume notwendig ist, sind diese im unmittelbaren Umfeld im Geltungsbereich in gleicher Qualität zu ersetzen, sodass keine Beeinträchtigung der Leitungen zu erwarten ist.

Dies entspricht sowohl der Baumschutzsatzung als auch der ursprünglichen Planungskonzeption, bzw. erweitert den Ursprungsbebauungsplan um weitere Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern.

7.6.2. Dachflächenbegrünung

Begrünte Dachflächen wirken sich positiv auf das Klima aus und schaffen gleichzeitig Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Auf den bestehenden Dachflächen des ALDI-Marktes sind bereits Teilflächen mit einer Begrünung versehen, die nicht mit PV-Modulen ausgestattet sind. Das Gründach soll im Rahmen der Erweiterungsplanung für den Gebäudeteil, welches als Lager dient, fortgeführt werden. Für den Bereich der Verkaufsfläche wird die Anlage zur Energiegewinnung auf den Dachflächen fortgeführt.

Resultierend ergibt sich daraus folgende Festsetzung:

- Mit Ausnahme von Vordächern sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB mindestens 22 % der Dachflächen der neu zu errichtenden Gebäude dauerhaft und fachgerecht mit bodendeckenden Pflanzen mit einer Mindest-Aufbaudicke von 10 cm zu begrünen. Die Teile der Dachabdeckung, die der Energiegewinnung dienen und Dächer von untergeordneten Gebäudeteilen sind hiervon ausgenommen. Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang in gleicher Qualität zu ersetzen.

7.6.3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zum Schutz der Natur, Landschaft und Insekten, insbesondere hinsichtlich der Biodiversität werden folgende Vorgaben an die Ausgestaltung der Leuchtmittel im Plangebiet getroffen:

- Werbeanlagen müssen so konstruiert sein, dass keine Insekten in den Leuchtkörper gelangen können (staubdichte Leuchten).
- Es sind Leuchtmittel im Außenraum mit für Insekten wirkungsarmem Spektrum (UV-armes Lichtspektrum) gemäß dem Stand der Technik zu verwenden, wie zum Beispiel Natriumdampf-Niederdrucklampen mit monochrom gelblichem 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 Baumbestand und zur Landschaft hin abzuschirmen. Beeinträchtigungen von Fledermauslebensräumen durch Licht (Lichtintensität, Lichttyp, Wellenlängen und ungerichtete Beleuchtung der Umgebung) sind unzulässig.
- Unbeschichtete Metaldachflächen und Dachinstallationen aus Zink, Kupfer oder Blei sind unzulässig.

Lichtverschmutzung ist eine wesentliche Beeinträchtigung für Insekten, Fledermäuse und andere nachaktive Tiere, die in urbanen Lebensräumen vorkommen. Durch die Forderung nach staubdichten Leuchtkörpern und der Verwendung von UV-armen, insektenverträglichen Lichtfarben wird das Anlocken und Verletzen oder Töten von Insekten in den Leuchten deutlich reduziert. Dies unterstützt die Erhaltung wichtiger ökologischer Funktionen, wie Bestäubung und Nahrungsketten, und trägt zum Erhalt des Biotopverbundes bei. Durch die Begrenzung von der Oberflächentemperatur und der Lichtstärke und -Ausrichtung können Lichtmissionen für die Bevölkerung und Tiere reduziert werden. Dies trägt zum Schutz des Landschaftsbildes und der nächtlichen Dunkelheit bei, die eine wichtige Erholungsfunktion für die Bevölkerung besitzt. Außerdem werden Blendwirkungen oder visuelle Beeinträchtigungen im Straßenverkehr reduziert, wodurch die Verkehrssicherheit gewährleistet wird.

Durch Witterungseinflüsse können die genannten unzulässigen Materialien bei Dachkonstruktionen korrodieren und Schwermetalle auswaschen, die in die Kanalisation bzw. in angrenzende Boden- oder Gewässerbereiche gelangen. Durch die Vorgabe kann dem entgegengewirkt werden. Gleichzeitig wären sie aus gestalterischen Gründen störend für das einheitliche Ortsbild und entsprächen keiner nachhaltigen Bauweise.

7.7. Altlastenbezogene Festsetzungen

Altablagerungen / Bodenverunreinigungen

Im Plangebiet sind Altlasten unterschiedlicher Qualität vorhanden, aufgrund der vorherigen Nutzungen (Gaswerk, Tankstelle, Betrieb für Holzimprägnierung). Es wurden bereits zahlreiche Bodenuntersuchungen und zum Teil Baugrundverbesserungen durchgeführt. Es ist mit Restbelastungen im Boden zu rechnen.

Der südwestliche Teil des geplanten Anbaus grenzt an den Bereich mit den damals festgestellten stärksten Verunreinigungen. Im bestehenden Gebäude (Anlieferungszone und angrenzender Bereich) wurde bei Errichtung vorsorglich eine gasdichte Folie eingebaut, um ein Eindringen von Benzol und Naphthalin sicher zu unterbinden. Ergänzend wurde die Baugrundverbesserung zur ehemaligen Gründung des Gebäudes zu Beginn mit Rüttelstopfsäulen vorgenommen, was sich jedoch aufgrund des Einbringens mittels Pressluft als unvorteilhaft erwies, da dabei Schadstoffe mobilisiert wurden. Deswegen wurden im Anschluss CMC-Säulen verwendet. Im Bereich des geplanten Anbaus sind vorausschauend bereits Rüttelstopfsäulen eingebracht worden; im Bereich der Erweiterung der Anlieferung müssten diese noch gesetzt werden (entsprechend den statischen Erfordernissen).

Resultierend aus den bestehenden Gutachten wurde in der Planzeichnung des Bebauungsplanes für das gesamte Plangebiet eine „Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 getroffen. Diese verweist auf die Notwendigkeit das Thema in der weiterführenden Planung entsprechend zu berücksichtigen.

Im Rahmen der hier zugrunde liegenden Erweiterungsplanung des ALDI-Marktes wurden Bodensondierungen inklusive einer Analyse des Bodenmaterials durchgeführt. Daraus resultierende notwendige Maßnahmen werden durch den Vorhabenträger in Absprache mit der Unteren Bodenschutzbehörde bei der weiteren Planung berücksichtigt.

Regelungen zum Ausbau und zur Entsorgung der Altlasten werden im Rahmen der Baugenehmigung zwischen dem Investor und der Stadt Flensburg getroffen und sind zu berücksichtigen.

Verunreinigte Böden sind gem. Kreislaufwirtschafts-/Abfallgesetz (KrW-/AbfG) bzw. gem. den Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) über Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen (05.11.2004) zu entsorgen bzw. zu verwerten.

Kampfmittel

Gem. 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.

Mit Schreiben des Kampfmittelräumdienstes vom 30. Juli 2025 wird die geplante Maßnahme gestattet.

Aufgrund der bereits erfolgten baulichen Maßnahmen ist eine Gefährdung für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittelfunde im Zuge der Bautätigkeiten mehr als unwahrscheinlich.

Die entsprechenden Hinweise im Schreiben sowie die allgemeinen Hinweise über das potenzielle Auffinden von Kampfmitteln im Plangebiet werden im Zuge der nachgeordneten Planungsebenen berücksichtigt. In den Bebauungsplan wie in Kapitel 7.11.2 beschrieben ein Hinweis über potenzielle Kampfmittelfunde aufgenommen.

7.8. Immissionsschutzbezogene Festsetzungen

Zur Sicherung der Verträglichkeit der Planung mit der baulichen Umgebung werden folgende Festsetzungen als Vorkehrungen und Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen:

Beschränkung der Lieferzeit:

Lieferverkehr kann insbesondere während der Nachtruhe schallbezogene Konflikte mit angrenzenden Wohnnutzungen verursachen. Um dem vorzubeugen ist die Nachtanlieferung der Einzelhandelsmärkte zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr nicht zulässig.

Beleuchtung:

Licht, ist eine Immission gem. § 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 festgesetzt, dass die Beleuchtung privater Stellplatzanlagen nur auf die gewünschten Flächen zu beschränken ist. Eine direkte Blickverbindung von benachbarten schutzbedürftigen Daueraufenthaltsräumen zu Lichtquellen sollte durch geeignete Lichtpunkthöhe, Neigungswinkel der Leuchten und Reflektoren möglichst vermieden werden.

Ergänzend wurden gestalterische Festsetzungen gem. § 86 LBO hinsichtlich der zu verwendenden Leuchtmittel im Plangebiet getroffen (sh. Kap. 7.10).

7.9. Versorgungsanlagen und -leitungen

Wie im Ursprungsbebauungsplan auch, sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB Versorgungsleitungen nach dem heutigen Stand der Technik entsprechend nur unterirdisch zu verlegen.

7.10. Denkmalschutzbezogene / Gestalterische Festsetzungen

Denkmalschutzbezogene Belange sind durch die Planung nicht berührt. Die allgemeinen Denkmal- und bodenschutzrechtlichen Hinweise werden, wie in Kapitel 7.11.7 beschrieben in den Bebauungsplan aufgenommen.

Gestalterische Festsetzungen werden im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften gem. § 86 LBO zu verschiedenen Themen getroffen, die im Nachgang erläutert werden. Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 323 überein.

Werbeanlagen und Leuchtmittel:

Die Aufstellung der Werbeanlagen wird eingeschränkt, um eine geordnete städtebauliche Gestaltung zu erreichen und eine Überfrachtung durch Werbeanlagen im Stadtteilzentrum und an der Stadteinfahrt zu

vermeiden. Schriftzüge, Firmensignets und Einzelbuchstaben dürfen nicht zu groß und massiv auf den öffentlichen Raum einwirken.

Werbeanlagen sind ausschließlich an den Gebäuden 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.

Die Werbeanlagen dürfen das Lichtraumprofil des öffentlichen Straßenraumes nicht beeinflussen, deswegen sind nur direkt oder 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.

Zur Sicherung eines harmonischen und naturnahen Orts- bzw. Straßenbildes sowie zum Schutz erhaltenswerter Vegetation sind innerhalb des Erhaltungsgebotes von Bäumen und Sträuchern keine Werbeanlagen zulässig.

Material Stellplätze und Wege:

Die Stellplätze und Wege in der festgesetzten Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen sind aufgrund der vorhandenen Altlasten aus einem nicht-versickerungsfähigen Material herzustellen.

Die Festsetzung ergibt sich aus den bestehenden Altlasten auf dem Grundstück. Um eine Gefährdung von Boden, Grundwasser und Umwelt durch das Eindringen von Schadstoffen zu verhindern, ist eine Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort auszuschließen. Die Verwendung eines nicht-versickerungsfähigen Materials gewährleistet, dass das Regenwasser kontrolliert abgeleitet und behandelt werden kann, sodass keine unkontrollierte Ausbreitung der Altlasten stattfindet. Somit trägt diese Maßnahme wesentlich zur Sicherstellung der Umweltverträglichkeit und zur Minimierung von Gesundheitsrisiken für die Nutzer*innen und die angrenzenden Flächen bei. Gleichzeitig wird die städtebauliche Nutzung der Fläche ermöglicht, ohne die bestehenden Altlasten zu verschärfen, was zur nachhaltigen und sicheren Stadtentwicklung beiträgt.

Barrierefreie Gestaltung:

Neben der barrierefreien Erreichbarkeit von Abfallbehältern sind auch die Zugänge von öffentlichen Verkehrswegen, Stellplätzen und Garagen zu den Gebäudeeingängen barrierefrei auszugestalten. Dies gilt auch für die Gestaltung optisch-taktiler Leitlinien für Menschen mit Sehbehinderung und Blinde. Durch diese Maßnahmen wird einer breiten Bevölkerungsschicht eine leichte und einfache Nutzung der Außenanlagen ermöglicht.

Nicht überbaute Flächen:

Im Sinne des Klimaschutzes und der Klimaanpassung sind flächenhafte Stein-/Kies-/Splitt- und Schottergärten oder Steinbeete unzulässig. Begrünte Freiflächen sind förderlich für das Mikroklima im urbanen Raum, haben eine natürliche Versickerungs- und Verdunstungsfunktion und haben positive Effekte für die Bevölkerung, Tiere und Insekten.

Äußere Gestaltung der Hauptgebäude:

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.

Zur Steuerung der optischen Wirkung sind technische Einrichtungen auf dem Dach in einem Abstand von mindestens 5,0 m zu den Außenwänden zu errichten.

Es wird darauf hingewiesen, dass ein Verstoß gegen die örtlichen Bauvorschriften gem. § 86 LBO eine Ordnungswidrigkeit darstellt, die mit einer Geldbuße geahndet werden kann.

7.11. Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen / Hinweise

7.11.1. 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.

7.11.2. 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, 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.

7.11.3. 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.

7.11.4. Bodenschutz

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

7.11.5. 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 orientiert zu werden.

tierende Bodenuntersuchungen nach §§ 11, 12 BBodSchV (Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 09.07.2021 (BGBl. I 2021 S. 2716)) in der derzeit geltenden Fassung und Anhang 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).

7.11.6. 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.

7.11.7. Denkmalschutz

Sämtliche in den Boden eingreifenden Erdarbeiten, wie Erschließungsarbeiten, Oberbodenabtrag und alle in den Unterboden reichenden Bodeneingriffe, bedürfen nach § 13 Abs. 1 DSchG SH im Umfeld dieser Bereiche einer denkmalrechtlichen Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Flensburg. Bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen ist diese zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen. Diese kann gem. § 13 Abs. 4 DSchG SH versagt oder mit Auflagen und Bedingungen verbunden werden.

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten im Plangebiet ur- oder frühgeschichtliche, mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese gem. § 15 Abs. 1 DSchG SH auch in geringen Mengen meldepflichtig und müssen der zuständigen Kommunalarchäologie und der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Flensburg unverzüglich gemeldet werden.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 15 Abs. 1 DSchG SH in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

7.11.8. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme / Sicherungsmaßnahmen

Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zum Schutz der Fauna darf die gesamte Baufeldherrichtung (Baufeldräumung, Entfernung von Gehölzen, Abschieben von Oberboden, Abriss von Gebäuden, etc.) aus artenschutzrechtlichen Gründen und zur Vermeidung vom Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden. Bei Entnahme etwaiger Gehölze, ist durch einen Fachkundigen nachzuweisen, dass auf den betroffenen Flächen / in den betroffenen Gehölzen/Gebäuden keine Brutvorkommen oder Nist- und Schlafplätze vorhanden sind. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren und die Stadt ist hierüber im Vorfeld zu informieren. Sollten die Ergebnisse der vorgenannten Prüfung ergeben, dass Verbote gem. § 44 BNatSchG berührt werden, ist die Untere Naturschutzbehörde hinzuzuziehen.

7.11.9. Brandschutz- und Katastrophenschutz

Die Planung der Löschwasserversorgung für den Grundschatz der Planungsgebiete erfolgt nach dem DVGW Arbeitsblatt W 405. Die tatsächliche Löschwasserbevorratung im Grundschatz für das jeweilige Planungsgebiet richtet sich nach der Tabelle „Richtwerte für den Löschwasserbedarf (m³/h) des DVGW Arbeitsplattes W 405. Abhängig von der Nutzung des Planungsgebietes müssen 96 m³/h bzw. 192 m³/h über einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden bereitgestellt werden. Als Entnahmestelle sollen aus brandschutztechnischer Sicht Überflurhydranten eingesetzt werden. Anzahl und Abstand der Überflurhydranten müssen gewählt werden, dass nach längstens 80 m Entfernung zu einem Objekt ein Überflurhydrant erreicht werden kann.

7.11.10. Baumschutz

Zum Schutze von Bäumen und deren Wurzelbereich sind während der Bauphase die RAS LP 4 und DIN 18920 anzuwenden. Die Baumschutzsatzung der Stadt Flensburg ist gültig.

7.11.11. Barrierefreier Fußweg

Wie im Ursprungsbebauungsplan auch, wird zur eindeutigen Kennzeichnung der fußläufigen Erschließung der barrierefreie Fußweg in die Planzeichnung des Bebauungsplanes als Darstellung übernommen.

7.11.12. Küsten- und Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt nicht in Hochwasserschutzbereichen.

7.11.13. Bundeswasserstraße

Liegt in dem Geltungsbereich des B-Planes nicht vor.

7.11.14. Grabungsschutzgebiet

Liegt in dem Geltungsbereich des B-Planes nicht vor.

8. Auswirkungen der Planung auf Schutzgüter

8.1. Umwelt- und naturschutzfachliche Belange

Nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird im vereinfachten Verfahren „... von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen.“ Dennoch gilt selbstverständlich auch für Bauleitpläne, die im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, die Verpflichtung, dass die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sachgerecht bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind. Für den ursprünglichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Stadtteilzentrum Neustadt“ (VB Nr. 27) wurde ein Umweltbericht erstellt, der in Kapitel 6 dessen Begründung zu finden ist. Abweichend von im Folgenden dargelegten Aspekte behalten die dort getätigten Aussagen ihre Gültigkeit.

Auf den Wegfall der Umweltprüfung wurde im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung hingewiesen. Wesentliche Eingriffe aufgrund der Bauleitplanung sind nicht zu erwarten, da bereits zulässige bzw. schon realisierte Eingriffe lediglich festgeschrieben, aber keine erstmaligen Eingriffe vorbereitet werden.

8.1.1. Schutzgut Mensch

Die Festsetzungen im Bebauungsplan tragen mit einer Höchstgrenze der GRZ von 0,8 zu keiner Erhöhung der bestehenden Versiegelung gegenüber den bestehenden Festsetzungen bei. Durch den Anbau an den bestehenden Discounter Markt werden keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch erwartet.

Immissionsschutz:

Immissionsschutz ist ein wesentlicher Belang der Bauleitplanung. Mit Hinblick auf die vorliegende Planung wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro 3L Akustik GmbH durchgeführt, welche als Ergänzung ²³ der Begründung des Bebauungsplanes beigefügt ist. Die Untersuchung kommt zu folgendem Ergebnis:

³ **Ergänzung 2:** 3L Akustik GmbH (2025): Schalltechnische Untersuchung Immissionsschutz / Gewerbe- lärm Umbau Stadtteilzentrum-Neustadt Werftstraße 29 in 2493 Flensburg. Leipzig, 03.06.2025.

Unter Berücksichtigung, dass die schalltechnisch relevanten Grunddaten sich nicht ändern (Warenumschlag, Kundenaufkommen, Luft- und Klimatechnik) und primär von einer Reduzierung des Emissionspegels auszugehen ist (siehe hier Einkaufswagen-Sammelstelle und Parkplatz) ist davon auszugehen, dass die geplante Umbaumaßnahme nicht zu einer Erhöhung des ursprünglich berechneten Beurteilungspegels und somit zu schalltechnischen Konflikten führt.

Zur Prävention von Konflikten mit Hinblick auf den Schallschutz wird zusätzlich, wie im Ursprungsbebauungsplan auch festgesetzt, dass eine Nachtanlieferung der Einzelhandelsmärkte zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr ist nicht zulässig.

Die mit möglichen, neuen Bauten einhergehende Bautätigkeit führt generell zu temporären Geräuschen, Erschütterungen und stofflichen Emissionen. Während der Bauzeit ist mit tätigkeitsbezogenem Baulärm durch Transportfahrzeuge, Montagearbeiten und Baumaschinen sowie mit Erschütterungen zu rechnen.

Weitergehend werden präventiv im Bebauungsplan Maßnahmen zur Einschränkung von Lichtimmissionen festgesetzt.

Grundsätzlich werden von der Planung keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte oder andere negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch erwartet.

8.1.2. Schutzgut Boden, Fläche, Landschaft und Wasser

Die Fläche des Plangebietes ist bereits vollständig beplant und größtenteils versiegelt. Durch die Neuplanung und die Erweiterung des Discounters ist keine Erhöhung des bestehenden Versiegelungsgrades oder sonstige Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Fläche, Landschaft und Wasser zu erwarten. Eine adäquate Oberflächenentwässerung wird gemäß der im Kap. 7.4.5 dargelegten Stellungnahme sichergestellt.

8.1.3. Schutzgut Pflanzen

Da sich durch die Planung keine Erhöhung des Versiegelungsgrades ergibt, werden keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen erwartet. Durch die grünordnerischen Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern werden die aktuellen Grünstrukturen im Bebauungsplan planerisch gesichert.

8.1.4. Schutzgut Klima / Luft

Die Bauleitpläne sollen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern. Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Ziel der vorliegenden Planung ist die Erweiterung des bestehenden Discounter-Marktes, um der Nachfrage im Stadtteilzentrum Neustadt nachzugehen. Die Erweiterung erfolgt auf bereits versiegelten Flächen und sorgt für einen Erhalt der Nahversorgungsfunktionen im bereits dafür vorgesehenen und infrastrukturell angebundenen Stadtteilzentrum. Somit wird der Bedarf für eine Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle reduziert, an der ggf. Neuversiegelungen vorgenommen werden müssten.

Gleichzeitig wird durch die Sicherung der vorhandenen Grünstrukturen im Plangebiet das Mikroklima verbessert und die Versickerungs- und Verdunstungsfähigkeit gestärkt.

Da sich durch die Planung keine Erhöhung des Versiegelungsgrades ergibt und keine weiteren Faktoren mit Hinblick auf das Schutzgut Klima / Luft betroffen werden, sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Im Zuge der Baumaßnahme kommt es zu Belastungen durch Staubentwicklung sowie durch An- und Abtransport von Baumaterialien. Diese temporären Belastungen werden als gering für das Schutzgut Klima / Luft bewertet.

8.1.5. Artenschutz

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde ermittelt, ob und in welcher Weise artenschutzrechtliche Belange durch die vorliegende Bauleitplanung berührt werden. Dazu wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung auf der Grundlage einer Potenzialanalyse durch die Sweco GmbH (10.2025) nach § 44 BNatSchG für das Plangebiet erarbeitet. Nach Prüfung der Verbreitung und der Habitat Ansprüche planungsrelevanter Arten kann festgestellt werden, dass im Bereich des Plangebietes unter Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Vermeidungsmaßnahmen Verstöße gem. § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden können. Im Nachfolgendem werden die zentralen Ergebnisse der Analyse zusammengefasst. Für die ausführlichen Darstellungen und Ergebnisse wird auf die Ergänzung zur Begründung verwiesen.

Grundsätzlich kann aufgrund der räumlichen Ausstattung ein Vorkommen folgender Nistgilden europäischer Vogelarten angenommen werden:

- Gebüsch- und Baumbrüter

Die Gebüsch- und Baumbestände befinden sich innerhalb des Parkplatzes und eine Zierhecke fasst den Parkplatz und die Discounterfläche ein. Die akustischen und optischen Reize durch das Verkehrsaufkommen und den Geschäftsverkehr stellen eine bestehende Störung des Lebensraumes dar.

In den Gebüschbeständen des Siedlungs- und Gewerbegebietes im Untersuchungsgebiet können Vogelarten – insbesondere ubiquitäre Arten wie Elster, Amsel, Kohl- und Blaumeise – brüten. Störungsempfindliche Arten (Lärm, ggf. Licht), welche durch die Bauaktivität auch deutlich abseits des Eingriffsbereichs betroffen sein könnten, sind auf Grund der Vorbelastungen im UG (Gewerbe- und Wohngebiet) nicht zu erwarten.

Die Bestandsgehölze, Hecken und Grünflächen bleiben bestehen.

Insgesamt ist ein Vorkommen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von gebüschbrütenden Vogelarten im Untersuchungsgebiet möglich.

Tabelle 4: Zusammenfassung der potenziell betroffenen Artengruppen

| Artengruppe | Betroffenheit | Darstellung der Betroffenheit |
|----------------------------|---------------|---|
| Vögel | direkt | Betroffenheit durch Baubedingte Nichtstoffliche Einwirkungen. Um sicher ausschließen zu können, dass die Verbotstatbeständen nach §44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG insb. bzgl. der Störung von Brutvögeln im Rahmen der Bauaktivitäten ausgelöst werden, sind die vorhandenen potenziellen Bruthabitate vor Baubeginn durch fachkundiges Personal auf Besatz zu prüfen und die Aufnahme der Bauaktivität freizugeben. |
| Fledermäuse | keine | - |
| Sonstige Säugetiere | keine | - |
| Fische | keine | - |
| Amphibien | keine | - |
| Reptilien | keine | - |
| Schmetterlinge | keine | - |
| Libellen | keine | - |
| Käfer | keine | - |
| Weichtiere | keine | - |

Abbildung 7: Auszug aus der artenschutzrechtlichen Potenzialanalyse, S. 17 (Sweco GmbH).

Bezogen auf prüfungsrelevanten potenziell vorkommenden Arten und die vorgenannten Auswirkungen der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 323 „Stadtteilzentrum Neustadt - Discounter“ werden nachfolgend Vermeidungsmaßnahmen für die betroffenen Artgruppen benannt, um ein Tötungsrisiko zu mindern und das Auslösen von Störungsverboten zu vermeiden.

Um sicher ausschließen zu können, dass die Verbotstatbestände nach §44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG sowie damit verbundene Tötung/Verletzung von Gelegen und Jungvögeln nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG im Rahmen der Bauaktivitäten ausgelöst werden, sind die vorhandenen potenziellen Bruthabitate vor Baubeginn durch fachkundiges Personal auf Besatz zu prüfen und die Aufnahme der Bauaktivität freizugeben.

| Bezeichnung | Beschreibung | Betroffene Artengruppe |
|---------------------------|--|------------------------|
| Ökologische Baubegleitung | Um die Verletzung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen während des Bauprozesses auszuschließen, sind die vorhandenen potenziellen Bruthabitate vor Baubeginn durch fachkundiges Personal auf Besatz zu prüfen und die Aufnahme der Bauaktivität freizugeben. | Brutvögel |

Abbildung 8: Auszug aus der artenschutzrechtlichen Potenzialanalyse, S. 18 (Sweco GmbH).

Unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahme im Rahmen der Bauaktivitäten können Verstöße gegen § 44 BNatSchG vermieden werden.

8.1.6. Abarbeiten der Eingriffsregelung

Das bereits durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan überlagerte Plangebiet, seine innerstädtische Lage und Größe führen dazu, dass der Bebauungsplan sich als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem.

§ 13 a BauGB qualifiziert. Im Zusammenhang mit diesem Tatbestand wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB auf eine Umweltprüfung, einen Umweltbericht sowie eine zusammenfassende Erklärung verzichtet.

Im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 gelten in den Fällen des § Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Innerhalb des Eingriffes konnten durch festgesetzte Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern und Gründachfestsetzungen, Eingriffe zumindest auf ein Minimum reduziert werden.

Die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Kompensationsmaßnahmen und Kompensationsflächen behalten auch für den vorliegenden Bebauungsplan ihre Gültigkeit. Somit wird festgestellt, dass die durch die Planung entstehenden Eingriffe adäquat kompensiert werden.

8.2. 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 eine wohnungsnaher Versorgung, einen kurzen, möglichst barrierefreien Zugang zu den Verkehrswegen und dem ÖPNV, den Arbeitsplätzen, den sozialen und kulturellen Infrastruktureinrichtungen sowie den Freizeit- und Erholungsräumen zu gewährleisten. Dieser übergeordneten Zielstellung wird durch die Planung entsprochen.

8.3. Gender-Aspekte

Gender-Mainstreaming oder Geschlechtergerechtigkeit in der Stadtplanung bedeutet, das Augenmerk auf die Beziehungen zwischen Gleichberechtigung und der Entwicklung menschlicher Siedlungen zu richten. Ziel der Planung ist, für gleichwertige Lebensbedingungen aller Geschlechter Sorge zu tragen. In Bezug auf die täglichen Lebensabläufe (Erwerbsleben, Verknüpfung des Erwerbs- und des Gesamtalltags, Mobilität, Kinder und deren Betreuung, häusliche Pflege von Angehörigen, Freizeit, soziale Kontakte usw.) wird durch den Bauleitplan ein Angebot unterbreitet, das allenfalls ein Gerüst darstellt und nur von den zukünftigen Bewohnenden mit Leben erfüllt werden kann. Die Gleichstellungsbeauftragte ist im Rahmen der Trägerbeteiligung eingebunden.

In der vorliegenden Planung deckt sich die angestrebte Sicherung und Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs mit den durch die Gender-Planung verfolgten Zielen.

8.4. 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 deckt sich die angestrebte Sicherung und Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs mit den durch die Gender-Planung verfolgten Ziele.

8.5. 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*innen erleichtert. Daher werden das Leitbild und Handlungsfelder für eine generationenfreundliche Stadt konsequent in Flensburg umgesetzt.

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

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

Das gesamte Vorhaben ist, wie die Ursprungsplanung auch, barrierefrei geplant. Von den Pkw-Stellplätzen über den Windfang bis in den Verkaufsraum ist ein schwellenloses Betreten der baulichen Anlage gewährleistet. In der Vorkassenzone ist eine behindertengerechte Kundentoilette vorhanden. Unmittelbar vor den Eingängen werden behindertengerechte Pkw-Stellplätze geschaffen.

9. Gebietsgliederung

Durch den Bebauungsplan werden die vorhandenen Flächen wie folgt gegliedert:

| | |
|---------------------|-------------------------------|
| Sondergebiet | ca. 4770 m ² |
| Verkehrsflächen | ca. 314 m ² |
| Gesamtfläche | ca. 5084 m² |

10. Erschließungsbeiträge / Kosten städtebaulicher Maßnahmen

10.1. Erschließungskosten

Das Plangebiet ist bereits erschlossen.

11. Quellen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO): in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanZV): in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung.

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG): in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung.

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG): in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung.

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (WHG): in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung.

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG): in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung.

Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (Gemeindeordnung – GO –): in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung.

Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (Landesbauordnung – LBO): in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung.

Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG): in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung.

Gesetz zur Ausführung und Ergänzung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Landesbodenschutz- und Altlastengesetz – LBodSchG): in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung.

Landeswassergesetz Schleswig-Holstein (LWG): in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung.

Gesetz zum Schutz der Denkmale (Denkmalschutzgesetz – DSchG SH): in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung.

12. Gutachten und Ergänzungen

Ergänzung 1: Stadt+Handel (2023): Auswirkungsanalyse für die geplante Erweiterung eines ALDI Nord-Marktes in Flensburg, Werftstraße 29. Hier: Befreiung vom bzw. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 27. Hamburg / Leipzig, 05.12.2023.

Ergänzung 2: 3L Akustik GmbH (2025): Schalltechnische Untersuchung Immissionsschutz / Gewerbelärm Umbau Stadtteilzentrum-Neustadt Werftstraße 29 in 2493 Flensburg. Leipzig, 03.06.2025.

Ergänzung 3: Sweco GmbH (2025): Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung, 10.10.2025.