

Begründung

3. Änderung des Bebauungsplanes „Lise-Meitner-Straße“ (Nr. 138)

Entwurf



Stadt Flensburg
Die Oberbürgermeisterin
Fachbereich Stadtentwicklung und Klimaschutz
Stadt- und Landschaftsplanung

Flensburg, 03.09.2018

Auslegungsexemplar

Inhalt

1.	Plangebiet	4
2.	Rechtliche Vorschriften	4
2.1	Rechtsgrundlagen	4
2.2	Flächennutzungsplan	4
2.3	Landschaftsplan	4
2.4	Weitere Vorschriften.....	5
2.5	Aufzuhebende Satzungen	5
3.	Beschreibung des Gebietes	5
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	7
6.1	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	7
6.1.1	Art der baulichen Nutzung.....	7
6.1.2	Maß der baulichen Nutzung	9
6.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	9
6.2.1	Bauweise	9
6.2.2	Überbaubare Grundstücksfläche (Baulinien, Baugrenzen, Bebauungstiefe)	9
6.3	Erschließung, Infrastruktur	9
6.3.1	Verkehrerschließung	9
6.3.2	Öffentlicher Personennahverkehr	10
6.3.3	Ruhender Verkehr / Erreichbarkeit der Hauseingänge.....	10
6.3.4	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	10
6.3.5	Technische Infrastruktur	10

6.3.6	Abfall, Wertstoffe	11
6.4	Stellplätze und Garagen, Abstellanlagen für Fahrräder	11
6.5	Grünordnerische Festsetzungen	11
6.5.1	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)	11
6.6	Örtliche Bauvorschriften	12
6.7	Altlastenbezogene Festsetzungen	13
6.8	Immissionsschutzbezogene Festsetzungen	13
6.9	Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen / Hinweise	14
6.9.1	Archäologisches Interessensgebiet.....	14
6.9.2	Kampfmittel.....	14
6.9.3	DIN-Normen	14
6.10	Umweltbericht gem. § 2a BauGB.....	14
7.	Berücksichtigung der Belange besonderer Bevölkerungsgruppen	15
7.1	Gender-Aspekte.....	15
7.2	Familien / Kinder und Jugendliche	15
7.3	Senioren und Menschen mit Behinderungen	15
8.	Gebietsgliederung.....	16
9.	Erschließungsbeiträge / Kosten städtebaulicher Maßnahmen	16
9.1	Erschließungskosten	16
10.	Anlagen.....	17

1. Plangebiet

Das Plangebiet liegt zwischen:

im Norden: der Bahnlinie Flensburg - Dänemark,

im Osten: der Eckernförder Landstraße,

im Süden: der Osttangente (B 199) und

im Westen: dem Grünstreifen westlich der Grundstücke Lise-Meitner-Straße 9, 12, 10 und 8.

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 2009). Außerdem das **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) und das **Landesnaturschutzgesetz** (LNatSchG).

2.2 Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan wird gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan von 1998 entwickelt. Der wirksame Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1998 stellt den Planbereich als gewerbliche Baufläche dar.



Abbildung 1: Ausschnitt aus dem FNP 1998.

2.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan aus dem Jahr 1998 stellt den Bereich als Fläche gewerbliche Baufläche dar.



Abbildung 2: Ausschnitt aus dem L-Plan 1998.

2.4 Weitere Vorschriften

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

2.5 Aufzuhebende Satzungen

Mit In-Kraft-Treten der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Lise-Meitner-Straße“ (Nr.138) wird innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches folgende Satzung aufgehoben:

Erweitertes Gewerbegebiet Süd und Südabschnitt der Osttangente, in Kraft getreten am 19.10.1989.

3. Beschreibung des Gebietes

Der Plangeltungsbereich liegt im Süden Flensburgs. Es handelt sich um ein bereits entwickeltes Gewerbegebiet. Lediglich ein Grundstück ist noch unbebaut. Die Lise-Meitner-Straße erschließt die einzelnen Grundstücke.

Innerhalb des Plangeltungsbereichs befinden sich keine Betriebe, die aufgrund ihrer störenden Wirkung nur in einem Industriegebiet zulässig sind. Es handelt sich hierbei vielmehr um Dienstleistungsbetriebe und Gewerbebetriebe, welche in einem Gewerbegebiet allgemein zulässig sind. Zudem befindet sich ein Wohnhaus innerhalb des Geltungsbereichs.



Abbildung 3: Ansässige Betriebe.

4. Gründe für die Planaufstellung

Der 1989 beschlossene Bebauungsplan setzt den östlichen Teil der Lise-Meitner-Straße als Industriegebiet fest („GI“ gemäß § 9 BauNVO), um ein Flächenangebot auch für produzierendes Gewerbe bzw. Industriebetriebe zu schaffen, das keine besonderen Lärmschutzmaßnahmen erforderte und gleichzeitig eine sehr gute Verkehrsanbindung bot.

Mittlerweile ist das gesamte Gebiet bis auf einzelne Restflächen erschlossen und die Entwicklung weitestgehend abgeschlossen. Hinsichtlich der Struktur der ansässigen Betriebe ist festzustellen, dass in dem Bereich zwischen einem Grünstreifen (westliche Grenze des Änderungsbereiches) und der Eckernförder Landstraße keine Betriebe ansässig sind, die nur in einem Industriegebiet zulässig sind.

Aufgrund der tatsächlich eingetretenen Entwicklung besteht für die dort Beschäftigten und die vorhandene Wohnnutzung sowie aufgrund von Schutzansprüchen aus der Umgebung ein Schutzanspruch dem die ursprüngliche Zielsetzung der Zulässigkeit von industriellem Gewerbe entgegensteht. Es ist nicht auszuschließen, dass nach Bebauungsplan und BauNVO zulässige (Industrie-) Nutzungen wegen dieses Schutzanspruches bereits heute nicht mehr genehmigungsfähig sind. Somit besteht aus dem Bestandsgebiet heraus ein Planungserfordernis. Durch eine künftige Festsetzung als Gewerbegebiete soll dem heutigen Stand entsprochen und dessen verträgliche Entwicklung planungsrechtlich abgesichert werden. Es ist nicht angedacht, bestehende Betriebe in ihrer Ausübung und ihrer Entwicklung einzuschränken.

4.1 Gründe für die Durchführung eines Verfahrens zur Innenentwicklung (§ 13 a BauGB)

§ 13 a (Innenentwicklung)

Die Bauleitplanung kann als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB erfolgen, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, kein Vorhaben mit einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht vorbereitet oder begründet wird, und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Die durch die Planung zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO wird nicht vergrößert.

5. Planungsziele und städtebauliches Konzept

Planungsziel ist die Sicherung des bestehenden Gebietscharakters durch die Festsetzung von Gewerbegebieten, da eine industrielle Entwicklung nicht erfolgt ist und nicht mehr entwickelbar ist. Um den aus diesem Gebietscharakter entstandenen Schutzanspruch zu sichern und um potenzielle Immissionen, die durch die Ansiedlung von Industriebetrieben entstehen könnten, zu begrenzen, ist es angedacht, im Plangeltungsbereich zwei Gewerbegebiete (GE 1 und GE 2) festzusetzen. Dies erfolgt auch, um einem künftig erhöhten Schutzanspruch in der Umgebung durch die Planung eines Krankenhauses (Bebauungsplan Nr. 305 der Stadt Flensburg) zu gewährleisten und um die Nachteile für das geplante Krankenhaus zu mindern. Für vorhandene Dienstleister wird durch die Bebauungsplanänderung zudem sichergestellt, dass sich auch künftig nicht ein Industriebetrieb in unmittelbarer Nachbarschaft ansiedeln kann. Die Betriebstätigkeit vorhandener Unternehmen soll durch die B-Plan-Änderung nicht eingeschränkt werden. Die bestehenden Festsetzungen wurden abgesehen von der Gebietsart und dementsprechend dem Immissionsschutz weitestgehend übernommen. Die Festsetzungen zum Einzelhandel, der Barrierefreiheit und den örtlichen Bauvorschriften (Werbeanlagen) werden im Rahmen der 3. Änderung aktualisiert. Aufgrund der im Westen (außerhalb des Plangeltungsbereichs) weiterhin möglichen Industriebetriebe ist es angedacht, im Gewerbegebiet GE 1 die ausnahmsweise zulässigen Betriebsleiterwohnungen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauGB auszuschließen, um keinen Konflikt zwischen einer Wohnnutzung und Industriebetrieben im Umfeld auszulösen.

6. Planinhalt und Festsetzungen

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet werden zwei Gewerbegebiete (GE 1 und GE 2) nach § 8 BauNVO festgesetzt. Aufgrund des im Westen angrenzenden Industriegebiets wird festgesetzt, dass in dem Gewerbegebiet 1 (GE 1) die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, nicht zulässig sind. Die im Osten liegenden Grundstücke im Gewerbegebiet 2 (GE 2) benötigen diesen Ausschluss aufgrund der ausreichenden Entfernung zum Industriegebiet nicht.

Ausschluss von Einzelhandelsbetriebe

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 um-

weltschützenden 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 Einzelhandelskonzept der Stadt Flensburg ist am 12.05.2011 von der Ratsversammlung der Stadt beschlossen worden. Es umfasst neben den nachstehend aufgeführten Zielen eine Liste mit zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimenten.

- Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten soll grundsätzlich nicht außerhalb der Stadtteilzentren und der Innenstadt großflächig entwickelt werden.
- Die Innenstadt soll auch künftig Marktführer für die zentrenrelevanten Einzelhandelsbranchen bleiben.
- Bei der Entwicklung von möglichen gemeinsamen Gewerbegebieten ist Einzelhandel grundsätzlich auszuschließen.

Analog zu den Empfehlungen des „Gemeinsamen Beratungserlasses zur Ansiedlung von Einkaufseinrichtungen größeren Umfangs“ des Landes Schleswig-Holstein vom 1. August 1994 wird der Einzelhandel in den Gewerbegebieten generell ausgeschlossen. Unter bestimmten Voraussetzungen kann Einzelhandel im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieb betrieben werden.

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.

Diesbezüglich werden mittels der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 138 für beide Gewerbegebiete gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

Ausnahmsweise ist Einzelhandel bis zu einer Größe von max. 250 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche zulässig, wenn sie

- nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs (nahversorgungsrelevante Sortimente) handeln, in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieb stehen

und

- diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Innerhalb der Gewerbegebiete ist Internet- bzw. Versandhandel ohne Verkaufsstelle für den Direktvertrieb zulässig.

Zudem wird festgesetzt, dass ausnahmsweise an Tankstellen der Handel mit Reisebedarf auf einer Verkaufsfläche von max. 200 m² zulässig ist. Zum Reisebedarf zählen Zeitungen, Zeitschriften, Straßenkarten, Stadtpläne, Reiselektüre, Schreibmaterialien, Tabakwaren, Schnittblumen, Reisetouiletten-artikel, Filme, Tonträger, Bedarf für Reiseapotheken, Reiseandenken und Spielzeug geringeren Wertes, Lebens- und Genussmittel in kleineren Mengen sowie ausländische Geldsorten.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt für beide Gewerbegebiete eine GRZ (Grundflächenzahl) von 0,7 und eine BMZ (Baumassenzahl) von 8,0 an.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 von Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

Die GRZ von 0,7 und die BMZ von 8,0 entsprechen den vorgegebenen Werten der BauNVO (§17) und liegen leicht unter dem vorgegebenen Höchstmaß. Zudem entspricht die festgesetzte GRZ und BMZ den Werten des derzeitigen Bebauungsplanes.

6.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

6.2.1 Bauweise

Innerhalb der Gewerbegebiete wird keine Bauweise festgesetzt, damit Gebäude unter Berücksichtigung der Grenzabstände ohne eine Längenbegrenzung zulässig sind.

6.2.2 Überbaubare Grundstücksfläche (Baulinien, Baugrenzen, Bebauungstiefe)

Durch die Ausweisung von Baugrenzen werden überbaubare Flächen festgelegt, die eine geordnete bauliche Entwicklung sichern und dennoch genügend Flexibilität für die anzusiedelnden Gewerbebetriebe lassen. Die Baugrenzen wurden aus dem bestehenden Bebauungsplan Nr. 138 übernommen und entsprechen somit den bereits entwickelten Bauvorhaben.

6.3 Erschließung, Infrastruktur

6.3.1 Verkehrserschließung

Das Gebiet ist bereits durch die Lise-Meitner-Straße erschlossen.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind an der Eckernförder Landstraße und an der Einmündung der Lise-Meitner-Straße in die Eckernförder Landstraße Grundstückszu- und -ausfahrten ausgeschlossen.

Weiterhin wird aus Gründen der Sicherheit festgesetzt, dass in Sichtdreiecken (von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen) eine Bepflanzung oder sonstige Nutzung nur bis zu 70 cm über Fahrbahnoberkante zulässig ist und dauernd unter dieser Höhe zu halten.

Die erforderlichen öffentlichen Parkplätze sind entlang der Lise-Meitner-Straße ausgewiesen. Die notwendigen privaten Stellplätze für PKW und Fahrräder sind gem. Stellplatzsatzung auf den jeweiligen Grundstücken unterzubringen.

Entlang der Bahnlinie ist eine Geh- und Radwegeverbindung festgesetzt, die nach Westen über das Scherrebektal zur Marienau und der Marienhölzung, nach Osten zum geplanten Zentralkrankenhaus fortgesetzt wird.

6.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist durch die Linie 14 (Haltestelle: Technologiezentrum) an das Netz des öffentlichen Nahverkehrs angebunden.

6.3.3 Ruhender Verkehr / Erreichbarkeit der Hauseingänge

Der Zugang von öffentlichen Verkehrswegen, Stellplätzen und Garagen zu den Gebäudeeingängen muss auch innerhalb des Grundstücks barrierefrei ausgeführt werden (Festsetzung nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 84 Abs. 1 Nr. 3 LBO 2009).

6.3.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Um die Ver- und Entsorgung sicherstellen zu können, wird ein Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgung in einer Breite von 6,50 m festgesetzt.

Die mit Leitungsrecht zu belastenden Flächen können als Ausnahme:

- in ihrer Lage bis zu 30,00 m verändert werden, wenn dies mit ihrer Zweckbestimmung vereinbar ist.
- überbaut werden, wenn die Funktion sowie die Betriebs- und Unterhaltungsarbeiten an den Versorgungsleitungen gewährleistet bleiben und die Versorgungsträger zustimmen.

Diese Festsetzungen dienen dazu, den Gewerbebetreibenden in Ausnahmefällen größere Spielräume einzuräumen, sofern die Zweckbestimmungen bewahrt werden und die Versorgungsträger zustimmen. Die Festsetzung wird aus dem derzeitigen Bebauungsplan Nr. 138 übernommen. Das Leitungsrecht durchläuft eine Pflanzfläche, da der Verlauf des Leitungsrechtes aus dem ursprünglichen Bebauungsplan übernommen wurde und diesbezüglich bereits besteht.

6.3.5 Technische Infrastruktur

Die Versorgung mit Wasser, Strom und Fernwärme sowie die Abfallbeseitigung sind sichergestellt. Die Entsorgung erfolgt durch den Anschluss an die zentrale Kläranlage.

Regelung des Wasserabflusses

Der im Planbereich bereits überwiegend verrohrte Bachlauf der Westenwatt mit Sandfang sowie der Kommunegraben und der Hornholzgaben regeln zurzeit den Abfluss des Oberflächenwassers. Diese werden südlich der Osttangente als offene Wasserläufe und Gräben zusammengefasst und als offener Bachlauf durch das Plangebiet bis zur Lise-Meitner-Straße geführt.

Ein erforderliches Regenrückhaltebecken wurde bereits beim Bau der B200 innerhalb des Knotens Flensburg-Süd angelegt. Es bedarf der baulichen Ergänzung durch Rückstauvorrichtungen. Der Wasseranfall aus dem Oberlauf der Westenwatt wird durch das Regenrückhaltebecken auf der Südseite der Osttangente geregelt.

6.3.6 Abfall, Wertstoffe

§ 10 der Abfallwirtschaftssatzung der Stadt Flensburg ist zu beachten.

Die Abfallbehälter müssen an ihren Stellplätzen barrierefrei erreichbar und nutzbar sein (Festsetzung nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 84 Abs. 1 Nr. 5 LBO 2009).

6.4 Stellplätze und Garagen, Abstellanlagen für Fahrräder

(§§ 12, 23 BauNVO, §§ 50c der Anlage 1 zum BauGB)

Gemäß § 50 Abs. 9 LBO müssen Stellplätze und Garagen so angeordnet und ausgeführt werden, dass ihre Benutzung die Gesundheit nicht schädigt und das Arbeiten und Wohnen, die Ruhe und die Erholung in der Umgebung durch Lärm oder Gerüche nicht über das zumutbare Maß hinaus stört.

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

6.5 Grünordnerische Festsetzungen

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

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 138 aus dem Jahr 1989 wurde um die Belange der Landschaftspflege und des Naturschutzes berücksichtigen zu können, ein Grünordnungsplan erarbeitet. Dieser bilanziert bereits die Eingriffe in die Natur und in die Landschaft und setzt Maßnahmen fest, die die Eingriffe ausgleichen. Die Festsetzungen der Maßnahmen im Plangebiet werden für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 138 innerhalb des Plangeltungsbereichs übernommen, damit der Eingriff auch weiterhin entsprechend ausgeglichen wird. Da die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 138 keine weiteren versiegelten Flächen ausweist und / oder die GRZ erhöht, müssen keine zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Weiterhin handelt es sich bei der 3. Änderung um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB.

Der Bebauungsplan setzt Bäume zum Erhalt fest und weist Neuanpflanzungen aus. Diese wurden aus dem Bebauungsplan Nr. 138 übernommen. Die Standorte von neu zu pflanzenden Bäumen können bis zu 10m verschoben werden, wenn betriebliche Belange es erfordern, um den Gewerbebetrieben eine größere Flexibilität bei der Anpflanzung der Bäume einzuräumen (z.B. Zufahrten). Die bereits angepflanzten Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch einen standortgerechten Laubbaum zu ersetzen.

Die Flächen von Bäumen, Knicks, fließenden und stehenden Gewässern sowie von sonstigen Feuchtgebieten gelten nicht als „überbaubare Flächen“, wenn und solange diese nach anderen gesetzlichen Vorschriften (Bundes- und Landesnaturschutzgesetz, Baumschutzsatzung etc.) geschützt sind.

Weiterhin setzt der Bebauungsplan Schutzstreifen mit Erhaltungsgeboten entlang der Osttangente, der Eckernförder Landstraße sowie parallel zum Fuß- und Radweg im Norden des Plangebietes (längs der Bahn) zum Schutz der bereits angepflanzten Flächen fest.

6.6 Örtliche Bauvorschriften

Gestalterische Festsetzungen werden zu Werbeanlagen getroffen. Diese sollen eingeschränkt werden, um eine geordnete städtebauliche Gestaltung zu sichern und einer negativen Entwicklung durch eine Überfrachtung durch Werbeanlagen an der Stadteinfahrt entgegen zu wirken. Die textlichen Festsetzungen betreffen die Dimensionen und Anzahl der Werbeanlagen an den Gebäuden, freistehende Werbeanlagen und die Gestaltung der Werbeanlagen selbst.

- Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig. Sie sind in Form von Schriftzügen, Firmensignets oder Einzelbuchstaben bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 m direkt am Gebäude zulässig. Die horizontale Ausdehnung der Werbeanlagen darf nicht länger als zwei Drittel der zur Haupteinfahrtsstraße ausgerichteten Gebäudefront betragen, unabhängig von der Anzahl verschiedener Werbeanlagen an einem Gebäude. Die Gesamtgröße der Werbeanlagen darf 10 % der Wandfläche, an der sie angebracht werden soll, nicht überschreiten. Die Werbeanlagen dürfen die Gebäudehöhe nicht überschreiten.
- Es sind direkt und indirekt beleuchtete, blendfrei ausgeführte Werbeanlagen zulässig. Lauf-, Wechsel-, Blinklichtschaltungen und Anlagen ähnlicher Bauart und Wirkung sind nicht zulässig (hierzu zählen z. B. Wechsellichtanlagen, Wendeanlagen, Leitlichtanlagen, Digitalbildanlagen, Bildprojektionen sowie angestrahlte Werbeanlagen, deren Lichtfarbe oder Lichtintensität wechselt). Ebenfalls unzulässig sind sich bewegende Werbeanlagen (z. B. auf Schienen oder sich drehend). 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.
- Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist pro Grundstück eine freistehende, unbeleuchtete Werbeanlage in einer maximalen Größe von 2,00 m² auf jeweils bis zu 2 Seiten zulässig.
- Fahnenmasten sind nur unbeleuchtet und mit innenliegendem Seilzug innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Höhe von 8,00m (bezogen auf Erdgeschossfußboden des Baukörpers) zulässig.
- Werbeanlagen dürfen nicht in das Lichtraumprofil des öffentlichen Straßenraumes hineinragen bzw. die erforderlichen Sichtbeziehungen beeinflussen.
- Werbeanlagen sind nicht innerhalb von festgesetzten Flächen für Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zulässig.
- Werbeanlagen müssen so konstruiert sein, dass keine Insekten in den Leuchtkörper gelangen können (staubdichte Leuchten).
- Es sind Leuchtmittel mit für Insekten wirkungsarmem Spektrum (UV-armes Lichtspektrum) gemäß dem Stand der Technik zu verwenden, wie zum Beispiel Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Lampen. Es dürfen nur Leuchten mit geringer Oberflächentemperatur < 60 ° verwendet werden.

- Eine direkte Blickverbindung von benachbarten schutzbedürftigen Daueraufenthaltsräumen zu Lichtquellen ist durch geeignete Lichtpunkthöhe, Neigungswinkel der Leuchten, Reflektoren usw. zu vermeiden.
- Für größere Außenflächen (z.B. Stellplatzanlagen), die gleichmäßig ausgeleuchtet werden sollen, sind Scheinwerfer mit asymmetrischer Lichtverteilung zu verwenden, die oberhalb von 80° Ausstrahlungswinkel (zur Vertikalen) kein Licht abgeben.
- 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.
- Die Beleuchtung von Werbeanlagen ist zwischen 23.00 Uhr und 5.00 Uhr abzuschalten.

Anlagen zur Energiegewinnung (Solarzellen, Solarkollektoren etc.) dürfen in die Dachfläche integriert werden, um dem Klimaschutz Rechnung tragen zu können.

6.7 Altlastenbezogene Festsetzungen

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

6.8 Immissionsschutzbezogene Festsetzungen

Gemäß § 9 BauNVO dienen Industriegebiete ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Diese Entwicklung ist in dem Plangeltungsbereich jedoch nicht eingetreten. Es handelt sich vielmehr um Betriebe, welche in einem Gewerbegebiet oder in Mischgebieten allgemein zulässig sind. Durch eine künftige Festsetzung als Gewerbegebiete soll dem heutigen Stand entsprochen und dessen verträgliche Entwicklung planungsrechtlich abgesichert werden. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 138 setzt daher zwei Gewerbegebiete fest. Im GE 1 werden die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet, ausgeschlossen, da angrenzend weiterhin im B-Plan Nr. 138 ein Industriegebiet festgesetzt ist. Die im Osten liegenden Grundstücke im Gewerbegebiet 2 (GE 2) benötigen diesen Ausschluss aufgrund der ausreichenden Entfernung zum Industriegebiet nicht.

Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm ist von den Betrieben in den Gewerbegebieten 1 und 2 sicherzustellen. Der Schutzanspruch der möglichen Wohnnutzung und bereits vorhandenen Wohnnutzung in der nordöstlichen Teilfläche (GE 2) ist zu beachten. Auch in den umliegenden Bebauungsplänen Nr. 64 und Nr. 179 (künftig Nr. 305) sind die ausnahmsweisen zulässigen Wohnnutzungen

nach §8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO nicht ausgeschlossen, sodass auch in diesen Gebieten der entsprechende Schutzanspruch im Nachtzeitraum besteht. Diesbezüglich können sich im Plangebiet bisher auch ohne Bebauungsplanänderung nur schwerlich Industriebetriebe ansiedeln.

6.9 Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen / Hinweise

6.9.1 Archäologisches Interessensgebiet

Die überplante Fläche befindet sich teilweise in einem archäologischen Interessensgebiet. Bei diesen Bereichen der überplanten Fläche handelt es sich daher gem. § 12 (2) 6 DSchG um Stellen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Erdarbeiten in diesem Bereich bedürfen daher der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes.

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

6.9.2 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 2009 und vor Beginn von Tiefbauarbeiten eine Auskunft bei der Landesordnungsbehörde über mögliche Kampfmittelbelastungen einzuholen.

6.9.3 DIN-Normen

Die DIN-Norm 4109, Schallschutz im Hochbau wird im Rathaus der Stadt Flensburg während der Dienststunden zur Einsicht bereitgehalten.

6.10 Umweltbericht gem. § 2a BauGB

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

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

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

Die durch die Planung zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO wird nicht vergrößert. Ziel der 3. Änderung des Bebauungsplanes ist es, die Gebietskategorie von einem Industriegebiet auf zwei Gewerbegebiete zu ändern. Der Eingriff in die Natur und Landschaft wurde bereits bei der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 138 bilanziert und ausgeglichen (Vgl. Grünordnungsplan zum Bebauungsplan: Erweitertes Gewerbegebiet Süd und Südabschnitt der Osttangente (Nr. 138)). Die grünordnerischen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes werden für den Planbereich der 3. Änderung übernommen. Die bereits angepflanzten Flächen entlang der Osttangente und des Fuß- und Radweges werden nunmehr als Erhaltungsflächen festgesetzt. Erneute Eingriffe in Natur und Landschaft treten nicht auf.

Die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG gelten auch im überplanten Bereich. Der überwiegende Teil der Grundstücke ist bereits verkauft und bebaut. Noch nicht bebaute Grundstücke werden auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens bezüglich einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit beurteilt und abgearbeitet.

7. 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 aller Bauleitpläne 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.

7.1 Gender-Aspekte

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

Die Gleichstellungsbeauftragte ist im Rahmen der Trägerbeteiligung eingebunden.

7.2 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.

7.3 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 den letzten Jahren ergänzende Festsetzungen in den Bebauungsplänen gem. § 84 LBO 2009 getroffen worden, indem für die Erreichbarkeit von Stellplätzen, Garagen und Haustüren eine barrierefreie Erreichbarkeit festgesetzt wird. Gleiches gilt für die Erreichbarkeit und Nutzbarkeit von Abfallbehältern.

In der vorliegenden Planung werden diese Festsetzungen ebenfalls vorgenommen.

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

Es empfiehlt sich, um eine nachhaltige Nutzung der Gebäude für jedes Lebensalter zu ermöglichen, Erdgeschosse barrierefrei auszuführen und Eingänge ohne Stufen zu bauen. Bei der Gestaltung von Treppen sollte auch die 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.

8. Gebietsgliederung

Durch den Bebauungsplan werden die vorhandenen Flächen wie folgt gegliedert:

Gewerbegebiet	ca. 93.222 m ²
Verkehrsflächen	ca. 5.478 m ²
Rad- und Fußweg	ca. 1.509 m ²
Gesamtfläche	ca. 100.209 m²

9. Erschließungsbeiträge / Kosten städtebaulicher Maßnahmen

9.1 Erschließungskosten

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

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

Sofern ein Erschließungsbeitrag nicht in Betracht kommt, erfolgt 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 in Verbindung mit der städtischen Straßenbeitragssatzung vom 03.08.2017 von den Grundstückseigentümern bzw. von den an der Nutzung dinglich

Berechtigten, denen der Ausbau Vorteile bringt, einen Ausbaubeitrag erhoben werden. Dieser liegt zwischen 25 % und 75 % des Ausbaufwandes.

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

10. Anlagen

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

Tab. 2: Übersicht der zentren-, nahversorgungs- und nicht zentrenrelevanten Sortimente.

„Zentrenrelevante“ Sortimente	„Nahversorgungsrelevante“ Sortimente	„Nicht zentrenrelevante“ Sortimente
Typischer Standort: Innenstadt / Stadtteilzentrum / Sonderstandort: Einkaufszentren	Typischer Standort: Innenstadt, Stadtteilzentren, Siedlungsintegrierte Streulagen, Sonderstandort: Einkaufszentren	Typischer Standort: Verkehrsorientierte Streulagen Gewerbegebietslagen
Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte, Software, Telekommunikationsgeräte, Geräte der Unterhaltungselektronik, Bild- und Tonträger	Nahrungs- und Genussmittel, Tabakwaren, Getränke ¹	Metall- und Kunststoffwaren (u. a. Schrauben und –zubehör, Kleineisenwaren, Bauartikel, Dübel, Beschläge, Schlösser, Schlüssel, Installationsbedarf für Gas, Wasser, Heizung, Klimatechnik, Bauelemente aus Metall und Kunststoff, Werkzeuge aller Art, Werkstatteinrichtungen, Leitern, Lager- und Transportbehälter, Spielgeräte für Garten und Spielplatz, Drahtwaren, Rasenmäher)
Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten, Haushaltstextilien (Haus-, Tisch- und Bettwäsche), Meterware für Bekleidung und Wäsche	Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse, Körperpflege-mittel	Anstrichmittel, Bau- und Heimwerkerbedarf (Farben, Lacke, Flachglas, sonstiges Baumaterial wie Mauersteine, Holz, Sanitärbedarf, Saunas)
Elektrische Haushaltsgeräte (Kleingeräte)	Apotheken / Pharmaziewaren	Heimtextilien, Vorhänge, Teppiche, Fußbodenbeläge, Tapeten
Keramische Erzeugnisse und Glaswaren	Blumen, Floristik	Elektrische Haushaltsgeräte (Großgeräte wie Herd, Waschmaschine)
Musikinstrumente und Musikalien	Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen	Wohnmöbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel,

		Bettwaren (u. a. Matratzen, Lattenroste, Oberdecken)
Haushaltsgegenstände (u. a. Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke, nicht elektrische Haushaltsgeräte) sowie kleinteilige Holz-, Flecht- und Korbwaren		Großformatige Holz-, Flecht- und Korbwaren (u. a. Drechslernerwaren, Korbmöbel, Bast- und Strohwaren, Kinderwagen)
Bücher		Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel
Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel		Sonstige Haushaltsgegenstände (u. a. Bedarfsartikel für den Garten, Garten- und Campingmöbel, Grillgeräte, Rollläden und Markisen)
Spielwaren, Bastelartikel		Sport- und Campingartikel (Hardware und spezialisierte Sportarten), Caravan- und Bootszubehör
Sportbekleidung und –schuhe, Sportartikel für Breitensportarten		Pflanzen, Sämereien und Düngemittel
Bekleidung		Zoologischer Bedarf und lebende Tiere (inkl. Futtermittel für Haustiere)
Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck		Krafträder einschl. Kleinkrafträder, Kraftradteile und Zubehör
Medizinische und orthopädische Artikel		Kfz-Teile und Zubehör
Augenoptiker		Erotikartikel
Uhren und Schmuck		
Kunstgegenstände, Bilder kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel		
Antiquitäten und Gebrauchtwaren		
Foto- und optische Erzeugnisse		
Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör		
¹ als Vertriebsform Getränkemarkt aufgrund der Pkw-Orientierung auch in verkehrsorientierter / Gewerbegebietslage		