

# Begründung

---

## 3. Änderung des Bebauungsplans „Johannismühle“ (Nr. 37)



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

Flensburg, 25.08.2023  
Schumacher  
☎ 85 2805

## **Inhalt**

<b>1.</b>	<b>Plangebiet .....</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Rechtliche Vorschriften und Regelungen .....</b>	<b>4</b>
<b>2.1</b>	<b>Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>4</b>
<b>2.2</b>	<b>Flächennutzungsplan .....</b>	<b>4</b>
<b>2.3</b>	<b>Landschaftsplan .....</b>	<b>4</b>
<b>2.4</b>	<b>Weitere Vorschriften.....</b>	<b>5</b>
<b>2.5</b>	<b>Aufzuhebende Satzungen .....</b>	<b>6</b>
<b>2.6</b>	<b>Städtebaulicher Vertrag .....</b>	<b>6</b>
<b>3.</b>	<b>Beschreibung des Gebietes .....</b>	<b>6</b>
<b>4.</b>	<b>Gründe für die Planaufstellung .....</b>	<b>6</b>
<b>4.1</b>	<b>Gründe für die Durchführung eines Verfahrens zur Innenentwicklung (§ 13 a BauGB)</b>	<b>6</b>
<b>5.</b>	<b>Planungsziele und städtebauliches Konzept.....</b>	<b>6</b>
<b>6.</b>	<b>Planinhalt und Festsetzungen .....</b>	<b>7</b>
<b>6.1</b>	<b>Art und Maß der baulichen Nutzung .....</b>	<b>7</b>
<b>6.1.1</b>	<b>Art der baulichen Nutzung.....</b>	<b>7</b>
<b>6.1.2</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung .....</b>	<b>7</b>
<b>6.2</b>	<b>Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....</b>	<b>8</b>
<b>6.2.1</b>	<b>Bauweise .....</b>	<b>8</b>
<b>6.2.2</b>	<b>Überbaubare Grundstücksfläche (Baulinien, Baugrenzen, Bebauungstiefe) .....</b>	<b>8</b>
<b>6.3</b>	<b>Erschließung, Infrastruktur .....</b>	<b>8</b>
<b>6.3.1</b>	<b>Verkehrerschließung .....</b>	<b>8</b>
<b>6.3.2</b>	<b>Öffentlicher Personennahverkehr .....</b>	<b>8</b>
<b>6.3.3</b>	<b>Ruhender Verkehr / Erreichbarkeit der Hauseingänge .....</b>	<b>8</b>
<b>6.3.4</b>	<b>Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....</b>	<b>9</b>

---

<b>6.3.5</b>	<b>Technische Infrastruktur .....</b>	<b>9</b>
<b>6.3.6</b>	<b>Abfall, Wertstoffe .....</b>	<b>10</b>
<b>6.3.7</b>	<b>Soziale Infrastruktur .....</b>	<b>10</b>
<b>6.4</b>	<b>Stellplätze und Garagen, Abstellanlagen für Fahrräder .....</b>	<b>10</b>
<b>6.5</b>	<b>Grünordnerische Festsetzungen .....</b>	<b>11</b>
<b>6.5.1</b>	<b>Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) .....</b>	<b>11</b>
<b>6.5.2</b>	<b>Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB), Anpflanzgebot .....</b>	<b>11</b>
<b>6.5.3</b>	<b>Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB), Erhaltungsgebot .....</b>	<b>11</b>
<b>6.6</b>	<b>Denkmalschutzbezogene / Gestalterische Festsetzungen .....</b>	<b>12</b>
<b>6.7</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen / Hinweise .....</b>	<b>12</b>
<b>6.7.1</b>	<b>Grabungsschutzgebiet .....</b>	<b>12</b>
<b>6.7.2</b>	<b>Kampfmittel .....</b>	<b>13</b>
<b>7.</b>	<b>Umweltbericht gem. § 2a BauGB .....</b>	<b>13</b>
<b>7.1</b>	<b>Artenschutz .....</b>	<b>13</b>
<b>8.</b>	<b>Berücksichtigung der Belange besonderer Bevölkerungsgruppen .....</b>	<b>14</b>
<b>8.1</b>	<b>Gender-Aspekte .....</b>	<b>14</b>
<b>8.2</b>	<b>Familien / Kinder und Jugendliche .....</b>	<b>14</b>
<b>8.3</b>	<b>Senioren und Menschen mit Behinderungen .....</b>	<b>14</b>
<b>9.</b>	<b>Gebietsgliederung .....</b>	<b>15</b>
<b>13.</b>	<b>Pläne und Anlagen .....</b>	<b>16</b>

## 1. Plangebiet

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Kanzleistraße 49 und 51, mit den dazugehörigen Garagenhöfen sowie den davorliegenden Verkehrsflächen (Kanzleistraße und Straßenmitte Schulze-Delitzsch-Straße).

## 2. Rechtliche Vorschriften und Regelungen

### 2.1 Rechtsgrundlagen

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

### 2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1998 stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Die Fläche des urbanen Gebiets ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, stellt jedoch keinen Konflikt dar, da sie mit ca. 3.000 m<sup>2</sup> unter der Darstellungsgrenze des Flächennutzungsplans liegt.



Abb.: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 1998

### 2.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan aus dem Jahr 1998 stellt den Bereich als Wohnbaufläche dar.

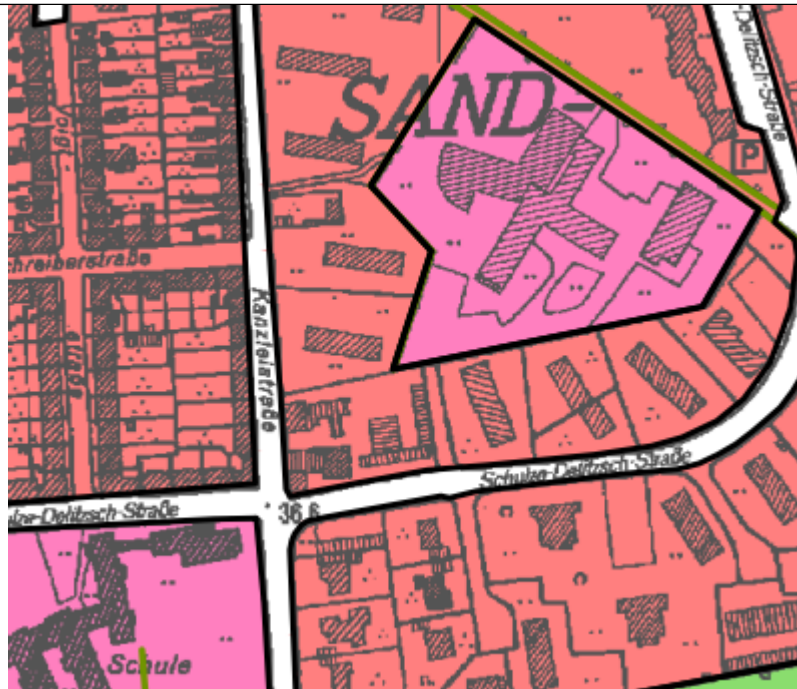


Abb.: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan 1998

Der Landschaftsplan aus dem Jahr 2023 trifft für den Bereich keine Aussagen.

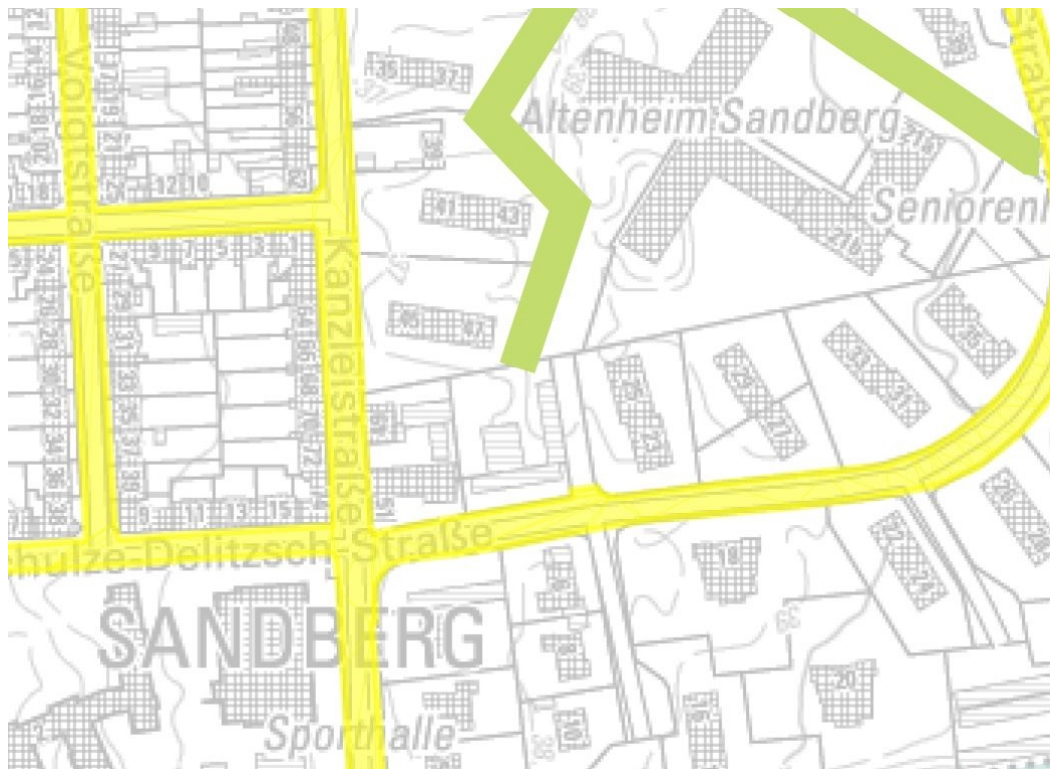


Abb.: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan 2023

## 2.4 Weitere Vorschriften

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

## **2.5 Aufzuhebende Satzungen**

Innerhalb des Geltungsbereichs wird der Bebauungsplan „Johannismühle“ (Nr. 37, 1. Änderung), rechtskräftig seit 13.01.1973, aufgehoben.

## **2.6 Städtebaulicher Vertrag**

Zwischen der Stadt Flensburg und den Grundstückseigentümern wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. Im Vertrag ist die Realisierung des im Bebauungsplan festgesetzten Gehrechts enthalten. Ebenfalls wird die Ausgleichsmaßnahme (Fledermauskästen) zusätzlich zum Bebauungsplans gesichert. Im Vertrag ist außerdem enthalten, dass bei der Herstellung von mehr als zehn Wohnungen, davon mindestens 30 % über den ersten Förderweg finanziert werden müssen. Dies basiert auf den im Jahr 2020 beschlossenen Leitlinien für die Steuerung des Wohnungsangebots in Flensburg, wonach bei allen neuen Wohnungsbauvorhaben mit mehr als zehn Wohneinheiten 30 % geförderte Wohnungen im ersten Förderweg zu bauen sind (Beschluss RV-32/2020).

## **3. Beschreibung des Gebietes**

Der Geltungsbereich liegt in einem, durch wohnliche Nutzungen geprägtem, Gebiet im Stadtteil Sandberg. Darüber hinaus befinden sich in unmittelbarer Umgebung eine Grundschule mit integriertem VHS-Zentrum und ein AWO Servicehaus. Das Audimax der Europauniversität Flensburg ist in 10 min und der Südermarkt in 15 min zu Fuß erreichbar. Im Westen wird der Geltungsbereich durch die Kanzleistraße und im Süden durch die Schulze-Delitzsch-Straße begrenzt. Im Norden und Osten grenzen drei- und viergeschossige Zeilenbauten mit Satteldach an. Die Westseite der Kanzleistraße ist mit einer geschlossenen, dreigeschossigen Blockrandbebauung bebaut. Südlich der Schulze-Delitzsch-Straße stehen eingeschossige Bungalows und ein Garagenhof. Im Geltungsbereich stehen zwei eingeschossige Wohngebäude mit Satteldach, wovon eins für studentisches Wohnen genutzt wird, sowie ein Garagenhof.

## **4. Gründe für die Planaufstellung**

Die Eigentümer der Grundstücke Kanzleistraße 49 und 51 planen eine Neubebauung, welche sich harmonischer in die Umgebung einfügen soll, als der derzeitige Bebauungsplan dies ermöglicht. Um dieses Vorhaben realisieren zu können, soll der Bebauungsplan geändert werden.

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

Die Bauleitplanung kann als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB erfolgen, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, kein Vorhaben mit einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht vorbereitet oder begründet wird, und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Die durch die Planung zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>.

## **5. Planungsziele und städtebauliches Konzept**

Planungsziel ist die Neubebauung der Grundstücke Kanzleistraße 49 und 51 (inkl. der dazugehörigen Garagenhöfen) mit einer sich in die Umgebung einfügenden Bebauung sowie die Sicherung einer regelkonformen Gehwegbreite an der östlichen Seite Kanzleistraße.

Geplant ist studentisches Wohnen, mit derzeit etwa 77 WE sowie einem Co-Working-Space mit derzeit etwa 375 m<sup>2</sup>. Das Vorhaben wurde mit mehreren Varianten im Gestaltungsbeirat vorgestellt. Die Variante 4, bei der im östlichen Gebäude die Stellung der Zeilenbauten der Schulze-De-

litzsch-Straße, beim westlichen Gebäude die der Zeilenbauten der Kanzleistraße aufgegriffen wird, wird aus städtebaulicher Sicht den anderen Varianten vorgezogen.

Der ortsbildprägende Baum an der nördlichen Grenze soll erhalten bleiben.

In der 1. Änderung des Bebauungsplans „Johannismühle“ (Nr. 37) wurde die Breite der Straßenverkehrsfläche im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan „Johannismühle“ (Nr. 37) (Rechtskraft 13.01.1973) verändert. Zur Sicherung einer regelkonformen Gehwegbreite wird die Verkehrsfläche unverändert mit in die 3. Änderung des Bebauungsplans „Johannismühle“ (Nr. 37) übernommen.

## **6. Planinhalt und Festsetzungen**

### **6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

#### **6.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Das urbane Gebiet wird als Baugebietstyp gewählt, da es ergänzende, verträgliche Nutzungen im bestehenden Quartier ermöglicht. Die Eigentümer planen ein Wohnheim für Studenten mit ergänzenden Nutzungen, wie ein Co-Working-Space und einem Café. Darüber hinaus bietet das urbane Gebiet Möglichkeiten verträgliche Nutzungen, die dem Stadtteil dienen zu etablieren. Ausgeschlossen werden Nutzungen, die nicht zur städtebaulichen Konzeption passen. Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 6a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO), Ferienwohnungen (§ 6a Abs. 2 Nr. 3 oder 4 BauNVO) stehen in Flächenkonkurrenz zur geplanten Nutzung von studentischen Wohnnutzungen in Kombination mit einem Co-Working-Space. Fremdwerbung (§ 6a Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) wird ausgeschlossen, da es nicht zu einer Überfrachtung des Erscheinungsbildes kommen soll. Aufgrund der zentralen Lage im Stadtgebiet wurde der städtebauliche und architektonische Entwurf im Gestaltungsbeirat behandelt, eine visuelle Beeinträchtigung durch Fremdwerbung soll verhindert werden. Werbung an der Stätte der Leistung ist, im vorgegebenen Rahmen, zulässig.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 6a Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO (Vergnügungsstätten und Tankstellen) können zu nachbarschaftlichen Konflikten führen, sind zu flächenintensiv für das Plangebiet und entsprechen nicht der städtebaulichen Konzeption. Aus diesem Grund sind sie im Bebauungsplan unzulässig.

#### **6.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Mit III Vollgeschossen fügt sich die Festsetzung in die Bebauung an der Schulze-Delitzsch-Straße ein, welche sowohl Richtung Osten als auch Richtung Westen von dreigeschossigen Gebäuden gesäumt wird. Ergänzend wird dazu die maximal zulässige Firsthöhe (55,0 m über NHN) festgesetzt, sodass das Gebäude auch optisch, als dreigeschossiges Gebäude, mit Dachgeschoss wahrgenommen wird und sich in die Umgebung einfügt.

Angelehnt an die Orientierungswerte des § 17 BauNVO wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Für diesen, in das Stadtgefüge, integrierten Standort wird diese GRZ als verträglich erachtet. Darüber hinaus wird dadurch dieser Nachnutzung ermöglicht, das Grundstück auf eine nachhaltige und für das Umland flächenschonende Weise zu nutzen, da keine neuen Flächen in Anspruch genommen werden müssen.

## **6.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

### **6.2.1 Bauweise**

Aufgrund des städtebaulichen Konzepts wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten, jedoch entfällt die Längenbegrenzung. Dadurch wird der Verbindungsbau zwischen den zwei geplanten Hauptbaukörpern ermöglicht.

### **6.2.2 Überbaubare Grundstücksfläche (Baulinien, Baugrenzen, Bebauungstiefe)**

Mit der Ausweisung von Baugrenzen werden überbaubare Flächen festgesetzt, die eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichern. Die Baufenster sind so angelegt, dass die Hauptbaukörper, gemäß dem städtebaulichen Konzept, sich in die Umgebung einfügen. Die Festsetzung zur Überschreitung der Baugrenzen wurde getroffen um die Baugrenzen und damit die Stellung des Gebäudes präziser festsetzen zu können, hier sollte entsprechend dem städtebaulichen Konzept nicht zu viel Spielraum gegeben werden. Gleichzeitig soll aber noch ausreichend Spielraum vorhanden sein, dass untergeordnete Gebäudeteile errichtet werden können.

## **6.3 Erschließung, Infrastruktur**

### **6.3.1 Verkehrserschließung**

Die Grundstücke, die als Bauland festgesetzt werden, sind verkehrlich erschlossen. Sowohl die Kanzleistraße, als auch die Schulze-Delitzsch-Straße begrenzen das Bauland. Die Privatstraße zur Erschließung der vorhandenen Bebauung im hinteren Bereich, ist vorhanden.

### **6.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr**

Die Haltestellen „Kanzleistraße“ (beide Richtungen) der Linie 4 befinden sich direkt vor dem Vorhabengrundstück. Die Linie 4 verbindet die Endstationen Frösleeweg und Universität. Die Innenstadt und der ZOB werden ebenfalls angefahren.

### **6.3.3 Ruhender Verkehr / Erreichbarkeit der Hauseingänge**

Gemäß Landesbauordnung Schleswig-Holstein müssen in Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen Stellplätze für Wohnungen in ausreichender Anzahl barrierefrei sein und von den zugeordneten Gebäuden aus barrierefrei erreichbar sein. Für öffentlich zugängliche bauliche Anlagen gilt eine grundlegende Barrierefreiheit. Unter bestimmten Voraussetzungen können Abweichungen zugelassen werden (§ 50 Abs. 1 LBO 2022).

Stellplätze und Garagen sind gemäß § 49 Abs. 2 Satz 1 LBO 2022 so anzuordnen und auszuführen, dass ihre Benutzung die Gesundheit nicht schädigt und das Arbeiten und Wohnen, die Ruhe und die Erholung in der Umgebung durch Lärm oder Gerüche nicht über das zumutbare Maß hinaus stört.

Der Zugang von öffentlichen Verkehrswegen, Stellplätzen und Garagen zu den Haustüren muss auch innerhalb des Grundstücks barrierefrei ausgeführt werden (Festsetzung nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 Nr. 3 LBO 2022).

Mit dem geplanten Abbruch und der Realisierung eines Neubaus entfallen die auf den Baugrundstücken bestehenden Garagen und Stellplätze. Im Moment werden die Garagen und Stellplätze zu einem geringen Anteil durch die Mieter der zugehörigen Wohneinheiten genutzt. Der größere Anteil ist vermietet, vermutlich an Bewohner\*innen aus dem näheren Umfeld. Einige der Garagen bzw. Stellplätze dienen als Stellplatznachweis für die Wohneinheiten innerhalb des Geltungsbe-



reichs. Für Wohneinheiten außerhalb des Geltungsbereichs existieren keine Stellplatznachweise auf den Baugrundstücken im Geltungsbereich. Da im Quartier um die Kanzleistraße ein hoher Parkdruck herrscht, werden die Garagen gut angenommen. Mit dem Wegfall der Garagen verlagert sich der ruhende Verkehr voraussichtlich in den öffentlich Raum. Aufgrund der eben genannten Situation besteht kein Anspruch auf Erhalt dieser Garagen und Stellplätze. Grundsätzlich kann die einzelne Grundstückseigentümer\*in nicht für den allgemein herrschenden Parkdruck im Quartier verantwortlich gemacht werden. Eine Lösung kann nur in der Betrachtung des gesamten Quartiers erarbeitet werden und sollte nicht zulasten einzelner Grundstückseigentümer\*innen erfolgen.

Das Quartier inklusive der Thematik ruhender Verkehr ist Teil des aktuell in Erstellung befindlichen Parkraumbewirtschaftungs- und Parkraummanagementkonzeptes (PRK).

#### 6.3.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Das im Gestaltungsbeirat vorgestellte Baukonzept sieht an der östlichen Seite Stellplätze vor. Um die Fußgänger\*innen auf der Privatstraße Richtung den Gebäuden Schulze-Delitzsch-Straße 21, 21a und 21b durch ein- und ausparkende Autos zu gefährden, wurde das Gehrecht festgesetzt. Diese Festsetzung ermöglicht es, die Stellplätze direkt an die Fahrbahn zu bauen. Planungsrechtlich würden sie sich auf dem Bauland (urbanes Gebiet) und der privaten Verkehrsfläche außerhalb dieses Geltungsgebiets liegen. Der Gehweg würde westlich der Stellplätze liegen, sodass sich Fußgänger\*innen und PKW nicht kreuzen. Ein planerisches Erfordernis dieser Festsetzung besteht folglich sofern Stellplätze an der östlichen Baugebietsgrenze errichtet werden sollen. Sollten keine Stellplätze in diesem Bereich errichtet werden und die private Verkehrsfläche weiterhin über einen ausreichend breiten Gehweg verfügen, kann über eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB entschieden werden.

#### 6.3.5 Technische Infrastruktur

Die Versorgung mit Wasser, Elektrizität und Fernwärme erfolgt durch die vor Ort ansässigen Versorgungsträger.

Das anfallende Oberflächenwasser (Niederschlagswasser) ist auf den Grundstücken zur Verdunstung und zur Versickerung zu bringen. Das Ziel des A-RW 1 ist eine Nachbildung des natürlichen Wasserhaushalts. Unterstützt wird diese Zielsetzung mit den textlichen Festsetzungen Nr. 3.1, 5.1 und 6.1. Die Wasserhaushaltsbilanzierung gemäß A-RW 1 ergab einen „weitgehend natürlichen Wasserhaushalt“. Weitere Maßnahmen, als die eben genannten textlichen Festsetzungen, sind nicht notwendig.

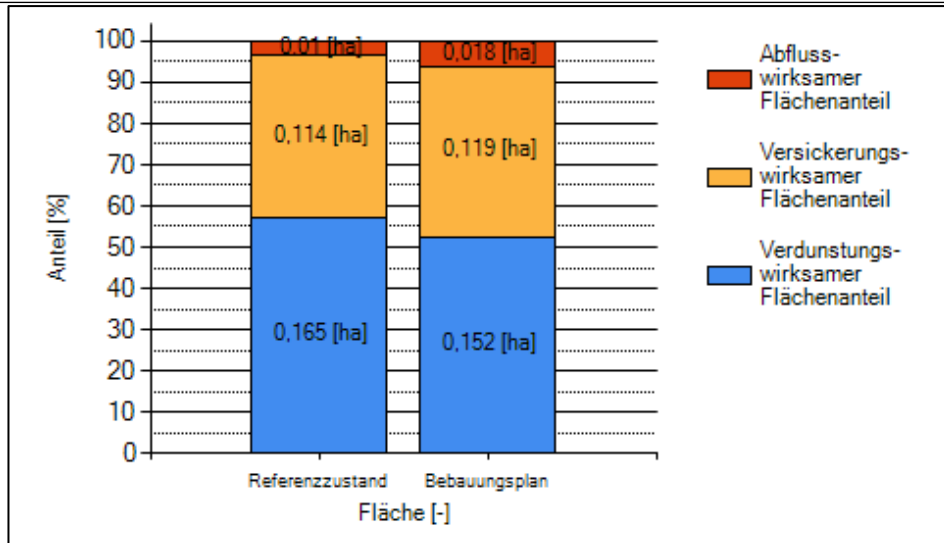


Abb.: Ergebnis der Wasserhaushaltsbilanzierung gemäß A-RW 1

### 6.3.6 Abfall, Wertstoffe

Die Abfallbehälter müssen an ihren Stellplätzen barrierefrei erreichbar und nutzbar sein (Festsetzung nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 Nr. 6 LBO 2022). Die Flensburger Abfallwirtschaftssatzung ist zu beachten.

### 6.3.7 Soziale Infrastruktur

Folgeinfrastruktur ist nicht aufgrund der Größe der Bebauungsplanänderung und der integrierten Lage im Stadtgefüge notwendig.

## 6.4 Stellplätze und Garagen, Abstellanlagen für Fahrräder

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

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

Für den Geltungsbereich sind die notwendigen Stellplätze und Carports / Garagen für die jeweiligen Nutzungen auf den privaten Grundstücken herzustellen, inkl. der notwendigen Stellplätze in Überbreite für die mögliche Nutzung mit Rollstuhl oder Kinderwagen (vgl. 8.3.3).

Gemäß § 49 Abs. 2 LBO 2022 müssen Stellplätze und Garagen so angeordnet und ausgeführt werden, dass ihre Benutzung die Gesundheit nicht schädigt und das Arbeiten und Wohnen, die Ruhe und die Erholung in der Umgebung durch Lärm oder Gerüche nicht über das zumutbare Maß hinaus stört.

Die Flensburger Stellplatzsatzung ist anzuwenden. Für neue Bauvorhaben ist der Nachweis über notwendig herzustellende Stellplätze für Pkw und Fahrräder gemäß Stellplatzsatzung zu führen. Die Reduzierung der notwendigen Stellplätze kann mit einem Mobilitätskonzept erfolgen. Ob und wie weit reduziert werden kann, wird immer im Einzelfall, durch die Abteilung Verkehr, Mobilität, Klima der Stadt Flensburg, auf Grundlage des eingereichten Mobilitätskonzepts geprüft.

Dem gesetzlichen Boden- und Wasserschutz wird dadurch Rechnung getragen, dass ein baulich bereits vorgeprägter Bereich im Innenbereich entwickelt wird. Es wird festgesetzt, dass Stellplatz-

anlagen mit versickerungsfähigen Materialien zu befestigen sind (vgl. textliche Festsetzung Nr. 3.1).

## **6.5 Grünordnerische Festsetzungen**

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

Als Maßnahme zum Schutz der Natur werden im Geltungsbereich für die Regenwasserbewirtschaftung Festsetzungen getroffen. Angelehnt an den Erlass V441–51787/2019 des MELUND und MILLI vom 10.10.2019 „Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Neubaugebieten in Schleswig-Holstein“ (A-RW 1) wird festgesetzt, dass nicht genutztes Niederschlagswasser auf dem Grundstück zur Verdunstung oder zur Versickerung gebracht werden muss (vgl. textliche Festsetzung Nr. 5.1). In diesem Zusammenhang werden auch Gründächer (vgl. Nr. 6.5.2) festgesetzt. Ziel des A-RW 1 ist es den natürlichen Wasserhaushalt nachzubilden.

Als weitere Maßnahme zum Schutz der Natur werden Leuchtmittel mit für Insekten wirkungsarmem Spektrum festgesetzt muss (vgl. textliche Festsetzung Nr. 10.6).

### **6.5.2 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB), Anpflanzgebot**

Gründächer inkl. ihrer Qualitäten werden in der textlichen Festsetzung Nr. 6.1 festgesetzt. Diese dienen als Retentionsflächen und der Verdunstung des Niederschlagswassers. Sie leisten somit ebenfalls einen Beitrag

Mit der Festsetzung Nr. 6.2 wird das Ziel verfolgt auch Stellplatzanlagen zu gestalten und durch Grün zu gliedern. Durch die Anpflanzung von Bäume sollen größere (mit mehr als 12 Stellplätzen) Stellplatzanlagen optisch aufgelockert werden. Darüber hinaus können diese Bäume einen positiven Einfluss auf beispielsweise das Mikroklima und die Luftreinhaltung haben.

### **6.5.3 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB), Erhaltungsgebot**

Im Bereich der nördlichen Geltungsbereichsgrenze wird eine Rosskastanie zum Erhalt festgesetzt. Mit seinem Kronendurchmesser von ca. 17,5 m (Kronenradius in südliche Richtung ca. 8,7 m) und einer geschätzten Höhe von 17 m ist der Baum Ortsbildprägend. Die Baugrenze berücksichtigt den Abstand von 1,5 m zum Kronenrand. Bei Abgang des Baumes ist ein gleichartiger Ersatz zu pflanzen, um das Ortsbild wiederherzustellen.

Da der Garagenhof bzw. die Asphaltfläche sehr nah an den Baumstamm heranreicht, wurde ein Baumgutachten erstellt, um eine Aussage über Vitalität und das weitere Vorgehen aus fachlicher Sicht zu erhalten. Die Vitalität wird auf der üblicherweise verwendeten Skala von 0 (bester Wert) bis 3 (schlechtester Wert) mit Stufe 1-2 oder 1,25 bewertet. Mit einer kurzfristigen Abgängigkeit des Baumes wird aktuell nicht gerechnet. Zum Zeitpunkt des Gutachtens erscheint eine leichte Anhebung der Schleppe um 0,5 bis 1,0 m und eine seitliche Einkürzung der Krone auf der Südseite um ca. 1,0 m möglich.

Zur Feststellung des Ausmaßes der Einwurzelung der Roßkastanie in die Asphaltfläche wird nach Säuberung derselben eine Freilegung der darunter befindlichen Wurzeln im Bereich der Risse und Anhebungen empfohlen. Dies soll durch Entfernen der Asphaltdecke vorzugsweise in Handarbeit, notfalls durch vorsichtiges seitliches Umklappen größerer Asphaltplatten (nicht durch seitliches Wegziehen, da dabei regelmäßig umfangreiche Wurzelschäden, insbesondere größerflächige Rin-

denschäden, entstehen) mit einem Bagger, dabei beginnend in Bereichen, in denen keine Einwurzelung angenommen wird, erfolgen. Sofern sich wider Erwarten direkt unter dem Asphalt keine Wurzeln finden, soll eine Suche in größerer Tiefe bis ca. 1 m unter Flur mit Hilfe eines Saugbaggers oder durch Freipusten nur mit der Druckluftlanze folgen. Es ist für eine Abschätzung der Durchwurzelungsintensität im Asphalt nicht erforderlich, das gesamte Areal unterhalb der Krone freizulegen. Eine Beschränkung der Suche auf Flächen unmittelbar am Fuße des Rondells ist ausreichend. Aus dem Resultat der Suche können weitere Handlungsempfehlungen zum Erhalt des Baumes mit gleichzeitig „heranrückendem“ Neubau abgeleitet werden.

## 6.6 Denkmalschutzbezogene / Gestalterische Festsetzungen

Im Geltungsbereich werden Satteldächer festgesetzt, dies leitet sich aus der Umgebungsbebauung ab. In Kombination mit dem Satteldach sind Gründächer zulässig. Daher ist es optisch möglich die Dachform (Winkel und Breite) der Gebäude auf den Nachbargrundstücken nachzubilden.

Werbeanlagen werden in einem für das Gebiet verträglichem Maß festgesetzt. Gewerblichen Nutzungen haben die Möglichkeit sich zu präsentieren, ohne das Ortsbild negativ zu beeinträchtigen. (vgl. textliche Festsetzung Nr. 10.5)

Es wird auf § 8 Abs. 1 Satz1 Landesbauordnung (LBO) verwiesen:

*Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind*

1. *wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und*
2. *zu begrünen oder zu bepflanzen,*

*soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.*

Sogenannte Schottergärten sind keine Grünfläche im Sinne des Bauordnungsrechts. Dabei ist es unerheblich, ob sie mit oder ohne Unterfolie ausgeführt werden. Daher sind nicht überbaute Grundstücksflächen als Grünflächen herzustellen, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen erforderlich sind. Dies wird durch die textliche Festsetzung Nr. 10.8 unterstützt.

## 6.7 Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen / Hinweise

### 6.7.1 Grabungsschutzgebiet

Das Plangebiet liegt außerhalb eines Grabungsschutzgebietes. Dennoch ist über den Bereich des bisherigen Grabungsschutzgebietes „St. Johannes“ hinaus im seit historischer Zeit genutzten und/oder bebauten Stadtbereich mit archäologischen Denkmälern zu rechnen. Maßnahmen, die mit Eingriffen in den Boden verbunden sind, sollen mit dem Archäologischen Landesamt abgestimmt werden.

Nach europäischer Rechtsprechung ist vom sog. Verursacherprinzip auszugehen: Werden durch öffentliche oder private Vorhaben archäologische Untersuchungen, Bergungen, Dokumentationen und Veröffentlichungen notwendig, ist der Träger des Vorhabens im Rahmen des Zumutbaren zur Deckung der Gesamtkosten verpflichtet.

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

## 6.7.2 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 und vor Beginn von Tiefbauarbeiten eine Auskunft bei der Landesordnungsbehörde über mögliche Kampfmittelbelastungen einzuholen.

## 7. 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. Es wurde ein Fachbeitrag zum Artenschutz erstellt (s. Nr. 7.1). Darüber hinaus wurde ein Baumgutachten erarbeitet (s. Nr. 6.5.3)

## 7.1 Artenschutz

Fledermäuse: Über die Gebäudeuntersuchungen, die Erfassung per Sicht, mit Horchboxen und mit Detektor sowie über die Auswertung der aufgezeichneten Rufe konnten sechs Fledermausarten im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe registriert werden. Direkte Hinweise auf eine Wochenstuben-Quartiersfunktion eines der Gebäude wie größere Kotansammlungen oder schwärmfliegende Tiere gelangen nicht. Aufgrund der festgestellten Anwesenheit von Zwergfledermäusen, Mückenfledermäusen und Rauhautfledermäusen mit Aufnahmen auch von Sozialrufen kurz nach Sonnenuntergang bzw. kurz vor Sonnenaufgang ist eine Nutzung der Scheune als Tages-, Balz-, Paarungs- und / oder Übergangsquartier und Tagesversteck für Einzeltiere wahrscheinlich. Für die Häuser Nr. 49 und 51 ist eine solche Nutzung ebenfalls möglich. Für alle Gebäude gilt, dass weniger eine Nutzung der Innenräume als vielmehr von Höhlungen und Spaltenquartieren an den Fassaden und Dächern anzunehmen ist. Eine Funktion der Gebäude als Winterquartier kann aus den gewonnenen Daten nicht abgeleitet werden. Möglich ist aber, dass Fledermäuse, die im Winterhalbjahr bei milden Temperaturen ausfliegen und kurzzeitig Zwischen- und Übergangsquartiere aufsuchen – dieses Verhalten ist z.B. bei der Zwergfledermaus bekannt – hier geeignete Spaltenräume finden.

Brutvögel: Es konnten über die Geländearbeit keine Hinweise registriert werden, die Brutreviere von Vögeln im Plangebiet wahrscheinlich machen. Revierringend wurden zwei männliche Amseln notiert, die Reviere befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft nördlich außerhalb des Plangebiets. Im Plangebiet bestehen über Gebäudestrukturen und Freiflächen potentiell geeignete Bruthabitats für Vögel aus den Gilden der Gebäudebrüter, Höhlenbrüter und Gehölzfreibrüter.

Damit aus den Bauvorhaben keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG entstehen, sind die textlichen Festsetzungen Nr. 9.1, 9.2 und 9.3 zu beachten.

Die im Fachbeitrag zum Artenschutz genannten Ausgleichsmaßnahmen werden im Bebauungsplan durch die textlichen Festsetzungen Nr. 8.1 umgesetzt.

## **8. Berücksichtigung der Belange besonderer Bevölkerungsgruppen**

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

Übergeordnetes Ziel der Bauleitplanung ist es, im gesamten Stadtgebiet ein für alle Gruppen attraktives Wohnraumangebot zu schaffen, das eine wohnungsnahе Versorgung, einen kurzen, möglichst barrierefreien Zugang zu den Verkehrswegen und dem ÖPNV, den Arbeitsplätzen, den sozialen und kulturellen Infrastruktureinrichtungen sowie den Freizeit- und Erholungsräumen gewährleistet.

### **8.1 Gender-Aspekte**

Gender-Mainstreaming oder Geschlechtergerechtigkeit in der Stadtplanung bedeutet, das Augenmerk auf die Beziehungen zwischen Gleichberechtigung und der Entwicklung menschlicher Siedlungen zu richten. Ziel der Planung ist, für gleichwertige Lebensbedingungen aller Geschlechter Sorge zu tragen. In Bezug auf die täglichen Lebensabläufe (Erwerbsleben, Verknüpfung des Erwerbs- und des 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 werden keine genderspezifischen Ziele verfolgt.

### **8.2 Familien / Kinder und Jugendliche**

Die Stadt Flensburg strebt eine weitere Verbesserung der Situation für Familien, Kinder und Jugendliche an. Dazu gehören neben guten Betreuungs- und Bildungseinrichtungen familienfreundliche Plätze zum Wohnen und Arbeiten, freie Spiel- und Sportflächen, Veranstaltungen, Freizeit- und Ferienprogramme und vieles mehr.

Die Beteiligung der Kinder und Jugendlichen erfolgt dabei in der Regel indirekt soweit die jeweilige Planung nicht unmittelbar ein speziell auf diese Gruppe zugeschnittenes Vorhaben zum Inhalt hat. Die Interessensvertretung erfolgt indirekt über die Beteiligungsmöglichkeit der Eltern bzw. institutionelle Behörden und städtische Dienststellen; der Stadtschülerrat ist im Rahmen der Trägerbeteiligung eingebunden.

In der vorliegenden Planung sind durch den Vorhabenträger Studentenwohnungen, ein Co-Working-Space und ergänzende Nutzungen geplant. Obwohl im urbanen Gebiet Nutzungen mit Bezug zu Familien sowie Kinder und Jugendlichen zulässig sind, sind sie nach aktuellem Konzept nicht vorgesehen. Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan werden sie jedoch auch nicht verhindert oder ausgeschlossen.

### **8.3 Senioren und Menschen mit Behinderungen**

Vor dem Hintergrund des fortschreitenden demographischen Veränderungsprozesses ist eine auch auf die Belange von Senioren eingehende Bauleitplanung von besonderer Bedeutung. Diese

Belange sind hinsichtlich der zu beachtenden Einschränkungen der Beweglichkeit, des Seh- und Hörvermögens und der in Anspruch genommenen Hilfsmittel wie Gehhilfen und Rollstuhl weithin deckungsgleich mit den Anforderungen der Menschen mit Behinderungen. Beide Gruppen sind über den Seniorenbeirat bzw. Beauftragten für Menschen mit Behinderungen im Rahmen der Trägerbeteiligung eingebunden.

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

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

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

## **9. Gebietsgliederung**

Durch den Bebauungsplan werden die vorhandenen Flächen wie folgt gegliedert:

Urbanes Gebiet	ca. 2.887 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen	ca. 1.161 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>ca. 4.048 m<sup>2</sup></b>

### **13. Pläne und Anlagen**

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

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

<b>„Zentrenrelevante“ Sortimente</b>	<b>„Nahversorgungsrelevante“ Sortimente</b>	<b>„Nicht zentrenrelevante“ Sortimente</b>
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 <sup>1</sup>	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, Körperpflegemittel	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. Drechslwaren, Korbmöbel, Bast- und Strohwaren, Kinderwagen)
Bücher		Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel



<b>„Zentrenrelevante“ Sortimente</b>	<b>„Nahversorgungsrelevante“ Sortimente</b>	<b>„Nicht zentrenrelevante“ Sortimente</b>
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		
<sup>1</sup> als Vertriebsform Getränkemarkt aufgrund der Pkw-Orientierung auch in verkehrsorientierter / Gewerbegebietslage		