

# Begründung

---

## 5. Änderung des Bebauungsplans „Twedter Plack“ (Nr. 122)



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

Flensburg, 03.04.2023  
A. Langen / I. Sperling  
☎ 85 2838

## Inhalt

<b>1.</b>	<b>Plangebiet .....</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Rechtliche Vorschriften .....</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>4</b>
<b>2.5</b>	<b>Aufzuhebende Satzungen .....</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>Beschreibung des Plangebiets .....</b>	<b>5</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>
6.1.1	Art der baulichen Nutzung - Urbanes Gebiet (MU) - .....	7
6.1.2	Sonstige Art der Nutzung - private Grünfläche - .....	10
6.1.3	Maß der baulichen Nutzung .....	10
<b>6.2</b>	<b>Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....</b>	<b>11</b>
6.2.1	Bauweise .....	11
6.2.2	Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenzen .....	12
<b>6.3</b>	<b>Erschließung, Infrastruktur .....</b>	<b>12</b>
6.3.1	Verkehrerschließung .....	12
6.3.2	Öffentlicher Personennahverkehr .....	12
6.3.3	Ruhender Verkehr / Erreichbarkeit der Hauseingänge.....	13
6.3.4	Technische Infrastruktur .....	13

6.3.5	Abfall, Wertstoffe .....	14
<b>6.4</b>	<b>Stellplätze und Garagen, Abstellanlagen für Fahrräder .....</b>	<b>14</b>
<b>6.5</b>	<b>Nebenanlagen .....</b>	<b>14</b>
<b>6.6</b>	<b>Grünordnerische Festsetzungen .....</b>	<b>14</b>
6.6.1	Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB), Anpflanzgebot.....	15
6.6.2	Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) .....	15
6.6.3	Beschaffenheit von PKW-Stellplätzen .....	16
<b>6.7</b>	<b>Oberflächenwasserbehandlung .....</b>	<b>16</b>
<b>6.8</b>	<b>Sonstige Festsetzungen .....</b>	<b>16</b>
<b>6.9</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften .....</b>	<b>16</b>
<b>6.10</b>	<b>Aufhebung von Rechtsvorschriften .....</b>	<b>18</b>
<b>6.11</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen / Hinweise.....</b>	<b>18</b>
6.11.1	Denkmalschutz.....	18
6.11.2	DIN 18920.....	18
6.11.3	Grabungsschutzgebiet .....	18
6.11.4	Kampfmittel.....	19
<b>7.</b>	<b>Umweltbericht gem. § 2a BauGB.....</b>	<b>19</b>
<b>8.</b>	<b>Berücksichtigung der Belange besonderer Bevölkerungsgruppen .....</b>	<b>19</b>
<b>8.1</b>	<b>Gender-Aspekte.....</b>	<b>20</b>
<b>8.2</b>	<b>Familien / Kinder und Jugendliche .....</b>	<b>20</b>
<b>8.3</b>	<b>Senioren und Menschen mit Behinderungen .....</b>	<b>20</b>
<b>9.</b>	<b>Gebietsgliederung.....</b>	<b>21</b>
<b>10.</b>	<b>Erschließungsbeiträge .....</b>	<b>21</b>

## 1. Plangebiet

Das Plangebiet umfasst das Grundstück Fördestraße 65. Es hat eine Größe von knapp 3.000 m<sup>2</sup>

## 2. Rechtliche Vorschriften

### 2.1 Rechtsgrundlagen

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

### 2.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1998 stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche W 2 dar. Die im FNP im betreffenden Bereich dargestellte Signatur „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ bezieht sich nicht auf das Plangebiet, sondern auf die westlich angrenzende Fläche. Sie resultiert aus der aufgrund des kleinen Maßstabs generalisierten Darstellungsform des Flächennutzungsplans.

Die geplante Bebauungsplanänderung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar.

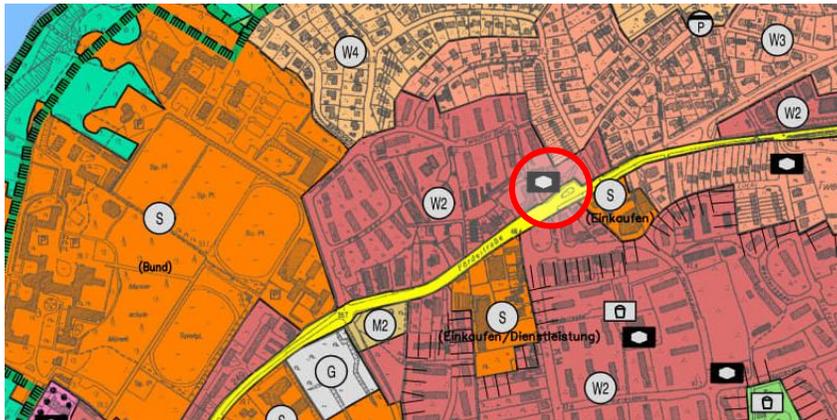


Abb. 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 1998

### 2.3 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan in der Neufassung vom 14.03.2023 ist das Plangebiet als Wohnbaufläche im Innenbereich (Einzel-, Doppel-, und Reihenhausbebauung) dargestellt. Die als Naturdenkmal (ND) geschützte Linde auf dem Grundstück ist als solches gekennzeichnet.

### 2.4 Weitere Vorschriften

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

### 2.5 Aufzuhebende Satzungen

Mit Inkrafttreten der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 122 treten innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs alle bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Twedter Plack“ (Nr. 122), rechtsverbindlich seit dem 12.05.1996, außer Kraft.

### **3. Beschreibung des Plangebiets**

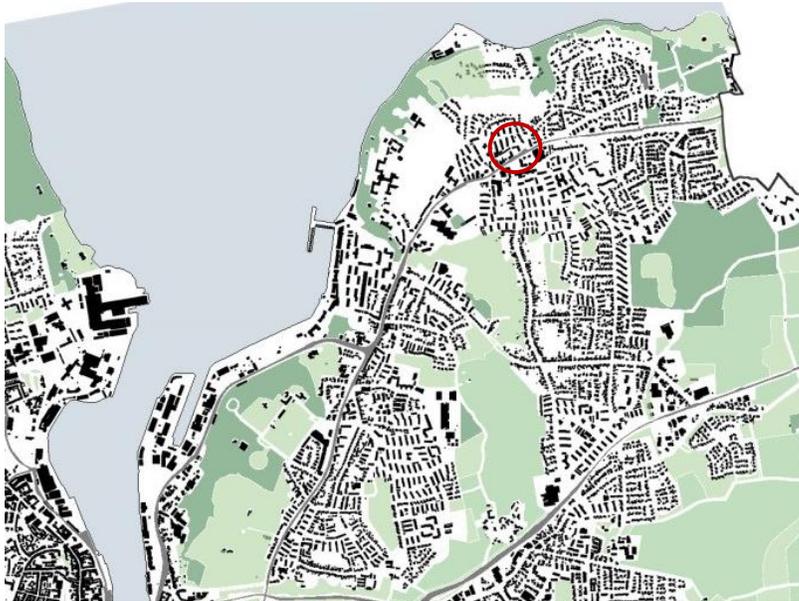


Abb. 2: Räumliche Lage im Stadtgebiet (Kartengrundlage: GeoBasis-DE LVERMGeo)

Das Plangebiet liegt im Nordosten des Flensburger Stadtgebiets im Stadtteil Mürwik, unmittelbar nördlich des Stadtteilzentrums Twedter Plack. Es umfasst ausschließlich die Flächen des Grundstücks Fördestraße 65.

Bei dem Bestand auf dem Grundstück Fördestraße 65 handelt es sich um den Rest eines Gehöfts (ehemals Twedterholz 35), von dem nur das weit von der Straße zurückliegende Hauptgebäude mit baumbestandenen Vorgarten und an dessen Ostseite ein giebelständig zur Straße stehendes Wirtschaftsgebäude erhalten sind. Das Hauptgebäude ist dem Typ Angelner Bauernhaus zuzuordnen und wurde vermutlich in der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts errichtet. Das Wirtschaftsgebäude stammt aus dem Jahr 1900 (Jahreszahl in geputztem, eingerahmtem Feld am Sügiebel). Der vorhandene Bestand ist als "Sachgesamtheit Hofstelle Fördestraße 65" denkmalrechtlich geschützt, die das Einzeldenkmal "Angeliter Bauernhaus", das Wirtschaftsgebäude (kein Einzeldenkmal) und die alte Hoflinde (Naturdenkmal) umfasst. Da die Denkmale zwar erkannt sind, das Eintragungsverfahren aber noch nicht abgeschlossen ist, sind diese noch nicht in der veröffentlichten Denkmalliste enthalten; gleichwohl sie bereits unter Schutz stehen (Dil = Denkmal ipsa lege). Die Linde ist nach Naturdenkmalverordnung (ND-VO) geschützt. Der Schutz des Naturdenkmals wird im weiteren Planungsprozess berücksichtigt.

Das Umfeld des Plangebiets ist charakterisiert durch eine heterogene Nutzungs- und Bebauungsstruktur. Neben Wohn- und Dienstleistungsnutzungen finden sich hier auch zahlreiche Sondernutzungen, die vor allem dem Stadtteilzentrum Mürwik zuzuordnen sind, das sich auf der östlichen Seite der Fördestraße unmittelbar gegenüber dem Plangebiet erstreckt. Dazu zählen neben der Fachmarkttagglomeration an der Ecke Fördestraße / Friedheim auch der Bereich rund um den Twedter Plack sowie entlang des Marrensdamms.

Die vorhandene Wohnbebauung reicht von freistehenden Einfamilienhäusern über Stadtvillen und Zeilenbebauung bis hin zur Blockrandbebauung mit einem Punkthochhaus an der Ecke Friedheim / Marrendamm. Südöstlich des Plangebiets liegen die denkmalgeschützten Gebäude Fördestraße 68 (Kate) und Fördestraße 74 (Wohn- und Geschäftshaus).

Die Naherholungsbereiche Solitüde und Twedter Feld liegen gut 1 km fußläufig von Plangebiet entfernt.

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

Für das Grundstück Fördestraße 65 soll die Einrichtung von zwei der Gastronomie- und Ladennutzung zugeordneten Außenschankbereichen außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ermöglicht werden. In diesem Zuge sollen die vorhandenen Gebäude, Grün- und Vegetationsflächen bestandsgemäß und mit einem angemessenen Spielraum für den wirtschaftlichen Betrieb der bestehenden Nutzung gesichert bzw. die planungsrechtlichen Festsetzungen entsprechend angepasst werden.

Das Ziel der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 122 ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Sicherung der bestehenden Nutzung und der damit verbundenen Entwicklungsabsichten auf dem Grundstück Fördestraße 65. Die überbaubaren Grundstücksflächen sollen entsprechend dem vorhandenen, denkmalgeschützten Gebäudebestand angepasst werden und der als private Grünfläche festgesetzte Hausgarten in seiner tatsächlichen und historisch geprägten Ausdehnung als solcher festgesetzt werden.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erfolgten diesbezügliche Abstimmungen zwischen dem Eigentümer der Flächen mit den Abteilungen Stadt- und Landschaftsplanung und Denkmalschutz und Stadtbildpflege, in den die vorliegenden städtebaulichen und gestalterischen Anforderungen der Stadt mit den wirtschaftlichen und gestalterischen Zielstellungen des Bauherrn übergeben wurden. Auf Basis der vorliegenden Abstimmungsergebnisse werden die Festsetzungen der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 122 getroffen.

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

Die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 122 kann im vereinfachten Verfahren nach § 13 a BauGB erfolgen, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Mit der Planung wird kein Vorhaben mit der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht vorbereitet oder begründet und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Die durch die Planung zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 und Satz 5 BauGB).

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

Mit der vorliegenden Änderungsplanung soll das bestehende Planungsrecht des Bebauungsplans Nr. 122 entsprechend den tatsächlichen Gegebenheiten im betrachteten Bereich angepasst werden.

Dabei findet zum einen der auf dem Grundstück vorhandenen denkmalgeschützten Bestand gebührend Berücksichtigung, zum anderen wird ein ausreichender planungsrechtlicher Handlungsrahmen für die mit der bestehenden Hauptnutzung verbundenen Entwicklungsabsichten der Eigentümer\*innen abgesteckt.

Aufgrund der gegebenen Vor-Ort-Situation sollen die baulich genutzten Flächen als Urbanes Gebiet (MU), die vorhandenen Gartenflächen als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ festgesetzt werden. Für die auf dem Grundstück befindliche denkmalgeschützte Kate (Angeliter Bauernhaus), die durch die geltenden Baugrenzen nicht vollständig umfasst wird, ist über den Denkmalschutz hinaus eine langfristige planungsrechtliche Sicherung angestrebt. Daher sollen die Baugrenzen an die tatsächliche Ausdehnung des Gebäudes angepasst werden. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sollen die vorhandenen bzw. erforderlichen Stellplatzflächen gesichert werden, ebenso eine temporäre Nutzung von kleineren Teilen der vor und hinter den Gebäuden gelegenen Gartenflächen als Freisitz für die Gastronomie.

Im Zuge der Planung soll zudem ein Erhalt der auf dem Plangrundstück vorhandenen Grün- bzw. Vegetationsbestände in ihrer jetzigen Form gewährleistet werden. Diese umfassen neben dem das Grundstück prägende ehemaligen Bauerngarten, der als private Grünfläche festgesetzt ist, und dem zentral gelegenen Naturdenkmal (Hoflinde) auch den hinteren Grundstücksgarten sowie die begrüneten Randflächen. Der bereits im Bebauungsplan Nr. 122 als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ festgesetzte Teil des Grundstücks soll entsprechend seiner tatsächlichen, auf historischen Gegebenheiten basierenden Ausdehnung festgesetzt werden.

Die bisher geltenden Festsetzungen zum Maß der Nutzung werden unverändert in die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 122 übernommen. Hingegen sollen die Überschreitungsmöglichkeiten durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO angemessen erhöht werden, nicht ohne die Belange von Natur und Umwelt in die Planung mit einzustellen.

## **6. Planinhalt und Festsetzungen**

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

#### **6.1.1 Art der baulichen Nutzung - Urbanes Gebiet (MU) -**

Mit der Festsetzung der Bauflächen im Geltungsbereich als Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO wird mittels der 5. Änderung die im Bebauungsplan Nr. 122 „Twedter Plack“ geltende Art der baulichen Nutzung (besonderes Wohngebiet gemäß § 4a BauNVO) entsprechend der vorhandenen Nutzungsstruktur und den geltenden rechtlichen Rahmenbedingungen angepasst.

Die Festsetzung begründet sich auf der integrierten Lage des Baugrundstücks am Rande des Stadtteilzentrums Mürwik und der in der Umgebung vorhandenen Nutzungsdurchmischung. Das unmittelbar am Twedter Plack im Übergang zwischen Wohn- und Gewerbebauten gelegene Plangebiet ist Teil einer städtebaulichen Situation, in der der Bewohnerschaft einer „nutzungsgemischten Stadt der kurzen Wege“ ideal Rechnung getragen werden. Die Nutzungen auf dem Plangrundstück, insbesondere die „Fischkate“ (Laden und Bistro), stärken die Durchmischung im Stadtteilzentrum auf besondere Weise. Die Umgebung wirkt auch städtebaulich auf den Geltungsbereich, so dass die Grundlage zur planungsrechtlichen Sicherung als Urbanes Gebiet gegeben ist, obwohl im Geltungsbereich derzeit eine ausschließlich gewerbliche / gastronomische Nutzung stattfindet. Neben Gewerbebetrieben ist im MU gemäß § 6a BauNVO die Unterbringung von Wohnnutzungen und

Einrichtungen für soziale und kulturelle Zwecke allgemein zulässig. Mit der Festsetzung könnten bei Aufgabe der derzeitigen Nutzungen ggf. auch andere im Urbanen Gebiet zulässige Nutzungen ermöglicht werden, die das Umfeld gleichermaßen stärken.

Die gemäß § 6a Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsnutzungen könnten im vorliegenden Kontext, ebenso wie die gemäß § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten, Tankstellen) zu nachbarschaftlichen Konflikten führen. Zudem entsprechen sie nicht den städtebaulichen Zielen für das Plangrundstück. Daher sollen im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 122 eine Steuerung bezüglich derartiger Nutzungen vorgenommen werden.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs "Stadtteilzentrum Mürwik". Es handelt sich um ein Stadtteilzentrum erster Ordnung, das eine Nahversorgungsfunktion für den gesamten Stadtteil Mürwik übernimmt. Im Bereich des Stadtteilzentrums ist eine vorrangige Sicherung und Stärkung von Einzelhandel im kurz-, mittel- und langfristigen Bedarf vorgesehen und erforderlich.

Aktuell besteht hier im nahversorgungsrelevanten Segment kein wesentlicher Handlungsbedarf, die strukturprägenden Lebensmittelmärkte sind bedarfsgerecht und marktadäquat aufgestellt. Mit der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 122 soll eine Steuerung hinsichtlich der standortgerechten Dimensionierung von Einzelhandelsnutzungen zur Ergänzung bzw. Optimierung der bestehenden Versorgungsstruktur erfolgen, ohne negative Auswirkungen auf die Grundversorgung der Bevölkerung zu induzieren. Aus diesem Grund wird die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben auf kleinflächigen Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment beschränkt. Damit wird auch der relativ geringen Größe des Baugebiets von nur knapp 1.200 m<sup>2</sup> entsprochen.

Es wird festgesetzt, dass im Urbanen Gebiet Einzelhandelsbetriebe gemäß § 6a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO ausschließlich im Erdgeschoss und nur mit ausschließlich zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten bis zu einer Verkaufsfläche von 400 m<sup>2</sup> zulässig sind. Zentren- und nahversorgungsrelevant sind folgende Sortimente:

zentrenrelevante Sortimente

- Antiquitäten
- Augentoptik
- Bekleidung  
(ohne Sportbekleidung; inkl. Kürschnerwaren)
- Briefmarken und Münzen
- Bücher
- Elektrokleingeräte
- Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
- Glas/Porzellan/Keramik
- Haushaltstextilien (Haus-/Bett-/Tischwäsche)
- Hausrat/Haushaltsgegenstände
- Kurzwaren/Schneidereibedarf/ Handarbeiten/Haushaltstextilien sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche

nahversorgungsrelevante Sortimente\*

- Apotheken/Pharmaziewaren
- Drogerieartikel und Kosmetika  
(inkl. Wasch- und Putzmittel)
- Nahrungs- u. Genussmittel  
(inkl. Tabakwaren, Getränke und Reformwaren)
- (Schnitt-)Blumen
- Zeitungen/Zeitschriften

\* gleichzeitig auch zentrenrelevant

- Medizinische und orthopädische Geräte  
(inkl. Hörgeräte)
- Musikinstrumente und Musikalien
- Neue Medien/Unterhaltungselektronik (inkl. Bild- und  
Tonträger)
- Parfümerieartikel
- Schreib- und Papierwaren, Schul- u. Büroartikel sowie  
Künstler- u. Bastelbedarf
- Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck
- Spielwaren
- Sportartikel (inkl. Sportbekleidung und -schuhe)
- Uhren und Schmuck
- Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Pos-  
ter/Bilderrahmen/kunstgewerbliche Erzeugnisse **(textliche Festsetzung Nr. 1.1).**

Die festgesetzte Sortimentsliste resultiert aus den Vorgaben im Rahmen der Neuaufstellung des Zentren- und Einzelhandelskonzepts (ZEHK) für die Stadt Flensburg, das im Entwurf vom November 2022 vorliegt und voraussichtlich Ende des 1. Quartals 2023 in die Beschlussfassung geht.

Zur Sicherung der städtebaulich-gestalterischen Ziele im Zusammenhang mit dem Denkmalschutz (Sachgesamtheit) soll im Geltungsbereich die Zulässigkeit von Werbeanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO eingeschränkt werden. Demnach wird festgesetzt, dass im Urbanen Gebiet Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung auf den überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der Fläche C zulässig sind; Anlagen für Fremdwerbung sind unzulässig (**textliche Festsetzung Nr. 1.2**)

Darüber hinaus wird bestimmt, dass im Urbanen Gebiet die Ausnahmen nach § 6a Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO (Vergnügungsstätten, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans, d. h. unzulässig, sind. d. h. unzulässig. (**textliche Festsetzung Nr. 1.3**).

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten und Tankstellen begründet sich in der Flächenintensität dieser Nutzungen sowie dem Widerspruch zu den denkmalpflegerischen und städtebaulichen Entwicklungszielen für das Plangebiet. Vergnügungsstätten sollen ausgeschlossen werden, da neben den entstehenden Belastungen durch den von diesen Nutzungen ausgehenden Ziel- und Quellverkehr insbesondere die Belästigungen in den Abend- und Nachtstunden ein erhebliches Konfliktpotential in Bezug auf die angrenzende Wohnbebauung darstellen können. Ebenso sind Tankstellen aufgrund ihres Charakters als flächenintensive Nutzung und wegen ihres hohen nachbarschaftlichen Störpotenzials (Tag- und Nachtbetrieb, Geräusch- und Geruchsbelästigung durch an- und abfahrende Kraftfahrzeuge, evtl. Werkstatt) weder mit den städtebaulichen Zielvorstellungen für das Gebiet noch mit dem vorhandenen denkmalgeschützten Bestand verträglich und sollen daher ebenfalls ausgeschlossen werden. Die nächstgelegenen Tankstellen befindet sich weniger als 100 m nordöstlich unmittelbar an der Fördestraße sowie im weiteren Umkreis von ca. 2 km südlich, südwestlich und südöstlich des Geltungsbereichs. Die Versorgung des Plangebiets und seines städtebaulichen Verflechtungsgebiets mit Tankstellen ist demnach gegeben.

Insgesamt wird die Zweckbestimmung des Urbanen Gebiets durch den festgesetzten Ausschluss von Nutzungen nicht beeinträchtigt, da die Mehrzahl der maßgeblich prägenden Nutzungen auch weiterhin allgemein zulässig sind.

#### 6.1.2 Sonstige Art der Nutzung - private Grünflächen „Hausgarten“ -

Auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB werden im Geltungsbereich darüber hinaus zwei private Grünflächen festgesetzt. Diese dienen der planungsrechtlichen Sicherung zum einen des historischen Hausgartens auf dem vorderen Teil des Grundstücks, zum anderen der im hinteren Teil des Grundstücks gelegenen, ebenfalls historisch als Hausgarten genutzten Fläche. Demnach wird die Zweckbestimmung der privaten Grünflächen als „Hausgarten“ festgesetzt.

#### 6.1.3 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird mittels Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ) sowie der Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Die bisher im Bebauungsplan Nr. 122 für das Grundstück Fördestraße 65 festgesetzten Nutzungsmaße werden unverändert in die 5. Änderung übernommen.

Die Orientierungswerte für Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für allgemeine Wohngebiete (GRZ 0,8, GFZ 3,0) werden mit den geplanten Festsetzungen zum Maß der Nutzung deutlich unterschritten.

##### **Grundflächenzahl (GRZ)**

Für das Urbane Gebiet wird gemäß § 16 Abs. 2, 3 BauNVO i. V. m. § 19 BauNVO eine GRZ festgesetzt. Diese entspricht mit 0,3 den geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 122 und soll im Sinne des Ortsbilds unverändert festgesetzt werden. Damit kann der bauliche Bestand, wie er sich derzeit darstellt, langfristig gesichert werden und zudem sichergestellt werden, dass neben der Bebauung u. a. ausreichend Flächen zur Erfüllung der Belange von Natur und Umwelt zur Verfügung stehen.

##### Überschreitungsmöglichkeiten durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO

Bezüglich der zulässigen Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 vom Hundert, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Im Bebauungsplan können jedoch abweichende Bestimmungen getroffen werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO). Auf dieser Ermächtigungsgrundlage soll festgesetzt werden, dass im Urbanen Gebiet (MU) die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden darf, sofern mindestens 50 vom Hundert der Flächen für Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO geschottert, wasser- und luftdurchlässig angelegt sind (**textliche Festsetzung Nr. 2**).

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 2 soll dem vorhandenen Erscheinungsbild der historischen Hofstelle entsprochen werden, dass vor allem im vorderen, dem Hausgarten zugewandten Teil durch die bestehenden Schotterflächen geprägt ist. Gleichzeitig sollen die mit der ausgeübten Nutzung erforderlichen Stellplätze langfristig gesichert werden. Im Sinne der Reduzierung der mit der Fest-

setzung möglichen Eingriffe in Natur- und Bodenhaushalt wird einschränkend bestimmt, dass mindestens 50 vom Hundert der durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO nutzbaren Fläche geschottert, wasser- und luftdurchlässig angelegt werden müssen.

Infolge der textlichen Festsetzung Nr. 2, Halbsatz 1, ist innerhalb des Urbanen Gebiets eine Gesamtversiegelung (Hauptanlagen und Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO) von bis zu 0,9, d. h. 90 % des Baugebiets, zulässig. Unter Berücksichtigung der gemäß textlicher Festsetzung Nr. 2, Halbsatz 2, teilversiegelt anzulegenden Flächen (mind. 50% der durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO belegten Flächen) liegt der maximal zulässige Anteil vollversiegelter Flächen im Urbanen Gebiet bei 0,45, d. h. 45 %.

Für das gesamte Grundstück Fördestraße 76 ergibt sich faktisch eine deutlich niedrigere rechnerische Gesamt-GRZ von 0,686. Diese entspricht der tatsächlich auf dem Grundstück möglichen Gesamtversiegelung unter Einbeziehung der beiden prägenden Gartenflächen, die aufgrund ihrer historischen Bedeutung bzw. Funktion planungsrechtlich als private Grünflächen „Hausgarten“ festgesetzt werden. Mittels der planungsrechtlichen Sicherung der geschotterten Hofflächen, die charakteristisch für die historische Hofanlage sind, kann der Gesamteindruck der denkmalgeschützten Sachgesamtheit und damit eines kulturhistorisch wertvollen Orts gewährleistet werden, unter Sicherung bestehender Grünflächen und Ermöglichung von Freisitzen innerhalb der Hausgärten.

Die aus der textlichen Festsetzung Nr. 2 resultierende mögliche Gesamtversiegelung innerhalb des Urbanen Gebiets ist aufgrund der Lage des Geltungsbereichs innerhalb des festgelegten Stadtteilzentrumsbereichs Mürwik gerechtfertigt und dient neben der Wahrung des historisch geprägten Erscheinungsbilds der Hofstelle der Sicherung von Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen außerhalb der der Fördestraße zugewandten Hofsituation mit Hausgarten und alter Hoflinde.

#### **Vollgeschosse, Geschossflächenzahl (GFZ)**

Auf Grundlage von § 16 Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 20 BauNVO sollen im Geltungsbereich die Zahl der Vollgeschosse sowie die Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt werden. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird gemäß den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 122 festgesetzt.

## **6.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

### **6.2.1 Bauweise**

Die Festsetzung zur Bauweise im Urbanen Gebiet wird unverändert aus den geltenden Regelungen des Bebauungsplans Nr. 122 in die 5. Änderung übernommen. Festgesetzt wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO.

Entsprechend Beschluss des Umwelt- und Planungsausschusses vom 01.04.2008 soll die Bauweise die Installation von Solaranlagen oder anderen Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien ermöglichen. Dies ist im vorliegenden Fall gegeben.

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

## 6.2.2 Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenzen

Die überbaubare Grundstücksfläche im Urbanen Gebiet wird unter Einbeziehung des denkmalgeschützten Bestands mittels Baugrenzen als Baufeld festgesetzt. Dieses entspricht in seiner Ausdehnung im Wesentlichen den vorhandenen Baukörpern, erweitert um einen angemessenen Anteil zusätzlichen gebäudenahen überbaubaren Grundstücksflächen.

Mit dem festgesetzten Baufeld soll die Überbaubarkeit des Grundstücks Fördestraße 65 auf den Bereich des bestehenden historischen Gebäudebestands mit geringfügigen Erweiterungsmöglichkeiten beschränkt werden. Zum einen kann so die Wirkung der Gesamtanlage und der Denkmale im Einzelnen und des Ortsbilds im allgemeinen gewahrt werden, zum anderen kann durch die Freihaltung ausreichend unbebauter Grundstücksflächen ein entsprechendes Maß an Flächen für bestehende und zusätzliche Vegetation und für die Frischluftentstehung sichergestellt werden.

Aus gestalterischen Gründen sowie zum Schutz der denkmalgeschützten Hofstelle wird auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO festgesetzt, dass im Urbanen Gebiet Garagen, Tiefgaragen und überdachte Stellplatzanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig sind (**textliche Festsetzung Nr. 3**). Offene Stellplätze und Fahrradabstellplätze sind hingegen uneingeschränkt zulässig.

Der Ausschluss von Garagen und überdachten Stellplätzen erfolgt insbesondere zur Wahrung des Erscheinungsbilds der denkmalgeschützten Sachgesamtheit. Eine Befreiung als Einzelfallentscheidung der zuständigen Fachbehörden ist möglich.

## 6.3 Erschließung, Infrastruktur

Die Kosten für die Erstellung und jährliche Unterhaltung der Erschließungs- und Entsorgungsanlagen sind mit dem TBZ abzustimmen (Baudaten-Checkliste). Die Kosten sind in die Vorlagen zum Entwurfsbeschluss und als Wiederholung bzw. Aktualisierung zum Satzungsbeschluss einzubringen. In der Planbegründung werden diese Kosten nicht beziffert.

### 6.3.1 Verkehrserschließung

Eine Verkehrserschließung des Grundstücks erfolgt über direkt südlich an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Fördestraße. Diese sind mittels der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 122 planungsrechtlich als solche gesichert. Die südliche und westliche Geltungsbereichsgrenze ist zugleich Straßenbegrenzungslinie und wird als solche zeichnerisch festgesetzt.

### 6.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Die nächstgelegene Haltestelle „Twedter Plack“ liegt ca. 50 m südwestlich des Geltungsbereich. Über diese ist der Geltungsbereich gut an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden.

Hier verkehren insgesamt 8 Buslinien, die Linien 3 (Frösleeweg – Solitude), 7 (Tremmerup - Am Lachsbach), 10 (Twedter Plack – Sportland), 11 (Twedter Plack - Flensburg ZOB), 12 (Flensburg ZOB – Twedter Plack), 21 (Glücksburg ZOB - Flensburg ZOB), 1574 (Flensburg ZOB – Holnis Wendepplatz, Glücksburg) und N2 (Flensburg ZOB - Am Lachsbach).

### 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 (§ 50 Abs. 1 LBO 2022).

Stellplätze und Garagen sind gemäß § 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. Da die vorliegende Planung insbesondere der planungsrechtlichen Sicherung des Bestands dient, werden in der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 122 keine verordnenden Festsetzungen für Stellplätze getroffen.

Gemäß politischer Beschlusslage<sup>1</sup> soll in allen Bebauungsplänen selbstbindend festgesetzt werden, dass der Zugang von öffentlichen Verkehrswegen, Stellplätzen und Garagen zu den Haustüren auch innerhalb des Grundstücks barrierefrei herzustellen ist. Die Wege zu den Haustüren müssen barrierefrei sein. Auch für Einzel- und Doppelhäuser wird empfohlen, die Hauseingänge ohne Stufen und das Eingangsgeschoss barrierefrei auszuführen. Die barrierefreie Gestaltung der Zuwegungen und Zugänge innerhalb der Baugrundstücke wird auf Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 Nr. 3 LBO 2022 mittels der textlichen Festsetzung Nr. 7.2, Buchstabe a, in der 5. Änderung des Bebauungsplans planungsrechtlich manifestiert (vgl. Kap. 6.99, Örtliche Bauvorschriften). Ein Verzicht auf diese Festsetzung wäre im vorliegenden Fall unbegründet.

### 6.3.4 Technische Infrastruktur

Die Versorgung mit Wasser, Elektrizität und Fernwärme erfolgt durch die vor Ort ansässigen Versorgungsträger. Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz.

Hinsichtlich der Niederschlagsentwässerung bzw. der Oberflächenwasserbehandlung wird mittels der textlichen Festsetzung Nr. 5 bestimmt, dass das auf dem Baugrundstück anfallende Oberflächenwasser (Niederschlagswasser) durch bauliche oder technische Maßnahmen auf dem Grundstück zu versickern ist, sofern die vor Ort vorherrschenden Bodenverhältnisse dies zulassen. Wenn die Bodenverhältnisse eine Versickerung auf dem Grundstück nicht zulassen (durch Bodengutachten zu belegen), sind für das anfallende Oberflächenwasser bauliche und technische Maßnahmen der Oberflächenwasserbewirtschaftung durch Rückhalt auf dem Grundstück vorzusehen (vgl. Kap. 6.7, Oberflächenwasserbehandlung).

Aufgrund der bestehenden infrastrukturellen Rahmenbedingungen bzw. der verminderten Leistungsfähigkeit wird es im Zuge des Bauantragsverfahrens es bezüglich der Grundstücksentwässerung Einleitbeschränkungen für anfallendes Niederschlagswasser geben. Die bestehenden Einleitbeschränkungen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens von den Bauherr\*innen zu berücksichtigen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist für jedes geplante Bauvorhaben ein Wasserwirtschaftliches Konzept nach Erlass A-RW 01 zu erstellen und mit der UWB abzustimmen. So können einzelfallbezogen technische Lösungen zum Umgang mit der Oberflächenentwässerung unter Berücksichtigung der vorhandenen wasserrechtlichen Rahmenbedingungen und Einleitbeschränkungen gefunden werden.

---

<sup>1</sup> SUPA-35/2009 Barrierefreiheit in Bebauungsplänen - Umsetzung der neuen Landesbauordnung, Antrag des Seniorenbeirates und des Beauftragten für Menschen mit Behinderungen, Beschluss v. 14.04.2009.

### 6.3.5 Abfall, Wertstoffe

Aufgrund der politischen Beschlusslage sind auch die Abfallbehälter an ihren Stellplätzen barrierefrei erreichbar und nutzbar herzustellen. Mittels der textlichen Festsetzung Nr. 7.2, Buchstabe b, findet diese Vorgabe im Sinne der Barrierefreiheit ebenfalls Eingang in der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 122. (vgl. Kap. 6.9). Ein Verzicht auf diese Festsetzung wäre im vorliegenden Fall unbegründet.

### 6.4 Stellplätze und Garagen, Abstellanlagen für Fahrräder

Die Festlegung der Anzahl der herzustellenden Stellplätze und Fahrradabstellplätze erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bauvorhabenbezogen. Es gelten die LBO und die Flensburger Stellplatzsatzung (Satzung der Stadt Flensburg über die Zahl und Beschaffenheit von Kraftfahrzeugstellplätzen und Fahrradabstellplätzen in der jeweils aktuellen Fassung.

Gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO sind Stellplätze und Garagen in allen Baugebieten zulässig, soweit sich aus den Abs. 2 bis 6 nichts anderes ergibt. Ebenerdige Stellplätze können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. innerhalb von Abstandsflächen liegen.

Die für den Geltungsbereich notwendigen Stellplätze sind für die jeweiligen Nutzungen auf den privaten Grundstücken herzustellen, inklusive der notwendigen Stellplätze in Überbreite für die mögliche Nutzung mit Rollstuhl oder Kinderwagen (vgl. Kap. 8.2, 8.3). Gleiches gilt Abstellanlagen für Fahrräder. Der § 49 Abs. 1 LBO 2022 ist anzuwenden. Die maßgebliche Anzahl von Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen ergibt sich aus der Flensburger Stellplatzsatzung. 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 Zulässigkeit von Garagen, Carports und überdachten Stellplätzen innerhalb des Geltungsbereichs soll im Sinne des Ortsbilds sowie zum Schutz der denkmalgeschützten Hofstelle eingeschränkt werden. Demnach wird festgesetzt, dass Garagen, Carports und überdachte Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) unzulässig sind (vgl. Kap. 6.2.2, Überbaubare Grundstücksfläche).

### 6.5 Nebenanlagen

Im Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 122 sind Nebenanlagen im Rahmen Regelungen der BauNVO zulässig. Aufgrund der historisch geprägten Vor-Ort-Situation sowie der zur Sicherung der vorhandenen Hausgärten soweit wie möglich reduzierten Baugebietsgröße wird auf Grundlage von § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO eine zulässige Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einem Maß von 0,9 ermöglicht (vgl. 6.1.3, Maß der baulichen Nutzung). Die Verortung der Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO ist innerhalb des Baugebiets räumlich nicht eingeschränkt.

### 6.6 Grünordnerische Festsetzungen

Ein Baum erzeugt als Sauerstofflieferant etwa 1.200 Liter Sauerstoff in der Stunde und als Luftbefeuchter rund 400 Liter Wasser pro Tag, er baut rund 2,4 kg Kohlendioxid in der Stunde ab und wirkt zudem als Kühlaggregat, Windbremsler, Staubfilter und Schallisolierer. Darüber hinaus sind Bäume der Lebensraum für unzählige Insekten, Vögel und Kleinsäuger. Diese besondere ökologische Bedeutung von Bäumen, nicht zuletzt für den Klimaschutz, sowie ihre gliedernde und belebende Wirkung auf das Orts- und Landschaftsbild sind u. a. die sachliche Rechtfertigung für die

vorgesehenen grünordnerischen Festsetzungen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, aber auch von Sträuchern und anderer Bepflanzungen und Begrünungen.

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

Im Sinne der Gebietsdurchgrünung sowie zur Grüngliederung von Stellplatzanlagen wird auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) i. V m. § 49 Abs. 2 LBO festgesetzt, dass ebenerdige Stellplatzflächen durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern sind. Je 4 Stellplätze ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum, StU 18-20 cm, zu pflanzen und zu erhalten. Dabei sind mindestens 6 m<sup>2</sup> große Baumscheiben und 12 m<sup>3</sup> durchwurzelbarer Raum herzustellen (**textliche Festsetzung Nr. 4.1**).

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

Die im Geltungsbereich vorhandenen Grünstrukturen sollen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens so weit wie möglich erhalten bleiben. Somit werden die Vegetationsstrukturen und Bäume, die langfristig planungsrechtlich gesichert werden können und sollen, mit einer entsprechenden Erhaltungsbindung belegt. Diese Festsetzung erfolgte zum einen, da es sich teilweise um schützenswerte Bäume nach Baumschutzsatzung handelt. Zum anderen sind diese Grünstrukturen ortsbildprägend und bilden einen attraktiven Straßenzug bzw. Gartenbereich.

Zur langfristigen Sicherung des prägenden Baumbestands wird auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB bestimmt, dass bei Abgang von Bäumen, für die der Bebauungsplan eine Erhaltungsbindung festsetzt, an gleicher Stelle gleichartiger Ersatz (Stammumfang mind. 20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe) zu pflanzen ist (**textliche Festsetzung Nr. 4.2, Buchstabe a**).

Bei Umsetzung der Planung sind während der Baumaßnahmen die einschlägigen Richtlinien DIN 18920, RAS LP 4 und ZTV Baumpflege zu beachten und anzuwenden, um die geschützten bzw. zum Erhalt festgesetzten Bäume entsprechen zu schützen.

Die im westlichen Grenzverlauf des Grundstücks auf der festgesetzten privaten Grünfläche „Hausgarten“ vorhandene Hecke soll aufgrund der ihr zuzuschreibenden naturschutzfachlichen und ortsbildprägenden Funktion mit einer Erhaltungsbindung in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB) wird bestimmt, dass bei Abgang der Gehölze der Hecke, für die der Bebauungsplan eine Erhaltungsbindung festsetzt, an gleicher Stelle gleichwertiger Ersatz zu pflanzen ist (**textliche Festsetzung Nr. 4.2, Buchstabe b**).

Im Geltungsbereich finden sich neben den planungsrechtlich gesicherten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ weitere kleinteilige Vegetationsflächen, die aus naturschutzfachlichen Gründen erhalten werden sollen. Für diese Flächen werden demnach Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) festgesetzt und es wird bestimmt, dass auf den betreffenden Flächen die vorhandene Vegetation zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen ist (**textliche Festsetzung Nr. 4.2, Buchstabe c**).

Bezüglich der zentral auf Grundstück gelegenen, als Naturdenkmal (ND) unter Schutz stehenden Linde („Hoflinde“) wird neben der Erhaltungsbindung festgesetzt, dass zum Schutz und zur langfristigen Sicherung für diesen Baum eine mindesten 50 m<sup>2</sup> große Baumscheibe anzulegen und dauerhaft zu erhalten ist (**textliche Festsetzung Nr. 4.2, Buchstabe d**).

### 6.6.3 Beschaffenheit von PKW-Stellplätzen

Im Sinne der Minimierung von nachteiligen Auswirkungen auf den Bodenhaushalt wird auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt, dass nicht überdachte Stellplätze und Fahrrad-Abstellplätze nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind die erforderlichen barrierefreien Stellplätze (**textliche Festsetzung Nr. 4.3**).

Die textliche Festsetzung Nr. 4.3 unterstützt die Zielstellung eines möglichst naturnahen Umgangs mit dem Niederschlagswasser und der vorzuziehenden Versickerung an Ort und Stelle. Die Regelung wird aus städtebaulichen Gründen getroffen, im Sinne des Ausgleichs unter besonderer Berücksichtigung des Schutzguts Boden bzw. zur Minimierung von nachteiligen Auswirkungen auf den Bodenhaushalt. Die Vermeidung nicht zwingend erforderlicher Versiegelungen dient aber auch städtebaulichen Aspekten und der Ortsbildgestaltung.

### 6.7 Oberflächenwasserbehandlung

Auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 14, 16 BauGB wird festgesetzt, dass das im Urbanen Gebiet anfallende Oberflächenwasser (Niederschlagswasser) durch bauliche oder technische Maßnahmen auf dem Grundstück zu versickern ist, sofern die vor Ort vorherrschenden Bodenverhältnisse dies zulassen. Wenn die Bodenverhältnisse eine Versickerung auf dem Grundstück nicht zulassen (durch Bodengutachten zu belegen), sind für das anfallende Oberflächenwasser bauliche und technische Maßnahmen der Oberflächenwasserbewirtschaftung durch Rückhalt auf dem Grundstück vorzusehen (**textliche Festsetzung Nr. 5**).

### 6.8 Sonstige Festsetzungen

#### Außenschankflächen

Auf den privaten Grünflächen „Hausgarten“ ist innerhalb der Flächen A und B eine Nutzung als Außenschankfläche zulässig, sofern diese dem Nutzungszweck der im Urbanen Gebiet genehmigten Nutzungen dient und ihrer Eigenart nicht widerspricht. Eine Versiegelung oder Teilversiegelung der Außenschankflächen ist unzulässig. (**textliche Festsetzung Nr. 6**).

Mittels der textlichen Festsetzung Nr. 6 soll eine temporäre Nutzung von kleineren, dem Gebäude zugewandten Teilflächen der beiden Hausgärten als der Gastronomie zugeordnete Sitzbereiche im Freien ermöglicht werden. Dabei handelt es sich um eine Fläche von 30 m<sup>2</sup> im hinteren Garten (Fläche A) und von 35 m<sup>2</sup> im vorderen Garten (Fläche B). Eine Befestigung der Flächen zur dauerhaften Nutzung ist nicht vorgesehen und soll daher auch nicht zulässig sein.

### 6.9 Örtliche Bauvorschriften

#### Begrünung und Abschirmung von Nebenanlagen

Insbesondere im Sinne des Ortsbilds wird gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 und 8 LBO aus gestalterischen Gründen festgesetzt, dass die Dächer von Nebenanlagen im Sinne von § 14 der BauNVO, Garagen und überdachten Stellplätze nach § 12 BauNVO zu mindestens 80 % zu

begrünen sind. Die maximale zulässige Dachneigung beträgt 20°. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen (**textliche Festsetzung Nr. 7.1, Buchstabe a**). Ergänzend wird auf Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 Nr. 6 LBO bestimmt, dass offene Müllsammelplätze mit Hecken oder Ranken zu begrünen (**textliche Festsetzung Nr. 7.1, Buchstabe b**).

#### Barrierefreie Gestaltung

Auf Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 Nr. 3 LBO 2022 wird festgesetzt, dass der Zugang von öffentlichen Verkehrswegen, Stellplätzen und Garagen zu den Gebäudeeingängen auch innerhalb des Grundstücks barrierefrei auszuführen ist (**textliche Festsetzung Nr. 7.2, Buchstabe a**). Darüber hinaus wird im Sinne der barrierefreien Gestaltung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 Nr. 6 LBO 2022 festgesetzt, dass die Abfallbehälter an ihren Stellplätzen barrierefrei erreichbar sein müssen (**textliche Festsetzung Nr. 7.2, Buchstabe b**).

#### Werbeanlagen

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

Die Zulässigkeit von Werbeanlagen wird gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 und 2 sowie § 10 Abs. 4 LBO 2022 geregelt. So sind Werbeanlagen gemäß § 10 Abs. 4 LBO 2022 ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig. Gestalterische Festsetzungen zu Werbeanlagen werden mittels der textlichen Festsetzungen Nr. 7.3 getroffen. Diese Einschränkungen entsprechen dem aktuellen Standard der Stadt Flensburg. So wird festgesetzt, dass im Urbanen Gebiet innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung an der Fassade unterhalb der Traufe des jeweiligen Gebäudes zulässig sind. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist nur innerhalb der Fläche C eine freistehende Werbeanlage bis zu einer Höhe von 1,5 m und mit einer Größe von max. 1,5 m<sup>2</sup> zulässig (**textliche Festsetzung Nr. 7.3, Buchstabe a**). Innerhalb der Grünfläche sind Werbeanlagen unzulässig (**textliche Festsetzung Nr. 7.3, Buchstabe b**). Für den gesamten Geltungsbereich wird festgesetzt, dass Fahnenmasten unzulässig sind (**textliche Festsetzung Nr. 7.3, Buchstabe c**).

Mit den Festsetzungen 7.3 a) bis c) in Verbindung mit der textlichen Festsetzung 1.2 (vgl. Kap. 6.1.1) und wird eine maßvolle Beschränkung von Werbeanlagen zur Sicherung der besonderen städtebaulich-gestalterischen Ziele auf dem Grundstück Fördestraße 65 angestrebt, insbesondere im Hinblick auf die denkmalgeschützte Sachgesamtheit.

Bezüglich der Gestaltung der Werbeanlagen wird bestimmt, dass direkt und indirekt beleuchtete, blendfrei ausgeführte Werbeanlagen zulässig. Lauf-, Wechsel-, Blinklichtschaltungen und Anlagen ähnlicher Bauart und Wirkung sind nicht zulässig sind (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 (**textliche Festsetzung Nr. 7.3, Buchstabe d**).

#### Beleuchtung

Zur Schonung der nachtaktiven Insekten sind im Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 122 Leuchtmittel 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 (**textliche Festsetzung Nr. 7.4**).

#### Dachform, -neigung und Dachflächen

Ebenfalls aus ortsbildschützenden Gesichtspunkten soll die Dachform für Hauptanlagen festgesetzt werden. Demnach wird auf Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBO 2022 festgesetzt, dass im Urbanen Gebiet ausschließlich Satteldächer zulässig sind. Ausgenommen hiervon sind die Dächer von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und überdachten Stellplätzen nach § 12 BauNVO sowie von untergeordneten Gebäudeteilen wie bspw. Wintergärten (**textliche Festsetzung Nr. 7.5, Buchstabe a**). Von der Dacheindeckung dürfen keine reflektierenden bzw. glänzenden Wirkungen ausgehen (**textliche Festsetzung Nr. 7.5, Buchstabe b**). 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 (**textliche Festsetzung Nr. 7.5, Buchstabe c**).

### **6.10 Aufhebung von Rechtsvorschriften**

Mit Inkrafttreten der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 122 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB treten für den Geltungsbereich der 5. Änderung, d. h. die Grundstücke Fördestraße 49/51 und die im Geltungsbereich gelegenen Teilflächen der Grundstücke Fördestraße 50, 52 und 54 sowie den an die betreffenden Grundstücke angrenzenden Abschnitt der Fördestraße, alle bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Fördestraße“ (Nr. 122), rechtsverbindlich seit dem 10.12.1995, außer Kraft (**textliche Festsetzung Nr. 8**).

### **6.11 Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen / Hinweise**

#### **6.11.1 Denkmalschutz**

Bei dem Grundstück Fördestraße 65 handelt es sich um die dem Denkmalschutz unterliegende Sachgesamtheit „Hofstelle Fördestraße 65“, zu der das Einzeldenkmal "Angeliter Bauernhaus", das Wirtschaftsgebäude (kein Einzeldenkmal) und die Hoflinde (Naturdenkmal) gehören. Die Objekte sind zwar bereits als Denkmale erkannt, das Eintragungsverfahren ist jedoch noch nicht vollständig abgeschlossen. Demnach sind die betreffenden Denkmale zwar bereits unter Schutz gestellt (Dil = Denkmal ipsa lege), bisher aber noch nicht in der veröffentlichten Denkmalliste eingetragen.

Wesentliche Beeinträchtigungen des Baudenkmals auf dem Grundstück Fördestraße 65 sind nicht zulässig. Maßnahmen an oder in der Umgebung von Kulturdenkmalen bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung nach § 12 Abs. 1 Nr. 3 Denkmalschutzgesetz (DSchG) der unteren Denkmalschutzbehörde.

#### **6.11.2 DIN 18920**

Die DIN-Norm 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) wird im Rathaus der Stadt Flensburg während der Dienststunden zur Einsicht bereitgehalten.

#### **6.11.3 Grabungsschutzgebiet**

Das Plangebiet liegt außerhalb eines Grabungsschutzgebiets. Dennoch ist über den Bereich der bisherigen Grabungsschutzgebiete 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 so genannten 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, wenn bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, die auf archäologische Funde hindeuten, die Denkmalschutzbehörde generell unverzüglich zu benachrichtigen und die Stelle zu sichern, bis das Archäologische Landesamt eintrifft.

#### 6.11.4 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 § 13a BauGB. Gemäß § 13a Abs. 2 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 Verzicht auf Umweltprüfung und Umweltbericht wird im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung hingewiesen.

### **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 Gelegenheit zum Vorbringen ihrer Anliegen.

Das übergeordnete 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 es, 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.) kann die Bauleitplanung ein Angebot unterbreiten, das allenfalls einen planerischen Rahmen darstellt, der bedürfnisgerecht von den Bewohnenden mit Leben erfüllt werden kann.

In der vorliegenden Planung sind keine genderspezifischen Belange berührt. Die Gleichstellungsbeauftragte ist im Rahmen der Trägerbeteiligung in das Bauleitplanverfahren eingebunden.

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

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

Die Beteiligung der Kinder und Jugendlichen am Bauleitplanverfahren erfolgt in der Regel indirekt, soweit die jeweilige Planung nicht unmittelbar ein speziell auf diese Gruppe zugeschnittenes Vorhaben zum Inhalt hat. Eine Interessensvertretung durch Eltern bzw. institutionelle Behörde, städtische Dienststellen und dem Stadtschülerrat u. a. ist im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gegeben.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung werden insbesondere bestandssichernde Festsetzungen getroffen. Die Belange von Familien, Kindern und Jugendlichen sind davon nicht unmittelbar betroffen.

## **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 Besuchen erleichtert. Daher werden das Leitbild und die Handlungsfelder für eine generationenfreundliche Stadt konsequent in Flensburg umgesetzt. Im Rahmen dieser Möglichkeiten sind in letzten Jahren ergänzende Festsetzungen in den Bebauungsplänen gemäß § 86 LBO 2022 getroffen worden, indem für die Erreichbarkeit von öffentlichen Verkehrswegen, Stellplätzen und Garagen zu den Gebäudeeingängen eine Barrierefreiheit festgesetzt wird (siehe textl. Festsetzung Nr. 7.2, Buchstabe a). Gleiches gilt für die Erreichbarkeit und Nutzbarkeit von Abfallbehältern (siehe textl. Festsetzung Nr. 7.2, Buchstabe b).

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 Flächen innerhalb des Geltungsbereichs wie folgt festgesetzt (jeweils auf 5 m<sup>2</sup> gerundet):

Urbanes Gebiet	ca. 2.040 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche - Hausgarten -	ca. 640 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>ca. 2.680 m<sup>2</sup></b>

## **10. Erschließungsbeiträge**

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

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.