

Begründung

6. Änderung des Bebauungsplans „Valentinerallee“ (Nr. 84)



Inhalt

1.	Plangebiet	5
2.	Rechtliche Vorschriften	5
2.1	Rechtsgrundlagen	5
2.2	Flächennutzungsplan	5
2.3	Landschaftsplan	6
2.4	Weitere Vorschriften.....	6
2.5	Aufzuhebende Satzungen	6
2.6	Städtebaulicher Vertrag	6
3.	Beschreibung des Gebietes	6
3.1	Prüfung eines alternativen Standorts	7
3.2	Planungsalternativen	7
4.	Gründe für die Planaufstellung	8
4.1	Gründe für die Durchführung eines Verfahrens zur Innenentwicklung (§ 13 a BauGB)	8
5.	Planungsziele und städtebauliches Konzept	9
6.	Planinhalt und Festsetzungen	10
6.1	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	10
6.1.1	Art der baulichen Nutzung.....	10
6.1.2	Maß der baulichen Nutzung	10
6.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	10
6.2.1	Bauweise	10
6.2.2	Überbaubare Grundstücksfläche (Baulinien, Baugrenzen, Bebauungstiefe)	10
6.3	Erschließung, Infrastruktur	11
6.3.1	Verkehrerschließung	11
6.3.2	Öffentlicher Personennahverkehr	11

6.3.3	Ruhender Verkehr / Erreichbarkeit der Hauseingänge.....	11
6.3.4	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	11
6.3.5	Technische Infrastruktur	11
6.3.6	Abfall, Wertstoffe.....	12
6.3.7	Soziale Infrastruktur	12
6.4	Stellplätze und Garagen, Abstellanlagen für Fahrräder	12
6.5	Nebenanlagen	13
6.6	Grünordnerische Festsetzungen.....	13
6.6.1	Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB), Anpflanzgebot sowie Ausgleich (§ 9 Abs. 1a BauGB).....	13
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), Erhaltungsgebot.....	14
6.7	Altlastenbezogene Festsetzungen	14
6.8	Immissionsschutzbezogene Festsetzungen	14
6.9	Gestalterische Festsetzungen.....	14
6.10	Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen / Hinweise.....	15
6.10.1	Grabungsschutzgebiet	15
6.10.2	Kampfmittel.....	15
6.10.3	Knick	15
7.	Umweltbericht gem. § 2a BauGB.....	15
7.1	Artenschutz.....	16
8.	Berücksichtigung der Belange besonderer Bevölkerungsgruppen	16
8.1	Gender-Aspekte.....	16
8.2	Familien / Kinder und Jugendliche	16
8.3	Senioren und Menschen mit Behinderungen	17
9.	Gebietsgliederung.....	17

10.	Erschließungsbeiträge / Kosten städtebaulicher Maßnahmen	17
10.1	Erschließungskosten	17

1. Plangebiet

Das Plangebiet liegt zwischen:

im Nordosten: Valentinerhof 39, Valentinerhof 5 und 7,

im Südosten: Stellplatzanlage an der Eckernförder Landstraße,

im Südwesten: Südwestliche Begrenzung der Eckernförder Landstraße und

im Nordwesten: Nordwestliche Begrenzung der Zufahrt der DRK.

2. Rechtliche Vorschriften

2.1 Rechtsgrundlagen

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

2.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1998 stellt das Plangebiet als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dar. Im Bebauungsplan wird eine Teilung der Fläche in Gemeinbedarfsfläche und Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Diese Flächen sind unterhalb der Darstellungsgrenze des Flächennutzungsplans. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Flächennutzungsplan wird nach dem Satzungsbeschluss im Wege der Berichtigung angepasst.

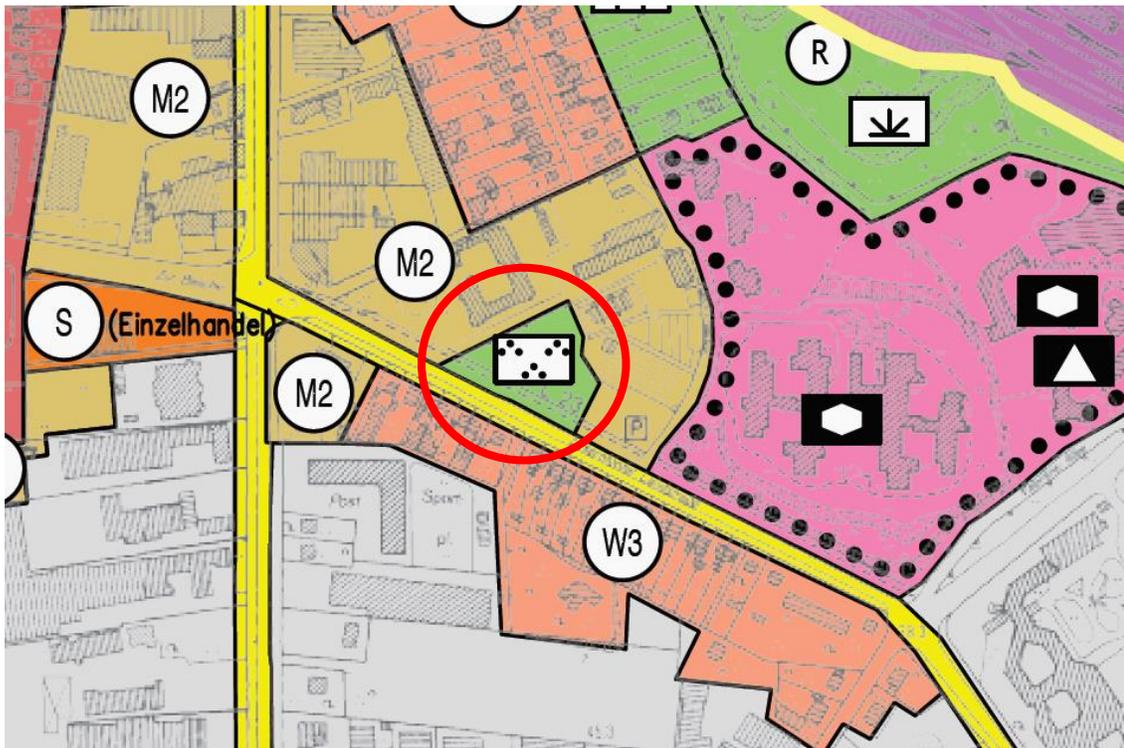


Abb.: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 1998

2.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan aus dem Jahr 2023 stellt den Bereich als Siedlungsfläche dar. Darüber hinaus liegt das Gebiet innerhalb des dargestellten Bereichs „Erstellung von Entwässerungskonzepten für die vorrangige Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort“.

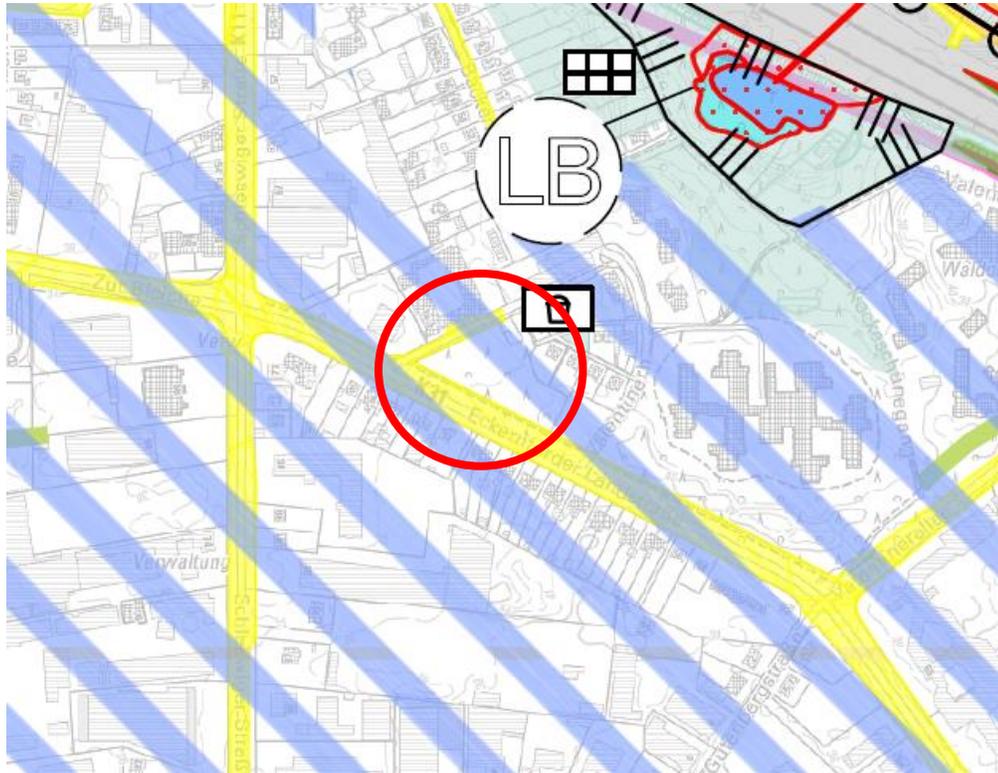


Abb.: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan 2023

2.4 Weitere Vorschriften

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

2.5 Aufzuhebende Satzungen

Innerhalb des Geltungsbereichs wird der Bebauungsplan „Valentinerallee“ (Nr. 84, 2. Änderung), rechtskräftig seit 21.02.1998, aufgehoben.

2.6 Städtebaulicher Vertrag

Mit den Vorhabenträgern der Freiwilligen Feuerwehr wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. Inhalt sind der Knick- und Baumausgleich (vgl. Kapitel 6.6.1) sowie die Kostenübernahme bei der möglichen Verlegung der Straßenbeleuchtung für die Zufahrt der Privat-PKW (vgl. Kapitel 6.3.5).

3. Beschreibung des Gebietes

Der Geltungsbereich liegt an der Eckernförder Landstraße, im Stadtteil Südstadt, Bezirk Rude. Es handelt sich um eine im Bebauungsplan „Valentinerallee“ (Nr. 84, 2. Änderung) festgesetzte Parkanlage, welche qualitativ nie als solche hergestellt wurde. Die Fläche wird eher als brachliegende, begrünte Fläche wahrgenommen. Im nördlichen Bereich befindet sich seit wenigen Jahren ein

Standort für die Glasfaserverkabelung (POP-Standort). Ebenfalls im Geltungsbereich enthalten ist die private Zufahrt, westlich der Grünfläche. In unmittelbarer Umgebung befinden sich die Gewerbegebiete entlang der Schleswiger Straße, als auch Mischgebiete und allgemeine Wohngebiete. Entsprechend der Art der Nutzungen ist die Gebäudetypologie ebenfalls heterogen ausgeprägt.

3.1 Prüfung eines alternativen Standorts

Vor dem Aufstellungsbeschluss dieser Bebauungsplanänderung wurden innerhalb eines vorgegebenen Untersuchungsbereichs geeignete, der Stadt Flensburg zur Verfügung stehenden Flächen, für den Neubau der Freiwilligen Feuerwehr Innenstadt, geprüft.

Eine Lösung muss im Ausrückebereich der Freiwilligen Feuerwehr gefunden werden, also in einem Gebiet, das im Wesentlichen durch die Husumer Straße im Westen, die Westumgehung im Süden, die Osttangente im Osten und die Bahnlinie im Norden begrenzt wird. In 2019 und 2020 wurden vier Gewerbeobjekte geprüft, für die die Stadt ein Vorkaufsrecht gelten machen konnte bzw. die der Stadt angeboten worden waren. Leider erwiesen sich die Objekte als nicht geeignet bzw. ein Angebot wurde wieder zurückgezogen.

Ein Erwerb der Bestandsliegenschaft in der Eckernförder Landstraße durch die Stadt wurde aufgrund der vorliegenden baulichen Mängel, Denkmalschutzaspekten, einer unbefriedigenden Ausfahrtsituation und der Lage sowie der fehlenden Entwicklungsmöglichkeiten als unwirtschaftlich und nicht sinnvoll bewertet.

Parallel zur Prüfung von anderen Objekten durch den Fachbereich Kommunale Immobilien wurde durch die Abteilung Stadt- und Landschaftsplanung innerhalb des Ausrückebereiches nach potenziellen Flächen für einen Neubau gesucht. Für diese Option konnte nur eine Fläche identifiziert werden, die die Auswahlkriterien (min. 1.500 qm, Verfügbarkeit und gute Lage/verkehrliche Erreichbarkeit) aufweist.

Die Verwaltung brachte daher die Fläche an der Eckernförder Landstraße als Vorschlag für den Aufstellungsbeschluss in die politischen Gremien. Am 18.02.2021 erfolgte der Aufstellungsbeschluss. Während des Verfahrens (Anfang 2023) wurde der Stadt Flensburg, durch eine Privatperson, ein Grundstück im Untersuchungsbereich, in der Mergenthalerstraße, zum Kauf angeboten. Da es sich um ein bereits bebautes Grundstück handelt und der Eingriff in Grünstrukturen (z.B. Bäume und Knick) somit deutlich niedriger ausfallen würden, wurde eine erneute Prüfung eines alternativen Standortes durchgeführt. Die grundlegenden Anforderungen, die die Freiwillige Feuerwehr an einen Standort stellen muss, konnten auf diesem Grundstück nicht abgebildet werden. Das eingeleitete Verfahren zur Bebauungsplanänderung an der Eckernförder Landstraße wurde daher fortgeführt.

3.2 Planungsalternativen

Eine Wache der Freiwilligen Feuerwehr unterliegt ganz konkreten Anforderungen, die erfüllt werden müssen. Diese Anforderungen haben Einfluss auf das Gebäude, die Stellplätze, den Hofplatz, die Erschließung von außen und innerhalb des Grundstücks sowie vielen weiteren Bereichen. Gleichzeitig gab es das vorgegebene Ziel Flächensparend zu planen und möglichst viel der vorhandenen Grünstruktur zu erhalten. Es wurden mehrere, unterschiedliche Entwürfe erarbeitet. Ein Eingriff in den Baumbestand oder den Knick ließ sich jedoch nicht vermeiden. Durch Gespräche mit angrenzenden Grundstückseigentümer*innen konnte der Eingriff in den Knick minimiert werden, da die Zufahrt der Einsatzfahrzeuge über ein Privatgrundstück erfolgen soll. Nach Abwägung der möglichen Optionen und Planungsalternativen entschied der Ausschuss für Umwelt, Planung und Stadtentwicklung einen Entwurf zur Umsetzung.

4. Gründe für die Planaufstellung

Für den Neubau der Freiwilligen Feuerwehr Innenstadt soll Planrecht geschaffen werden. Folgende Informationen stammen aus der Mitteilungsvorlage FA-98/2020 des Finanzausschusses der Stadt Flensburg.

Die Freiwillige Feuerwehr Innenstadt ist in einem angemieteten Objekt in der Eckernförder Landstraße untergebracht. Für den Vermieter ist dieses Objekt abgängig und Investitionen werden nicht mehr getätigt. Mittelfristig scheint eine Veräußerung beabsichtigt. Wesentliche Mängel sind ein undichtes Dach, durch das im Winter Schnee eindringt, und ein unbefestigter Hofplatz. Da diese Mängel durch den Vermieter nicht beseitigt werden, wurde die Miete bereits seit mehreren Jahren gekürzt. Um eine kurzfristige Verbesserung der Situation herbeizuführen werden die Kommunalen Immobilien im Herbst 2020 als Ersatzvornahme eine provisorische Lösung für das Dach in Auftrag geben.

Darüber hinaus erfüllt die Liegenschaft aber auch grundsätzlich nicht mehr die Anforderungen an ein Feuerwehrgerätehaus. Es gibt nur eine Ausfahrt für die drei dort stationierten Fahrzeuge, so dass das Ausrücken nur verzögert erfolgen kann. Die Umkleidebereiche sind für die aktiven Angehörigen und die Jugendfeuerwehr zu klein, insbesondere für die weiblichen Angehörigen der Wehr. Eine so genannte Schwarz-weiß-Trennung ist nicht möglich. Auf dem zu kleinen Hofplatz ist ein sicherer Übungsbetrieb ebenfalls nicht möglich.

Aus diesen Gründen wurde im Feuerwehrbedarfsplan 2017 bereits die Anmietung eines anderen geeigneten Objektes bzw. ein Neubau angeregt. Dies wurde mit der Auftragserteilung des FA an den FB KI zur Durchführung der Grundlagenermittlungen und Vorplanungen für den Neubau eines Gerätehauses der Freiwilligen Feuerwehr Innenstadt auch formal eingeleitet (vgl. FA-130/2018).

Eine Lösung muss im Ausrückbereich der Freiwilligen Feuerwehr gefunden werden, also in einem Gebiet, das im Wesentlichen durch die Husumer Straße im Westen, die Westumgehung im Süden, die Osttangente im Osten und die Bahnlinie im Norden begrenzt wird. In 2019 und 2020 wurden 4 Gewerbeobjekte geprüft, für die die Stadt ein Vorkaufsrecht gelten machen konnte bzw. die der Stadt angeboten worden waren. Leider erwiesen sich die Objekte als nicht geeignet bzw. ein Angebot wurde wieder zurückgezogen.

Ein Erwerb der Bestandsliegenschaft in der Eckernförder Landstraße durch die Stadt wäre aufgrund der vorliegenden baulichen Mängel, Denkmalschutzaspekten, einer unbefriedigenden Ausfahrtsituation und der Lage sowie der fehlenden Entwicklungsmöglichkeiten unwirtschaftlich und nicht sinnvoll.

Parallel zur Prüfung von anderen Objekten durch den FB KI wurde durch die Stadtplanung innerhalb des Ausrückbereiches nach potenziellen Flächen für einen Neubau gesucht (vgl. Kapitel 3.1). Für diese Option konnte nur eine Fläche identifiziert werden, die die Auswahlkriterien (min. 1.500 qm, Verfügbarkeit und gute Lage/verkehrliche Erreichbarkeit) aufweist.

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 m².

5. Planungsziele und städtebauliches Konzept

Nach erfolgter Alternativenprüfung des Standorts und parallel zum Verfahren laufender Alternativenprüfung (vgl. Kapitel 3.1) war das Ergebnis, dass innerhalb des Suchradius keine andere geeignete Fläche zur Verfügung steht. Da es sich um eine der wenigen öffentlichen Grünflächen im Quartier handelt, war die Vorgabe, dass die bauliche Nutzung für die Freiwillige Feuerwehr so flächensparend wie möglich umgesetzt werden soll. Durch den Vorhabenträger wurde ein Architekt beauftragt, der die Anforderungen und Bedürfnisse der Freiwilligen Feuerwehr in mehreren Entwürfen ausgearbeitet hat (vgl. Begründung Kapitel 3.2). Die Entscheidung für diesen Entwurf wurde durch den Ausschuss für Umwelt, Planung und Stadtentwicklung getroffen. Der dem Bebauungsplan zugrundeliegende Entwurf muss vor dem Baugenehmigungsverfahren noch weiter ausgearbeitet werden (z.B. Technik im Gebäude). Geplant ist ein zweigeschossiges Gebäude mit südlich angrenzender Stellplatzanlage, für 28 PKW- und 14 Velo-Stellplätzen sowie einem westlich angrenzenden Übungshof. Neben einem Gründach werden auch weitere EEG-Maßnahmen umgesetzt. Im Inneren des Gebäudes finden sich schwarz- und weiß Bereiche für Männer, als auch für Frauen. Umkleiden für die Jugendlichen (m und w) werden ebenfalls integriert. Durch einen Fahrstuhl ist das erste Obergeschoss barrierefrei zu erreichen, in welchem sich Sozial-, Schulungs-, Büro- und Jugendräume befinden. Im Prozess der Entwurfserarbeitung waren die Freiwillige Feuerwehr und die Berufsfeuerwehr beteiligt.



Abb.: Entwurf (Hinweis: nicht alle grün dargestellten Bäume können erhalten werden)

Ebenfalls soll eine öffentliche Parkanlage (Grünfläche) festgesetzt und realisiert werden. Die private Zufahrt (Mischgebiet) wurde mit in den Geltungsbereich aufgenommen, um die Erschließung durch die Einsatzfahrzeuge zu sichern, die gemäß dem Gebäudeentwurf hierüber zufahren werden. Der Knick wird etwa mittig unterbrochen und muss der Zufahrt für PKW weichen. Die Ver- und Entsorgungsfläche wird entsprechend der vorhandenen Nutzung festgesetzt.

6. Planinhalt und Festsetzungen

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Für die Freiwillige Feuerwehr wird entsprechend der zukünftigen Nutzung eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Feuerwehr festgesetzt. Die Fläche orientiert sich am Entwurf und setzt die mindest notwendige Fläche fest. Dadurch verringert sich die Flächengröße der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage im Vergleich zum vorherigen Bebauungsplan deutlich. Für den vorhandenen POP-Standort wird auf dem Grundstück Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen mit der Zweckbestimmung Elektrizität festgesetzt. Darüber hinaus wird ein Mischgebiet festgesetzt. Dabei handelt es sich um die Überplanung eines bereits vorhandenen Mischgebiets. Hier werden die Festsetzungen übernommen, da die einzige Ergänzung zum bisherigen Bebauungsplan die Erweiterung des Geh- und Fahrrechts für die Freiwillige Feuerwehr ist.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Gemäß dem architektonischen Entwurf wurden die Grundfläche und Gebäudehöhe festgesetzt. Der Bebauungsplan bietet bei der Ausgestaltung noch Spielraum ohne den städtebaulichen Rahmen, der sich aus der Umgebung ableiten lässt, zu überschreiten. Die Höhe über NHN liegt in der Gemeinbedarfsfläche zwischen 37,5 m und 40,0 m. Der Gebäudeentwurf rechnet mit einer Gebäudehöhe zwischen 7,0 und 8,0 m.

In der Grundfläche sind alle baulichen Anlagen in der Gemeinbedarfsfläche zu berücksichtigen. Sie wurde entsprechend den Anforderungen der Freiwilligen Feuerwehr festgesetzt und bietet einen geringen Spielraum in der Bebaubarkeit des Grundstücks. Ziel ist die flächensparende Bebauung der Fläche.

6.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

6.2.1 Bauweise

Da keine Bauweise festgesetzt wird, ergibt sie sich durch das Baufeld. Zu den angrenzenden Grundstücken im Nordwesten und Nordosten sind Baulasten erforderlich.

6.2.2 Überbaubare Grundstücksfläche (Baulinien, Baugrenzen, Bebauungstiefe)

Gemäß der vorgegebenen Planungskonstruktion, einer flächensparenden Bebauung, werden die Baugrenzen eng um die geplanten baulichen Anlagen gelegt. Der Neubau der Freiwilligen Feuerwehr soll mit all seinen Bedürfnissen ermöglicht werden, jedoch in einem vorgegebenen baulichen Rahmen.

6.3 Erschließung, Infrastruktur

6.3.1 Verkehrserschließung

Die Verkehrsfläche vor dem eigentlichen Vorhabengrundstück ist im Geltungsbereich integriert. Der Verkehrsraum ist ausgebaut. Zum jetzigen Zeitpunkt liegen keine Anhaltspunkte vor, dass der Verkehrsraum neu gestaltet oder gegliedert werden soll. Zwischen der Straßenverkehrsfläche und dem Fuß- und Radweg der Eckernförder Landstraße befindet sich ein historischer Knick. Die Erschließung des Vorhabengrundstücks erfolgt über die Eckernförder Landstraße. Eine neue Zufahrt durch einen Knickdurchbruch wird geschaffen.

Die Zufahrt für die Einsatzfahrzeuge erfolgt im westlichen Teil des Geltungsbereichs über die vorhandene private Zufahrt. Diese Zufahrt wird für die Freiwillige Feuerwehr über ein Geh- und Fahrrecht festgesetzt. Darüber hinaus muss sie grundbuchlich gesichert werden.

Es werden Bereiche ohne Zu- und Ausfahrt festgesetzt. Diese gelten nicht für Fuß- und Radzuwegungen. Diese Festsetzung unterstützt die konkrete Umsetzung des Entwurfs und stellt sicher, dass der restliche Knick erhalten werden kann und die angrenzende Mischgebietsfläche nur im Bereich zur Eckernförder Landstraße in Anspruch genommen wird.

6.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Die Bushaltestelle Eckernförder Landstraße liegt unmittelbar neben dem Geltungsbereich. Durch die Linie 14 werden der Fördepark und die Innenstadt (ZOB) verbunden. Die Haltestelle St. Pauli liegt in etwa 150 m fußläufig entfernt. Durch die Linie 12 werden Weiche und die Innenstadt (ZOB) verbunden. In rund 850 m bzw. ca. 13 min ist der Bahnhof Flensburg fußläufig erreichbar.

6.3.3 Ruhender Verkehr / Erreichbarkeit der Hauseingänge

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.

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).

6.3.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Um ein Stück des parallel zur Eckernförder Landstraße verlaufenden Knicks zu sichern, erfolgt eine Zufahrt der Einsatzfahrzeuge über die vorhandene private Zufahrt. Um diese planungsrechtlich zu sichern wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Freiwilligen Feuerwehr und ein Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit (vgl. L1 in Planzeichnung und textliche Festsetzung Nr. 5.1) festgesetzt. Die Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger (vgl. L2 in Planzeichnung und textliche Festsetzung Nr. 5.2) resultieren aus den vorhandenen Trassen und Infrastrukturen. Nach Vorgabe der Ver- und Entsorgungsträger dürfen diese Leitungstrassen nicht überbaut, überpflanzt oder dauerhaft überstellt werden. Auf der Gemeinbedarfsfläche ist durch den Vorhabenträger eine mögliche Verlegung der Trassen zu prüfen, sollten sie mit dem Entwurf nicht kompatibel sein. Geh- Fahr- und Leitungsrechte müssen grundbuchlich gesichert werden.

6.3.5 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.

Auf Grundlage des architektonischen Entwurfs ist zu prüfen, ob eine vorhandene Straßenbeleuchtung verlegt werden muss, da dort die Zufahrt für die PKW der anrückenden Mitglieder*innen der Freiwilligen Feuerwehr geplant ist. Eine grundsätzliche Möglichkeit der Verlegung wurde durch die Stadtwerke bestätigt. Die Kosten werden durch den Vorhabenträger gezahlt. Dies wird im städtebaulichen Vertrag verankert.

Die Bewertung der Wasserhaushaltsbilanz gemäß A-RW-1 ergibt einen geschädigten Wasserhaushalt (vgl. Abb. Wasserbilanzierung). Auf Grundlage dieses Ergebnisses wurde festgesetzt, dass das anfallende Oberflächenwasser (Niederschlagswasser) auf dem Grundstück zur Versickerung und zur Verdunstung zu bringen ist. Durch den Vorhabenträger ist im Rahmen des Bauantrags ein Regenwasserbewirtschaftungskonzept zu erarbeiten. In die Bilanzierung wurden die Flächen eingestellt, die eine planerische Veränderung erfahren: Gemeinbedarfsfläche und Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen. Die Straßenverkehrsfläche und die Grünfläche wurden bei der Bilanzierung nicht miteingestellt, da es keine planerischen oder realen Veränderungen gibt.

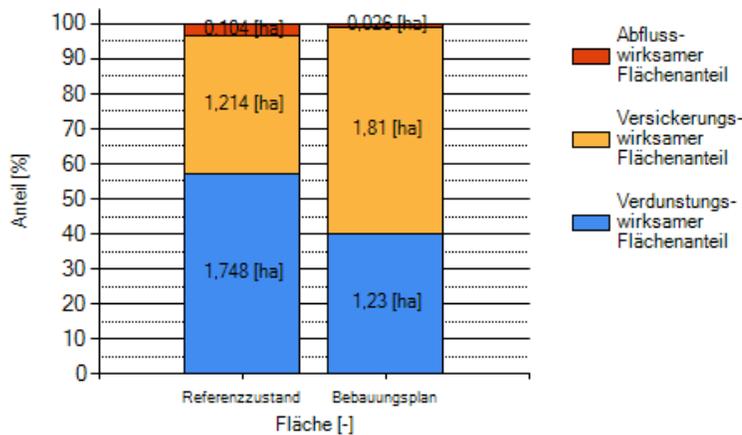


Abb.: Wasserbilanzierung

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).

6.3.7 Soziale Infrastruktur

Aus der Bebauungsplanänderung begründet sich keine soziale Folgeinfrastruktur.

6.4 Stellplätze und Garagen, Abstellanlagen für Fahrräder

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

Im 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 für Vorhaben maßgebliche Anzahl von Stellplätzen für Kfz und Fahrräder ergibt sich aus der Flensburger [Stellplatzsatzung](#).

Im Geltungsbereich sind die notwendigen Abstellanlagen für Fahrräder auf den privaten Grundstücken herzustellen.

Dem gesetzlichen Boden- und Wasserschutz wird dadurch Rechnung getragen, dass ein baulich bereits vorgeprägter Bereich im Innenbereich entwickelt wird. Es wird festgesetzt, dass Stellplatzanlagen mit versickerungsfähigen Materialien zu befestigen sind (vgl. textliche Festsetzung Nr. 2.1 und 2.2). Es wird ein Bereich für die Stellplätze festgesetzt. Außerhalb des Baufeldes und dem ausgewiesenen Bereich sind Stellplätze nicht zulässig (vgl. textliche Festsetzung Nr. 2.3). Aufgrund des vorgegebenen Ziels flächensparend zu planen und den Knick parallel zur Straße größtmöglich zu erhalten, werden die Stellplätze räumlich begrenzt und verortet.

6.5 Nebenanlagen

Die Festsetzungen zu Nebenanlagen im Mischgebiet sind aus der 2. Änderung des Bebauungsplans „Valentinerallee“ (Nr. 84) übernommen und entsprechen somit dem Planrecht vor dieser Bebauungsplanänderung (vgl. textliche Festsetzung Nr. 8.4 und 8.5).

6.6 Grünordnerische Festsetzungen

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

Für den Eingriff in den Baumbestand und den Knick wird ein Ausgleich außerhalb des Geltungsbereichs festgesetzt (vgl. textliche Festsetzung Nr. 4.3 und 4.4). Der Ausgleich kann aufgrund der Größe des Geltungsbereichs und der geplanten Nutzungen nicht innerhalb des Geltungsbereichs erfolgen. Die Ausgleichsmaßnahmen sind zusätzlich im städtebaulichen Vertrag verankert.

Auf Grundlage eines Baumgutachtens wurde der Baumausgleich berechnet. Im Gutachten sind sowohl die Größe, Vitalität als auch die Schadstufe berücksichtigt. Aufgrund der geplanten Nutzung können 22 Bäume im Geltungsbereich nicht erhalten werden, davon sind 14 nach Baumschutzsatzung geschützt. Es werden 35 Bäume als Ersatz gepflanzt. Dabei handelt es sich um standortheimische und Klimabäume.

Für den Eingriff in den Knick wird ein Ausgleich im Verhältnis 1:2 festgesetzt. Aus dem Eingriff von 14,40 m ergibt sich ein Ausgleich von 28,80 m. Der Ausgleich erfolgt auf den Grundstücken Flurstücksnummer 380 und 381, Flur 2, Gemarkung Sünderup. Er wird im städtebaulichen Vertrag verbindlich mit dem Vorhabenträger vereinbart.

Als Maßnahme zum Schutz der Natur werden im Geltungsbereich für die Regenwasserbewirtschaftung Festsetzungen getroffen. Angelehnt an den Erlass V441–51787/2019 des MELUND und MILI 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. 3.1). In diesem Zusammenhang werden auch Gründächer (vgl. Kapitel 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 wirkungsvollem Spektrum festgesetzt (vgl. textliche Festsetzung Nr. 8.6).

Gründächer inkl. ihrer Qualitäten werden in der textlichen Festsetzung Nr. 4.1 festgesetzt. Diese dienen als Retentionsflächen und der Verdunstung des Niederschlagswassers. Sie leisten somit ebenfalls einen Beitrag für die Nachbildung des natürlichen Wasserhaushalts und einem verträglichen Mikroklima.

Mit der Festsetzung Nr. 4.2 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.

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

Bäume, die nicht dem Vorhaben entgegenstehen werden zum Erhalt festgesetzt. Sie sind dauerhaft zu erhalten, bei Baumaßnahmen zu schützen und bei Abgang zu ersetzen (vgl. textliche Festsetzungen Nr. 7.1 und 7.2). Diese Festsetzungen sollen sicherstellen, dass in dem Stadtquartier auch weiterhin Grünstrukturen und insbesondere Bäume gesichert werden, welche unter anderem einen positiven Effekt auf das Mikroklima und das Ortsbild haben können.

6.7 Altlastenbezogene Festsetzungen

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

6.8 Immissionsschutzbezogene Festsetzungen

Durch das Büro Lairm Consult GmbH wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist der Nachweis zu erbringen, dass die Planung (Freiwillige Feuerwehr) grundsätzlich mit den umliegenden schützenswerten Nutzungen verträglich ist. Mit der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung sind die zu erwartenden schallschutzrechtlichen Auswirkungen des Vorhabens (Freiwillige Feuerwehr) zu beurteilen und mögliche Konflikte darzustellen. Auf Ebene der Bauleitplanung sind grundsätzlich folgende Aufgaben zu bearbeiten:

- Schutz der Nachbarschaft vor Geräuschemissionen aus Gewerbelärm (Feuerwehr) vom Plangebiet;
- Schutz der Nachbarschaft vor Verkehrslärm auf öffentlichen Straßen durch den B-Plan-induzierten Zusatzverkehr;
- Schutz schützenswerter Nutzungen innerhalb des Plangebiets vor Verkehrslärm (Straßen- und Schienenverkehrslärm).

Ergebnis der Schalltechnischen Untersuchung ist, dass den herangezogenen Beurteilungspegeln entsprochen wird und keine Maßnahmen zum Schutz der umliegenden Nutzungen festzusetzen sind. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind erfüllt. Gemäß DIN 4109 (Januar 2018) ergeben sich Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz der Büronutzungen der Freiwilligen Feuerwehr vor von außen eindringenden Geräuschen des Verkehrslärms. Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt über die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109. Die im Bericht vorgeschlagenen Festsetzungen wurden in den Bebauungsplan übernommen (vgl. textliche Festsetzung Nr. 6.1 und 6.2).

6.9 Gestalterische Festsetzungen

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. 8.7 unterstützt.

6.10 Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen / Hinweise

6.10.1 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.

6.10.2 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.

6.10.3 Knick

Der Knick entlang der Eckernförder Landstraße wird nachrichtlich übernommen. Gesetzliche Grundlage für den Knickschutz ist das Bundesnaturschutzgesetz § 30 BNatSchG und das Landesnaturschutzgesetz § 21, Abs. 4 und 5.

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.

7.1 Artenschutz

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass beispielsweise Fledermäuse in Baumhöhlen Unterschlupf finden. Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind zu unterlassen.

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, welches 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. Es sind keine Belange vorgebracht worden.

In der vorliegenden Planung ist auf Ebene der Bauleitplanung keine Beeinträchtigung der Geschlechtergerechtigkeit begründet. Bei der vorliegenden Objektplanung der Wache der Freiwilligen Feuerwehr Innenstadt, wurden Geschlechter berücksichtigt.

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 keine Belange vorgebracht worden. Die öffentliche Grünfläche kann von allen Bürger*innen gleichberechtigt genutzt werden. Aufgrund der Größe der Fläche erfolgt keine weitere Ausarbeitung von Bewegungs- und Spielmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche.

8.3 Senioren und Menschen mit Behinderungen

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

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

In der vorliegenden Planung ist auf Ebene der Bauleitplanung keine Beeinträchtigung der Barrierefreiheit begründet. Bei der vorliegenden Objektplanung der Wache der Freiwilligen Feuerwehr Innenstadt, wurden Anforderungen der Barrierefreiheit berücksichtigt.

9. Gebietsgliederung

Durch den Bebauungsplan werden die vorhandenen Flächen wie folgt gegliedert:

Öffentliche Grünflächen	ca. 1.201 m ²
Gemeinbedarfsfläche	ca. 2.873 m ²
Verkehrsflächen	ca. 2.705 m ²
Mischgebiet	ca. 668 m ²
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	ca. 193 m ²
Gesamtfläche	ca. 7.640 m²

10. Erschließungsbeiträge / Kosten städtebaulicher Maßnahmen

10.1 Erschließungskosten

Gemeinden sind gemäß § 127 BauGB gehalten, zur Deckung ihres Erschließungsaufwands einen Erschließungsbeitrag zu erheben. Bei der Feststellung der Beitragspflicht und der Beitragshöhe

finden §§ 127 bis 135 BauGB Anwendung. Die Erhebung erfolgt aufgrund der städtischen Erschließungsbeitragsatzung vom 03.08.2017.

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

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

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