

Begründung

4. Änderung des Bebauungsplans „Fördestraße“ (Nr. 95)



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

Flensburg, 30.01.2023
A. Langen / I. Sperling
☎ 85 2838

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
3.	Beschreibung des Plangebiets	6
4.	Gründe für die Planaufstellung	7
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	11
6.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	13
6.2.1	Bauweise	13
6.2.2	Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenzen	13
6.3	Erschließung, Infrastruktur	14
6.3.1	Verkehrerschließung	14
6.3.2	Öffentlicher Personennahverkehr	15
6.3.3	Ruhender Verkehr / Erreichbarkeit der Hauseingänge.....	15
6.3.4	Technische Infrastruktur	16
6.3.5	Abfall, Wertstoffe	16

6.4	Stellplätze und Garagen, Abstellanlagen für Fahrräder	16
6.5	Nebenanlagen	17
6.6	Grünordnerische Festsetzungen	17
6.6.1	Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB), Anpflanzgebot	17
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)	18
6.6.3	Beschaffenheit von PKW-Stellplätzen	19
6.7	Artenschutzrechtliche Festsetzungen (§9 Abs.1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 44 Abs. 5 und § 15 BNatSchG)	19
6.8	Oberflächenwasserbehandlung	20
6.9	Sonstige Festsetzungen	21
6.10	Örtliche Bauvorschriften	21
6.11	Aufhebung von Rechtsvorschriften	23
6.12	Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen / Hinweise	23
6.12.1	Denkmalschutz.....	23
6.12.2	DIN 18920.....	23
6.12.3	Grabungsschutzgebiet	23
6.12.4	Kampfmittel.....	24
7.	Umweltbericht gem. § 2a BauGB.....	24
8.	Berücksichtigung der Belange besonderer Bevölkerungsgruppen	24
8.1	Gender-Aspekte.....	24
8.2	Familien / Kinder und Jugendliche	25
8.3	Senioren und Menschen mit Behinderungen	25
9.	Gebietsgliederung.....	26
10.	Erschließungsbeiträge	26

11. Anlagen.....27

1. Plangebiet

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Fördestraße 49/51 und Teilflächen der Grundstücke Fördestraße 50/54 sowie den an die Grundstücke angrenzenden Abschnitt der Fördestraße. Es hat eine Gesamtgröße von knapp 0,5 ha und wird wie folgt begrenzt:

im Norden: durch die nördliche Grenze der Grundstücke Fördestraße 49 und 51,

im Osten: durch die südwestliche Grenze des Grundstücks Fördestraße 53 und die westliche Grenze des Grundstücks Fördestraße 53 b-e im Nordosten sowie die westliche Grenze der Sackgasse Fördestraße 54/68 im Südosten,

im Süden: durch die bisher festgesetzte südliche Straßenbegrenzungslinie der Fördestraße im Bereich der Grundstücke Fördestraße 50/54 sowie die östliche und südliche Grenze des Flurstücks 344 der Flur 52, Gemarkung Flensburg-L (Fördestraße 50),

im Westen: durch die westliche Grenze der Grundstücke Fördestraße 49 und 50.

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 - mit Ausnahme des einbezogenen Abschnitts der Fördestraße, der als öffentliche Straßenverkehrsfläche dargestellt ist - als Wohnbaufläche W 2 dar. Die Bebauungsplanänderung ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar.



Abb. 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 1998

2.3 Landschaftsplan

Im geltenden Landschaftsplan aus dem Jahr 1998 sind die Grundstücke Fördestraße 49, 50, 51, 52 und 54 als Wohnbaufläche, die Fördestraße ist als Verkehrsfläche mit der Kategorisierung 'überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße' dargestellt.

Der Landschaftsplan Flensburg befindet sich aktuell in Neuaufstellung.

2.4 Weitere Vorschriften

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

2.5 Aufzuhebende Satzungen

Mit Inkrafttreten der 4. Änderung des Bebauungsplans „Fördestraße“ (Nr. 95) wird innerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplan „Fördestraße“ (Nr. 95), rechtskräftig seit dem 10.12.1995, aufgehoben.

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 nordwestlich des Stadtteilzentrums Twedter Plack. Es umfasst neben den nördlich an die Fördestraße anschließenden Grundstücken Fördestraße 49 und 51 auch Teile der südlich der Fördestraße gelegenen Grundstücke Fördestraße 50, 52 und 54 sowie den an die Grundstücke angrenzenden Abschnitt der Fördestraße.

Bei dem auf dem nördlich der Fördestraße gelegenen Grundstück Fördestraße 49 befindlichen Gebäude handelt es sich um ein eingetragenes Einzeldenkmal. Auf dem Grundstück Fördestraße 51 steht ein nicht mehr als solcher genutzter Kirchenbau der Neuapostolischen Kirche. Das Grundstück Fördestraße 50 liegt derzeit brach. Die daran angrenzenden Grundstücke Fördestraße 52 und 54 sind mit einem Einfamilienhaus und einem als Arztpraxis genutzten Bungalow

bestanden. Der an die genannten Grundstücke angrenzende Abschnitt der Fördestraße ist als Allee ausgebildet, bei der es sich um ein gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 30 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG handelt.

Das Umfeld des Plangebiets ist charakterisiert durch eine heterogene Nutzungs- und Bebauungsstruktur. Neben Wohn- und Dienstleistungsnutzungen finden sich hier auch zahlreiche Sondernutzungen, wie u. a. das Stadtteil-Versorgungszentrum, die Marineschule und das Verlagsgebäude der SHZ. Die vorhandene Wohnbebauung reicht von freistehenden Einfamilienhäusern über Stadtvillen und Zeilenbebauung bis hin zur Blockrandbebauung mit einem Punkthochhaus an der Ecke Friedheim/ Marrensdamm.

Die Naherholungsbereiche Solitüde und Twedter Feld liegen ca. 1,5 km fußläufig von Plangebiet entfernt.

4. Gründe für die Planaufstellung

Aufgrund der wachsenden und drängenden Wohnraumnachfrage in Flensburg ist die Schaffung von zusätzlichen Wohnungsangeboten innerhalb des Stadtgebiets dringend erforderlich.

In diesem Kontext wurde das Verfahren zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 95 "Fördestraße" für die Grundstücke Fördestraße 49/51 eingeleitet. Für die bereits als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzten Flächen soll mittels der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 95 insbesondere eine Anpassung der Nutzungsmaße erfolgen. Während des Verfahrens wurde der Geltungsbereich aus gegebenem Erfordernis um die bisher als öffentlichen Straßenverkehrsfläche festgesetzten, faktisch jedoch als Wohngebiet einzustufenden Teilflächen der Grundstücke und 50/54 (teilweise) erweitert.

Vorrangiges Ziel der Planung ist es, eine ergänzende Wohnbebauung (Geschosswohnungsbau) auf dem Grundstück Fördestraße 51 planungsrechtlich zu ermöglichen. Das Grundstück Fördestraße 49 wurde in das Plangebiet mit aufgenommen, um für diesen Bereich die geltenden planungsrechtlichen Festsetzungen entsprechend dem denkmalgeschützten Bestand und den aktuellen städtebaulichen Zielen anzupassen. Der Bebauungsplan Nr. 95 setzt ein sich über die Grundstücke Fördestraße 49 und 51 erstreckendes Baufeld fest. Mit der vorliegenden Planung sollen die Baugrenzen bzw. überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend der Planung und dem tatsächlichen Bestand angepasst werden und die Nutzungsmaße angemessen an das Umfeld leicht erhöht werden. Des Weiteren umfasst das Plangebiet die straßenzugewandten Teile der südlich der Fördestraße gelegenen Grundstücke 50/54 sowie das dem Grundstück Fördestraße 50 zugehörige Flurstück 344 (Flur 52, Gemarkung Flensburg-L). Diese Flächen sind im geltenden Bebauungsplan Nr. 95 als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt und entsprechen in ihrer Festsetzung nicht mehr den aktuellen Entwicklungszielen. Vorgesehen ist hier die bestands- und eigentumsangemessene Festsetzung als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO. Die überwiegenden Flächenanteile der betreffenden Grundstücke sind bereits im Bebauungsplan Nr. 95 als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt und wurden daher nicht im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 95. Das geltende Planungsrecht hat somit für diese Teile der Grundstücke 50/54 unverändert Bestand.

Für das Grundstück Fördestraße 51 plant die Eigentümerin, die Neuapostolische Kirche Nord- und Ostdeutschland, das darauf befindliche Kirchengebäude abzureißen und durch einen Geschosswohnungsneubau mit den dazugehörigen Freiflächen, Erschließungsanlagen und Stellplätzen zu

ersetzen. Vorgesehen ist die Herstellung von ca. 20 Wohnungen, davon 30 % über den ersten Förderweg. Dies basiert auf den im Jahr 2020 beschlossenen Leitlinien für die Steuerung des Wohnungsangebots in Flensburg, wonach bei allen neuen Wohnungsbauvorhaben mit mehr als zehn Wohneinheiten 30 % geförderte Wohnungen im ersten Förderweg zu bauen sind (Beschluss RV-32/2020).

Im Vorfeld zum Bauleitplanverfahren erfolgte bereits eine umfangreiche Abstimmung mit den Abteilungen Stadt- und Landschaftsplanung und Denkmalschutz und Stadtbildpflege, in der die vorliegenden städtebaulichen und gestalterischen Anforderungen formuliert und an die Bauherrin übergeben wurden. Neben Vorgaben zu den maximal möglichen Nutzungsmaßen und der Baukörperausbildung betreffen diese insbesondere die Einhaltung der Bauflucht zur Fördestraße, die Schaffung eines Vorgartenbereichs, die Anordnung der Stellplätze sowie eine vertragliche Bindung zum Umsetzung geförderten Wohnungsbaus mittels städtebaulichem Vertrag.

Der im Auftrag der Neuapostolischen Kirche erarbeitete städtebauliche Entwurf wurde gemäß den definierten städtebaulichen Anforderungen überarbeitet und dem Gestaltungsbeirat im Februar 2022 erstmalig vorgestellt. Nach Durchführung der geforderten Nachbesserungen wurde der Entwurf, in zwei Varianten, dem Gestaltungsbeirat in seiner Sitzung am 25.04.2022 erneut vorgestellt und die Entwurfsvariante B für eine Weiterbearbeitung abschließend empfohlen (s. Anlage). Dieser städtebauliche Entwurf (Variante B) wird im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans in ihren wesentlichen Zügen manifestiert.

Auf dem Grundstück Fördestraße 50 soll das vormals auf dem Grundstück befindliche Einfamilienhaus durch einen Geschosswohnungsneubau mit insgesamt 9 Wohnungen ersetzt werden. Für dieses Bauvorhaben liegt bereits ein abgestimmtes Konzept vor. Das Grundstück wurde bereits geräumt und liegt derzeit brach.

Mittels der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 95 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine angemessene nachverdichtende Wohnbebauung in diesem Bereich der Fördestraße geschaffen werden. Gleichzeitig sollen die bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 95 entsprechend dem Bestand und den aktuellen Entwicklungszielen der Stadt Flensburg überarbeitet werden. Die erhaltenswerten Vegetations- und Baumbestände im Plangebiet und der Alleecharakter der Fördestraße sollen dabei gleichermaßen gesichert werden.

Auf Grundlage der vorliegenden Planung kann die angestrebte Wohnbebauung mit ca. 20 Wohnungen, davon 30 % geförderter Wohnungsbau, auf dem Grundstück Fördestraße 51 realisiert und so dringend benötigter Wohnraum geschaffen werden. Ohne eine entsprechende Bebauungsplanänderung wäre das geplante Bauvorhaben nicht umsetzbar und es müssten eingeschränktere Alternativen (z. B. geringe Anzahl an möglichen Wohnungen) geprüft werden. Gleiches gilt für das Grundstück Fördestraße 50, auf dem ein Wohnungsneubau mit insgesamt 9 Wohnungen vorgesehen ist, der ebenfalls der Wohnraumbedarfsdeckung dienen kann.

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

Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 95 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 m² (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 und Satz 5 BauGB).

5. Planungsziele und städtebauliches Konzept

Für die Grundstücke Fördestraße 49 und 51 sollen das Maß der Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen in der Form angepasst werden, dass diese zum einen dem auf dem Grundstück Fördestraße 49 vorhandenen denkmalgeschützten Gebäudebestand entspricht, zum anderen ein für das Grundstück Fördestraße 51 geplanter Wohnungsneubau planungsrechtlich umsetzbar ist. Darüber hinaus sollen die bisher als Verkehrsflächen festgesetzten Teile der Grundstücke Fördestraße 50, 52 und 54 entsprechend ihrem tatsächlichen Charakter als Wohnbauflächen festgesetzt werden. Damit wird das Planungsrecht den tatsächlichen Entwicklungszielen in diesem Bereich angepasst und ein für das Grundstück Fördestraße 50 geplanter Wohnungsneubau kann realisiert werden.

Fördestraße 51

Das städtebauliche Konzept für das Grundstück Fördestraße 51 sieht eine sich in die Umgebung einfügende Wohnungsneubebauung vor. Geplant ist die Errichtung eines Geschosswohnungsbaus in Form zweier miteinander verbundener Gebäudekörper mit Satteldach vor. Gemäß Empfehlung des Gestaltungsrats wurde die Bebauung höhenlinienparallel und schlank anmutend entwickelt. Sie orientiert sich deutlich an der Nachbarschaft und nimmt das städtebauliche Prinzip der Nord-Süd-gerichteten Satteldachbaukörper auf. Abgeleitet aus der Umgebung sind im vorderen Teil des Grundstücks II-Vollgeschosse mit Dachgeschoss, im hinteren Grundstücksteil III Vollgeschosse mit Dachgeschoss vorgesehen. Zentral zwischen den Gebäudeteilen gelegen ist ein zweigeschossiger Verbindungsbau - im Erdgeschoss mit Erschließungsfunktion, im 1. OG als Teil der Wohnfläche - geplant. Zur Fördestraße stellt sich der südliche, zweigeschossige Baukörper mit ausgebautem Satteldach mit einem Giebel dar, der dem Ort ein Gesicht geben soll. Der nördliche, dreigeschossige Baukörper soll ebenfalls mit ausgebautem Satteldach ausgebildet werden. Um den Dachausbau zu ermöglichen, werden mit der weiteren Konkretisierung des Bauvorhabens Gauben und ggf. Loggien in den Dachgeschossen ergänzt werden. Damit kann neben den gestalterischen Belangen auch den Belangen der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum angemessen Rechnung getragen werden.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist im vorderen, südwestlichen Teil des Grundstücks eine ebenerdige Stellplatzanlage vorgesehen. Die im rückwärtigen Grundstücksbereich vorhandenen Grünstrukturen sollen erhalten bleiben.

Eine detaillierte Ausarbeitung des bisher vorliegenden städtebaulichen Konzepts erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Mit der vorliegenden Planung ist die Errichtung einer Wohnbebauung mit ca. 20 Wohnungen, davon 30 % über den ersten Förderweg förderfähig, auf dem Grundstück Fördestraße 51 vorgesehen. So kann dringend benötigter Wohnraum innerhalb des Stadtgebiets in Form einer nachverdichtenden Bebauung geschaffen werden. Das zu realisierende Angebot an gefördertem Wohnraum wird über einen städtebaulichen Vertrag verbindlich geregelt werden.

Fördestraße 50

Der vorliegende Entwurf für das Grundstück Fördestraße 50 sieht ebenfalls einen schlanken Gebäuderiegel in Nord-Süd-Ausrichtung, vor. Geplant ist die Errichtung eines Geschosswohnungsbaus mit insgesamt 9 Wohneinheiten unterschiedlicher Größe.

6. Planinhalt und Festsetzungen

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Mit der Festsetzung der Bauflächen im Geltungsbereich als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO wird die im Bebauungsplan Nr. 95 „Fördestraße“ festgesetzte Art der baulichen Nutzung unverändert in die 4. Änderung übernommen.

Im Sinne der angestrebten Entwicklungsziele innerhalb des Geltungsbereichs wird für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 eine Steuerung der zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO vorgenommen.

So sollen Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Ferienwohnungen insbesondere im Hinblick auf den angespannten Wohnungsmarkt, im Geltungsbereich ausgeschlossen werden. Demnach wird festgesetzt, dass in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sowie Ferienwohnungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans, d. h. unzulässig, sind (**textliche Festsetzung Nr. 1.1**). Die Festsetzung dient dazu, derartige Nutzungen aufgrund der bestehenden direkten Konkurrenz zum Dauerwohnen auszuschließen und damit den mit der vorliegenden Planung realisierbaren Umfang an zusätzlichem Wohnraum nicht einzuschränken. Der Ausschluss von Beherbergungsbetrieben und Ferienwohnungen entspricht den langfristigen Entwicklungszielen für den Geltungsbereich.

Um eine weitergehende Beeinträchtigung der gesunden Wohnverhältnisse zu vermeiden, wird darüber hinaus bestimmt, dass in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans, d. h. unzulässig, sind (**textliche Festsetzung Nr. 1.2**). Der Ausschluss von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 begründet sich in der Flächenintensität dieser Nutzungen sowie in den angestrebten städtebaulichen Entwicklungszielen für den einbezogenen Bereich. 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) sind Tankstellen nicht mit den städtebaulichen Zielvorstellungen für das Gebiet verträglich und sollen daher ausgeschlossen werden.

Für das WA 3 wurde von einer derartigen Einschränkung der zulässigen Nutzungen abgesehen. Begründet liegt dies darin, dass es sich hierbei nur um die Anpassung der Art der Nutzung von bisher als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzten Teilen von Wohnbaugrundstücken handelt, die faktisch als allgemeines Wohngebiet einzustufen sind. Die wesentlichen Flächen dieser Grundstücke sind mit dem Bebauungsplan Nr. 95 bereits als allgemeines Wohngebiet festgesetzt und nicht in den Geltungsbereich der 4. Änderung einbezogen. Eine Einschränkung der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ist im Bebauungsplan Nr. 95 nicht geregelt und soll daher auch für die mit der 4. Änderung neu hinzukommenden Randflächen (WA 3) nicht erfolgen.

Mit dem Ausschluss dieser Betriebsart gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO kann eine unnötige Belastung des Wohngebiets, z. B. durch zusätzlichen Ziel- und Quellverkehr, vermieden werden. Die nächstgelegene Tankstelle befindet sich ca. 350 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 somit trotz der teilweisen Unzulässigkeit von Tankstellen im Geltungsbereich weiterhin gegeben.

Insgesamt wird die Zweckbestimmung der allgemeinen Wohngebiete durch den festgesetzten Ausschluss von Nutzungen nicht beeinträchtigt, da allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen dienen und die Mehrzahl der in den allgemeinen Wohngebieten über das Wohnen hinaus maßgeblich prägenden Nutzungen (der Versorgung des Gebiets dienende Läden, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) auch weiterhin allgemein zulässig sind.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Da sämtliche überbaubare Grundstücksflächen des allgemeinen Wohngebiets WA 3 außerhalb des Geltungsbereichs der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 95 liegen und die Festsetzungen der Änderungsplanung ausschließlich einer bestandsangemessenen planungsrechtlichen Sicherung der bisher nicht als WA festgesetzten Grundstücksflächen dient, beziehen sich alle mit der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 95 getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ausschließlich auf die allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung im WA 1 und WA 2 wird mittels Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ) sowie der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe baulicher Anlagen in Meter über Normalhöhennull (NHN) bestimmt.

Die Orientierungswerte für Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für allgemeine Wohngebiete (GRZ 0,4, GFZ 1,2) werden mit den geplanten Festsetzungen zum Maß der Nutzung eingehalten bzw. deutlich unterschritten.

Grundflächenzahl (GRZ)

Für die allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 soll gemäß § 16 Abs. 2, 3 BauNVO i. V. m. § 19 BauNVO eine GRZ festgesetzt werden. Dabei wird bestands- und entwicklungsorientiert die GRZ für das WA 1 mit 0,3 und für das WA 2 mit 0,35 bestimmt. Damit kann 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 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, entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Daraus ergibt sich eine GRZ 2, d. h. eine maximal zulässige Gesamtversiegelung, von 0,45 für das WA 1 und 0,53 für das WA 2.

Vollgeschosse, Geschossflächenzahl (GFZ)

Auf Grundlage von § 16 Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 20 BauNVO soll für die allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 die Zahl der Vollgeschosse sowie die Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt werden. Die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse im allgemeinen Wohngebiet wird im WA 1 gemäß den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 95 und im WA 2 entsprechend dem

vom Gestaltungsbeirat empfohlenen städtebaulichen Konzept festgesetzt. Diese orientiert sich an der Umgebungsbebauung.

Demnach wird für das WA 1 die Zahl der Vollgeschosse bestandsorientiert mit zwei (II) und, darauf aufbauend, eine GFZ von 0,6 festgesetzt.

Für das WA 2 wird zur planungsrechtlichen Fixierung des vorliegenden städtebaulichen Entwurfs die Zahl der Vollgeschosse im vorderen Teil des Baufelds mit zwei (II), im hinteren Teil des Baufelds mit drei (III) festgesetzt. Die GFZ wird für das WA 2 mit 1,0 festgesetzt, um so die Umsetzung der geplanten Bebauung gewährleisten zu können. Damit wird insbesondere den Belangen der Bevölkerung nach einer Versorgung mit Wohnraum entsprochen.

Um eine weitergehende bauliche Verdichtung zu vermeiden, soll auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO eine Steuerung der möglichen Überschreitung der festgesetzten GFZ durch Aufenthaltsräume in Nicht-Vollgeschossen erfolgen. Gemäß der LBO müssen Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche nicht mitgerechnet werden. Um eine mögliche Ausnutzung der allgemein zulässigen bauordnungsrechtlichen Rahmenbedingungen, d. h. der Errichtung von Staffel- bzw. Dachgeschossen als Nicht-Vollgeschosse, im Sinne der Einhaltung der festgesetzten Nutzungsdichte zu vermeiden, wird bestimmt, dass im allgemeinen Wohngebiet WA 2 bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen, einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und ihrer Umfassungswände, mitzurechnen sind (**textliche Festsetzung Nr. 2.1**).

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 2.1 soll einer weiteren Erhöhung der festgesetzten Geschossfläche durch weitere Aufenthaltsräume in sogenannten Nicht-Vollgeschossen entgegengesteuert werden. Dadurch soll eine der gewünschten städtebaulichen Struktur unangemessene zusätzliche Erhöhung der baulichen Dichte und die damit verbundenen funktionalen und städtebaulich-gestalterischen Auswirkungen verhindert werden. Die gemäß abgestimmtem städtebaulichen Konzept angestrebte Geschossfläche kann im Rahmen der Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 95 realisiert werden.

Gebäudehöhe

Zur Regelung der Höhe baulicher Anlagen werden im Sinne einer adäquaten Einpassung insbesondere der geplanten Neubebauung innerhalb des allgemeinen Wohngebiets WA 2 in den Ortszusammenhang auf Grundlage von § 18 BauNVO im WA 2 die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhe bestimmt. Die im Gebiet realisierbare Bebauung wird dadurch in einen Rahmen gesetzt, welcher dem empfohlenen städtebaulichen Konzept entspricht und dabei die Belange und Gegebenheiten im Umfeld berücksichtigt bzw. verträglich für die Umgebung ist.

Im WA 1 soll zur planungsrechtlichen Absicherung des bestehenden denkmalgeschützten Gebäudebestands lediglich die maximal zulässige Firsthöhe bestimmt werden; darüber hinaus ist das Gebäude über das Denkmalrecht hinreichend gesichert.

Die Trauf- und Firsthöhenfestsetzungen erfolgen in Metern (m) über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt werden, um so einen einheitlichen Höhenbezug zu Grunde legen zu können.

Bezüglich der Überschreitungsmöglichkeiten der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 und 6 BauNVO bestimmt, dass in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten bis zu einer Höhe von

1,5 m oberhalb der festgesetzten Firsthöhen (FH) zugelassen werden können, wenn diese ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen und mindestens 1,5 m von den Außenwänden des betreffenden Gebäudes zurückgesetzt sind (**textliche Festsetzung Nr. 2.2, Buchstabe a**).

Darüber hinaus wird auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, dass die festgesetzten Firsthöhen (FH) durch Schornsteine und Lüftungsanlagen überschritten werden können (**textliche Festsetzung Nr. 2.2, Buchstabe b**).

6.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

6.2.1 Bauweise

Die Festsetzung zur Bauweise in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 wird gemäß den geltenden Regelungen des Bebauungsplans Nr. 95 in die 4. 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 Baugrenzen im allgemeinen Wohngebiet WA 2 werden entsprechend dem vom Gestaltungsbeirat empfohlenen städtebaulichen Konzept als erweiterte Baukörperausweisungen festgesetzt. Diese sieht zwei miteinander über einen baulichen Verbindungsteil miteinander verknüpfte, leicht versetzt zueinander stehende Baukörper vor. Mittels der gewählten erweiterten Baukörperausweisung kann gewährleistet werden, dass das gewünschte städtebauliche Konzept in der Bauleitplanung abgebildet und als solches umgesetzt wird.

Die Baugrenzen im WA 1 werden als Baufeld festgesetzt. Mit den festgesetzten Baugrenzen soll die Überbaubarkeit des Grundstücks Fördestraße 49 auf den Bereich des denkmalgeschützten Gebäudes mit geringfügigen Erweiterungsmöglichkeiten beschränkt werden. Zum einen kann so die Wirkung des Denkmals im Einzelnen und des Ortsbilds im Allgemeinen gewahrt werden, zum anderen können durch die Freihaltung der hinteren Grundstücksteile von einer Bebauung die Vegetationsflächen und -bestände im Blockinnenbereich im Sinne der Durchgrünung und der Erhaltung von Frischluftentstehungsflächen planungsrechtlich gesichert werden.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die Baugrenzen entlang der Fördestraße in einem Abstand von 4 m festgesetzt, um so begrünte Vorgartenzonen schaffen zu können. Gleiches gilt für die festgesetzte Stellplatzfläche auf dem Grundstück Fördestraße 51. Die Vorgartenzone stellt eine wichtige Schnittstelle zwischen dem öffentlichen Raum und den privaten Grundstücken dar. Gemäß § 8 Abs. 1 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO 2022) sind die nicht überbauten Grundstücksflächen zu begrünen oder zu bepflanzen. Dadurch wird das stadträumliche Erscheinungsbild geprägt und es werden straßenbegleitende Grünbereiche geschaffen.

Die Baugrenzen auf den Grundstücken Fördestraße 50/54 liegen außerhalb des Geltungsbereichs der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 95 und bleiben somit von der vorliegenden Planung unberührt. Die bauordnungsrechtlich vorgegebenen Abstandsflächen sind einzuhalten.

Zur Ermöglichung von Terrassen für die Bewohner*innen des geplanten Geschosswohnungsbaus wird auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt, dass im allgemeinen Wohngebiet WA 2 ausnahmsweise ein Vortreten von Terrassen bis zu 2,0 m vor die Baugrenze zugelassen werden kann. Dies gilt nicht entlang der Linie zwischen den Punkten a und b (**textliche Festsetzung Nr. 3.1**).

Darüber hinaus wird auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO bestimmt, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze außerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze und Nebenanlagen (Fläche St) unzulässig sind. Dies gilt nicht für Stellplätze für Menschen mit Behinderungen (**textliche Festsetzung Nr. 3.2**). Ziel der Festsetzung ist eine Steuerung des ruhenden Verkehrs im Sinne des Ortsbilds.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Fördestraße sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO unzulässig. Dies gilt im WA 1 und WA 2 in einem Abstand von 4 m von der Straßenbegrenzungslinie, mit Ausnahme der mit einer Stellplatzzufahrt belegten Fläche, und für die Flächen des WA 3, mit Ausnahme der mit einem Geh- und Fahrrecht belegten Fläche. Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB können diese jedoch bis zum festgesetzten Maß der baulichen Nutzung ausnahmsweise zugelassen werden (**textliche Festsetzung Nr. 3.3**). Die textliche Festsetzung auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO dient im Zusammenhang mit der textlichen Festsetzung Nr. 5.1, Buchstabe a, der planungsrechtlichen Sicherung von begrünten Vorgartenzonen (s. o.).

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 aller Grundstücke im Geltungsbereich besteht über die Fördestraße. Der Bebauungsplan stellt den im Plangebiet liegenden Abschnitt der Fördestraße bestandsgemäß als öffentliche Verkehrsfläche dar. Die bisher im Bebauungsplan Nr. 95 als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzten Teile der Grundstücke Fördestraße 50, 52 und 54 werden mittels der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 95 als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Damit sollen die faktisch dem Wohngebiet zuzurechnenden Flächen als solche auch planungsrechtlich gesichert werden. Die bisher geltende Festsetzung der Flächen als öffentlicher Verkehrsfläche entspricht nicht mehr den aktuellen Entwicklungszielen der Stadt Flensburg und kann damit entfallen.

Ein- und Ausfahrten

Um die Lage der Zufahrten zu den nördlich der Fördestraße gelegenen Grundstücken planungsrechtlich zu fixieren, werden diese in der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 95 zeichnerisch als Ein- und Ausfahrtsbereich festgesetzt. Da sich diese Festsetzung aus städtebaulichen Gründen nur auf die nördlich an die Fördestraße angrenzenden Grundstückszufahrten beschränkt, wird zudem

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB bestimmt, dass entlang der nördlichen Straßenbegrenzungslinie der Fördestraße Grundstückszufahrten nur in den als Einfahrtbereich festgesetzten Abschnitten zulässig sind (**textliche Festsetzung Nr. 4**).

6.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Die nächstgelegenen Haltestellen „Twedter Plack“ und „Sportschule Flensburg“ liegen etwa 250 m nordöstlich bzw. südwestlich des Geltungsbereich. Über diese ist der Geltungsbereich gut an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden.

An der Haltestelle „Twedter Plack“ 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 Wendeplatz, Glücksburg) und N2 (Flensburg ZOB - Am Lachsbach).

An der Haltestelle „Sportschule Flensburg“ verkehren die Linien 1574, 7, 3 und 21.

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. Eine entsprechende Verortung der mit dem Neubauvorhaben Fördestraße geplanten Stellplatzanlage wurde in dem mit der Abteilung Stadtentwicklung abgestimmten und vom Gestaltungsbeirat empfohlenen städtebaulichen Konzept vorgenommen und wird durch die Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 95 planungsrechtlich abgesichert.

Gemäß politischer Beschlusslage¹ 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 Zugewungen 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. 9.2, Buchstabe a, in der 4. Änderung des Bebauungsplans planungsrechtlich manifestiert (vgl. Kap. 6.10, Örtliche Bauvorschriften). Ein Verzicht auf diese Festsetzung wäre im vorliegenden Fall unbegründet.

Zur Unterstützung der planerischen Entwicklungsziele und im Sinne des Ortsbilds für den Geltungsbereich wird festgesetzt, dass Garagen, Carports, überdachte Stellplätze und Tiefgaragen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) unzulässig sind. Darüber hinaus wird auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen die Zulässigkeit von offenen Stellplätzen - mit Ausnahme der erforderlichen Stellplätze für Menschen mit Behinderungen - auf die dafür ausgewiesene Fläche (St) beschränkt (vgl. Kap. 6.2.2, Überbaubare Grundstücksfläche).

¹ 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.

6.3.4 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. 7 bestimmt, dass innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 das auf den Baugrundstücken 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. 6.8, Oberflächenwasserbehandlung). Das geplante Entwässerungskonzept ist mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zur Genehmigung vorzulegen.

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.

6.3.5 Abfall, Wertstoffe

Aufgrund der politischen Beschlusslage sind auch die Abfallbehälter an ihren Stellplätzen barrierefrei erreichbar und nutzbar sein. Mittels der textlichen Festsetzung Nr. 9.2, Buchstabe b, findet diese Vorgabe im Sinne der Barrierefreiheit ebenfalls Eingang in der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 95. (vgl. Kap. 6.10). 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 LBO und 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 Absätzen 2 bis 6 nichts anderes ergibt. Sofern Stellplätze ebenerdig angelegt werden, können diese gemäß § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegen bzw. innerhalb von Abstandsflächen (bis max. 50 m² Fläche).

Die für den Geltungsbereich notwendigen Stellplätze sind für die jeweiligen Nutzungen auf den privaten Grundstücken herzustellen, inkl. 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. Im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 95 sind gemäß textlicher Festsetzung Nr. 3.2 Garagen, Carports, überdachte Stellplatzanlagen und Tiefgaragen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Offene Stellplätze sind auf den überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf der festgesetzten Fläche für Stellplätze (Fläche St) zulässig.

6.5 Nebenanlagen

Im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 95 sind Nebenanlagen im Rahmen Regelungen der BauNVO zulässig. Demnach sind bei der Ermittlung der Grundflächenzahl u. a. die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und von Nebenanlagen im Sinne des § 14 mitzurechnen und die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 1 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu 50 % überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO). Die Verortung der Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO ist innerhalb der Baugebiete - mit Ausnahme der als Vorgartenzone von Bebauung freizuhaltenden, der Fördestraße zugewandten Grundstücksflächen - 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, Windbremser, 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 und zur Unterstützung des Ziels eines naturnäheren Umgangs des Niederschlagswassers und dieses zur Versickerung und Verdunstung zu bringen (vgl. textliche Festsetzung Nr. 7) wird auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB i. V. m. Nr. 20 BauGB festgesetzt, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze bzw. Fläche für Stellplätze und Nebenanlagen zu begrünen sind; die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Hiervon ausgenommen sind Zufahrten, Wege sowie die Flächen für Anlagen gemäß textlicher Festsetzung 3.3, Satz 2 (**textliche Festsetzung Nr. 5.1, Buchstabe a**). Die Verpflichtung zur Anpflanzung auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt insbesondere aus städtebaulichen Gründen.

Darüber hinaus wird im Sinne der Gebietsdurchgrünung sowie der Grüngliederung von Stellplatzanlagen 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 Baum der Art Hainbuche (*Carpinus betulus*) in der Qualität Hochstamm, StU 18-20 cm, zu pflanzen und zu erhalten. Dabei sind mindestens 6 m² große Baumscheiben und 12 m³ durchwurzelbarer Raum herzustellen (**textliche Festsetzung Nr. 5.1, Buchstabe b**).

Die im Grenzverlauf zwischen den Grundstücken Fördestraße 49 und 51 vorhandene Buchenhecke soll aufgrund der ihr zuzuschreibenden naturschutzfachlichen und ortsbildprägenden Funktion in die Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen werden. Der südliche Teil dieser Bestandshecke liegt auf dem Grundstück Fördestraße 51 (Flurstück 309) im Bereich einer Aufschüttung zur Fördestraße hin, die im Zuge der Neubebauung beseitigt werden soll. Für diesen Bereich wird daher auf dem Grundstück Fördestraße 51 eine Anpflanzbindung zur Neuanlage einer Buchenhecke im Ersatz zur aktuell vorhandenen Hecke festgesetzt. Auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB) wird bestimmt, dass auf der Fläche zum Anpflanzen entlang der Grundstücksgrenze eine Buchenhecke, *Fagus sylvatica*, in der Qualität H80-100 mit 2,5 Pflanzen je lfm. anzulegen ist. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Mindestens einmal jährlich ist ein Pflegeschnitt vorzunehmen (**textliche Festsetzung Nr. 5.1, Buchstabe c**).

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. Vorgartenbereich.

Der im Geltungsbereich liegende Abschnitt der Fördestraße ist als Allee mit beiderseits der Fahrbahn verlaufenden Baumreihen ausgebildet. Die Allee ist gemäß § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG gesetzlich als Biotop geschützt.

Die Bäume dieser Allee sind zu erhalten und die Planung der Gebäude sowie der Bau- und auch Grundstückszufahrten sind unter Beachtung der vorhandenen Alleebäume und in Ausrichtung an diesen herzustellen. Im Zuge der Anfang 2022 für das Neubauvorhaben Fördestraße 51 im Auftrag der Bauherrin durchgeführten gutachterlichen Baumuntersuchungen² wurden auch Wurzelsuchgrabungen durchgeführt. Im Ergebnis des Gutachtens konnte die Möglichkeit zur baumverträglichen Herstellung der mit der Neubebauung des Grundstücks Fördestraße 51 geplanten Grundstückszufahrt bereits bescheinigt werden.

Die betreffenden Alleebäume werden im Bebauungsplan in den zeichnerischen Festsetzungen als Einzelbäume mit einer Bindung für die Erhaltung von Bäumen belegt. Gleiches gilt für die im Geltungsbereich vorhandenen, erhaltenswerten bzw. durch die Baumschutzsatzung geschützten Bäume, deren Erhalt möglich ist. Für die planungsrechtlich nicht gesicherten Bäume ist bei Wegfall der im Rahmen der Baugenehmigung (Fällantrag) festgelegte Baumersatz zu leisten.

Auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB) wird bestimmt, dass die zum Erhalt festgesetzten Bäume dauerhaft zu erhalten sind. Bei Abgang von Bäumen, für die der Bebauungsplan eine Erhaltungsbindung festsetzt ist, ist an gleicher Stelle gleichartiger Ersatz (mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm gemessen in 1,0 m Höhe) zu pflanzen. Während der Baumaßnahmen sind sie gemäß den Bestimmungen der DIN 18920 zu schützen (**textliche Festsetzung Nr. 5.2, Buchstabe a**).

² Fischer Baumpflege: Ergebnisprotokoll der Baumkontrollen an 13 Bäumen in der Fördestr. 51 in Flensburg sowie von zwei Wurzelsuchgräben vor dem Grundstück, Handewitt, 25.02.2022.

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.

Im nordöstlichen Teil des Geltungsbereichs findet sich ein baum- und vegetationsbestandene Fläche, die aus naturschutzfachlichen Gründen als erhaltenswert zu bewerten ist. Aus diesem Grund wird diese Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) festgesetzt (Fläche A1). Es wird bestimmt, dass auf der Fläche A1 die vorhandene Vegetation zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen ist (**textliche Festsetzung Nr. 5.2, Buchstabe b**).

Neben der planungsrechtlichen Sicherung des vorhandenen geschützten Baumbestands im Geltungsbereich und des erhaltenswerten Vegetationsbestands im nördlichen Teil des Grundstücks Fördestraße 51 soll auch die im Grenzverlauf zwischen den Grundstücken Fördestraße 49 und 51 vorhandene Buchenhecke in die Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen werden. Der südliche Teil dieser Hecke befindet sich im Bereich einer Aufschüttung auf dem Grundstück Fördestraße 51, die im Sinne des Ortsbilds beseitigt werden soll. Für den südlichen Teil der Grundstücksgrenze wird daher auf dem Grundstück Fördestraße 51 eine Anpflanzbindung zur Neuanlage einer Buchenhecke im Ersatz zur aktuell vorhandenen Hecke festgesetzt (vgl. Kap. 6.6.1). Die im nördlichen Grenzverlauf zwischen den Grundstücken Fördestraße 49 und 51 auf dem Grundstück Fördestraße 49 gelegenen Buchenhecke wird im weiteren Verfahren mit einer Erhaltungsbindung (Fläche A2) belegt. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB) wird textlich festgesetzt, dass auf der Fläche A2 ist die vorhandenen Buchenhecke zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen ist (**textliche Festsetzung Nr. 5.2, Buchstabe c**).

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 in den allgemeinen Wohngebieten nicht überdachte PKW-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. 5.3**).

Die textliche Festsetzung Nr. 5.3 unterstützt die Zielstellung eines naturnäheren Umgangs mit dem Niederschlagswasser und dieses an Ort und Stelle zur Versickerung zu bringen. Die Regelung wird aus städtebaulichen Gründen getroffen, im Sinne des Ausgleichs unter besonderer Berücksichtigung des Schutzguts Boden bzw. zur Vorsorge / Minimierung von nachteiligen Auswirkungen auf den Bodenhaushalt. Die Vermeidung nicht erforderlicher Versiegelungen dient aber auch städtebaulichen Aspekten und der Ortsbildgestaltung.

6.7 Artenschutzrechtliche Festsetzungen (§9 Abs.1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 44 Abs. 5 und § 15 BNatSchG)

Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Zur Bewerkestellung des im Ergebnis der im Geltungsbereich durchgeführten faunistischen Betrachtungen³ mit der Neubebauung des Grundstücks Fördestraße 51 einhergehenden artenschutzrechtlichen Handlungsbedarfs wurden die folgenden textlichen Festsetzungen gemäß § 9

³ Dipl.-Biol. Gerrit Görrissen: Fachbeitrag Artenschutz BV Neupostolische Kirche / Fördestraße 51, 24944 Flensburg, Glücksburg, 31.03.2022

Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 44 Abs. 5 und § 15 BNatSchG in dem Bebauungsplan eingearbeitet. Demnach sind im WA 2 bei Abriss des Gebäudebestands und Neubebauung auf dem Grundstück Fördestraße 51 die folgenden artenschutzrechtlichen Maßnahmen vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten: a) *Fledermäuse*: Schaffung von Ersatz-Quartieren für Zwergfledermaus, Flughörnchen und Mückenfledermaus in Form von mindestens drei geeignete Sommerquartier-Kästen, als Gruppe postiert, in mind. 2,5 m Höhe in Südwest-, Süd- und/oder Südost-Ausrichtung montiert, am Neubau, Montage unter fachlicher Begleitung, und b) *Gehölzfreibrüter + Bodenbrüter*: Freiraumgestaltung mit Pflanzung von mind. drei Großsträuchern der Arten Flieder (*Syringa vulgaris*) Schneeball (*Viburnum opulus*), Felsenbirne (*Amelanchier lamarckii*) oder Holunder (*Sambucus racemosa*) sowie Gras- und Staudenflächen (**textliche Festsetzung Nr. 6.1**).

Die textliche Festsetzung dient dem Ausgleich wegfallender Nistplätze im Quartier. Aufgrund der Erhaltungsbindung für Bestandsbäume sowie auf der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen A2 bleibt im Geltungsbereich ein ausreichendes Potenzial an alternativen Nistplätzen für Brutvögel, so dass durch die Baufeldfreimachung und Neubebauung keine wesentlichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände werden die folgenden Bauzeitenbeschränkungen in die textlichen Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 95 übernommen:

Zur Vermeidung der Tötung und Störung geschützter Arten sind Gehölzrodungen und Baufeldfreimachungen in der Zeit zwischen 01.10. und 28.02 durchzuführen (**textliche Festsetzung Nr. 6.2, Buchstabe a**).

Der Gebäudeabbruch ist in der Zeit zwischen 01.12. und 28.02. durchzuführen; wenn im genannten Bauzeitenfenster die potentiellen Quartiere am Gebäude, z. B. durch Rückbau, Verhängen usw. unbrauchbar gemacht werden, sind nachfolgend die Abbrucharbeiten ohne Zeitenbeschränkung möglich (**textliche Festsetzung Nr. 6.2, Buchstabe b**).

6.8 Oberflächenwasserbehandlung

Auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 14, 16 BauGB wird festgesetzt, dass das auf den Baugrundstücken innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 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. 7**).

Das allgemeine Wohngebiet WA 3 ist nicht in die textliche Festsetzung Nr. 7 einbezogen. Hierbei handelt es sich lediglich um randlagige Teilflächen der Wohngrundstücke Fördestraße 50/54, die ausschließlich als nicht überbaubar festgesetzt werden und die gemäß den Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 95 weitgehend unversiegelt bleiben und zu begrünen sind. Demnach kann das anfallende Niederschlagswasser auf diesen Grundstücksteilen ungehindert versickern und/oder verdunsten. Die überwiegenden Flächenanteile der betreffenden Grundstücke liegen unverändert im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 95, rechtsverbindlich seit dem 10.12.1995, und es greifen die darin enthaltenen Festsetzungen. Dies betrifft auch die Oberflächenentwässerung.

Die Fließgewässer in der Stadt Flensburg sind durch die in der Vergangenheit größtenteils ohne Rückhaltung vorgenommenen Niederschlagswassereinleitungen stark überlastet. Der gute ökologische Zustand gemäß EU-Wasserrahmenrichtlinie wird nicht erreicht.

Gemäß Erlass V441–51787/2019 des MELUND und MILI vom 10.10.2019 „Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Neubaugebieten in Schleswig-Holstein“ wurde durch die Untere Wasserbehörde (UWB) eine regionale Überprüfung des betroffenen Einleitgewässers, hier der Osbek, durchgeführt. Diese ergab, dass die wasserwirtschaftlich zulässigen Einleitmengen an der Einleitstelle Os 080 bereits jetzt erheblich überschritten sind. Eine Ableitung aus dem zu überplanenden Bereich kann daher, wenn überhaupt, nur sehr stark gedrosselt erfolgen. Daher sind Maßnahmen zur naturnahen Bewirtschaftung des Niederschlagswassers zu ergreifen, die die Menge des zukünftig abzuleitenden Niederschlagswassers minimieren. Dabei ist eine möglichst gute Nachbildung des natürlichen Wasserhaushalts anzustreben.

6.9 Sonstige Festsetzungen

Geh- und Fahrrechte

Mit der vorliegenden Planung soll ein bisher als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte, faktisch jedoch der Wohnnutzung zuzuschlagende Teilfläche des Grundstücks Fördestraße 50 (Flurstück 344, Flur 52, Gemarkung Flensburg-L) bestandsgemäß als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Auf der Fläche liegt eine Feuerwehrezufahrt, mittels derer die Erreichbarkeit der aufgestockten Wohngebäude auf den Grundstücken Heinz-Krey-Hof 56/58 im Brandfall gewährleistet wird. Die Fläche wird daher planungsrechtlich mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Feuerwehr in Bestandsbreite belegt. Auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB wird textlich bestimmt, dass die betreffende Fläche mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Feuerwehr zu belasten ist (**textliche Festsetzung Nr. 8**).

6.10 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, Carports 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. 9.1, Buchstabe a**). Ergänzend wird auf Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 Nr. 6 LBO bestimmt, dass abweichend von 9.1 a) offene Müllsammelplätze mit Hecken oder Ranken zu begrünen (**textliche Festsetzung Nr. 9.1, 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. 9.2, 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. 9.2, Buchstabe b**).

Werbeanlagen

Innerhalb des Geltungsbereichs sollen Werbeanlagen eingeschränkt werden, um eine geordnete städtebauliche Gestaltung zu sichern und eine negative Entwicklung durch eine Überfrachtung durch Werbeanlagen im Wohngebiet 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 in der textlichen Festsetzung Nr. 9.3 getroffen, diese Einschränkungen entsprechen dem aktuellen Standard der Stadt Flensburg. Sie sind nur an der Fassade im Erdgeschossbereich des Hauptgebäudes zulässig. Die Größe der einzelnen Werbeanlage darf max. 0,25 m² betragen (**textliche Festsetzung Nr. 9.3, Buchstabe a**). Es sind direkt und indirekt beleuchtete, blendfrei ausgeführte Werbeanlagen zulässig. Lauf-, Wechsel-, Blinklichtschaltungen und Anlagen ähnlicher Bauart und Wirkung sind nicht zulässig. Unzulässig sind sich bewegende Werbeanlagen. Lichtprojektionen auf oder am Gebäude, in Schaufenstern, an baulichen Anlagen, auf Grundstücken und auf Straßen, außerdem in den Luftraum abstrahlende Licht- und Laserstrahlen sind unzulässig. Werbeanlagen müssen so konstruiert sein, dass keine Insekten in den Leuchtkörper gelangen können (staubdichte Leuchten) (**textliche Festsetzung Nr. 9.3, Buchstabe b**).

Beleuchtung

Zur Schonung der nachtaktiven Insekten sind im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 95 für Werbeanlagen ausschließlich 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 warmneutralweißem 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. 9.4**).

Nicht überbaute Flächen

Im Sinne der Erhaltung des Ortsbilds und zur Wahrung der Funktionen des Bodenhaushalts wird auf Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 8 Abs. 1 LBO 2022 festgesetzt, dass unbebaute oder nicht anderweitig zulässig genutzte Flächen wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen sowie zu begrünen oder zu bepflanzen sind. Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Splitt- und Schottergärten oder Steinbeete sind unzulässig (**textliche Festsetzung Nr. 9.5**).

Schottergärten

Die textliche Festsetzung Nr. 9.5 soll u. a. verhindern, dass unbebaute Flächen unnötig versiegelt werden und somit der Boden- und Wasserhaushalt beeinträchtigt wird. Darüber hinaus sollen so genannten Schottergärten auch aus gestalterischen Aspekten nicht ermöglicht werden. Schottergärten sind keine Grünfläche im Sinne des Bauordnungsrechts. Dabei ist es unerheblich, ob sie mit oder ohne Unterfolie ausgeführt werden. Daher sind die nicht überbauten Grundstücksflächen als Grünflächen herzustellen, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen erforderlich sind. In diesen Kontext wird nochmals auf § 8 Abs. 1 Satz 1 LBO verwiesen, wonach die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen sind, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

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 für die allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 als zulässige Dachform das Satteldach (SD) zeichnerisch festgesetzt. Zudem wird textlich festgesetzt, dass in den mit SD bezeichneten Flächen sind nur Satteldächer zulässig. Die Dachneigung muss mindestens 30° betragen. Garagen, Carports, über-

dachte Stellplätze, Nebenanlagen und untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Wintergärten) sind hiervon ausgenommen (**textliche Festsetzung Nr. 9.6, Buchstabe a**). Von der Dacheindeckung dürfen keine reflektierenden bzw. glänzenden Wirkungen ausgehen (**textliche Festsetzung Nr. 9.6, 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. 9.6, Buchstabe c**).

6.11 Aufhebung von Rechtsvorschriften

Mit Inkrafttreten der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 95 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB treten für den Geltungsbereich der 4. 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. 95), rechtsverbindlich seit dem 10.12.1995, außer Kraft.

6.12 Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen / Hinweise

6.12.1 Denkmalschutz

Bei dem auf dem Grundstück Fördestraße 49 gelegenen Hauptgebäude handelt es sich um ein Kulturdenkmal (Baudenkmal). Maßnahmen an oder in der Umgebung von Kulturdenkmälern bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung nach § 12 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG)

6.12.2 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.

6.12.3 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 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.

6.12.4 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.

Darauf, dass von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen wird, 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, 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 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 ebenfalls 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 Planung wird insbesondere dem Bedürfnis nach familiengerechtem Wohnraum entsprochen.

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 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 Stellplätzen, Garagen und Haustüren eine Barrierefreiheit festgesetzt wird (s. textliche Festsetzung Nr. 9.2, Buchstabe a). Gleiches gilt für die Erreichbarkeit und Nutzbarkeit von Abfallbehältern (s. textliche Festsetzung Nr. 9.2, 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 m² gerundet):

Allgemeines Wohngebiet ca. 3.705 m²
Öffentliche Verkehrsflächen ca. 1.165 m²

Gesamtfläche ca. 4.870 m²

Unter Einbeziehung der zulässigen Nutzungsmaße ergibt sich demnach die folgende Flächenbilanz:

Bezeichnung	geplante Festsetzungen B-Plan 95-4				
	Flächen- größe (m ²)	Anteil an Gesamt- fläche (%)	überbaubare Grundstücks- fläche - Baugrenzen - (m ²)	mögliche Gesamt- versiegelung (m ²)	max. zulässige Ge- schossfläche (m ²)
Allgemeines Wohngebiet (WA)	3.7053	76,1			
WA 1	1.272	26,1	511	572	763
<i>davon Fläche mit Erhaltungsbindungen</i>	65	1,3			
WA 2	1.923	39,5	684	1.010	1.923
<i>davon Fläche mit Anpflanzbindungen</i>	26	0,5			
<i>davon Fläche mit Erhaltungsbindungen</i>	90	1,8			
<i>davon Fläche für Stellplätze (St)</i>	348	7,2			
WA 3	508	10,4	planungsrechtliche Festsetzungen zu Nutzungs- maßen und überbaubaren Grundstücksflächen gemäß Urschrift BP Nr. 95 "Fördestraße"		
<i>davon mit Geh- und Fahrrecht belegt</i>	221	4,5			
Öffentliche Verkehrsfläche	1.163	23,9			
Geltungsbereich insgesamt	4.866	100,0			

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 Erschließungsbeitragsatzung 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 Kanalbaubeitragsatzung vom Technischen Betriebszentrum – Anstalt des öffentlichen Rechts (TBZ) gedeckt werden. Die Entwässerungsanlagen auf den Grundstücken sind nicht Teil der öffentlichen Abwasseranlagen.

11. **Anlagen**

Städtebaulicher Entwurf Bauvorhaben „Fördestraße 51“⁴



Abb. 3: Städtebauliches Konzept „Fördestraße 51“, Lageplan (unmaßstäblich)

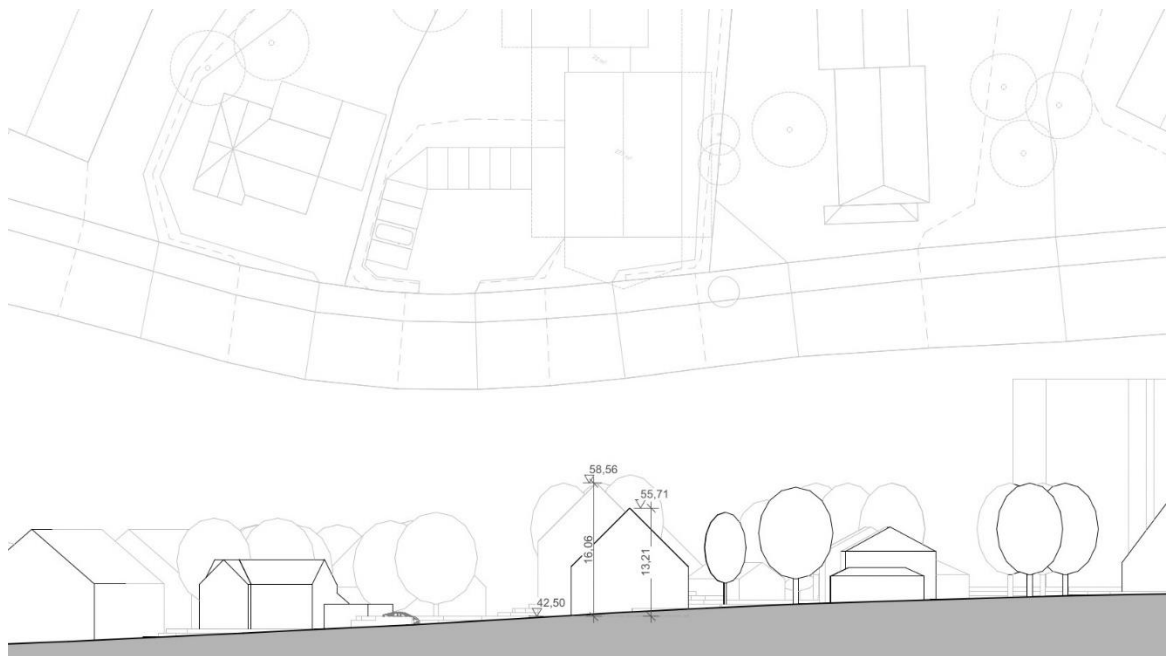


Abb. 4: Städtebauliches Konzept „Fördestraße 51“, Straßenschnitt (unmaßstäblich)

⁴ DHBT Architekten GmbH: Grundstücksuntersuchung Fördestr. 51 in Flensburg, Kiel, 20.04.2022