

Textliche Festsetzungen (Teil B) – Entwurf für den Bebauungsplan „Zentralkrankenhaus Flensburg / Peelwatt“ (Nr. 305)

Stand: 07.09.2018

I. Städtebauliche Festsetzungen (gemäß § 9 Abs.1 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

1.1 Nutzungen in den gemäß § 11 BauNVO festgesetzten sonstigen Sondergebieten:

a) Sonstiges Sondergebiet SO 1.1 – SO 1.4

Das in die Teilgebiete SO 1.1 bis SO 1.4 unterteilte Sondergebiet 1 wird als Klinikgebiet festgesetzt. In dem Klinikgebiet sind auch Gebäude und Räume für freie Berufe zulässig, deren Tätigkeiten in medizinischen, gesundheitlichen oder medizinisch-sportlichen Bereichen liegen.

Auf dem Dach des Klinikgebäudes ist die Anlage eines Landeplatzes für Rettungshubschrauber zulässig.

b) Sonstiges Sondergebiet SO 2

In dem Sondergebiet SO 2 sind klinikbezogene Nutzungen zulässig, außerdem Ärztehäuser, klinikbezogene Unterkünfte, Beherbergung und Wohnnutzung, ein Gesundheitszentrum, eine Kindertagesstätte und Gebäude und Räume für freie Berufe.

c) Sonstiges Sondergebiet SO 3

In dem Sondergebiet SO 3 sind klinikbezogene Nutzungen unter Ausnahme von Wohnnutzungen oder wohnähnlichen Nutzungen zulässig. Außerdem sind Dienstleistungs- und produzierende Betriebe zulässig, deren Tätigkeiten im Gesundheitswesen, im medizinischen oder medizinisch-technischen Bereich, in Bildung, Forschung und Wissenschaft oder im sportlich-medizinisch/ gesundheitlichen Bereich liegen. Räume und Gebäude für freie Berufe sind zulässig.

1.2 Nutzungen in den festgesetzten Gewerbegebieten (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)

a) Im gesamten Gewerbegebiet sind Betriebe, bei denen die Lagerung von Gegenständen Hauptzweck der Nutzung des Baugrundstückes ist, wie z. B. Baustoff-, Lager-, Schrottplätze und andere nicht zulässig.

b) Im Gewerbegebiet sind die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 8 (2) Nr. 4 BauNVO, d.h. Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig.

- c) Im Gewerbegebiet sind die als Ausnahme zulässigen Nutzungen gem. § 8 (3) Nr. 2 und 3 BauNVO, d.h. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten auch als Ausnahme nicht zulässig.
- d) Gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO sind im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Ausnahmsweise ist Einzelhandel bis zu einer Größe von max. 250 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche zulässig, wenn sie
- nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs (nahversorgungsrelevante Sortimente) handeln,
 - in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieb stehen und
 - diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- e) Ausnahmsweise ist an Tankstellen der Handel mit Reisebedarf auf einer Verkaufsfläche von max. 200 m² zulässig. Zum Reisebedarf zählen Zeitungen, Zeitschriften, Straßenkarten, Stadtpläne, Reiselektüre, Schreibmaterialien, Tabakwaren, Schnittblumen, Reisetoylottenartikel, Filme, Tonträger, Bedarf für Reiseapotheken, Reiseandenken und Spielzeug geringeren Wertes, Lebens- und Genussmittel in kleineren Mengen sowie ausländische Geldsorten.
- f) Innerhalb der Gewerbegebiete ist Internet- bzw. Versandhandel ohne Verkaufsstelle für den Direktvertrieb zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 - 20 BauNVO)

2.1 Festsetzung von Gebäudehöhen

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 1 und Abs. 4 Nr. 4 BauNVO)

- a) Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen im Gewerbegebiet und im Sondergebiet 1.4 sowie Bauhöhen technischer Anlagen beziehen sich auf die Ausbauhöhen angrenzender Erschließungsstraßen.
- b) Die in der Planzeichnung festgesetzten Gebäudehöhen zur Mindestgebäudehöhe in SO 1.1 von 60,0 m bezieht sich auf die Normalhöhennull (NHN), bzw. 20,0 m über den Höhenbezugspunkt BP 1. Die Festsetzung zur maximalen Gebäudehöhe in den Sondergebieten 1.1, 1.2 und 1,3 von 85,0 m bezieht sich auf die Normalhöhennull, das sind 45,0 m über dem Bezugspunkt BP 1, 46,0 m über dem Bezugspunkt BP 2 und 41,0 m über dem Bezugspunkt BP3. Die Festsetzung zur maximalen Gebäudehöhe in SO 1.4 von 58,0 m bezieht sich auf die Normalhöhennull.
- c) Die zulässigen maximalen Gebäudehöhen gelten auch für untergeordnete Bauteile wie Dachaufbauten, Heiz- und Klimaanlage, Be- und Entlüftungseinrichtungen

tungen, Treppenaufgänge etc. Eine Überschreitung der festgesetzten Höchstgrenzen kann für diese Bauteile bis max. 3,50 m zugelassen werden.

- d) Die im Zusammenhang mit dem Umspannwerk erforderliche -60 KV – Freiluftschaltanlage darf eine maximale Bauhöhe von 17,0 m nicht überschreiten.

2.2 Festsetzungen von Höhenbezugspunkten

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 1 und Abs. 4 Nr. 4 BauNVO)

Für die Sondergebiete 1.1, 1.2, 3.1 und 3.2 werden in der Planzeichnung 3 unterschiedliche Höhenbezugspunkte festgesetzt.

- Höhenbezugspunkt BP 1 für das Sondergebiet SO 1.1 mit der Höhe von 40,0 m NHN
- Höhenbezugspunkt BP 2 für das Sondergebiet SO 1.2 mit der Höhe von 39,0 m NHN
- Höhenbezugspunkt BP 3 für das Sondergebiet SO 1.3 mit der Höhe von 44,0 m NHN

3. Über- bzw. Unterbauung des Peelwattgrabens im Bereich WF 1

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 3.1. Zur Schaffung einer baulichen Verbindung zwischen den Sondergebieten SO 1.2 und SO 1.4 ist es zulässig, mittels einer geschlossenen Brückenanlage oder alternativ durch eine Untertunnelung eine bauliche Verbindung zu schaffen.
- 3.2. Die Breite der Überbrückung bzw. der Untertunnelung darf außerhalb der Sondergebiete die Breite von 4,50 m nicht überschreiten.
- 3.3. Bei einer Überbrückung ist eine lichte Höhe von mindestens 4,50 m über der öffentlichen Verkehrsfläche des Planweges A einzuhalten. Die Höhe der baulichen Anlage ist bis zu einer Höhe von 3,0 m zulässig.
- 3.4. Für die Überbrückung oder Untertunnelung der öffentlichen Flächen ist ein privates Geh- und Leitungsrecht in den öffentlichen Flächen zu sichern.

4. Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1. Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

4.1 Tankstellenzufahrt

Ausnahmsweise ist von dem Marie-Curie-Ring eine Einfahrt zu den südöstlich angrenzenden Grundstücken zulässig, wenn diese durch die Nutzung der Tankstelle erforderlich ist (E 1).

4.2 Verbot der Ein- und Ausfahrten

In der Planstraße A werden in der Planzeichnung an den Gewerbegebieten GEe 1 und GEe 2 sowie an dem Sonstigen Sondergebiet SO 3 Verbote zur Herstellung von Ein- und Ausfahrten auf die Baugrundstücke festgesetzt. Da

sich direkt an der Grenze auf den Baugrundstücken geschützte Knickwälle befinden, ist es auch nicht zulässig, dort Notzufahrten oder Zugänge für Fußgänger und Radfahrer zu schaffen. Die Zufahrt zum vorhandenen Regenrückhaltebecken R 3 nördlich des sonstigen Sondergebietes SO 3 muss gewährleistet bleiben.

4.3 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 u. Abs. 6 BauGB)

a) Leitungsrechte für Entsorgungsleitungen und Trinkwasser im Gewerbegebiet

Die mit Leitungsrecht zu belegenden Flächen können als Ausnahme in ihrer Lage geringfügig verändert werden, wenn dies mit der Zweckbestimmung vereinbar ist. Die Leitungen können durch befestigte Flächen als bauliche Nebenanlagen überbaut werden, wenn die Funktion sowie die Betriebs- und Unterhaltungsarbeiten an den Versorgungsleitungen gewährleistet bleiben und die Versorgungsträger zustimmen.

b) Geh-, Fahr- und Leitungsrechte in den Sondergebieten SO 1.2 und SO 1.3

In den Sondergebieten SO 1.2 und SO 1.3 werden in der Planzeichnung Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Allgemeinheit, vertreten durch die Stadt Flensburg, festgesetzt. Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte verbinden die Planstraße A im Osten mit der Planstraße B im Westen und der Zufahrt zum Bahngelände. Die tatsächliche Führung dieser Geh-, Fahr- und Leitungsrechte kann von der in der Planzeichnung dargestellten Linienführung abweichen, wenn der jeweilige Anfangs- und Endpunkt der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte beibehalten wird. Bei Sicherstellung einer lichten Durchfahrtshöhe von 4,50 m dürfen die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte durch obere Geschosse dort zulässiger Gebäude überbaut werden.

c) Leitungsrecht für eine private Regenwasserleitung im Planweg B

Zur Ableitung des in der privaten Regenwasserbewirtschaftungsfläche R 1 gesammelte Niederschlagswasser in den nördlichen Abschnitt des Peelwattgrabens (WF 3), ist es zulässig, mit privaten Regenwasserleitungen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 1 und Abs. 4 Nr. 4 BauNVO) die öffentliche Verkehrsfläche des Planwegs B in Richtung Peelwattgraben zu unterqueren. Hierfür ist das Leitungsrecht zugunsten des privaten Leitungsträgers in der öffentlichen Verkehrsfläche „Planweg B“ zu sichern.

5. Flächen für Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB, § 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen in den Gewerbegebieten und Sondergebieten 2 u. 3 sind nur innerhalb überbaubarer Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen davon sind befestigte Flächen für Zufahrten und Stellplätze.

6. Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung

(gemäß § 9 Abs. 6 BauGB i.V. m. § 84 LBO)

6.1 Werbeanlagen in Gewerbegebieten und Sondergebieten

- a) Werbeanlagen sind in den Gewerbegebieten und den Sondergebieten 2 u. 3 ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig. Sie sind in Form von Schriftzügen, Firmensignets oder Einzelbuchstaben bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 m direkt am Gebäude zulässig. Die horizontale Ausdehnung der Werbeanlagen darf nicht länger als zwei Drittel der zur Haupterschließungsstraße ausgerichteten Gebäudefront betragen, unabhängig von der Anzahl verschiedener Werbeanlagen an einem Gebäude. Die Gesamtgröße der Werbeanlagen darf 10 % der Wandfläche, an der sie angebracht werden soll, nicht überschreiten. Die Werbeanlagen dürfen die Gebäudehöhe nicht überschreiten.
- b) Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist in den Gewerbegebieten und den Sondergebieten 2 u. 3 pro Grundstück eine freistehende, unbeleuchtete Werbeanlage in einer maximalen Größe von 2,00 qm auf jeweils bis zu 2 Seiten zulässig.
- c) Im Kreuzungsbereich Marie-Curie-Ring / Eckernförder Landstraße ist die Aufstellung eines Sammelwerbeträgers (Höhe max. 10,00 m bezogen auf das Niveau des mittleren Erschließungsabschnitts, Breite max. 3,00 m) mit Hinweisschildern (Logos) außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. § 29 Straßen- und Wegegesetz des Landes Schleswig-Holstein (StrWG) ist zu berücksichtigen.
- d) Es sind direkt und indirekt beleuchtete, blendfrei ausgeführte Werbeanlagen zulässig. Lauf-, Wechsel-, Blinklichtschaltungen und Anlagen ähnlicher Bauart und Wirkung sind nicht zulässig (hierzu zählen z. B. Wechsellichtanlagen, Wendeanlagen, Leitlichtanlagen, Digitalbildanlagen, Bildprojektionen sowie angestrahlte Werbeanlagen, deren Lichtfarbe oder Lichtintensität wechselt). Ebenfalls unzulässig sind sich bewegende Werbeanlagen (z. B. auf Schienen oder sich drehend). Lichtprojektionen auf oder am Gebäude, in Schaufenstern, an baulichen Anlagen, auf Grundstücken und auf Straßen, außerdem in den Luftraum abstrahlende Licht- und Laserstrahlen sind unzulässig.
- e) Fahnenmasten sind nur unbeleuchtet und mit innenliegendem Seilzug innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Höhe von 8,00 m (bezogen auf Erdgeschossfußboden des Baukörpers) zulässig.
- f) Werbeanlagen dürfen nicht in das Lichtraumprofil des öffentlichen Straßenraumes hineinragen bzw. die erforderlichen Sichtbeziehungen beeinflussen.
- g) Werbeanlagen sind nicht innerhalb von festgesetzten Flächen für Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zulässig.
- h) Werbeanlagen müssen so konstruiert sein, dass keine Insekten in den Leuchtkörper gelangen können (staubdichte Leuchten).

- i) Es sind Leuchtmittel mit für Insekten wirkungsarmem Spektrum (UV-armes Lichtspektrum) gemäß dem Stand der Technik zu verwenden, wie zum Beispiel Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Lampen. Es dürfen nur Leuchten mit geringer Oberflächentemperatur < 60 ° verwendet werden.
- j) Eine direkte Blickverbindung von benachbarten schutzbedürftigen Daueraufenthaltsräumen zu Lichtquellen ist durch geeignete Lichtpunkthöhe, Neigungswinkel der Leuchten, Reflektoren usw. zu vermeiden.
- k) Für größere Außenflächen (z.B. Stellplatzanlagen), die gleichmäßig ausgeleuchtet werden sollen, sind Scheinwerfer mit asymmetrischer Lichtverteilung zu verwenden, die oberhalb von 80° Ausstrahlungswinkel (zur Vertikalen) kein Licht abgeben.
- l) Die Lichtstärke ist so zu begrenzen, dass keine negativen Auswirkungen auf den Straßenverkehr entstehen.
- m) Lichtquellen sind zum umgebenden Baumbestand und zur Landschaft hin abzuschirmen.
- n) Beeinträchtigungen von Fledermauslebensräumen durch Licht (Lichtintensität, Lichttyp, Wellenlängen und ungerichtete Beleuchtung der Umgebung) sind unzulässig.
- o) Die Beleuchtung von Werbeanlagen ist zwischen 23.00 Uhr und 5.00 Uhr abzuschalten.

6.2 Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

- a) Standplätze von Containern und Müllbehältern sowie zur Warenanlagerung sind durch Wände oder Anpflanzungen gegenüber öffentlichen Flächen abzuschirmen. Auf Flächen, die mit einem Anpflanzgebot belegt sind, sind derartige Standplätze ausgeschlossen.

6.3 Beschaffenheit von Stellplätzen

- a) Auf den Baugrundstücken im Gewerbegebiet sind Stellplätze in wasserdurchlässigem Aufbau herzurichten.

6.4 Barrierefreie Erreichbarkeit

- a) Neu errichtete Stellplätze und Garagen müssen von den zugeordneten Gebäuden aus barrierefrei erreichbar sein.

II. Grünordnerische Festsetzungen

1. Grünflächen/Kinderspielflächen/Dauerkleingärten (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 1.1. Im Bereich des Gesundheitsparks sind heimische und standortgerechte Baumarten und Gehölze zu verwenden. Die naturnahe Gestaltung der Parkfläche ist mit mindestens 50% der Gesamtfläche vorzusehen. Eine Regenbewirtschaftungsfläche ist vorzusehen (R1).
- 1.2. Im Bereich des Gesundheitsparks ist ein öffentlicher Kleinkinder- und Kinderspielfeld in einer Größe von mind. 500 m² herzustellen.

2. Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- 2.1 In den mit WF1 und WF2 bezeichneten Flächen sind die Uferzonen und Böschungsbereiche des Gewässers Peelwatt naturnah umzugestalten.
 - a) WF 1: In einem 10 m breiten Gewässerrandstreifen werden die Böschungsneigungen auf der Nordseite im Verhältnis 1:3 und auf der Südseite von 1:1,5 abgeflacht.
 - b) WF 2: Die Peelwatt wird in einem 10 m breiten Gewässerrandstreifen mit einer beidseitigen Böschungsneigung von 1:3 hergestellt. Die Böschungsneigung ist an die zu erhaltenden Bäume/ Gehölzflächen anzupassen.
 - c) WF 3: Herstellung einer Stauschwelle im südlichen Teil mit mindestens 38.50m über NHN sowie vorsehen einer fischottergerechten Tierquerung im Bereich der Planstraße A (vgl. Festsetzung 3.3).
 - d) WF 4: Der naturnahe Zustand des Fließgewässers und seiner Randbereiche ist dauerhaft zu sichern.
- 2.2 Regenrückhaltebecken sowie mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.
 - a) R 1 und R 2 sind naturnah und vielgestaltig auszuführen (geschwungene Böschungslinien, Unregelmäßigkeiten der Böschungsneigungen). Es sind im Westen und Osten flache Böschungsneigungen zwischen 1:5 – 1:10 vorzusehen sowie im Norden und Süden steilere Böschungsneigungen bis zu 1:3.

3. CEF-Maßnahmen und artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (§9 Abs.1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 44 Abs. 5 i.V.m. § 15 BNatSchG)

- 3.1. Für Amphibien (geschützte Art: Moorfrosch) ist ein temporär wasserführendes Gewässer mit Wechselwasserzonen mit einer Fläche von insgesamt 1.000m² als CEF-Maßnahme anzulegen. Eine Anlage von Einzelflächen mit einer Gesamtgröße von 1.000m² ist möglich.
- 3.2. Für Rebhuhn und Feldlerche sind als CEF-Maßnahmen Offenlandbereiche im Ökokonto Peelwatt Ö1 herzustellen. Offenlandbereiche als niedrigwüchsige

Brachen sind in den Randbereichen der Ö1-Fläche durch jährliche Mahd weiterzuentwickeln und zu erhalten.

- 3.3. Herstellung einer fischottergerechten Tierquerung der Peelwatt auf der Planstraße A und dem Planweg B mit einem Durchlass von 3 m lichte Weite und mind. 2,60 m lichte Höhe im Bereich der Straßenquerung über die Peelwatt gemäß des „Merkblatt zum Amphibienschutz an Straßen“ (MAmS 2000) und „Merkblatt zur Anlage von Querungshilfen für Tiere und zur Vernetzung von Lebensräumen an Straßen“ (MAQ, Entwurf 2017).
- 3.4. Für Fledermäuse:
 - a) Fällung von Bäumen StU > 62 cm zwischen 1.12. und 28./29.2.
 - b) Rückbau der Gartenlauben zwischen 15.8. und 1.12.
 - c) Anbringen von Fledermauskästen an Gebäuden der Flächen SO 1.1 und SO1.4. Die Kästen mindestens > 2,5 m in Südwest, Süd oder Südost Ausrichtung. Nach Errichtung des Krankenhauses ist ein Großkasten (ca. 2 m²) anzubringen.
- 3.5. Für Brutvögel:
 - d) Gehölzrodung und Baufelderschließung zwischen 30.9. und 28./29.2.
 - e) Nisthilfen für Dohlen nach Errichtung der Gebäude SO 1.1 und SO 2
- 3.6. Für Offenlandarten
 - f) In den Randbereichen des Ökokontos sind Flächen durch jährliche späte Mahd und regelmäßigen Umbruch zur Entwicklung von artenreichen, niedrigwüchsigen Brachen als CEF-Maßnahme für Feldlerche und Rebhuhn zu entwickeln und zu erhalten.

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

4.1. Ausgleich für Boden

Das Ausgleichserfordernis von 118.281 Punkten wird im Ökokonto Peelwatt Ö1 und Ö2 abgebucht.

Maßnahmen zum Bodenschutz haben gemäß § 202 BauGB, DIN 18915 und DIN 19731 zu erfolgen.

4.2. Ausgleich für Knicks – Angaben der Flächen

- a) Ausgleich von 837lfm Knick innerhalb des Plangebietes als Knickneuanlage.
- b) Ausgleich von 1.640lfm Knick durch Anlage auf folgenden Flurstücken innerhalb der Stadt Flensburg: Flurstück 74, Flur 45, Flensburg K (400lfm); Flurstück 348, Flur 46, Gemarkung Flensburg K (150lfm), Flurstück 2, Flur 39, Gemarkung Flensburg E (230lfm, 220lfm zur Aufwertung); Flurstück 43, Flur 4 Gemarkung Tarup (210lfm); Flurstück 358, Flur 2, Gemarkung Sünderup (200lfm); Flurstück

36, Flur 46, Gemarkung Flensburg N, Flurstück 12, Flur 46, Gemarkung Flensburg O (340lfm) als Knickneuanlage.

5. Erhaltungsgebot (§9 Abs.1 Nr. 25b BauGB)

5.1. Knicks, geschützte Biotop und Bäume

- a) Die in der Planzeichnung dargestellten Knicks sind zu erhalten. Während der Bauphase sind die zu erhaltenden Knicks vor schädlichen Einflüssen zu bewahren (Schutzzaun unter Berücksichtigung der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen“). Der Knick entlang der nördlichen Grenze sowie innerhalb der Kleingärten von Ost nach West sowie nördlich des Regenrückhaltebeckens kann auf 5 m Breite unterbrochen werden, um eine Verbindung von GF3 Parkanlage nach GF Kleingärten zu ermöglichen.
- b) Die in der Planzeichnung dargestellten geschützten Biotop sind dauerhaft zu erhalten und pflegen.
- c) Erhalt von Gehölzbeständen: In die Wurzelbereiche von Großbäumen darf nicht eingegriffen werden. Bei natürlichem Abgang sind Nachpflanzungen vorzunehmen. Während der Bauzeit sind an das Baufeld angrenzende, zu erhaltende Bäume durch Anfahrtschutz bzw. einen randlichen Bauschutzzaun oder andere Absperungen zu schützen (s. DIN 18920, RAS-LP4).

6. Anpflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

6.1. Neuanlage von Knicks:

Entlang der Planstraße A östlich der Peelwatt sind straßenbegleitend beidseitig Knicks anzulegen; außerdem entlang der nördlichen Grenze zwischen Krankenhaus und Bahnfläche und begleitend zum Planweg B an der Peelwatt.

Die Knickwälle sind mit einem 3 m breiten Knickfuß, 1 m hoch aufzusetzen und 2-reihig zu bepflanzen. Ein Knicksaum von 1,00m ist vorzusehen. Alle 20m sind als Überhälter Eichen als Heister zu pflanzen. Die Knicks sind während der Anwuchsphase gegen Wildverbiss einzuzäunen. Die Pflege erfolgt gemäß Knick-erlass 2017. Folgende Arten und Qualitäten sind zu verwenden:

Sträucher: Qualität, Str. H60-80:

Weißdorn (*Crataegus monogyna*),

Schlehdorn (*Prunus spinosa*),

Holunder (*Sambucus nigra*),

Schneeball (*Viburnum opulus*),

Hasel (*Corylus avellana*),

Gem. Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)

Zukünftige Überhälter: Verpfl. Heister, mB. STU 6cm:

Stieleiche (Quercus robur)

Eine 3-jährige Entwicklungspflege ist vorzusehen.

6.2. Straßenbäume:

Entlang der Planstraße A sind von der Osttangente bis zum Ende des SO 3 beidseitig Zerr-Eichen (Quercus cerris) zu pflanzen. Entlang der Planstraße A sind von SO 3 bis SO 1.3 entlang der westlichen Straßenseite Robinien (Robinia pseudoacacia) zu pflanzen. Beide Baumarten sind in der Qualität: Hochstamm STU 16/18 zu pflanzen. Je Baum ist eine Vegetationsfläche von 10m² vorzusehen. Eine 3-jährige Entwicklungspflege ist vorzusehen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

7. Grünordnerische Festsetzungen in den Gewerbegebieten

a) Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB), Anpflanzgebote

- A1: Auf einer 5,50 m breiten Grundfläche an der Grundstücksgrenze ist ein 1,0 m hoher Erdwall herzustellen. Die Bepflanzung ist in zweireihiger versetzter Form mit Sträuchern und Heistern bunter Knicks vorzunehmen und auf Dauer zu erhalten.
 - An allen zukünftigen seitlichen Grundstücksgrenzen, an denen das Anpflanzgebot A 1 nicht festgesetzt ist, ist eine flächenhafte Anpflanzung von heimischen Sträuchern in einer Breite von 2,0 m zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Diese flächenhafte Anpflanzung kann auch mit einem Erdwall hergestellt werden.
 - A2: Für Baumpflanzungen entlang der Straßen und Wege sind nachfolgend aufgeführte Arten zu verwenden:
 - o Entlang der Eckernförder Landstraße und dem Marie-Curie-Ring: Stieleiche (Quercus robur)
 - o Entlang dem Marie-Curie-Ring: Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia)
 - A3: An den Grundstücksgrenzen flächenhafte Anpflanzungen von heimischen Sträuchern in einer Breite von 3 m zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.
- b) Die Baumstandorte entlang dem Marie-Curie-Ring können so verschoben werden, dass eine Grundstückszufahrt von 10,0 m entstehen kann.
- c) Auf den Grundstücken ist ein Knickschutzstreifen mit einer Breite von 1,50 m von der Bebauung freizuhalten. Die Errichtung baulicher Anlagen, auch wenn sie keiner baurechtlichen Genehmigung (z.B. Nebenanlagen, Garagen) bedürfen, ist unzulässig.

- d) Der festgesetzte vorhandene / anzupflanzende Knick an dem Marie-Curie-Ring kann für eine erforderliche Grundstückszufahrt zu der Fläche für Versorgungsanlagen bis zu einer Breite von 10,0 m einmal unterbrochen werden.
- e) Anpflanzungen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen an dem Marie-Curie-Ring vor dem Knoten mit der K 31 sind nur bis zu einer Höhe von 70,0 cm über Fahrbahnoberkante zulässig und dauernd unter dieser Höhe zu halten (Sichtdreiecke).

8. Dachbegrünungen in den Sonstigen Sondergebieten

a) Dachbegrünungen

Bei dem Bau eines Parkhauses in den Sondergebieten SO 1.1, 1.2 und SO 1.3 ist über der obersten Parkebene ein geschlossenes Dach zu bauen, welches auf gesamter Fläche als Gründach mit einer Mindeststärke von 10 cm herzustellen ist.

- b) Für den Fall, dass in den Sondergebieten SO 1.2 und SO 1.3 den Gebäuden vorgelagerte Anlieferzonen überdacht werden, sind die dortigen Dachflächen als Gründächer mit einer Mindeststärke von 10 cm herzustellen

9. Oberflächenwasserbewirtschaftung

Das in den festgesetzten Gebieten anfallende Oberflächenwasser ist im Einzelnen wie folgt zu bewirtschaften:

- a) Das Oberflächenwasser in den Sondergebieten SO 1.1, SO 1.2 und SO 3 ist oberirdisch in flachen Mulden über den belebten Oberboden zu versickern.
- b) Das Oberflächenwasser aus dem Sondergebiet SO 1.4 ist gedrosselt in die öffentliche Regenwasserkanalisation abzuleiten.
- c) Das Oberflächenwasser aus dem Sondergebiet SO 1.3 ist möglichst oberirdisch in ein östlich herzustellendes, naturnahes Regenrückhaltebecken mit Überlauf zur Peelwatt und zum Ökokonto abzuleiten.
- d) Das Oberflächenwasser aus dem Sondergebiet SO 2 ist möglichst oberirdisch in einen östlich gelegenen Niederungsbereich mit gedrosselter Ableitung in Peelwatt einzuleiten.
- e) In den sonstigen festgesetzten Gewerbegebieten ist das anfallende Oberflächenwasser zu versickern. Wo eine Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich ist, kann eine Ableitung in die öffentliche Regenwasserkanalisation erfolgen.

III. Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

1. Festsetzungen zum Schallschutz

a) Emissionskontingente (eingeschränkte Gewerbegebiete GEe 1, 2 und 6)

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6 Uhr bis 22 Uhr) noch nachts (22 Uhr bis 6 Uhr) überschreiten.

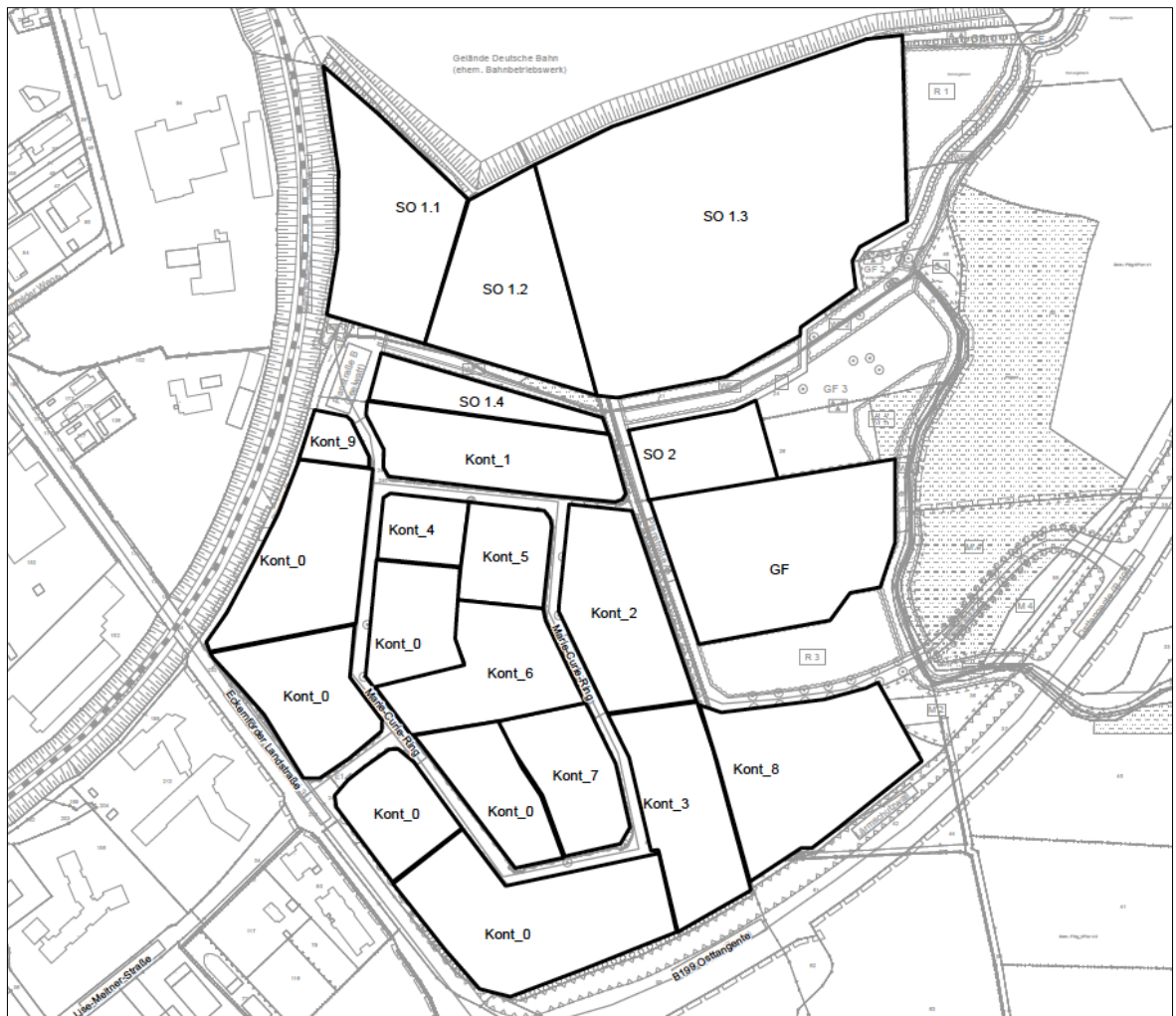
Emissionskontingente L_{EK} der Flächen für das betroffene Gebiet in dB für den Tagzeitraum (6 Uhr - 22 Uhr) und den Nachtzeitraum (22 Uhr - 6 Uhr)

Gebiet k :	Sondergebiete SO 1.1, 1.2, 1.4		Sondergebiet SO 1.3		Sondergebiet SO 2		Kleingartenfläche	
	$L_{EK, tags}$	$L_{EK, nachts}$	$L_{EK, tags}$	$L_{EK, nachts}$	$L_{EK, tags}$	$L_{EK, nachts}$	$L_{EK, tags}$	$L_{EK, nachts}$
Kont_0	60	45	60	45	60	45	60	60
Kont_1	60	45	55	40	55	40	55	60
Kont_2	60	45	55	40	55	40	55	60
Kont_3	60	45	55	40	55	40	55	60
Kont_4	60	45	60	45	60	45	60	60
Kont_5	60	45	60	40	60	40	60	60
Kont_6	60	45	60	40	60	40	60	60
Kont_7	60	45	60	40	60	40	60	60
Kont_8	60	45	55	45	55	45	55	60
Kont_9	60	50	60	50	60	50	60	60

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i,k}$ zu ersetzen ist.

Die Einhaltung der oben festgesetzten Werte ist im Zuge der jeweiligen Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

Die benannten Teilflächen i (Kont_0-9) sowie Gebiete k (SO 1.1 – SO 1.4, SO 2 und Kleingartenfläche) sind nachstehend dargestellt:



b) Gebäude in den Sondergebieten SO 1.1 und SO 1.2

(1) Mit Ausnahme der Fassaden in einem Abstand von bis zu 5 Metern von der mit „A“ gekennzeichneten Baugrenze sind alle Fassaden der in SO 1.1 und ggf. SO 1.2 zulässigen Gebäude akustisch geschlossen auszuführen. Das Schalldämmmaß muss hierzu im Mittel mindestens $R'_{w,res} = 25$ dB einhalten.

(2) Das Gebäude ist vor Beginn einer Krankenhausnutzung im SO 1.1 zumindest bezüglich der Gebäudehülle fertigzustellen.

(3) Im Sonstigen Sondergebiet SO 1.1 ist eine bauliche Anlage mit einer Länge von mindestens 150,0 m in Nord-Süd-Richtung herzustellen.

c) Schallschutz außen

(1) Innerhalb der Sondergebiete SO 1.1, 1.2, 1.3, 1.4 und 2 sowie bei Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005-1 Beiblatt 1:1987-05 auch innerhalb der Gewerbegebiete ergeben sich Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ gemäß DIN 4109-1:2018-01 Kap. 7.1 für schutzbedürftige Räume gem. DIN 4109-1:2018-01 Kap. 3.16. Das gesamte bewertete Bau-Schall-dämm-Maß $R'_{w,ges}$ ergibt sich aus dem maßgeblichen Au-

ßenlärmpegel L_a gemäß DIN 4109-1:2018-01 Kap. 4.4.5 und einem Korrekturpegel K_{Raumart} für die zu schützende Raumart nach folgender Berechnungsvorschrift:

$$R'_{w,\text{ges}} = L_a - K_{\text{Raumart}}$$

Der für das jeweilige Bauvorhaben anzusetzende Außenlärmpegel L_a ist der Anlage 1 für Räume, die nicht überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, aber schutzbedürftige Räume gem. DIN 4109-1:2018-01 Kap 3.16 sind, zu entnehmen. Die Anlage B gilt für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können. Die Werte können für Bettenräume im Krankenhaus um die in (3) genannten Werte reduziert werden, wenn entsprechende Maßnahmen umgesetzt werden. Ebenfalls kann aufgrund eines Einzelnachweises, der nach (7) geführt wird, hiervon abgewichen werden.

Dabei bestimmt sich der Korrekturpegel für die Raumart K_{Raumart} gemäß der nachfolgenden Tabelle.

Raumart	Korrekturpegel K_{Raumart}
	[dB]
Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	25
Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches	30
Büroräume und Ähnliches	35

Der Nachweis zur Einhaltung der Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße der Außenbauteile aus den Einzelbauteilen (Wände, Dächer, Fenster, Türen, schallgedämmte Lüftungssysteme und sonstige Bauteile) ist im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Baufreistellungsverfahren zu führen.

(2) Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB und im SO 1.1, 1.2 und 1.4 ist darüber hinaus für schutzbedürftige Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, die Anforderung an das gesamte bewertete Bauschalldämmmaß $R'_{w,\text{ges}}$ auch im Lüftungszustand sicherzustellen (z. B. durch schallgedämmte Lüftungssysteme), sofern der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik, geeigneten Weise sichergestellt werden kann.

(3) Innerhalb des SO 1.3 sind als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB vor Fassadenöffnungen (öffenbare Fenstern und Türen) von Bettenräumen als schutzbedürftige Räume gem. DIN 4109-1:2018-01 Kap. 3.16 bauliche Schallschutzmaßnahmen in Form von verglasten Vorbauten (z. B. verglaste Loggien, verglaste Balkone oder in der Wirkung vergleichbare Maßnahmen) vorzusehen. Die mit diesen Schallschutzmaßnahmen ggf. entstandenen Räume gelten nicht als schutzbedürftige Räume gem. DIN 4109-1:2018-01 Kap. 3.16. Die verglas-

ten Vorbauten müssen folgende Schallpegeldifferenz von außen nach innen sicherstellen.

- Bettenräumen im Krankenhaus: 11 dB

(4) Innerhalb der Flächen SO 1.1, SO 1.2 und SO 1.4 sind als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Fassadenöffnungen (öffenbare Fenstern und Türen) für folgende schutzbedürftige Räume gem. DIN 4109-1:2018-01 Kap. 3.16 nicht zulässig:

- Bettenräume im Krankenhaus
- Schlafräume

(5) Innerhalb des SO 2 sind als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB vor Fassadenöffnungen (Fenstern und Türen) in Abhängigkeit der Raumnutzung der schutzbedürftigen Räume gem. DIN 4109-1:2018-01 Kap. 3.16 bauliche Schallschutzmaßnahmen in Form von verglasten Vorbauten (z. B. verglaste Loggien, verglaste Balkone oder in der Wirkung vergleichbare Maßnahmen) vorzusehen. Die mit diesen Schallschutzmaßnahmen ggf. entstandenen Räume gelten nicht als schutzbedürftige Räume gem. DIN 4109-1:2018-01 Kap. 3.16.

Die verglasten Vorbauten müssen folgende Schallpegeldifferenz von außen nach innen sicherstellen.

- Schlafräume: 5 dB
- Räume von Kindertagesstätten mit Nutzung im Nachtzeitraum: 5 dB

(6) Von den Festsetzungen zu III. 1. c) Abs. 4 dieser Satzung kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises gutachterlich belegt wird, dass alleine aufgrund der Ausbreitungsbedingungen (z. B. Baukörperstellung, Fensterposition, Baukörpergestalt oder ähnliches, Abstand zu den Schallquellen) Anforderungen an den Schallschutz resultieren, die höchstens den in Absatz 3 dieser Satzung festgelegten Anforderungen resultieren. In diesem Fall sind Maßnahmen wie in Absatz 3 vorzusehen.

(7) Von den Festsetzungen zu III. 1. c) Abs. 1, Abs. 3 und Abs. 5 dieser Satzung kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises gutachterlich belegt wird, dass alleine aufgrund der Ausbreitungsbedingungen (z. B. Baukörperstellung, Fensterposition, Baukörpergestalt oder ähnliches, Abstand zu den Schallquellen) geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

IV. Aufhebung von Rechtsvorschriften

1. Aufhebung von Rechtsvorschriften (§ 10 BauGB)

Mit In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes „Zentralkrankenhaus Flensburg / Peelwatt“ (Nr.305) werden innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches folgende Satzungen aufgehoben: Bebauungsplan „Peelwatt“ (Nr. 179), in Kraft getreten am 20.07.1999, 2. Änderung des Bebauungsplanes „Peelwatt“ (Nr. 179), in Kraft getreten am 20.11.2012, Erweitertes Gewerbegebiet Süd und Südabschnitt der der Osttangente (Nr. 138), in Kraft getreten am 19.10.1989.

V. Hinweise, Nachrichtliche Übernahmen

1. 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.

2. Archäologisches Interessensgebiet

Die überplante Fläche befindet sich teilweise in einem archäologischen Interessensgebiet. Erdarbeiten in diesem Bereich bedürfen daher der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes.

3. DIN-Normen

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

Stand: 07.09.2018

Bearbeitung durch:

Plankontor Stadt und Land GmbH

Am Born 6b • 22765 Hamburg

Tel./Fax: 040-298 120 99-0 • 040-298 120 99-40

Karl-Marx-Straße 90/91 • 16816 Neuruppin

Tel./Fax: 03391-45 81 80 • 03391-45 81 88