

**Bebauungsplan „Hauptpost“ (Nr. 303), 94. Änderung des Flächennutzungsplanes Bahnhofstraße**

**- Städtische Einrichtungen und Dienststellen -**

Parallel zur frühzeitigen Behördenbeteiligung sind die städtischen Einrichtungen und Dienststellen beteiligt worden. Es wurden folgende Stellungnahmen abgegeben:

Ifd. Nr.	Einrichtung / Abteilung Schreiben vom	Stellungnahme	Bearbeitungsvermerk
40	FGS	<p>„[...]Aus Sicht der Sanierung bestehen somit <b>keine Bedenken</b> gegen die vorgesehene Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 303 für ein Hotel und ein Parkhaus sowie die entsprechende Änderung des FNP.</p> <p><u>Hinweis:</u> Die Beschlussfassung sollte folgenden Satz beinhalten:                      Der Sanierungsrahmenplan für das Gebiet "Südstadt: Bahnhofsumfeld" ist bei der nächsten Fortschreibung entsprechend anzupassen. Die geplanten Gebäude sind in den Rahmenplan zu übernehmen.“</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass gegen die vorliegende Planung keine Bedenken bestehen.</p> <p>Die Beschlussfassung wird um den Satz bezüglich der Anpassung des Sanierungsrahmenplanes ergänzt.</p>
42	TBZ	<p><b>Abt. 1.3</b>                      Belange der Abteilung TBZ 1.3 – Verwaltung sind nicht betroffen. [...]</p> <p><b>Abt. 2.0</b>                      Bei den in Rede stehenden Flächen handelt es sich nicht um öffentliche Grün- oder Waldflächen. Es sollen auch keine öffentlichen Grünflächen entstehen.                      Die neu entstehenden Waldflächen liegen auf KI Flächen.</p> <p>TBZ 2.0 ist daher von dieser Planung nicht betroffen. [...]</p> <p><b>Abt. 2.4</b>                      [...]</p> <p><b>Abt. 3.2</b>                      Die Generalentwässerungsplanung im TBZ hat keine Bedenken, wenn die maximal abzuleitende Regenwassermenge inklusive Hangwasser, wie in der Stellungnahme vom TBZ ( 30.11.2017), von 5 l/s eingehalten wird.                      Ein Leitungsrecht wird von der Generalentwässerungsplanung nicht verlangt, da sich keine Kanäle im Eigentum des TBZ auf dem Grundstück befinden. [...]</p> <p><b>Abt. 3.3</b></p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass Belange der Abt. 1.3, 2.0, 2.4, 3.3 nicht betroffen sind.</p> <p>Die Festsetzung des Leitungsrechtes wird aufgehoben, da die Regenentwässerung der Flächen des Hotels/Parkhaus zukünftig separat zur Entwässerung der Flächen der Post erfolgen sollen. Die vorhandenen Regenwasserleitungen werden daher an im Entwässerungskonzept genannten Stellen abgekoppelt. Öff-</p>

		<p>Zu der Änderung des o.g. Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes bestehen seitens der Grundstücksentwässerung Bedenken.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Begründung Punkt 6.3.7: Die Einleitung von Drainage, Hang- und Quellwasser ist grundsätzlich nicht zulässig. Im Rahmen der Neu- und Umbaumaßnahmen sind nach dem Stand der Technik Maßnahmen zur Vermeidung des Drainage, Hang- und Quellwasser zu ergreifen. Eine Einleitung in den Regenwasserkanal kann nach Zustimmung erfolgen, wenn es unvermeidbar anfällt und nicht auf andere Art und Weise abgeleitet werden kann. Beides ist Gutachterlich zu belegen. Dies gilt für alle Neu- und Umbaumaßnahmen innerhalb des o.g. B-Planes.</li>   <li>2. Es ist nicht zu erkennen, ob Flachdächer zwingend festgesetzt sind.</li> </ol> <p>Hinweis zum B-Plan:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Das Leitungsrecht „L1“ ist nicht nachvollziehbar. Es befindet sich dort keine öffentliche Abwasserleitung. Ob Leitungsrechte zwischen Hotel und Post zu si-</li> </ol>	<p>fentliche Leitungen sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.</p> <p>Die Aussagen zur Beseitigung von Drainage-, Hang- und Quellwasser werden in der Begründung aktualisiert. Diesbezüglich erfolgte ein 3. Geotechnischer Bericht hinsichtlich der Wasserführung im Baufeld durch das Büro Boden &amp; Lipka. Im Zuge der Neubebauung wird das bestehende Drainagesystem durch ein Ersatzsystem ersetzt, um Anstaueffekte durch zulaufendes Oberflächen- und Stauwasser im Süden und Westen des Bauwerks auf dem derzeitigen Wasserführungsniveau zu halten. Da die Drainageleitungen nicht an das Rückhaltesystem angeschlossen werden können, erfolgt deren Anschluss an Schacht RW6 (vorhandener Regenwasserkanal).</p> <p>Im Rahmen der Bauleitplanung wird die Festsetzung von Flachdächern aus städtebaulicher Sicht nicht als zwingend notwendig erachtet. Der Bebauungsplan soll aber die Anlage von Flachdächern als Option offenlassen, sofern zukünftig eine Dachbegrünung vorgesehen ist bzw. umgesetzt werden kann. Es ist vorgesehen, dass Dach des Hotelgebäudes zwingend mit einem Gründach zu versehen, um eine ökologische ausreichende Grundstücksentwässerung zu gewährleisten und auf die örtliche Situation zu reagieren, da hier eine Versickerung von Niederschlagswasser in den Boden nicht möglich ist. Die Festsetzungen zum Bebauungsplan werden entsprechend angepasst.</p> <p>Die Festsetzung des Leitungsrechtes wird aufgehoben, da die Regenentwässerung der Flä-</p>
--	--	--	---

		<p>chern sind, hängt von der Planung des Hotels ab.</p> <p>Hinweise zu den Bauvorhaben</p> <p>a. Für Umbaumaßnahmen am und um das vorh. Postgebäude werden wir Einleitbeschränkungen in Abhängigkeit des Umfanges vorgeben</p> <p>b. Die Dichtheitsprüfung der Schmutzwasserleitungen nach DIN 1986-30 einfordern</p> <p>Die Prüfung erfolgt im Rahmen der Entwässerungsanträge.</p> <p>b. Bei den geplanten neuen Anschlüssen an die Bahnhofstraße handelt es sich um jeweils um einen weiteren Anschluss. Diese stellen wir dem Bauherren her. Die Abrechnung erfolgt nach den tatsächlich entstehenden Kosten. [...]</p> <p><b>Abt. 5.1</b></p> <p>Bei der Bauleitplanung ist zunächst auf §10 der Abfallwirtschaftssatzung (AWS) der Stadt Flensburg hinzuweisen. Danach haben Überlassungspflichtige ihre Abfallsammelbehälter an die nächste durch die Sammelfahrzeuge erreichbare Stelle zu bringen, wenn Straßen, Straßenteile, Straßenzüge und Wohnwege mit den im Einsatz befindlichen Sammelfahrzeugen bei Beachtung der Bestimmungen der Regelungen der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung DGUV Vorschrift 43 oder aus sonstigen Gründen nicht befahrbar sind.</p> <p>- Die fahrgeometrische Ausgestaltung der öffentlichen Verkehrsfläche ist gemäß RAST06 in Verbindung mit dem Schleppkurvennachweis mit der Wendelinie für ein Bemessungsfahrzeug "dreiachsiges Abfallsammelfahrzeug" zu gewährleisten. Wendeanlagen müssen einen Durchmesser von 22m inklusive 1m Freihaltezone haben. Ein- und Ausfahrtsbögen sind fahrgeometrisch anzupassen.</p> <p>- Ebenso dürfen Behälter mit einem Volumen bis zu 120 Litern nicht mehr als 15 Meter von der nächsten öffentlichen Straße entfernt sein und müssen ebenerdig erreichbar und rollbar sein. Behälter mit größerem Volumen dürfen nicht mehr als 5 Meter von der nächsten öffentlichen Straße entfernt sein. Des Weiteren müssen Standplätze und Transportwege auf dem Grundstück sich in verkehrssicherem Zustand befinden, frei von Hindernissen und ausreichend beleuchtet sein. Die Transportwege müssen ausreichend breit und befestigt sein. Türen und Tore müssen mit Feststelleinrichtungen versehen sein und den Transport möglichst wenig behindern und dürfen am Abfuhrtag</p>	<p>chen des Hotels/Parkhaus zukünftig separat zur Entwässerung der Flächen der Post erfolgen sollen. Die vorhandenen Regenwasserleitungen werden daher an im Entwässerungskonzept genannten Stellen abgekoppelt. Öffentliche Leitungen sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.</p> <p>Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise bezüglich der Abfallwirtschaft werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Abfallentsorgung ist gewährleistet, Im EG des Hotels wird ein gekühlter Müllraum geplant, von wo aus ein direkter Zugang zur öffentlichen Bahnhofstraße gewährleistet ist.</p>
--	--	---	---

		<p>nicht verschlossen sein. Standplätze müssen am Abfuhrtag zugänglich sein.</p> <p>- Der Standplatz für Abfallbehälter ist an der nächsten öffentlichen Straße einzurichten (Satzung über die Abfallwirtschaft des TBZ - § 9 ff.). Privatstraßen werden vom TBZ nur im Ausnahmefall befahren, eine Einverständniserklärung aller Eigentümer für das Befahren der Straße sowie ein Haftungsausschluss sind Voraussetzung. Das TBZ behält sich vor, jederzeit ohne Nennung von Gründen, das Befahren von Privatstraßen einzustellen. [...]</p>	
43a	FB BSO / Natur- und Umweltschutz	<p><b>„1. Untere Naturschutzbehörde</b></p> <p><b>Hinweise:</b> Die Bebauung unversiegelter Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sowie die Inanspruchnahme von Wald und von wertvollen Baumbeständen führt zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Naturhaushaltes und des Landschafts- bzw. Ortsbildes. Darüber hinaus sind Belange des Artenschutzes und des lokalen Klimas betroffen. Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist die Aufstellung der o. g. Bauleitpläne daher kritisch zu sehen. Eine reduzierte Bebauung (Parkhaus <b>oder</b> Hotel) parallel zur Bahnhofstr wäre bei weitem nicht so konfliktrichtig gewesen.</p> <p>Im Detail nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p><b><u>Begründung zum B-Plan</u></b></p> <p>Zu 7.1.2 <b>Waldersatz:</b></p> <p>Das Flurstück 97, O 53, steht für eine Aufforstung nicht zur Verfügung. Es handelt sich um eine wertvolle Grünlandfläche, die seit vielen Jahren gemäht oder beweidet wird. Das Einvernehmen zur Aufforstungsgenehmigung kann nicht in Aussicht gestellt werden.</p> <p>Zu 7.1.2 <b>Baumschutzsatzung:</b></p> <p>Es ist richtig, dass für durchschnittliche Bäume der Ersatz im Verhältnis 1:1 erfolgen kann. Die Tabelle ist nicht mit uns abgestimmt worden. Die nach Baumschutzsatzung geforderte Angemessen-</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird der Art berücksichtigt, dass eine andere Fläche für den Waldersatz herangezogen wird. Die Flurstücke Flensburg B 42 Nr. 2 und C 42 Nr. 1 sind die Flächen auf denen die Ersatzaufforstung stattfinden wird. Die Eignung der Flächen wurde mit der Unteren Forstbehörde sowie der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Beide Behörden haben eine Genehmigung der Ersatzfläche in Aussicht gestellt.</p> <p>Die Änderung der Eingriffsbilanzierung sowie der Ausgleichsflächen machen eine erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie eine erneute öffentliche Auslegung erforderlich.</p> <p>Berücksichtigung</p>

		<p>heit ist an der Qualität des Ersatzbaumes ablesbar. Die gewählten Ansätze halten wir für zu niedrig gewählt. In den ersten drei Stufen ist die nächstbessere Qualität zu wählen. In Stufe 4 sind als Ersatz 2 Laubbäume 16-18 anzusetzen, in der Stufe 5 kann es bei zwei Bäumen 18-20 bleiben. Abgesehen davon sind nach den vorliegenden Zahlen außerhalb des Geltungsbereichs noch 45 Bäume zu pflanzen (nicht 48 St.).</p> <p>Es wird keine Aussage getroffen, welche Arten zu pflanzen sind. Daher sollte festgelegt werden, dass ausschließlich Laubbäume heimischer, standortgerechter Arten zu pflanzen sind.</p> <p><b>Zu 7.2.6.2 Schutzgut Tiere:</b></p> <p>Es wird davon ausgegangen, dass durch das Parkhaus Lichtemissionen, die durch den Postbetrieb verursacht werden, künftig reduziert werden. Das mag für Teile des Areals zutreffen. Das Gutachten berücksichtigt jedoch nicht die Lichtemissionen, die künftig von dem Hotelgebäude ausgehen. Trotz entsprechender Hinweise (z. B. Greenpeace Flensburg Anfang 2019) wurde dieser Aspekt nicht aufgegriffen, was unverständlich ist. Der Fachbeitrag zum Artenschutz ist um Aussagen zu ergänzen, wie sich die Lichtemissionen auf besonders und streng geschützte Arten auswirken und wie ggf. die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz ggf. zu vermeiden sind. Werden Verbotstatbestände ausgelöst, ist das Vorhaben aufzugeben. Alternativ kann versucht werden, eine Befreiung von den Artenschutzvorschriften zu erwirken (zuständige Behörde LLUR).</p>	<p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung mit Ausnahme der Bäume zwischen Hotel und Bahnhofstraße. Aufgrund des begrenzten Platzangebotes regen wir an hier die Säulenform der Stieleiche zu pflanzen: <i>Quercus robur</i> „Fastigiata“. Die übrigen Bäume sind selbstredend heimische, laubabwerfende, standortgerechte Arten.</p> <p>Bezüglich der Lichtemissionen durch den Hotelbetrieb werden im ergänzten Artenschutzgutachten Aussagen insbesondere zur Außenbeleuchtung getätigt, die in die örtlichen Bauvorschriften einfließen, die im Bebauungsplan mit festgesetzt werden. Bezüglich der Lichtemissionen durch die Innenbeleuchtungen der Hotelzimmer sowie sonstiger Räume in Richtung des hinterliegenden Bereiches werden Festsetzungen zum maximal zulässigen Lichttransmissionsgrad für die Verglasung zukünftig festgesetzt. Die Einhaltung der entsprechenden Verglasungsarten für Außenfenster wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft.</p> <p>Diese Festlegungen, wie auch weitere im Artenschutzgutachten genannte Maßnahmen, wie etwa Heckenpflanzungen, machen eine Ergänzung der textlichen Festsetzungen zur Vermeidung von Lichtemissionen sowie eine Änderung der Planzeichnung und Textfestsetzung bezüglich der Anpflanzung der Hecken erforderlich. Vor allem die Heckenpflanzungen</p>
--	--	--	---

		<p>Es ist zu lesen, dass alle Altbäume innerhalb der Waldfläche zum Erhalt festgesetzt werden. Diese Aussage ist zu korrigieren. Zwei große Linden werden beseitigt werden müssen, weil das Parkhaus zu nah heranrückt.</p> <p><b>Zu 7.2.9.2 Erholungsfunktion:</b></p> <p>Es ist gemäß Begründung beabsichtigt, eine Fußwegeverbindung zwischen der Schleswiger Str. und der Bahnhofstraße zu schaffen. Die Darstellung fehlt in der Planzeichnung. Der Gestaltungsplan zeigt zwei Wege, die sich in der Nähe des Parkhauses vereinigen.</p> <p>Vor dem Hintergrund der bisherigen Diskussionen über die geplanten Eingriffe ist diese Planung nicht nachvollziehbar. Die Anlage der Wege führt zu weiteren Eingriffen in den Boden, in den Wurzelbereich geschützter und im B-Plan festgesetzter Bäume und möglicherweise in den Steilhang. Durch die angestrebte Nutzbarmachung der Flächen für die landschaftsbezogene Erholung kommt es zu einer weiteren Beunruhigung der verbleibenden Restflächen. Aus diesen Gründen ist die Wegeplanung aufzugeben. Ergänzend weisen wir darauf hin, dass die Eröffnung eines öffentlichen Verkehrs ganz erhebliche Anforderungen an die Verkehrssicherheit mit sich bringt (Stichworte: Bäume, Laubfall, Schnee, Beleuchtung). Diese Anforderungen sind nicht mit der Entwicklung einer naturnahen Gehölzfläche in Einklang zu bringen. Vorhandene bauliche Anlagen (Terrasse) sollten im Sinne dieser Entwicklung restlos entfernt werden.</p> <p><b>Zu 7.2.10.3 Baumpflanzungen:</b></p> <p>Wir gehen davon aus, dass die geplanten Baumpflanzungen entlang der Bahnhofstraße mit dem Brandschutzkonzept korrespondieren, also Anletermöglichkeiten von der Bahnhofstraße her nicht erforderlich sind.</p>	<p>sind sinnvoll und sollten entsprechend in die Planzeichnung übernommen werden.</p> <p>Die Aussage wird korrigiert. 2 Linden, die aufgrund der Nähe des entstehenden Parkhauses nicht zum Erhalt festgesetzt werden können, werden nichts desto trotz nicht gefällt, sondern so lange wie möglich am Leben erhalten werden.</p> <p>Dies wird als zusätzliche Auflage im städtebaulichen Vertrag erfolgen.</p> <p>Eine Privatwegeverbindung wird zukünftig in die Planungen nicht mehr aufgenommen. Die Aussagen in der Begründung bzw. in der Planzeichnung sowie dem Gestaltungsplan werden aufgehoben.</p> <p>Eine Anleiterbarkeit von der Bahnhofstraße ist nicht zwingend erforderlich, da entsprechende bauliche Lös- und Rettungswege innerhalb des Gebäudes vorhanden sind.</p>
--	--	---	--

		<p><b>Zu 7.2.13.3 Eingriffsbilanzierung</b></p> <p>Nach unserer Einschätzung handelt es sich bei den betroffenen Flächen auf Grund des vorhandenen Gehölzbestandes nicht um Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz, sondern um Flächen mit einer höheren Wertigkeit. Der Ausgleich sollte im Verhältnis 1:1 erfolgen.</p> <p>In Anbetracht der Fledermausproblematik liegt es u. E. nahe, an den riesigen Flächen der Parkhausfassaden mehr als einen Fledermaus-Großkasten anzubringen.</p> <p>Die Beseitigung der Gehölzflächen und daraus resultierende Ausgleichsmaßnahmen sind unter Schutzgut Tiere zu bilanzieren. Denn es handelt sich um artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen für fortfallende Lebensstätten und nicht um Ausgleichsmaßnahmen, die aus der Eingriffsregelung resultieren.</p> <p><b><u>Planzeichnung</u></b></p> <p>Das im Plangebiet vorhandene gesetzlich geschützte Biotop (Steilhang) ist nur unvollständig dargestellt und nicht eindeutig abgegrenzt. Dies ist zu korrigieren.</p> <p>Die geplanten Wege sind in der Planzeichnung nicht enthalten, müssen aber künftig nicht dargestellt werden, da sie entfallen (müssen).</p> <p><b><u>Textteil</u></b></p> <p>Zu 6.1: Dieser Hinweis ist zu entfernen (Begründung s. oben)</p> <p>Zu 6.3: Auf Grund bisheriger Erfahrungen schlagen wir vor, den Passus wie folgt zu ändern: <del>Schnittmaßnahmen</del> <u>Alle Handlungen</u>, die die Lebensfähigkeit der Bäume beeinträchtigen können...</p> <p>Zu 6.8: Die Anlage eines unbefestigten Fußweges widerspricht den Entwicklungszielen für die Maßnahmenfläche. Dieser Satz muss daher entfallen (s. o.).</p> <p>Zu 6.10: Wie bereits ausgeführt, kann der Waldersatz nicht auf</p>	<p>Die Fläche wird aufgrund ihrer höheren Wertigkeit im Verhältnis 1:1 ausgeglichen. Es ist somit eine Ausgleichsfläche von 2.035 m<sup>2</sup> erforderlich. Der Ausgleich findet unverändert im Ökokonto Peelwatt der Stadt Flensburg statt.</p> <p>Berücksichtigung</p> <p>Berücksichtigung</p> <p>Berücksichtigung</p> <p>Eine Privatwegeverbindung wird zukünftig in die Planungen nicht mehr aufgenommen. Die Aussagen in der Begründung bzw. in der Planzeichnung sowie dem Gestaltungsplan werden aufgehoben.</p> <p>Berücksichtigung</p> <p>Berücksichtigung</p> <p>Berücksichtigung (s.o.)</p> <p>Die Flurstücke Flensburg B 42 Nr. 2 und C 42 Nr. 1 sind die Flächen auf denen die Ersatzauf-</p>
--	--	---	--

		<p>dem Flurstück 97, O 53, erfolgen.</p> <p><b>Auflagen:</b> keine</p> <p><b>2. Untere Bodenschutzbehörde</b></p> <p><b>Hinweise:</b> Vor einer Umnutzung des bestehenden Gebäudes oder vor Erdarbeiten in seinem Umfeld ist zu prüfen, ob es sich um ein reines Lager- und Umschlaggebäude der Post handelt oder ob dort auch altlastverdächtige Nutzungen wie z. B. eine Eigenbedarfstankstelle, Fahrzeug-Werkstatt, Waschhalle, Abscheideranlage etc. vorhanden sind bzw. waren.</p> <p><b>Auflagen:</b> keine</p> <p><b>3. Untere Wasserbehörde</b></p> <p><b>Hinweise:</b> keine</p> <p><b>Auflagen:</b> keine</p> <p><b>4. Untere Abfallentsorgungsbehörde</b></p> <p><b>Hinweise:</b> Auf den zur Bebauung vorgesehenen Flächen ist mit dem Aushub von Bodenmaterial mit mineralischen Fremdbestandteilen zu rechnen. Gemäß Nr. 1.2.2.1 der Technischen Regeln Bodenmaterial (TR Boden) der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (05.11.2004) besteht daher, bevor im Rahmen der Baumaßnahme Bodenmaterial ausgehoben wird, grundsätzlich ein Untersuchungsbedarf auf Schadstoffbelastungen durch analytische Untersuchungen. Diese dienen einer ersten Einschätzung über mögliche Belastungen und ermöglichen, den späteren Aushub grob den Einbauklassen zuzuordnen und das Aushubmaterial entsprechend zu lagern.</p> <p>Die Bauträger sollten sich frühzeitig mit der Unteren Abfallentsorgungsbehörde der Stadt Flensburg in Verbindung setzen, damit der notwendige Untersuchungsumfang abgestimmt werden kann.</p> <p><b>Auflagen:</b> keine“</p>	<p>forstung stattfinden wird.</p> <p>Etwaige Einrichtungen wie Eigenbedarfstankstelle, Fahrzeug-Werkstatt, Waschhalle, Abscheideranlage waren und sind nicht vorhanden.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Unteren Wasserbehörde keine Hinweise und Auflagen geäußert werden.</p> <p>Die Aussagen zum Umgang mit Bodenmaterial werden zur Kenntnis genommen.</p>
43b	FB BSO / Bauordnung	<p>1. „[...]<u>Legende</u></p> <p>Im Bebauungsplan sind bauliche Anlagen als Abbruch markiert. Sollte die Legende um das Abbruch-Symbol ergänzt werden?</p> <p>2. <u>Abweichende Bauweise</u></p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Legende wird ergänzt.</p>



		<p>Die Abweichende Bauweise wird in der Begründung über die Länge von Postgebäude und Hotel begründet. Sollten die Abstandflächen zu den Nachbargrundstücken eingehalten werden, ist ggf. eine offene Bauweise im Textteil zusätzlich anzugeben?</p> <p>3. <u>Anzahl der Geschosse</u> Ist es beabsichtigt, dass keine GFZ definiert ist und soll die GFZ und Anzahl der Geschosse nur über die max. Firsthöhe definiert werden?</p> <p>4. <u>Nebenanlage</u> Die Brücke zum Parkhaus ist nicht selbstständig und gehört damit zu der Baulichen Anlage „Parkhaus“. Kann ein Bauwerk in zwei Baufelder unterteilt werden? (Weiterhin sollte aber die max. FH für die Brücke sichergestellt werden.)</p> <p>Seite 23 – 6.5 Nebenanlagen: Sollen im Bereich LS Außenbauteile tatsächlich Garagen und andere Nebenanlagen oder nur Stellplätze zugelassen werden?</p>	<p>Die Abstandflächen werden im bauordnungsrechtlichen Verfahren geprüft. Die Konkretisierung zur definierten abweichenden Bauweise wird um den Begriff „mit Grenzabstand“ ergänzt.</p> <p>Aufgrund der besonderen Bebauungssituation, der Tatsache, dass ein konkreteres solitäres Baukonzept bereits vorliegt, und der fast vollständigen Versiegelung der überbaubaren Grundstücksfläche wird auf die Festsetzung einer GFZ bzw. auch einer GRZ verzichtet. Aufgrund der verschiedenen Funktionen der Geschosse, verbunden mit abweichenden Geschosshöhen, wird auf die Festsetzung von Vollgeschossen verzichtet. Die Regelung zur Größe der Baukörper und Gebäudehöhen über die Festsetzung der Grundfläche und der Gebäudehöhe wird im vorliegenden Fall aus städtebaulicher Sicht für ausreichend und praktikabler erachtet. Die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe ü NHN erlaubt dabei eine bessere Orientierung an den umgebenen Bestandshöhen vorhandener Gebäude oder der bestehenden Topographie.</p> <p>Ein Bauwerk kann durch mehrere Baugrenzen untergliedert werden. In diesem Fall wurde diese Darstellung bewusst gewählt, um die unterschiedlichen Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen (FH) treffen zu können. Das Brückenbauwerk dient nicht allein der Erschließung des Parkhauses, sondern auch der des Hotelgebäudes. Die jetzige planzeichnerische Darstellung wird belassen.</p> <p>Der Bereich „LS Außenbauteile“ bezieht sich auf immissionsschutzrechtliche Festsetzungen hinsichtlich des Gewerbelärms und formuliert in erster Linie die Festsetzungen notwendiger</p>
--	--	---	--

		<p>5. <u>Abstandflächen</u>  Die Abstandflächen zwischen Parkhaus und Hotel werden ggf. nicht eingehalten. Um das Postgebäude umfahren zu können muss das Niveau auf der Süd-West Ecke Post 11 m üNN angenommen werden. Daraus ergeben sich eine Abstandfläche von 21m zwischen Parkhaus und Hotel. Vorhanden sind ca. 14m.</p> <p>An der Süd-West Ecke des Hotels ergibt sich aus Topographie und max. FH eine Gebäudehöhe von ca. 20 m. Daraus ergibt sich eine Abstandfläche von 8 m zum Flurstück 143 um keine Baulast eintragen zu müssen. Derzeit ist die Baugrenze ca. 6 m zum o.g. Flurstück entfernt.</p> <p>6. <u>Dachbegrünung</u>  Das Oberste Parkdeck ist das Dach des Parkhauses. Wie soll die Dachbegrünung des Parkhauses aussehen?  Soll das Dach der Brücke (Einhausung) auch begrünt werden?</p> <p>7. <u>Erholung</u>  In der Begründung wird von einem Weg zur Erholung geschrieben, sollte dieser auch in den Bebauungsplan aufgenommen werden?</p> <p>8. <u>Werbung</u>  Im Text Teil B wird unter Punkt 7.1 wird die Größe der Werbeanlage definiert. Soll eine Werbung von 58 m Länge und 2 m Höhe erlaubt werden? (Rechnung: 87 m Gebäudelänge * 2/3 =58 m; 10 % der Fassadenfläche ca. 165m<sup>2</sup> &gt; 58*2 =116m<sup>2</sup>)  Im Text Teil B wird unter Punkt 7.3 eine Werbeanlage pro Grundstück definiert. Soll das Grundstück noch geteilt werden? Oder ist damit das bestehende Werbeschild im Bereich der Posteingahrt gemeint?</p>	<p>baulicher Vorkehrungen zur Gewerbelärm-minderung. Es stellt daher keine Untergliederung des Baufeldes dar. Inwiefern Garagen, Nebenanlagen und Stellplätze hier zulässig sind, ist zunächst irrelevant.</p> <p>Anm.: Eine erneute Prüfung durch den Stellungnahmegeber ergab, dass die erforderlichen Abstandflächen eingehalten werden, da das Hotelgebäude in Teilbereichen in gestaffelter Höhengliederung geplant ist. Dadurch liegt keine Überschreitung der Abstandflächen mehr vor.</p> <p>Die geplante Bebauung kann hinter der Baugrenze zurückbleiben, Abstandflächen werden im bauordnungsrechtlichen Verfahren geprüft. Die festgesetzten Baugrenzen dürfen nicht überschritten werden, jedoch kann hinter ihnen zurückgeblieben werden.</p> <p>Die Festsetzungen bezüglich der Dacheingrünungen wurden geprüft und werden angepasst. Die Festsetzung zur Dachbegrünung wird auf das Hauptgebäude des Hotels reduziert.</p> <p>Auf den Privatweg soll in der weiteren Planung verzichtet werden.</p> <p>Die Festsetzungen hinsichtlich der Werbeanlagen werden konkretisiert. Pkt. 7.3 wird sich auf die Stätte der Leistung, nicht auf die Grundstücke, zukünftig beziehen.</p>
--	--	--	---

		<p>9. <u>Schutz vor Gewerbelärm</u> Sollen die Fugen des Betonsteinpflasters größer oder kleiner 3 mm ausgebildet werden? (große Fugen günstig für Entwässerung, kleine Fugen günstig für Schutz vor Verkehrslärm? Wird hier der Verkehrslärm oder der Gewerbelärm gemeint? → verschieben in 8.2?</p> <p>10. <u>Einhausung der Zu- und Ausfahrt des Parkhauses</u> Die Einhausung ist an das Hotelgebäude und an das Parkhaus fugendicht anzuschließen. Soll auch die Zufahrt im Bereich zwischen Hotelgebäude und Postgebäude eingehaust werden oder die gesamte Zufahrt? Oder welcher Bereich soll eingehaust werden?</p> <p>11. <u>Schutz vor Geruchsmissionen</u> Was sind schutzbedürftige Räume? Was darf in den nördlichen Bereich? Darf die Post dort bleiben mit ihren Büro- und Verkaufsräumen?</p>	<p>Es handelt sich nicht um Verkehrslärm auf öffentlichen Straßen, sondern es geht um das Thema des Gewerbelärms, da diesem auch Fahrzeugverkehr auf dem Anlagengrundstück zuzuordnen ist. Das Betonsteinpflaster soll daher aus Gründen der Lärminderung eine enge Fuge mit einer Breite unter 3 mm sowie möglichst mit Betonsteinen mit Minifase ausgebildet werden.</p> <p>Eine Gestaltung mit offenen Fugen aus dem Aspekt des geringeren Versiegelungsgrades und des dadurch geringeren Regenwasserabflusses ist nachvollziehbar. Jedoch steht diesem die Fragestellung des Verschmutzungsgrades des Oberflächenwassers gegenüber, die insbesondere bei Parkplatzflächen, bei denen Betriebsflüssigkeiten von Fahrzeugen austreten können typischerweise eine Behandlung des anfallenden Wassers benötigt. Da im Bereich des Postgebäudes zudem Rangiertätigkeiten mit Lkw erfolgen, ist eine Standhaftigkeit des Pflasters gegen Verschieben und Verdrehen nötig, die bei offenen Fugen schwerer gewährleistet werden kann.</p> <p>Die Einhausung der oben liegenden Parkhauszufahrt wird zur Ermöglichung der Nachnutzung des Parkhauses erforderlich. Sie erstreckt sich vom Gebäudekörper des Parkhauses bis zum Gebäudekörper des Hotels. Die restliche Zufahrtbrücke ist nicht einzuhausen. Dies umfasst auch die dort gelegene Zufahrt zur Hotelgarage.</p> <p>Schutzbedürftige Räume werden in der DIN 4109 Pkt. 3.16 definiert.</p>
--	--	---	---

		<p>12. <u>Waldersatzflächen</u></p> <p>Was soll mit dem Wald auf der grün Markierten Fläche des Flurstückes Nr. 2, Flur 42, Gemarkung B, Gemeinde Flensburg passieren bevor dort eine Erstaufforstung stattfindet?</p> <p>Auf dem Flurstück 97 (Flur 53, Gemarkung O, Gemeinde Flensburg) sollen auch ca. 4000 m<sup>2</sup> Wald entstehen. Wie groß ist die verbleibende Fläche bei Einhaltung der 30 m Regel? Wo soll der Wald entstehen? Sollten die Anwohner, der angrenzenden und umliegenden Grundstücke, informiert oder vielleicht auch beteiligt werden?</p> <p><u>Anmerkung:</u></p> <p><u>Parkplätze um das Bahnhofsgebäude</u></p> <p>Die öffentlichen Parkplätze rund um das Bahnhofsgebäude sollen zum Teil durch das Parkhaus ersetzt werden. Wie sieht die Preisbildung der Parkplätze im Parkhaus im Gegensatz zu den öffentlichen Parkplätzen aus? Soll es eine Preisbindung geben oder gar kostenlos-öffentliche Parkplätze? Wie entwickelt sich der Parkdruck auf die Wohngebiete um den Bahnhof, wenn die kostenlosen öffentlichen Parkplätze durch „teuere“ kostenpflichtige private Parkplätze ersetzt werden? Wie ist sichergestellt, dass auch in Zukunft das private Parkhaus öffentlich zugängliche und bezahlbare (kostenlose) Parkplätze zu Verfügung stellt?“</p>	<p>Die Post darf aufgrund des Bestandsschutzes mit ihren Büro- und Verkaufsräumen an der Stelle weiterhin in Betrieb bleiben. Die Festsetzungen zum Geruchsmissionsschutz greifen erst bei weitergehenden baulichen bzw. nutzungsspezifischen Änderungen über die Bestandgenehmigung hinaus, es sei denn, es werden, wie festgesetzt, gutachterlich nachgewiesene Alternativen bezüglich des Umgang mit Geruchsmissionen dargelegt. Ansonsten sind schutzbedürftige Räume im Sinne DIN 4109 im festgesetzten Bereich ausgeschlossen.</p> <p>Es werden andere Flächen für den erforderlichen Waldersatz herangezogen. Die Eignung der Flächen wurde mit der Unteren Forstbehörde sowie der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Beide Behörden haben eine Genehmigung der Ersatzfläche in Aussicht gestellt.</p> <p>Die Stellungnahme hinsichtlich der Parkraumbewirtschaftung wird im vorliegenden Fall als nicht relevant für die Bauleitplanung gesehen. Es wird geprüft, inwieweit die Ziele im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages verbindlich festgeschrieben werden können.</p>
370 Berufsfeuerwehr		<p>„Gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes und den Bebauungsplan bestehen brandschutztechnisch keine Bedenken, wenn folgende Punkte beachtet werden:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Die Löschwasserversorgung muß mindestens dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 entsprechen.</li> <li>2. Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Feuerwehruzufahrten gem. DIN 14090 anzulegen.</li> </ol> <p><b>Inwieweit die Gebäude mit Feuerwehruzufahrten (-umfahrungen) gem. DIN 14090 umfahren werden müssen, wird sich erst bei der Vorlage der Bauanträge im Rahmen der</b></p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Anm.: Der Stellungnahmegeber hat nach Abstimmung mit den Planern der Hochbauplanung am 29.10.2019 eine erneute Stellungnahme abgegeben, in der die relevanten Punkte relativiert werden. Daher ergeben sich keine</p>

		<p><b>brandschutztechnischen Stellungnahme ergeben. Vorgespräche haben noch nicht stattgefunden bzw. Planunterlagen liegen z.Z. nicht vor.</b> Dementsprechend kann es unter Umständen einen Abstand der Gebäude von den Grundstücksgrenzen mit einer Breite von ½ x Höhe des Gebäudes plus Breite der Feuerwehzufahrt (zwischen 3,50 m und 5,00 m) kommen.“</p> <p><b><u>Ergänzende Stellungnahme vom 29.10.2019:</u></b></p> <p>„ Das Brandschutzkonzept Neubau Intercity Hotel, Bahnhofstraße 40, Projekt-Nr. 06-18-04 Stand 06.03.2019 von Assmann Schmidt Ingenieure, Sandstraße 18, 23552 Lübeck ist Bestandteil dieser Stellungnahme. Gegen den Bebauungsplan bestehen brandschutztechnisch keine Bedenken, wenn folgende Punkte beachtet werden:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Die Löschwasserversorgung muss mindestens dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 entsprechen.</li> <li>2.1 Feuerwehzufahrten und Feuerwehraufstellflächen auf dem Grundstück sind für den Hotelneubau <b>nicht</b> erforderlich.</li> <li>2.2 Aufstellflächen für Hubrettungsgeräte der Feuerwehr sind in der öffentlichen Verkehrsfläche <b>nicht</b> erforderlich.“</li> </ol>	<p>Änderungen und Ergänzungen am Bebauungsplan.</p>
	<p>Beirat für Naturschutz</p>	<p>„[...] Der Beirat Naturschutz hat sich bereits in einer frühzeitigen Projektphase in einer Stellungnahme vom 3. Dezember 2018 mit dem geplanten Bauvorhaben befasst. Diese wird unter Berücksichtigung der weiter fortgeschrittenen Planung wie folgt aktualisiert:</p> <p>Das Bauvorhaben berührt unmittelbar diverse Naturschutzbelange. Die Stellungnahme konzentriert sich entsprechend der satzungsgemäßen Aufgaben des Beirats auf diese Themen. Abschließend wird auf übergreifende Themen wie die Stadtentwicklung und den Umgang mit Klimazielen eingegangen.</p> <p><b>1. Arten- und Biotopschutz</b></p> <p>Zur Ermittlung der Auswirkungen des Vorhabens auf den <b>Fledermausbestand</b> im Planungsgebiet wurde hierzu u. a. ein Fachbeitrag des Büros GGV erarbeitet (11.04.2018 / Ergänzung vom 14.09.2018). Es werden „äußerst seltene Lebensraumqualitäten im innerstädtischen Bereich“ konstatiert. Entsprechend wird eine Minimierung der künftigen Außenbeleuchtung auf ein absolut notwendiges Maß gefordert. Trotzdem wird künftig eine „stärkere Beleuchtung im sensiblen verbleibenden Grüngürtel“ erwartet.</p> <p>Die Gutachter stellen der zukünftigen Situation die Ist-Situation gegenüber, wobei davon ausgegangen wird, dass jetzt durch die nächtliche Ausleuchtung für den Post-Fuhrbetrieb eine erhebliche Lichtemission besteht. Durch den Bau der Park-</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Istzustand der heute als Stellplatz, Anlieferungsbereich und Fahrbereich genutzten Flächen und darüber hinaus ist folgender: Es ist alles 24 Stunden beleuchtet. Trotz dieses Istzustandes sind verschiedene Fledermausarten im Umfeld nachgewiesen worden. Die Beleuchtung wird durch die belaubte Vegetation teilweise abgeschirmt. In den Zeiten in denen die Vegetation unbelaubt ist, sind die Fledermäuse meistens inaktiv. Der Bau eines Parkhauses mit geschlossenen</p>

palette würde – bei richtiger Bauweise – eine Verbesserung der Situation entstehen können. Diese Aussage wird fachlich bezweifelt und zudem wäre es sicherlich möglich, in der Ist-Situation mit der Post über den Umfang der Beleuchtung (Intensität, zeitlicher Umfang) zu verhandeln.

Die Gutachter gehen nicht explizit auf die zu erwartende Lichtemission an der Rückseite des geplanten Hotels ein. Hier hätte vermutlich die Beleuchtung durch die zahlreichen Hotelzimmer eine nachhaltige Auswirkung auf die Lichtverhältnisse im verbleibenden Grüngürtel. Da die letzte Ergänzung des Gutachtens vom September 2018 datiert, sind die seitdem erfolgten Planungsänderungen nicht berücksichtigt.

**Es wird angeregt, vor einem politischen Entscheid eine Aktualisierung des Fledermausgutachtens unter Berücksichtigung der o. g. Punkte zu erarbeiten.**

Im besonderen Fokus der öffentlichen Diskussion steht der **Baumbestand** a

Im Hang zur Schleswiger Straße sowie an der Bahnhofstraße. Entsprechend des erstellten Baumgutachtens wird u. a. prognostiziert, wie viele der Bäume – insbesondere am Hang – auf Dauer erhalten bleiben können. Der Erhalt der Bäume wird jedoch nicht alleine durch die Frage bestimmt, ob Bäume außerhalb des Baufeldes stehen, sondern wie die Standortverhältnisse im Hang nach Durchführung der Baumaßnahme sind. Der Beirat hatte gehofft, dass in den nun ausliegenden Unterlagen gutachterlich auf die künftig zu erwartenden Standortverhältnisse als möglicher Baumstandort eingegangen wird. Dies ist jedoch nicht der Fall.

Die Bodengutachter Boden und Lipka treffen im Entwässerungskonzept (Seite 4) zu den Boden- und Wasserverhältnissen die Aussage, dass die künftige Bebauung dauerhaft von einem Wasserzstrom unterspült wird, was entsprechende Vorkehrungen in der Bauweise bedingt. Entsprechend den Standortverhältnissen ist auch eine Versickerung im Planbereich nicht möglich.

**Es wird angeregt, vor Beschlussfassung in den Gremien gutachterliche Aussagen zu dem Spannungsfeld „künftige Standortverhältnisse im Hang (unter Berücksichtigung eines worst-case Szenarios mit dauerhafter Hangentwässerung) – zu erwartende Auswirkungen auf den Baumbestand“ zu erarbeiten.** Es fehlt bislang nach Einschätzung des Beirats eine gemeinsame Betrachtung unter Einschluss von Baumgutachter, Bodengutachter (*hydrogeologische Fragestellungen*) sowie

Rückwänden wird zweifelsfrei eine abschirmende Wirkung gegenüber Lichtemissionen haben.

Ansätze zur weiteren Verbesserung der Situation sind zusätzliche Abpflanzungen nördlich und südlich des Parkhauses zur Verdichtung derjenigen Bereiche, die heute nicht durch die Vegetation abgeschirmt wird.

Dies wirkt sich entsprechend auch auf die Lichtemissionen der Hotelfenster aus. Zusätzlich wurden durch die Biologen technische Einrichtungen für die Fenster empfohlen, die Eingang in den städtebaulichen Vertrag finden werden.

Eine Aktualisierung des biologischen Gutachtens ist erfolgt. Entsprechende Festsetzungen zur Verringerung der Lichtemissionen werden getroffen.

Mit den Maßnahmen, die in den bestehenden boden- und bodenhydrologischen Gutachten geäußert und die im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages festgeschrieben werden, sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, dass die Wasserverhältnisse im Hang durch den Bau nicht verändert werden und die Auswirkungen auf die bodenhydrologische Situation für die weiterhin bestehende Vegetation minimiert werden.

Die Baukörper stehen jeweils unterhalb des Hanges zur Schleswiger Straße und auch deutlich unterhalb der Bahnhofstraße. Sozusagen in einem Geländeeinschnitt, der sich nach Norden öffnet. Grundsätzlich ist in einer solchen Situation Schichtenwasser zu erwarten, das im Hangfußbereich austritt. Dieses tritt sehr deutlich im südlichen Bereich des Geltungsbereichs zu Tage. Der Untergrund ist sehr nass und das Wasser fließt in Richtung Norden

		<p>einem Bauingenieur (<i>in Bezug auf die zu erwartende Bauweise</i>). Erst dann könnte eine seriöse Aussage zu dem zu erwartenden Eingriff in den Baumbestand getätigt werden. Es wäre zu spät, diese Untersuchungen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durchzuführen, da die Frage unmittelbaren Einfluss auf die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung und somit auf B-Planinhalte hat.</p> <p>Ein Teil des Hangbaumbestandes ist Teil der früheren Valentiner Allee (<i>dem historischen Rundweg um den Großen Mühlenteich</i>). Im Beteiligungsverfahren zur Neufassung der <b>Flensburger Naturdenkmalverordnung</b> hat der Beirat die Anregung geäußert, diese alte Lindenallee künftig als Naturdenkmal auszuweisen. Dies betrifft die noch vorhandenen Relikte am Kockeschünegang (<i>zwischen Schleswiger Straße und Waldorfschule</i>), aber auch im Hangbereich unterhalb der Schleswiger Straße. Der Erhalt dieses stadthistorisch bedeutsamen Objektes hat somit unmittelbare Auswirkungen auf die Planung.</p> <p><b>2. Gesamtbetrachtung</b></p> <p>Angesichts der grundsätzlichen Thematik des fortschreitenden Verlustes von Grün- und Freiflächen im Zuge der weiteren Stadtentwicklung plädiert der Beirat Naturschutz für eine Umkehr in der Vorgehens- und Betrachtungsweise. Ausgangspunkt städtischer Planungsziele sollte der uneingeschränkte, eingriffsfreie Erhalt des gehölzbestandenen Hanges unterhalb der Schleswiger Straße sein.</p>	<p>ab. In diesem Bereich konnte sich seit der Entstehung der Post kein Gehölzbestand dauerhaft etablieren. Sogar Weiden, die auch auf feuchten Standorten konkurrenzstark sind, konnten hier nicht dauerhaft wurzeln, sondern kippten im Alter um. Das macht schon mal deutlich, dass die Standortverhältnisse, im Falle des Einfügens eines Baukörpers, nicht zu trocken sein werden. Vielmehr ist eine Vernässung zu erwarten. Laut Aussage des Baugrundgutachters wird das zukünftige Gebäude vom Grundwasser unterspült. Das Wasser welches in höheren Schichten auf den „Keller“ des Hotels trifft wird mit Drainagen abgeführt. Daraus und aus der weiteren Topographie lässt sich ablesen, dass überschüssiges Wasser nicht zu einer Vernässung der Baustandorte im Hang führen kann. Denn zum einen wird das Gebäude vor Wasser geschützt werden (Drainagen) und zum anderen stehen die Bäume sämtlich oberhalb der Gebäude so dass naturgemäß kein Wasser dorthin zurückstauen kann.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Unter Einbeziehung aller bisher vorliegenden Bestandaufnahmen und gutachterlichen Untersuchungen kommt die Stadt Flensburg zu der Einschätzung, dass den Belangen einer Neuordnung des Bahnhofumfeldes, daher</p>
--	--	---	---

		<p>Auch bei dem jetzigen Planungsstand – der einen etwas geringeren Eingriff als die bisherige Planung darstellt – zeigt sich weiterhin eine Diskrepanz zwischen den gewünschten städtebaulichen Planungszielen und dem zur Verfügung stehenden Platz, der für zwei große Baukörper einschließlich deren notwendigen Erschließungsflächen nicht ausreichend ist. Insofern plädiert der Beirat für Naturschutz für eine grundsätzliche Änderung der Planung, welche den vollständigen Hang und dessen Baumbestand einschließlich erforderlicher Abstandsflächen zum Hangfuß sichert.</p> <p>Auch die Aktualität der Klimadiskussion und die Nachhaltigkeitsdebatte spricht für ein Vorgehen, welches den innerstädtischen Altbaumbestand mit seiner Bedeutung für die Luftqualität bestmöglich sichert, da Neuanpflanzungen in anderen Stadtteilen lediglich rechnerisch-formal einen Ausgleich erbringen können.</p> <p><u>Abschließend noch ein Verfahrenshinweis:</u> Im Rahmen der Auslegung sind die bisherigen Stellungnahmen der Unteren Naturschutzbehörde und des Beirats Naturschutz beigefügt und für die Bürger einsehbar. Da sich der <b>Gestaltungsbeirat</b> der Stadt Flensburg ebenfalls mit der Planung beschäftigt hat, wäre es wünschenswert, dessen Beratungsergebnisse hinsichtlich des Stadtbildes öffentlich zugänglich zu machen. [...]“</p>	<p>einer Innenentwicklung, sowie dem damit verbundenen Bau eines Hotels einschließlich Parkhaus eine höhere Priorität eingeräumt wird als dem Erhalt des Waldstatus von Teilen des derzeit bestehenden Baumbestandes. Es ist ersichtlich, dass die vorliegende Planung einen Eingriff in die bestehende naturräumliche Situation darstellt. Allerdings wird auch erkenntlich, dass durch die Aufhebung des Waldstatus ein Großteil der Bäume erst unter die städtische Baumschutzsatzung fällt und dass ein Großteil der Bäume im Hangbereich erhalten bleiben kann. Der nicht zu vermeidende Eingriff kann durch Ausgleichsmaßnahmen mehr als genügend kompensiert werden. Die geänderten und reduzierten Planungen für das Hotel/Parkhaus erlauben einen minimierten Eingriff in die Hangsituation. Durch weitere Kompensationsmaßnahmen kann dem Belangen des Artenschutzes Rechnung getragen werden.</p> <p>Der Gestaltungsbeirat der Stadt Flensburg hat eine Beratungsfunktion für die Stadtverwaltung und die Politik, dessen Ergebnisse Empfehlungen darstellen. Im Rahmen der Begründung und des Umweltberichtes wird auf die Belange des Orts- und Landschaftsbildes eingegangen.</p>
--	--	--	---

nachrichtlich:

Hinweise aus den Abteilungen des Fachbereiches Entwicklung und Innovation:

Ifd. Nr.	Abteilung / Schreiben vom	Hinweis	Bearbeitungsvermerk
43d	Stadtentwicklung und Umweltplanung	Themensammlung: Stärkung des Umweltverbundes, Verankerung im städtebaulichen Vertrag	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.



		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Für den Fall, dass ein Fahrradparken im Bahnhofsgebäude nicht realisiert werden kann, ist eine Zugriffsmöglichkeit für die Stadt auf eine Teilfläche des Parkhauses zu realisieren (bspw. durch eine Mietoption).</li> <li>• Das Parkhaus muss insbesondere für Bahnkunden aus dem Umland ein attraktives Angebot darstellen, die aufgrund eingeschränkter ÖPNV-Anbindung nur begrenzt Alternativen zur Anreise haben. Gleichzeitig soll möglichst kein bzw. nur sehr begrenzt zusätzlicher Parkverkehr angezogen werden (Bewohner der umliegenden Quartiere, Innenstadtbesucher). Das Preissystem muss diese Zielrichtung widerspiegeln, bspw. durch die folgenden Elemente: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Vergünstigte Preise für das längerfristige Parken sind an die Bahnnutzung gekoppelt. Für Tagespendler ist hierbei insbesondere die Kopplung an die Zeitkarten des SH-Tarifs relevant. Für Urlauber ist eine Kooperation mit der Bahn für die Anwendung der entsprechenden Angebote (Park&amp;Rail, Rabatte für BahnCard-Inhaber) einzugehen.</li> <li>○ Günstige Dauerparkplätze bspw. für Bewohner oder Arbeitnehmer im direkten Umfeld werden nicht bzw. nur in sehr begrenztem Umfang angeboten.</li> </ul> </li> <li>• Im Parkhaus werden Lademöglichkeiten für Elektrofahrzeuge angeboten. Das Laden während des längerfristigen Parkens tagsüber (beim Arbeitgeber/auf Park&amp;Ride-Flächen/am Bahnhof) ermöglicht auch denjenigen die Nutzung von Elektrofahrzeugen, die am Wohnort keine Möglichkeit zur Einrichtung einer eigenen Lademöglichkeit besitzen (bspw. als Mieter/Teil einer Wohneigentumsgemeinschaft etc.). Daher ist durch den Parkhausbetreiber ein entsprechendes Angebot einzurichten durch: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Schaffung eines Mindestangebots von Ladepunkten von Beginn an (hohe Ladeleistungen sind hierbei nicht notwendig, da von längeren Standzeiten ausgegangen wird)</li> <li>○ Bauliche Berücksichtigung der Einrichtung von Ladepunkten an allen Parkplätzen (bspw. durch das Legen von Lehrrohren, Vorsehen von Ausbaureserven der Elektroinstallation), um die nachträgliche Erweiterung bedarfsgesteuert, unkompliziert vornehmen zu können.</li> <li>○ Der Betrieb der Ladeinfrastruktur kann dabei auch mit Partnern erfolgen</li> <li>○ Das Laden erfolgt mit zertifiziertem Ökostrom und es ist die Nutzung einer Photovoltaikanlage zu prüfen, da das Laden der tagsüber parkenden Fahrzeuge gut zum Erzeugungsprofil einer solchen Anlage passt.</li> </ul> </li> <li>• Den Hotelgästen ist durch ein komfortabel zugängliches und vielfältiges Angebot an Mobilitätsangeboten für die Zeit ihres Aufenthaltes die Anreise oh-</li> </ul>	<p>Die dargelegten Ziele hinsichtlich der Parkraumbewirtschaftung können im Rahmen der Bauleitplanung nicht festgesetzt werden, da der Festsetzungskatalog gem. § 9 Abs. 1 BauGB sich im Wesentlichen auf städtebauliche Aspekte konzentriert. Im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages werden die Ziele verbindlich festgeschrieben.</p>
--	--	---	--

		<p>ne eigenen PKW nahezulegen.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>○ Einrichtung eines Fahrradverleihangebots, das zumindest anteilig auch Pedelecs und mindestens ein Lastenrad vorsieht. Das Angebot kann Teil eines lokal vorhandenen öffentlichen Systems sein oder ein neues Angebot darstellen, ggf. auch mit externen Partnern realisiert werden. In jedem Fall ist es öffentlich zugänglich zu gestalten.</li><li>○ Einrichtung eines Carsharing/Mietwagenangebots, das zumindest anteilig auch Elektrofahrzeuge vorsieht. Das Angebot kann Teil eines lokal vorhandenen öffentlichen Systems sein oder ein neues Angebot darstellen, ggf. auch mit externen Partnern realisiert werden (ggf. mit Flinkster/DB Carsharing). In jedem Fall ist es öffentlich zugänglich zu gestalten.</li><li>○ Den Hotelgästen steht ein attraktives ÖPNV-Ticketangebot für die Dauer des Aufenthalts zur Verfügung, ggf. in Kooperation mit Aktiv-Bus zur Verfügung. Insbesondere sind über das Hotel eine Beratung zum ÖPNV-Angebot und ein Ticketverkauf erhältlich.</li><li>○ Parkplätze für Hotelgäste stehen nicht kostenlos zur Verfügung, sondern sind separat zu bezahlen.</li><li>○ Die Anmeldung/Beratung zu allen Angeboten kann direkt vor Ort über die Hotelrezeption erfolgen und wird bei den Hotelgästen bereits vor der Buchung aktiv beworben.</li><li>○ Die Angebote werden entweder durch ihre Positionierung oder durch eine auffällige Beschilderung auch den sonstigen Nutzern des Parkhauses sowie den vom Bahnhof kommenden Passanten kenntlich zu machen. Hierbei ist auch die Wegeführung der das Parkhaus verlassenden Fußgänger einzubeziehen.</li></ul>	
--	--	--	--