

Textliche Festsetzungen (Teil B)

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

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 u. 11 BauNVO)

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

a) Sonstiges Sondergebiet SO 1.1 – SO 1.4

Die Teilgebiete SO 1.1 bis SO 1.4 werden 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

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

c) Sonstiges Sondergebiet SO 3

Im Sondergebiet SO 3 sind klinikbezogene Nutzungen unter Ausnahme von Wohnnutzungen 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, § 1 Abs. 5 u.6 sowie § 8 BauNVO)

a) In den Gewerbegebieten 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) In den Gewerbegebieten sind die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, d.h. Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig.

c) In den Gewerbegebieten sind die als Ausnahme zulässigen Nutzungen gem. § 8 Abs. 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 in den Gewerbegebieten Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Ausnahmsweise ist Einzelhandel

bis zu einer Größe von max. 250,00 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche zulässig, wenn dieser

- nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs (nahversorgungsrelevante Sortimente) handelt,
 - in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieb steht und
 - dieser gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist.
- e) Ausnahmsweise ist an Tankstellen der Handel mit Reisebedarf auf einer Verkaufsfläche von max. 200,00 m² zulässig. Zum Reisebedarf zählen Zeitungen, Zeitschriften, Straßenkarten, Stadtpläne, Reiselektüre, Schreibmaterialien, Tabakwaren, Schnittblumen, Reisetoylottenartikel, Filme, Tonträger, Bedarf für Reiseapotheken, Reiseandenken und Spielzeug geringeren Wertes, Lebensmittel 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 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 1 und Abs. 4 Nr. 4 BauNVO)

- a) Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen in den Gewerbegebieten und im Sondergebiet SO 1.4 sowie Bauhöhen technischer Anlagen beziehen sich auf die Ausbauhöhen der zur Erschließung des Grundstücks dienenden Straße.
- b) Die festgesetzte Mindestgebäudehöhe in SO 1.1 von 60,00 m bezieht sich auf Normalhöhennull (NHN), das sind 20,00 m über dem Höhenbezugspunkt BP 1. Die Festsetzung zur maximalen Gebäudehöhe in den Sondergebieten SO 1.1, 1.2 und 1,3 von 85,00 m bezieht sich auf Normalhöhennull, das sind 45,00 m über dem Bezugspunkt BP 1, 46,00 m über dem Bezugspunkt BP 2 und 41,00 m über dem Bezugspunkt BP 3. Die Festsetzung zur maximalen Gebäudehöhe in SO 1.4 von 58,00 m bezieht sich auf Normalhöhennull.
- c) Eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhen ist für untergeordnete Bauteile wie Dachaufbauten, Heiz- und Klimaanlage, Be- und Entlüftungseinrichtungen, Treppenaufgänge etc. bis max. 3,50 m zulässig.
- d) Die im Zusammenhang mit dem Umspannwerk erforderliche 60 KV-Freiluftschaltanlage darf eine maximale Bauhöhe von 17,00 m in Bezug zur Ausbauhöhe der zur Erschließung des Grundstücks dienenden Straße, nicht überschreiten.

2.2 Festsetzungen von Höhenbezugspunkten (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 1 und Abs. 4 Nr. 4 BauNVO)

Für die Sondergebiete SO 1.1, SO 1.2, SO 1.3 werden folgende drei unterschiedliche Höhenbezugspunkte festgesetzt.

- Höhenbezugspunkt BP 1 für das Sondergebiet SO 1.1 mit der Höhe von 40,00 m NHN
- Höhenbezugspunkt BP 2 für das Sondergebiet SO 1.2 mit der Höhe von 39,00 m NHN
- Höhenbezugspunkt BP 3 für das Sondergebiet SO 1.3 mit der Höhe von 44,00 m NHN

3. Über- bzw. Unterbauung des Gewässers Peelwatt im Bereich WF 1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 3.1.** Zwischen den Sondergebieten SO 1.2 und SO 1.4 ist eine Brückenanlage oder alternativ eine Untertunnelung zulässig.
- 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 7,50 m bezogen auf den Höhenbezugspunkt BP 2 in SO 1.2 zulässig.

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.

4.2 Verbot der Ein- und Ausfahrten

In der Planstraße A werden 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) In den Gewerbegebieten und im Sondergebiet SO 3 werden Leitungsrechte für Entsorgungsleitungen und Trinkwasserleitungen zugunsten der Ver- und Entsorgung festgesetzt.

Die mit Leitungsrecht zu belegenden Flächen können als Ausnahme in ihrer Lage bis zu 30,00 m verändert werden, wenn dies mit der Zweckbestimmung vereinbar ist und die Versorgungsträger zustimmen. 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 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.

5. Flächen für Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB, § 12 u.14 BauNVO)

- 5.1 Nebenanlagen in den Gewerbegebieten und Sondergebieten SO 2 und SO 3 sind nur innerhalb überbaubarer Grundstücksflächen zulässig.
- 5.2 Befestigte Flächen für Zufahrten und Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6. Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung (§ 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 SO 2 und SO 3 ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig. Sie sind in Form von Schriftzügen, Firmensignets oder Einzelbuchstaben bis zu einer max. Höhe von 2,00 m direkt am Gebäude zulässig. Die horizontale Ausdehnung der Werbeanlagen darf nicht länger als zwei Drittel der zur Haupteinfahrtsstraße 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 SO 2 u. SO 3 pro Grundstück eine freistehende, unbeleuchtete Werbeanlage in einer max. Größe von 2,00 m² 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 bewegendende 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 das anliegende Höhenniveau der Erschließungsstraße) 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)** Lichtquellen sind zum umgebenden Baumbestand und zur Landschaft hin abzuschirmen.
- k)** Beeinträchtigungen von Fledermauslebensräumen durch Licht (Lichtintensität, Lichttyp, Wellenlängen und ungerichtete Beleuchtung der Umgebung) sind unzulässig.

6.2 Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

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

Auf den Baugrundstücken in den Gewerbegebieten sind alle nicht barrierefreien Stellplätze in wasserdurchlässigem Aufbau herzurichten.

6.4 Barrierefreie Erreichbarkeit

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

II. Grünordnerische Festsetzungen

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

- 1.1. Im Bereich des Gesundheitsparks sind heimische und standortgerechte Baumarten und Gehölze in naturnaher Gestaltung auf 50% der Fläche zu verwenden. Eine naturnahe Regenbewirtschaftungsfläche (R2) ist im Gesundheitspark 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 10,00 m breiten Gewässerrandstreifen werden die Böschungsneigungen auf der Nordseite im Verhältnis 1:3 und auf der Südseite auf einer Breite von 5,00 m mit 1:1,5 abgeflacht. Zudem ist eine fischottergerechte Tierquerung im Bereich der Planstraße A (vgl. II.3.3.) herzustellen.

b) WF 2: Die Peelwatt wird in einem 10,00 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 38,50 m über NHN.

d) WF 4: Der naturnahe Zustand des Fließgewässers und seiner Randbereiche ist dauerhaft zu sichern.

- 2.2 Regenrückhaltebecken R3 und Regenbewirtschaftungsflächen (R1+R2) sind naturnah zu erhalten, bzw. herzustellen.

a) R1 und R2 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. Die Bepflanzung ist mit heimischen und standortgerechten Gehölzen auszuführen.

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 1.000 m² als CEF-Maßnahme im Ökokonto Peelwatt anzulegen. Eine Anlage von Einzelflächen mit einer Gesamtgröße von 1.000 m² ist möglich.

3.2. Für das Rebhuhn sind als CEF-Maßnahmen Offenlandbereiche auf 0,8 ha auf Teilen des Flurstücks 2, Flur 38, Gemarkung Flensburg-J und auf Teilen des Flurstücks 3 Flur 38, Gemarkung Flensburg-J durch Abzäunen und einmalige Beweidung im Jahr herzustellen und zu sichern. Für die Feldlerche sind als

CEF-Maßnahme 2 ha auf Teilen des Flurstücks 11 Flur 42 der Gemarkung Flensburg-X von Gehölzen auszulichten und zu sichern.

- 3.3. Herstellung zweier fischottergerechten Tierquerungen der Peelwatt auf der Planstraße A mit einem Durchlass von 3,00 m lichte Weite und mind. 2,60 m lichte Höhe im Bereich des 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) Baumfällungen (Bäume mit Stammdurchmesser >20,00 cm) sind nur zwischen dem 1.12.-28./29.2 zulässig.
 - b) Rückbau der Gartenlauben ist nur zwischen dem 15.8. und 1.12. eines Jahres zulässig.
 - c) Anbringen von Fledermauskästen an Gebäuden an den künftigen Gebäuden der Klinik- und Parkhausflächen (SO 1.1 – 1.4) in einer Höhe von mindestens 2,50 m in Südwest-, Süd- oder Südost-Ausrichtung. Nach Errichtung des Krankenhauses ist ein Großkasten (ca. 2,00 m²) anzubringen.
- 3.5. Für Brutvögel:
 - a) Gehölzrodungen sind nur zwischen dem 30.9. und 28./29.2 eines Jahres zulässig.
 - b) Nisthilfen für Dohlen sind an den Gebäuden in SO 1.1 und SO 2 anzubringen.
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. Das Ausgleichserfordernis für Boden (Versiegelung, Inanspruchnahme von Maßnahmenflächen, Überprägung von Grünland in Maßnahmenflächen für Knickausgleich) von 121.989 Punkten wird im Ökokonto „Peelwatt“ abgebucht. Zudem haben Maßnahmen zum Bodenschutz gemäß § 202 BauGB, DIN 18915 und DIN 19731 zu erfolgen.
 - 4.2. Der Ausgleich für geschützte Biotope und Einzelbäume wird wie folgt umgesetzt:
 - a) Verbuchung von 16.209 Ökopunkten zur Entwicklung mesophilen Grünlands im Ökokonto „Peelwatt“.
 - b) Neuanlage von einem oder mehreren Kleingewässern mit einer Gesamtfläche von 1.248 m² im Ökokonto „Peelwatt“.
 - c) Pflanzung von insgesamt 55 Stk. Straßen- und Einzelbäumen innerhalb des Plangebietes, davon 37 Stk. als Straßenbäume und 18 Stk. als Einzelbäume im Gesundheitspark (vgl. II.6.2).
 - d) Neuanlage von 1.003 lfm Knicks innerhalb des Plangebietes.

- e) Neuanlage von 1.590 lfm Knick extern, auf folgenden Flurstücken innerhalb der Stadt Flensburg: Flurstück 74, Flur 45, Flensburg K (545 lfm); Flurstück 348, Flur 46, Gemarkung Flensburg K (120 lfm); Flurstück 2, Flur 39, Gemarkung Flensburg E (230 lfm, 220 lfm zur Aufwertung); Flurstück 43, Flur 4, Gemarkung Tarup (210 lfm); Flurstück 78, Flur 45, Gemarkung Flensburg K (375 lfm)
- f) Ersatzgeldzahlung für 504 lfm Knick erfolgt an die UNB Flensburg.

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

5.1. Knicks, geschützte Biotope 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 5,00 m Breite unterbrochen werden, um eine Verbindung von GF3 Gesundheitspark nach GF Kleingärten zu ermöglichen.
- b) Die in der Planzeichnung dargestellten geschützten Biotope 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:

- a) 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.
- b) Die Knickwälle sind mit einem 3,00 m breiten Knickwall herzustellen und, ca. 0,80 m hoch aufzusetzen sowie 2-reihig zu bepflanzen. Ein Knickschutzsaum von 1,00 m Breite beidseits ist vorzusehen. Alle 40 - 60 m sind Überhälter mit Eichen als Heister zu pflanzen. Die Knicks sind während der Anwuchsphase gegen Wildverbiss einzuzäunen. Die Pflege erfolgt gemäß Knickerlass 2017, einschl. einer 3-jährige Entwicklungspflege. 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*)
Pfaffenhut (*Euonymus europaeus*)
Europäischer Wildapfel (*Malus silvestris*)
Zukünftige Überhälter: Verpfl. Heister, mB. STU 6cm:
Stieleiche (*Quercus robur*)

6.2. Straßenbäume und Einzelbäume

- a) Entlang der Planstraße A sind von der Osttangente bis zu den Gewerbeflächen beidseitig Stiel-Eichen (*Quercus robur*) zu pflanzen. Entlang der Gewerbeflächen sind an der Planstraße A von SO 3 bis SO 1.3 entlang der westlichen Straßenseite Zerr-Eichen (*Quercus cerris*) zu pflanzen. Beide Baumarten sind in der Qualität: Hochstamm 3xv. STU 16/18 zu pflanzen. Je Baum ist eine Vegetationsfläche von 10,00 m² vorzusehen. Eine 3-jährige Entwicklungspflege ist vorzusehen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Die Baumstandorte können so verschoben werden, dass die Grundstückszufahrten bis zu 10,00 m hergestellt werden können.
- b) Im Gesundheitspark sind 18 Stk. standortgerechte heimische Baumarten in der Qualität Hochstamm, 3xv. STU 16/18 zu pflanzen. Die Lage der Bäume wird im Entwurfsplan zum Gesundheitspark festgelegt.

7. Grünordnerische Festsetzungen in den Gewerbegebieten

- a) Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB), Anpflanzgebote
- A1: Entlang der Grundstücksgrenze ist ein 1,00 m hoher und 5,50 m breiter 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 2,00 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:

- Entlang der Eckernförder Landstraße und dem Marie-Curie-Ring: Stieleiche (*Quercus robur*)
- Entlang dem Marie-Curie-Ring: Schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia*)
- A3: An den Grundstücksgrenzen sind flächenhafte Anpflanzungen von heimischen Sträuchern in einer Breite von 3,00 m zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.
- b) Die Baumstandorte entlang dem Marie-Curie-Ring können so verschoben werden, dass die Grundstückszufahrten bis zu 10,00 m hergestellt werden können.
- 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 10,00 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 0,70 m über Fahrbahnoberkante zulässig und dauernd unter dieser Höhe zu halten (Sichtdreiecke).

8. Dachbegrünungen in den Sonstigen Sondergebieten

a) Dachbegrünungen

Bei Parkhäusern in den Sondergebieten SO 1.1, SO 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 0,10 m herzustellen ist.

- b) In den Sondergebieten SO 1.2 und SO 1.3 sind die Dachflächen der den Gebäuden vorgelagerten Anlieferzonen als Gründächer mit einer Mindeststärke von 0,1 m herzustellen.

9. Oberflächenwasserbewirtschaftung

- 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 oberirdisch in ein östlich herzustellendes, naturnahes Regenrückhaltebecken (R1) mit Überlauf zur Peelwatt und zum Ökokonto abzuleiten.
- d)** Das unbelastete Oberflächenwasser aus dem Sondergebiet SO 2 ist oberirdisch gedrosselt in R2 abzuleiten.
- 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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

a) Emissionskontingente

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 GF	
	$L_{EK, tags}$	$L_{EK, nachts}$	$L_{EK, tags}$	$L_{EK, nachts}$	$L_{EK, tags}$	$L_{EK, nachts}$	$L_{EK, tags}$	$L_{EK, nachts}$
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* sowie Gebiete *k* sind in der nachfolgenden Abbildung dargestellt:



b) Schallschutz im SO 1.1

(1) Als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB für die Nutzungen im SO 1.2-1.4 und SO 2 ist eine bauliche Anlage im SO 1.1 bis zu einer Höhe von 60 m ü. NHN mit einem Bau-Schalldämm-Maß von mindestens 25 dB auszuführen. Darüberhinausgehende Anlagenteile brauchen diese Anforderungen nicht einzuhalten. Die bauliche Anlage ist mit einer Länge von mindestens 150,00 m in Nord-Süd-Richtung herzustellen.

(2) Die bauliche Anlage im SO 1.1 muss vor Beginn einer Nutzung in den SO 1.2 – SO 1.4 und SO 2 das erforderliche Bau-Schalldämm-Maß aufweisen.

c) Schallschutz außen

(1) Innerhalb der Sondergebiete SO 1.1, SO 1.2, SO 1.3, SO 1.4 und SO 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-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ ergibt sich aus dem maßgeblichen Außenlärmpegel 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:

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

Der für das jeweilige Bauvorhaben anzusetzende Außenlärmpegel L_a ist der Anlage A 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, SO 1.2 und SO 1.4 ist darüber hinaus für schutzbedürftige Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, die Anforderung an das gesamte bewertete Bauschalldämmmaß $R'_{w,ges}$ 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 (öffnbare Fenster und Türen) von schutzbedürftigen Räumen gem. DIN 4109-1:2018-01 Kap. 3.16 aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von verglasten Vorbauten (z. B. verglaste Vorsatzfassade, oder in der Wirkung vergleichbare Maßnahmen) vorzusehen. Mit den Maßnahmen sind die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Krankenhäuser (Bettenräume) beziehungsweise Mischgebiete (übrige schutzbedürftige Nutzungen) am maßgeblichen Immissionsort vor dem Fenster einzuhalten. Hierzu muss folgende Schallpegeldifferenz sichergestellt werden

- Bettenräumen im Krankenhaus: 12 dB
- Sonstige schutzbedürftige Räume,
die überwiegend zum Schlafen geeignet sein können 1 dB

Es ist sicherzustellen, dass mit diesen Schallschutzmaßnahmen ggf. entstandene Räume keine schutzbedürftigen Räume gem. DIN 4109-1:2018-01 Kap. 3.16 ergeben.

(4) Innerhalb des SO 1.1, sind als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Fassadenöffnungen (öffnbare Fenster und Türen) für schutzbedürftige Räume gem. DIN 4109-1:2018-01 Kap. 3.16 nicht zulässig. Wohnen ist im SO 1.1 nicht zulässig.

(5) Innerhalb des 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 (öffnbare Fenster und Türen) für schutzbedürftige Räume gem. DIN 4109-1:2018-01 Kap. 3.16 mit Ausnahme der folgenden Räume nicht zulässig:

- Büroräume
- Praxisräume, Sitzungsräume und ähnliche Arbeitsräume

Für die genannten schutzbedürftigen Räume sind die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete am maßgeblichen Immissionsort vor dem Fenster einzuhalten.

(6) Innerhalb des SO 2 sind als Vorkehrung zum Schutz gegen schädlich Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB vor Fassadenöffnungen (Fenster und Türen) in Abhängigkeit der Raumnutzung der schutzbedürftigen Räume gem. DIN 4109-1:2018-01 Kap. 3.16 aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von verglasten Vorbauten (z.B. verglaste Vorsatz-

fassade oder in der Wirkung vergleichbare Maßnahmen) vorzusehen. Mit den Maßnahmen sind für die genannten Nutzungen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete am maßgeblichen Immissionsort vor dem Fenster einzuhalten. Hierzu müssen folgende Schallpegeldifferenzen sichergestellt werden:

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

Es ist sicherzustellen, dass mit diesen Schallschutzmaßnahmen ggf. entstandene Räume keine schutzbedürftigen Räume gem. DIN 4109-1:2018-01 Kap. 3.16 ergeben.

(7) Von den Festsetzungen zu III. 1. c) (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) Anforderungen an den Schallschutz resultieren, die höchstens den in III. 1. c) (3) dieser Satzung festgelegten Anforderungen resultieren. In diesem Fall sind Maßnahmen wie in III. 1. c) (3) in geeigneter Höhe zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte vorzusehen.

(8) Von den Festsetzungen zu III. 1. c) (1), (3) und (6) 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 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, Mühlen-

weg 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.

4. Raumaufhellung und Blendwirkung

Für die Berechnung der Raumaufhellung und der Blendwirkung ist die „Richtlinie zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen“ des Länderausschusses für Immissionsschutz (LAI) anzuwenden.