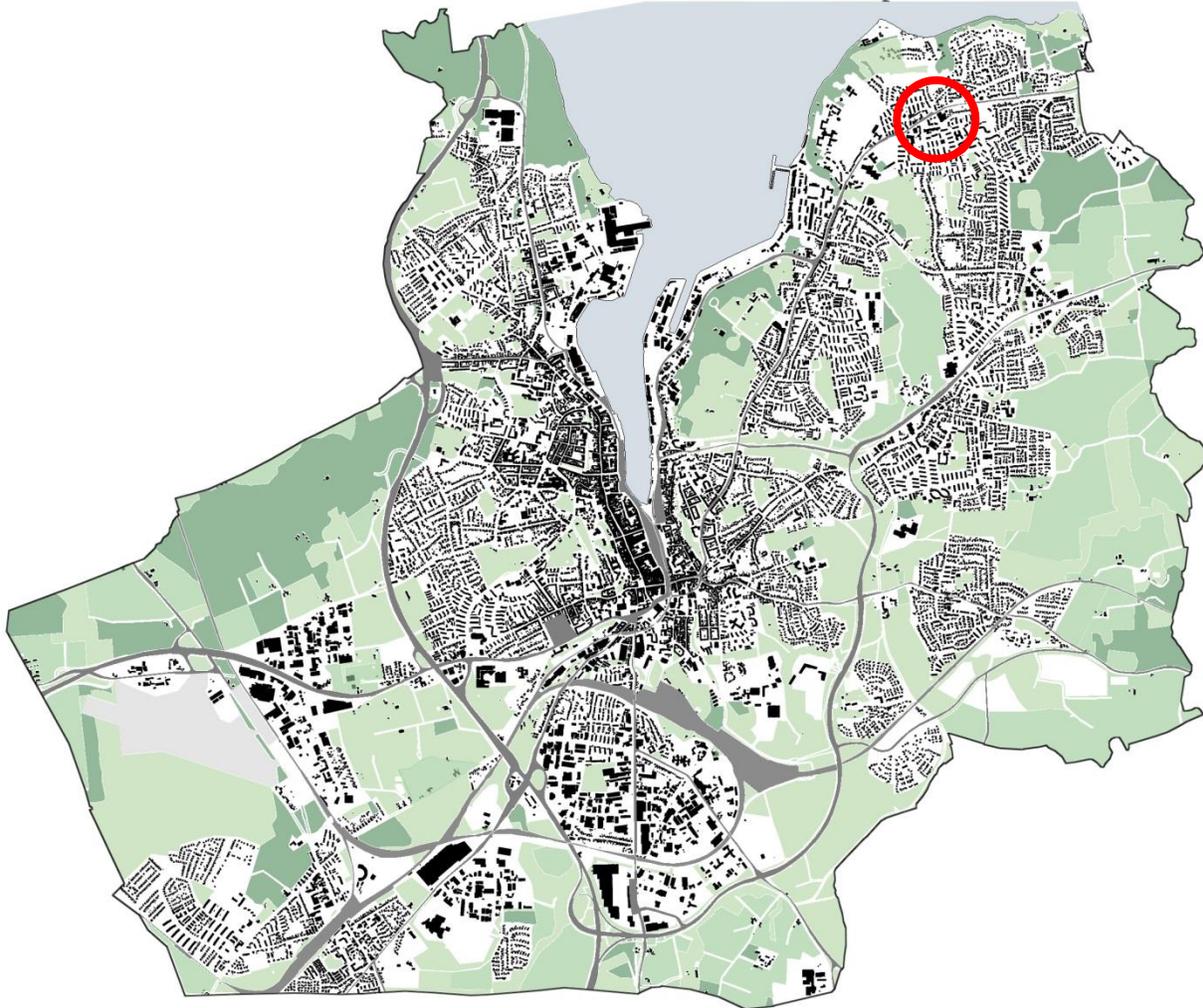


Begründung

6. Änderung des Bebauungsplans „Twedter Plack“ (Nr. 122)



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

Flensburg, 03.04.2023
A. Langen / I. Sperling
☎ 85 2838

Inhalt

1.	Plangebiet	4
2.	Rechtliche Vorschriften	4
2.1	Rechtsgrundlagen	4
2.2	Flächennutzungsplan	4
2.3	Landschaftsplan	4
2.4	Weitere Vorschriften.....	5
2.5	Aufzuhebende Satzungen	5
3.	Beschreibung des Plangebiets	5
4.	Gründe für die Planaufstellung	6
4.1	Gründe für die Durchführung eines Verfahrens zur Innenentwicklung (§ 13 a BauGB)	7
5.	Planungsziele und städtebauliches Konzept	7
6.	Planinhalt und Festsetzungen	8
6.1	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	8
6.1.1	Art der baulichen Nutzung.....	8
6.1.2	Maß der baulichen Nutzung	10
6.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	11
6.2.1	Bauweise	11
6.2.2	Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenzen	11
6.3	Erschließung, Infrastruktur	12
6.3.1	Verkehrerschließung	12
6.3.2	Öffentlicher Personennahverkehr	12
6.3.3	Ruhender Verkehr / Erreichbarkeit der Hauseingänge.....	12
6.3.4	Technische Infrastruktur	13
6.3.5	Abfall, Wertstoffe	13

6.4	Stellplätze und Garagen, Abstellanlagen für Fahrräder	14
6.5	Nebenanlagen	14
6.6	Grünordnerische Festsetzungen	14
6.6.1	Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB), Anpflanzgebot.....	14
6.6.2	Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)	15
6.6.3	Beschaffenheit von PKW-Stellplätzen	16
6.7	Artenschutzrechtliche Festsetzungen (§9 Abs.1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 44 Abs. 5 und § 15 BNatSchG)	16
6.8	Oberflächenwasserbehandlung	17
6.9	Örtliche Bauvorschriften	17
6.10	Aufhebung von Rechtsvorschriften	18
6.11	Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen / Hinweise.....	19
6.11.1	Denkmalschutz.....	19
6.11.2	DIN 18920.....	19
6.11.3	Grabungsschutzgebiet	19
6.11.4	Kampfmittel.....	19
7.	Umweltbericht gem. § 2a BauGB.....	19
8.	Berücksichtigung der Belange besonderer Bevölkerungsgruppen	20
8.1	Gender-Aspekte.....	20
8.2	Familien / Kinder und Jugendliche	20
8.3	Senioren und Menschen mit Behinderungen	20
9.	Gebietsgliederung.....	21
10.	Erschließungsbeiträge	22
11.	Anlagen.....	23

1. Plangebiet

Das Plangebiet umfasst das Grundstück Fördestraße 76 sowie den daran angrenzenden Abschnitt der Fördestraße. Es hat eine Gesamtgröße von ca. 1.288 m², davon entfallen ca. 1.186 m² auf das als Baugebiet festzusetzenden Grundstück und ca. 102 m² auf die angrenzende öffentliche Straßenverkehrsfläche.

2. Rechtliche Vorschriften

2.1 Rechtsgrundlagen

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

2.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1998 ist das Grundstück Fördestraße 76 als Wohnbaufläche W 2, die Fördestraße als öffentliche Straßenverkehrsfläche dargestellt. Unmittelbar nordöstlich des Plangebiets liegt eine Sonderbaufläche „Einkaufen“.

Die geplante Bebauungsplanänderung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar.

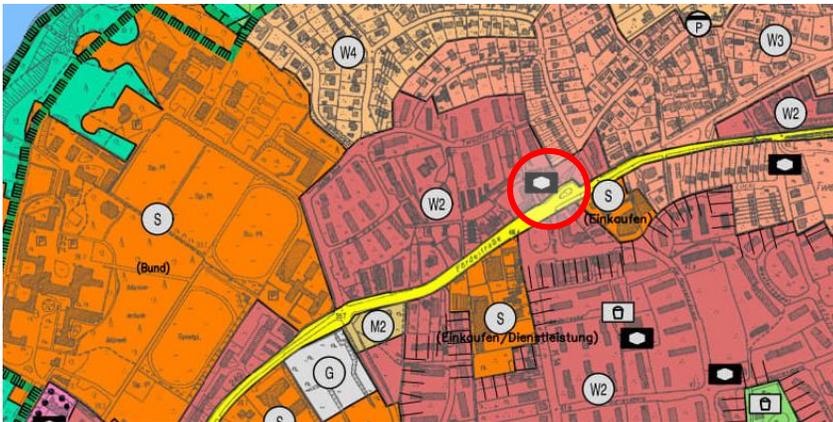


Abb. 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 1998

2.3 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan in der Neufassung vom 14.03.2023 ist das Grundstück Fördestraße 76 als Wohnbaufläche im Innenbereich (Einzel-, Doppel-, und Reihenhausbebauung) dargestellt. Die Fläche liegt innerhalb einer Maßnahmenfläche Hochwasservorsorge im Bereich mit Überlastungsgefährdung des Kanalnetzes, in der die Erstellung von Entwässerungskonzepten für die vorrangige Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort vorzunehmen ist.

Die Fördestraße ist als öffentliche Straßenverkehrsfläche und Teil des Hauptwegenetzes dargestellt. Die an der westlichen Grundstücksgrenze vorhandene lineare Gehölzstruktur (Knick) ist als solche erfasst.

2.4 Weitere Vorschriften

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

2.5 Aufzuhebende Satzungen

Mit Inkrafttreten der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 122 werden innerhalb des Geltungsbereichs der 6. Änderung alle bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Twedter Plack“ (Nr. 122), rechtsverbindlich seit dem 12.05.1996, außer Kraft treten.

3. Beschreibung des Plangebiets



Abb. 2: Räumliche Lage im Stadtgebiet (Kartengrundlage: GeoBasis-DE LVERMGeo)

Das Plangebiet liegt im Nordosten des Flensburger Stadtgebiets im Stadtteil Mürwik, am nordöstlichen Rand des im Bereich des Twedter Placks gelegenen Stadtteilzentrums Mürwik. Es umfasst das Grundstück Fördestraße 76 sowie den daran angrenzenden Abschnitt der Fördestraße.

Bei dem auf dem Grundstück befindlichen Gebäude handelt es sich um ein zweigeschossiges Wohnhaus mit zwei Wohnungen. Der im Jahr 1914 errichtete eingeschossige Putzbau im barockisierenden Heimatschutzstil mit gaubenbesetztem Mansarddach steht seit Jahren leer und ist in schlechtem baulichen Zustand. Das Gebäude hat keinen denkmalrechtlichen Schutzstatus. Der Eigentümer beabsichtigt den Abbruch des Gebäudes und eine Neubebauung in Geschossbauweise.

Das Umfeld des Plangebiets ist charakterisiert durch eine heterogene Nutzungs- und Bebauungsstruktur. Neben Wohn- und Dienstleistungsnutzungen finden sich auch zahlreiche Sondernutzungen, die dem Stadtteilzentrum Mürwik zugeordnet sind. Dazu zählen neben der Fachmarkt-agglomeration an der Ecke Fördestraße / Friedheim auch der Bereich rund um den Twedter Plack sowie beiderseits des Marrendamms.

Die vorhandene Wohnbebauung reicht von freistehenden Einfamilienhäusern über Stadtvillen und Zeilenbebauung bis hin zur Blockrandbebauung und einem Punkthochhaus an der Ecke Friedheim / Marrensdamm. Gegenüber dem Plangebiet findet sich die denkmalrechtlich geschützte "Sachgesamtheit Hofstelle Fördestraße 65", zu der das Einzeldenkmal "Angeliter Bauernhaus", ein Wirtschaftsgebäude (kein Einzeldenkmal) und die alte Hoflinde (Naturdenkmal) gehören. Südöstlich des Plangebiets liegen zudem die denkmalgeschützten Gebäude Fördestraße 68 (Kate) und Fördestraße 74 (Wohn- und Geschäftshaus).

Die Naherholungsbereiche Solitüde und Twedter Feld liegen gut 1 km fußläufig von Plangebiet entfernt.

4. Gründe für die Planaufstellung

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

In diesem Kontext wurde auch das Verfahren zur 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 122 "Twedter Plack" für die Grundstücke Fördestraße 76 eingeleitet.

Vorrangiges Ziel ist es, auf dem Plangrundstück eine nachverdichtende Wohnbebauung in Geschossbauweise (ggf. mit der Unterbringung von Büronutzungen im Erdgeschoss) zu ermöglichen. Mit der vorliegenden Änderungsplanung werden die geltenden Baugrenzen bzw. die überbaubare Grundstücksfläche unverändert aus dem Bebauungsplans Nr. 122 übernommen, es erfolgt jedoch eine an das Umfeld angemessene Anhebung der Nutzungsmaße. Zudem soll der auf dem Grundstück befindliche, erhaltenswerte Vegetationsbestand so weit wie möglich gesichert werden.

Auf dem Grundstück Fördestraße 76 ist der Abbruch des vorhandenen, seit längerem leerstehenden Gebäudes und die Neuerrichtung eines Wohnhauses in Geschossbauweise mit Tiefgarage beabsichtigt. Gemäß aktuellem, vom Gestaltungsbeirat empfohlenen Konzept soll ein dreigeschossiges Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss und insgesamt zehn Wohnungen entstehen. Gebäudeaufteilung und Wohnungsgrößen zählen nicht zu den Regelungsinhalten des Bebauungsplans. Die konkrete Anzahl an Wohneinheiten wird erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festgelegt. Mittels städtebaulichem Vertrag wird festgelegt, dass bei Realisierung von mehr als zehn Wohneinheiten ein Anteil von mindestens 30 % der Wohnungen im Rahmen des ersten Förderwegs errichtet wird. Dieser Grundlagenvereinbarung basiert auf den im Jahr 2020 beschlossenen Leitlinien für die Steuerung des Wohnungsangebots in Flensburg, wonach bei allen neuen Wohnungsbauvorhaben mit mehr als zehn Wohneinheiten 30 % im ersten Förderweg geförderte Wohnungen zu bauen sind (Beschluss RV-32/2020).

Im bisher geltenden Bebauungsplan Nr. 122 ist das Grundstück als besonderes Wohngebiet mit relativ geringen Nutzungsmaßen (GRZ 0,3 / GFZ 0,35 / maximal zwei Vollgeschosse) und einer offenen Bauweise festgesetzt. Die geplante Bebauung sieht ein dreigeschossiges Gebäude mit einer GRZ von 0,35 und einer GFZ von 0,9 vor. Die Baugrenzen werden eingehalten.

Da der vorliegende, mit der Stadt Flensburg abgestimmte städtebauliche Entwurf nach geltendem Planungsrecht nicht umsetzbar ist, ist eine Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 122 entsprechend den aktuellen städtebaulichen Entwicklungszielen für den betrachteten Bereich vorgesehen.

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

Die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 122 kann im vereinfachten Verfahren nach § 13 a BauGB erfolgen, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Mit der Planung wird kein Vorhaben mit der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht vorbereitet oder begründet und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Die durch die Planung zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m² (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 und Satz 5 BauGB).

5. Planungsziele und städtebauliches Konzept

Mit der 6. Änderungsplanung sollen die geltenden planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 122 für den Geltungsbereich entsprechend den tatsächlichen Gegebenheiten und den städtebaulichen Zielen angepasst werden und so die Voraussetzungen für eine gesteuerte Entwicklung zur angemessenen Nachverdichtung mit Wohnungsbau zu ermöglichen. Der Bebauungsplan Nr. 122 „Twedter Plack“ setzt für das Grundstück Fördestraße 76 zum Maß der Nutzung sehr enge, lediglich den Bestand sichernde Grenzen. Daher ist beabsichtigt, den Bebauungsplan hinsichtlich einer besseren Grundstücksausnutzung zu modifizieren und die planungsrechtlichen Festsetzungen für das Grundstück Fördestraße 76 so anzupassen, dass der geplante Neubau realisiert werden kann.

Städtebauliches Konzept

Vorgesehen ist die Errichtung eines Wohngebäudes in Geschossbauweise. Die geplante Bebauung orientiert in Geschossigkeit, Traufhöhe und Materialität (roter Ziegel) an der unmittelbar benachbarten Bebauung am Twedter Plack. In dem Gebäude finden nach derzeitigem Stand insgesamt zehn Wohneinheiten Platz, davon drei im Erdgeschoss, vier im ersten Obergeschoss, zwei im zweiten Obergeschoss (Staffelgeschoss) und eine im Dachgeschoss. Die Stellplätze sind in einer Tiefgarage angeordnet, die über eine Zufahrt von der Fördestraße erschlossen wird. An der östlichen Grundstücksgrenze ist neben der Tiefgaragenzufahrt ein Carport mit zwei Stellplätzen geplant. Das Gebäude wird von der Nordseite erschlossen, dort ist auch ein Stellplatz mit Lademöglichkeit für E-Autos vorgesehen. Die vorhandene Gartenfläche südlich des Gebäudes bleibt als solche erhalten. Die erforderlichen Nebenräume sind im Tiefgaragengeschoss sowie im Erdgeschoss untergebracht.

Das Bauvorhaben wurde am 25.04.2022 im Gestaltungsbeirat vorgestellt und beraten. Im Ergebnis der Beratung wurde empfohlen, den vorliegenden städtebaulichen Entwurf vom April 2022 als Grundlage für die weitere Planung zu verwenden. Der Gestaltungsbeirat lobte die schlüssige Übernahme der städtebaulich prägenden Elemente aus der Nachbarschaft. Die geplante Bebauung fügt sich sehr gut in die Umgebung ein. Positiv bewertet wurde auch, dass durch die Anordnung einer Tiefgarage unter dem Gebäude eine nutzbare Gartenfläche im Süden des Grundstücks erhalten bleibt. Jedoch wurde im Weiteren eine Überprüfung des Entwurfs in folgenden Punkten empfohlen: 1) Lage der drei Gauben auf den langen Walmseiten, ggf. Anzahl auf zwei Gauben zu beschränken, 2) der Garten sollte im Hinblick auf die Nutzung nicht nur über die Garagenrampe erschlossen sein, 3) für eine schlüssigere Erscheinung des Gebäudes zur Fördestraße sollte eine Verlegung des PKW-Stellplatzes mit E-Ladestation in die Tiefgarage geprüft werden. Außenwand- und Dachmaterialien sollen im weiteren Planungsprozess mit der Bauverwaltung abgestimmt werden.

6. Planinhalt und Festsetzungen

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Mit der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 122 „Twedter Plack“ wird die festgesetzte Art der baulichen Nutzung für das Grundstück Fördestraße 76 von einem besonderen Wohngebiet in ein Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO geändert. Damit wird das Planungsrecht für die Fläche entsprechend den aktuellen Entwicklungszielen und den geltenden rechtlichen Rahmenbedingungen angepasst.

Die gemäß § 6a Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Ferienwohnungen sowie großflächige Einzelhandelsnutzungen könnten im vorliegenden Kontext, ebenso wie die gemäß § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungstätten, Tankstellen) zu nachbarschaftlichen Konflikten führen. Zudem entsprechen sie nicht den städtebaulichen Zielen für das Plangrundstück. Daher sollen derartige Betriebe im Sinne der Steuerung der zulässigen Nutzungen ausgeschlossen werden.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs "Stadtteilzentrum Mürwik". Es handelt sich um ein Stadtteilzentrum erster Ordnung, das eine Nahversorgungsfunktion für den gesamten Stadtteil Mürwik übernimmt. Im Bereich des Stadtteilzentrums ist eine vorrangige Sicherung und Stärkung von Einzelhandel im kurz-, mittel- und langfristigen Bedarf vorgesehen und erforderlich.

Aktuell besteht hier im nahversorgungsrelevanten Segment kein wesentlicher Handlungsbedarf, die strukturprägenden Lebensmittelmärkte sind bedarfsgerecht und marktadäquat aufgestellt. Mit der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 122 soll eine Steuerung hinsichtlich der standortgerechten Dimensionierung von Einzelhandelsnutzungen zur Ergänzung bzw. Optimierung der bestehenden Versorgungsstruktur erfolgen, ohne negative Auswirkungen auf die Grundversorgung der Bevölkerung zu induzieren. Aus diesem Grund wird die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben auf kleinflächigen Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment beschränkt. Damit wird auch der relativ geringen Größe des Baugebiets von nur knapp 1.200 m² entsprochen.

Es wird festgesetzt, dass im Urbanen Gebiet Einzelhandelsbetriebe gemäß § 6a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO ausschließlich im Erdgeschoss und nur mit ausschließlich zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten bis zu einer Verkaufsfläche von 400 m² zulässig sind. Zentren- und nahversorgungsrelevant sind folgende Sortimente:

zentrenrelevante Sortimente

- Antiquitäten
- Augenoptik
- Bekleidung
(ohne Sportbekleidung; inkl. Kürschnerwaren)
- Briefmarken und Münzen
- Bücher
- Elektrokleingeräte
- Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
- Glas/Porzellan/Keramik

nahversorgungsrelevante Sortimente*

- Apotheken/Pharmaziewaren
- Drogerieartikel und Kosmetika
(inkl. Wasch- und Putzmittel)
- Nahrungs- u. Genussmittel
(inkl. Tabakwaren, Getränke und Reformwaren)
- (Schnitt-)Blumen
- Zeitungen/Zeitschriften

* gleichzeitig auch zentrenrelevant

- Haushaltstextilien (Haus-/Bett-/Tischwäsche)
- Hausrat/Haushaltsgegenstände
- Kurzwaren/Schneidereibedarf/ Handarbeiten/Haushaltstextilien sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche
- Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte)
- Musikinstrumente und Musikalien
- Neue Medien/Unterhaltungselektronik (inkl. Bild- und Tonträger)
- Parfümerieartikel
- Schreib- und Papierwaren, Schul- u. Büroartikel sowie Künstler- u. Bastelbedarf
- Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck
- Spielwaren
- Sportartikel (inkl. Sportbekleidung und -schuhe)
- Uhren und Schmuck
- Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/kunstgewerbliche Erzeugnisse **(textliche Festsetzung Nr. 1.1).**

Die festgesetzte Sortimentsliste resultiert aus den Vorgaben im Rahmen der Neuaufstellung des Zentren- und Einzelhandelskonzepts (ZEHK) für die Stadt Flensburg, das im Entwurf vom November 2022 vorliegt und voraussichtlich Ende des 1. Quartals 2023 in die Beschlussfassung geht.

Zur Steuerung der zulässigen Nutzungen wird darüber hinaus festgesetzt, dass im Urbanen Gebiet Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Ferienwohnungen nicht zulässig sind (**textliche Festsetzung Nr. 1.2**). Die Festsetzung auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO dient dazu, die betreffenden Nutzungen aufgrund der bestehenden direkten Konkurrenz zum Dauerwohnen auszuschließen und damit den mit der vorliegenden Planung realisierbaren Umfang an zusätzlichem Wohnraum nicht einzuschränken. Der Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes gemäß § 6a Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und Gebäuden und Räumen für Ferienwohnungen gemäß § 6a Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. § 13a BauNVO entspricht dem strategischen Ziel für Flensburg, der Schaffung und Sicherung von Wohnraum Vorrang zu gewähren. Zudem trägt der Ausschluss von Nutzungen mit häufig wechselnder Bewohnerschaft aufgrund der ihm zuzuschreibenden identifikationsstiftenden Wirkungen für die Bewohnerschaft zur Stärkung des Stadtteilzentrums bei.

Zur Sicherung der städtebaulich-gestalterischen Ziele soll im Geltungsbereich die Zulässigkeit von Werbeanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO eingeschränkt werden. Demnach wird festgesetzt, dass im Urbanen Gebiet Werbeanlagen ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig sind; Fremdwerbung ist unzulässig (**textliche Festsetzung Nr. 1.3**). Eine weitergehende Steuerung bezüglich des zulässigen Umfangs und der Ausgestaltung der Werbeanlagen erfolgt mittels der textlichen Festsetzung Nr. 6.3 (vgl. Kap. 6.9).

Des Weiteren wird auf Grundlage von § 1 Abs. 6 BauNVO festgesetzt, dass im Urbanen Gebiet die Ausnahmen nach § 6a Abs. 3, Nr. 1 und 2 BauNVO (Vergnügungsstätten, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans, d. h. unzulässig, sind. Dies gilt nicht für Ladestationen für

Elektrofahrzeuge (**textliche Festsetzung Nr. 1.4**). Aufgrund ihres i. d. R. großen Flächenbedarfs und des nachbarschaftlichen Störpotenzials (Tag- und Nachtbetrieb, Geräusch- und Geruchsbelästigung durch an- und abfahrende Kraftfahrzeuge, evtl. Werkstatt) sind diese Nutzungen nicht mit den städtebaulichen Zielvorstellungen für das Gebiet verträglich und sollen daher ausgeschlossen werden. Die textliche Festsetzung steht ebenfalls im Sinne einer adäquaten Nachverdichtung der vorhandenen Bebauung im Bereich des Twedter Placks, insbesondere zur Schaffung eines zusätzlichen Wohnraumangebots.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung im Urbanen Gebiet wird mittels Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ) sowie der Zahl der Vollgeschosse und der Oberkante baulicher Anlagen (OK) in Metern über Normalhöhennull (NHN) bestimmt.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung basiert auf den im Geltungsbereich und im Umfeld vorhandenen Nutzungsmaßen. Zur Umsetzbarkeit der geplanten Bebauung werden die Nutzungsmaße gegenüber den aktuell geltenden Festsetzungen zu GRZ, GFZ und Zahl der Vollgeschosse angemessen erhöht.

Die Orientierungswerte für Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für Urbane Gebiete (GRZ 0,8, GFZ 3,0) werden eingehalten und deutlich unterschritten.

Grundflächenzahl (GRZ)

Für das Urbane Gebiet soll gemäß § 16 Abs. 2, 3 BauNVO i. V. m. § 19 BauNVO eine GRZ festgesetzt werden. Dabei wird bestands- und entwicklungsorientiert die GRZ mit 0,35 bestimmt. Damit kann sichergestellt werden, dass neben der Bebauung sowohl ausreichend Flächen für die erforderlichen bzw. geplanten Nebenanlagen als auch zur Erfüllung der Belange von Natur und Umwelt zur Verfügung stehen.

Überschreitungsmöglichkeiten durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO

In Bezug auf eine mögliche Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Daraus ergibt sich für das Urbane Gebiet eine Gesamt-GRZ, d. h. eine maximal zulässige Gesamtversiegelung, von 0,53.

Vollgeschosse, Geschossflächenzahl (GFZ)

Auf Grundlage von § 16 Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 20 BauNVO sollen die Zahl der Vollgeschosse sowie die Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt werden. Die Zahl der Vollgeschosse wird mit drei (III), die GFZ mit 0,9 bestimmt. Damit entspricht die mögliche Bebauung den unmittelbar angrenzenden Gebäuden sowie den auf den betreffenden Flächen planungsrechtlich bestimmten Nutzungsmaßen.

Damit ist die geplante mehrgeschossige Wohnbebauung umsetzbar und es kann dem öffentlichen Belang einer angemessenen Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum entsprochen werden.

Gebäudehöhe

Zur Einpassung der Höhe der geplanten Neubebauung in den Ortszusammenhang wird auf Grundlage von § 18 BauNVO die maximal zulässige Oberkante baulicher Anlagen (OK) mit 60 m über

Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Der mit einem zulässigem Staffel- bzw. Dachgeschoss realisierbaren Gebäudehöhe wird damit ein Rahmen gesetzt, der dem empfohlenen städtebaulichen Konzept entspricht. Damit kann eine die Höhen der unmittelbar angrenzenden Wohn- und Geschäftsgebäude am Twedter Plack aufgreifende und die Gegebenheiten des städtebaulichen Umfelds wahrende Bebauung umgesetzt werden, die sich verträglich in die Umgebung einfügt.

Hinsichtlich der Überschreitungsmöglichkeiten der festgesetzten Gebäudehöhe wird auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 4 BauNVO bestimmt, dass die festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen (OK) durch Schornsteine und Lüftungsanlagen überschritten werden kann (**textliche Festsetzung Nr. 2**).

6.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

6.2.1 Bauweise

Die Regelungen zur Bauweise werden unverändert aus dem Bebauungsplan Nr. 122 in die 6. Änderung übernommen, es gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO.

Entsprechend Beschluss des Umwelt- und Planungsausschusses vom 01.04.2008 soll die vorgegebene Bauweise die Installation von Solaranlagen oder anderen Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien ermöglichen. Dies ist im vorliegenden Fall gegeben.

Nach § 248 BauGB sind bei Maßnahmen an bestehenden Gebäuden zum Zwecke der Energieeinsparung geringfügige Abweichungen (...) der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, soweit diese mit nachbarlichen Interessen und baukulturellen Belangen vereinbar ist. Gleiches gilt für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auf Dach- und Außenwandflächen.

6.2.2 Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenzen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird mittels Baugrenzen als Baufeld bestimmt. Dabei wird das im geltenden Bebauungsplan Nr. 122 festgesetzte Baufeld in seiner Ausdehnung unverändert in die 6. Änderung übernommen. Damit kann zum einen die vorliegende Entwurfsplanung uneingeschränkt umgesetzt, zum anderen als auch der bisherige Garten mit den vorhandenen Vegetationsbeständen als Hausgarten erhalten werden. Dies dient sowohl den gesunden Wohnverhältnissen bzw. der Ausstattung mit wohnungsnahem Grün als auch der Be- und Durchgrünung des gesamten Blocks und somit nicht zuletzt der Erhaltung von quartiersinternen Frischluftentstehungsflächen.

Die Lage der Baugrenze entlang der Fördestraße ermöglicht die Sicherung einer begrüneten Vorgartenzone. Die Vorgartenzone stellt eine wichtige Schnittstelle zwischen dem öffentlichen Raum und den privaten Grundstücken dar. Gemäß § 8 Abs. 1 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO 2022) sind die nicht überbauten Grundstücksflächen zu begrünen oder zu bepflanzen. Dadurch wird das stadträumliche Erscheinungsbild geprägt und es werden straßenbegleitende Grünbereiche geschaffen.

Vor diesem Hintergrund wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO bestimmt, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen offene Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen unzulässig sind. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Zufahrten nur innerhalb der Fläche T_{Ga}, überdachte Stellplätze nur innerhalb der Fläche St zulässig. Dies gilt nicht für Stellplätze für Menschen mit Behinderungen; diese sind im erforderlichen Umfang, mit Ausnahme der gemäß textlicher Festsetzung 3.2 definierten Flächen, allgemein zulässig (**textliche Festsetzung**

Nr. 3.1). Ziel dieser Festsetzung ist eine Steuerung des ruhenden Verkehrs, insbesondere im Sinne des Ortsbilds. Auch sollen aufgrund der bereits vorhandenen großflächigen Versiegelungen durch Stellplatzanlagen im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereichs und der zentralen Bedeutung der auf dem Grundstück Fördestraße 76 begrünten Freiflächen und Gehölze für die Gebietsdurchgrünung die vorhandenen Vegetationsstrukturen so weit wie möglich erhalten bleiben. Eine weitere Versiegelung durch offene Stellplätze soll vermieden werden. Die Zulässigkeit von überdachten Stellplätzen ist flächenmäßig stark begrenzt und erfolgt unter der Prämisse, dass die Dächer zu begrünen sind (vgl. textl. Festsetzung Nr. 6.1).

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze bzw. deren Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO unzulässig. Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB können diese jedoch bis zum festgesetzten Maß der baulichen Nutzung ausnahmsweise zugelassen werden (**textliche Festsetzung Nr. 3.2**). Die textliche Festsetzung auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO dient im Zusammenhang mit der textlichen Festsetzung Nr. 4.1, Buchstabe a, der planungsrechtlichen Sicherung von begrünten Vorgartenzonen (s. o.).

6.3 Erschließung, Infrastruktur

Die Kosten für die Erstellung und die jährliche Unterhaltung der Erschließungs- und Entsorgungsanlagen sind mit dem TBZ abzustimmen (Baudaten-Checkliste). Die Kosten sind in die Vorlagen zum Entwurfsbeschluss und als Wiederholung bzw. Aktualisierung zum Satzungsbeschluss einzubringen. In der Planbegründung werden diese Kosten nicht beziffert.

6.3.1 Verkehrserschließung

Eine Verkehrserschließung des Grundstücks erfolgt über die direkt nördlich an das Grundstück anschließende öffentliche Verkehrsfläche der Fördestraße. Der an das Grundstück Fördestraße 76 angrenzende Abschnitt der Fördestraße ist in den Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 122 einbezogen und als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Grundstücksgrenze ist gleichzeitig Straßenbegrenzungslinie.

6.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Die nächstgelegene Haltestelle „Twedter Plack“ liegt ca. 50 m südwestlich des Geltungsbereichs. Über diese ist der Geltungsbereich gut an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden. Hier verkehren insgesamt 8 Buslinien, die Linien 3 (Frösleeweg - Solitude), 7 (Tremmerup - Am Lachsbach), 10 (Twedter Plack - Sportland), 11 (Twedter Plack - Flensburg ZOB), 12 (Flensburg ZOB - Twedter Plack), 21 (Glücksburg ZOB - Flensburg ZOB), 1574 (Flensburg ZOB - Holnis Wendepark, Glücksburg) und N2 (Flensburg ZOB - Am Lachsbach).

6.3.3 Ruhender Verkehr / Erreichbarkeit der Hauseingänge

Laut Landesbauordnung Schleswig-Holstein müssen in Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen Stellplätze für Wohnungen in ausreichender Anzahl barrierefrei sein und von den zugeordneten Gebäuden aus barrierefrei erreichbar sein (§ 50 Abs. 1 LBO 2022).

Stellplätze und Garagen sind gemäß § 49 Abs. 2 Satz 1 LBO so anzuordnen und auszuführen, dass ihre Benutzung die Gesundheit nicht schädigt und das Arbeiten und Wohnen, die Ruhe und die Erholung in der Umgebung durch Lärm oder Gerüche nicht über das zumutbare Maß hinaus stört. Eine entsprechende Verortung der mit dem Neubauvorhaben Fördestraße geplanten Stellplätze

in einer unter den Neubau gelegenen Tiefgarage wurde mit der Abteilung Stadtentwicklung abgestimmt und ist im Rahmen der Festsetzungen der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 122 umsetzbar.

Gemäß politischer Beschlusslage¹ soll in allen Bebauungsplänen selbstbindend festgesetzt werden, dass der Zugang von öffentlichen Verkehrswegen, Stellplätzen und Garagen zu den Haustüren auch innerhalb des Grundstücks barrierefrei herzustellen ist. Die Wege zu den Haustüren müssen barrierefrei sein. Auch für Einzel- und Doppelhäuser wird empfohlen, die Hauseingänge ohne Stufen und das Eingangsgeschoss barrierefrei auszuführen. Die barrierefreie Gestaltung der Zuwegungen und Zugänge innerhalb der Baugrundstücke wird auf Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 Nr. 3 LBO 2022 mittels der textlichen Festsetzung Nr. 6.2, Buchstabe a, in der 6. Änderung des Bebauungsplans planungsrechtlich manifestiert (vgl. Kap. 6.9, Örtliche Bauvorschriften). Ein Verzicht auf diese Festsetzung wäre im vorliegenden Fall unbegründet.

Zur Unterstützung der planerischen Entwicklungsziele und im Sinne des Ortsbilds wird für den Geltungsbereich festgesetzt, dass offene Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) unzulässig und Zufahrten sowie überdachte Stellplätze nur innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig sind. Ausgenommen hiervon sind die erforderlichen Stellplätze für Menschen mit Behinderungen; diese sind im erforderlichen Umfang allgemein zulässig (vgl. Kap. 6.2.2, Überbaubare Grundstücksfläche).

6.3.4 Technische Infrastruktur

Die Versorgung mit Wasser, Elektrizität und Fernwärme erfolgt durch die vor Ort ansässigen Versorgungsträger, die Ableitung des Schmutzwassers über das vorhandene Leitungsnetz.

Bezüglich der Niederschlagsentwässerung bzw. der Oberflächenwasserbehandlung wird mittels der textlichen Festsetzung Nr. 5 bestimmt, dass das auf dem Baugrundstück anfallende Oberflächenwasser (Niederschlagswasser) durch bauliche oder technische Maßnahmen auf dem Grundstück zu versickern ist, sofern die vor Ort vorherrschenden Bodenverhältnisse dies zulassen. Wenn die Bodenverhältnisse eine Versickerung auf dem Grundstück nicht zulassen (durch Bodengutachten zu belegen), sind für das anfallende Oberflächenwasser bauliche und technische Maßnahmen der Oberflächenwasserbewirtschaftung durch Rückhalt auf dem Grundstück vorzusehen (vgl. Kap. 6.8, Oberflächenwasserbehandlung).

Aufgrund der bestehenden infrastrukturellen Rahmenbedingungen bzw. der verminderten Leistungsfähigkeit wird es hinsichtlich der Grundstücksentwässerung Einleitbeschränkungen für anfallendes Niederschlagswasser geben. Die bestehenden Einleitbeschränkungen sind von den Bauherr*innen im Zuge des Bauantragsverfahrens zu berücksichtigen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist für jedes geplante Bauvorhaben ein Wasserwirtschaftliches Konzept nach Erlass A-RW 01 zu erstellen und mit der UWB abzustimmen. So können einzelfallbezogen technische Lösungen zum Umgang mit der Oberflächenentwässerung unter Berücksichtigung der vorhandenen wasserrechtlichen Rahmenbedingungen und Einleitbeschränkungen gefunden werden.

6.3.5 Abfall, Wertstoffe

Aufgrund der politischen Beschlusslage sind auch die Abfallbehälter an ihren Stellplätzen barrierefrei erreichbar und nutzbar sein. Mittels der textlichen Festsetzung Nr. 6.2, Buchstabe b, findet

¹ SUPA-35/2009 Barrierefreiheit in Bebauungsplänen - Umsetzung der neuen Landesbauordnung, Antrag des Seniorenbeirates und des Beauftragten für Menschen mit Behinderungen, Beschluss v. 14.04.2009.

diese Vorgabe im Sinne der Barrierefreiheit ebenfalls Eingang in der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 122. (vgl. Kap. 6.9). Ein Verzicht auf diese Festsetzung wäre im vorliegenden Fall unbegründet.

6.4 Stellplätze und Garagen, Abstellanlagen für Fahrräder

Die Festlegung der Anzahl der herzustellenden Stellplätze und Fahrradabstellplätze erfolgt bauvorhabenbezogen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Es gelten die LBO und die Flensburger Stellplatzsatzung (Satzung der Stadt Flensburg über die Zahl und Beschaffenheit von Kraftfahrzeugstellplätzen und Fahrradabstellplätzen) in der jeweils aktuellen Fassung.

Gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO sind Stellplätze und Garagen in allen Baugebieten zulässig, soweit sich aus den Absätzen 2 bis 6 nichts anderes ergibt. Sofern Stellplätze ebenerdig angelegt werden, können diese gemäß § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. innerhalb von Abstandsflächen liegen (bis max. 50 m² Fläche).

Die für den Geltungsbereich notwendigen Stellplätze sind für die jeweiligen Nutzungen auf den privaten Grundstücken herzustellen, inklusive der notwendigen Stellplätze in Überbreite für die mögliche Nutzung mit Rollstuhl oder Kinderwagen (vgl. Kap. 8.2, 8.3). Gleiches gilt für Abstellanlagen für Fahrräder. Die maßgebliche Anzahl von Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen ergibt sich aus der Flensburger Stellplatzsatzung. Der § 49 Abs. 1 LBO 2022 ist anzuwenden (vgl. Kap. 6.2.2).

Im Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 122 sind offene Stellplätze - mit Ausnahme der Stellplätze für Menschen mit Behinderungen -, Garagen und Tiefgaragen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig, überdachte Stellplätze nur im gekennzeichneten Bereichen zulässig (vgl. Kap. 6.2.2).

6.5 Nebenanlagen

Im Geltungsbereich sind Nebenanlagen im Rahmen Regelungen der BauNVO zulässig. Demnach sind bei der Ermittlung der Grundflächenzahl u. a. die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und von Nebenanlagen im Sinne des § 14 mitzurechnen und die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 1 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO). Die Verortung der Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO ist innerhalb der Baugebiete - mit Ausnahme der als Vorgartenzone von Bebauung freizuhaltenden, der Fördestraße zugewandten Grundstücksflächen - räumlich nicht eingeschränkt.

6.6 Grünordnerische Festsetzungen

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

Im Sinne der Gebietsdurchgrünung und zur Unterstützung des Ziels eines naturnäheren Umgangs des Niederschlagswassers und dieses zur Versickerung und Verdunstung zu bringen (vgl. textliche Festsetzung Nr. 5), wird auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB i. V. m. Nr. 20 BauGB festgesetzt, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze bzw. deren Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen zu begrünen sind; die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Hiervon ausgenommen sind Wege und die Flächen für Anlagen gemäß textlicher Festsetzung 3.2, Satz 2 (**textliche Festsetzung**

Nr. 4.1, Buchstabe a). Die Verpflichtung zur Anpflanzung auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt insbesondere aus städtebaulichen Gründen.

Darüber hinaus wird zur Gebietsdurchgrünung sowie zur Grüngliederung von Stellplatzanlagen auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) i. V m. § 49 Abs. 2 LBO festgesetzt, dass ebenerdige Stellplatzflächen durch zu bepflanzende Flächen zu gliedern sind. Je 4 Stellplätze ist ein heimischer, standortgerechter Baum, StU 18-20 cm, zu pflanzen und zu erhalten. Dabei sind mindestens 6 m² große Baumscheiben und 12 m³ durchwurzelbarer Raum herzustellen (**textliche Festsetzung Nr. 4.1, Buchstabe b).**

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

Die im Geltungsbereich vorhandenen Grünstrukturen sollen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens so weit wie möglich erhalten bleiben. Somit werden die Vegetationsbestände, die langfristig planungsrechtlich gesichert werden können und sollen, mit einer entsprechenden Erhaltungsbindung belegt. Diese Grünstrukturen sind ortsbildprägend und tragen wesentlich zur Be- und Durchgrünung des Grundstücks sowie des insgesamt sehr wenig begrünten Blocks bei. Es gilt nach wie vor die Zielstellung des Bebauungsplans Nr. 122, den privaten Garten auf dem Grundstück Fördestraße 76 als eine der wesentlichen quartiersinternen Grünflächen zu erhalten. Dies dient neben naturschutzfachlichen und ortsbildprägenden Gründen insbesondere der Gebietsdurchgrünung.

So soll u. a. der im Grenzverlauf zwischen den Grundstücken Fördestraße 76 und Twedter Plack 1 vorhandene Gehölzstreifen erhalten und entwickelt werden. Dazu wird auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB) bestimmt, dass auf der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung A1 die vorhandenen Gehölze zu erhalten und als durchgehender Gehölzstreifen zu entwickeln sind. Es ist eine Qualität von mind. 2 Pflanzen / lfm. herzustellen; zu verwenden sind heimische, standortgerechte Gehölze. Die Bepflanzungen sind bei Abgang nachzupflanzen. Mindestens einmal jährlich ist ein Pflegeschnitt vorzunehmen (**textliche Festsetzung Nr. 4.2, Buchstabe a).**

Neben der Entwicklung eines Gehölzstreifens entlang der westlichen Grundstücksgrenze sollen auch die im östlichen Grenzverlauf vorhandene Buchenhecke und die entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze vorhandene Hainbuchenhecke langfristig gesichert werden. Die wird, ebenso wie der hintere Teil der im östlichen Grenzverlauf auf dem Grundstück Fördestraße 76 gelegenen Buchenhecke, jeweils mit einer Erhaltungsbindung belegt (Flächen A2 und A3). Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB) wird textlich festgesetzt, dass auf der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung A2 die vorhandene Hainbuchenhecke (*Carpinus betulus*) zu erhalten und bei Abgang mit 2,5 Pflanzen / lfm. nachzupflanzen ist (**textliche Festsetzung Nr. 4.2, Buchstabe b).** Zudem wird bestimmt, dass in der Fläche A3 ist die vorhandenen Buchenhecke zu erhalten und bei Abgang mit 2,5 Pflanzen / lfm. nachzupflanzen ist (**textliche Festsetzung Nr. 4.2, Buchstabe c).**

Die im Grenzverlauf zwischen den Grundstücken Fördestraße 76 und 78 / Marrendamm 7 gelegene Hecke ist durch ein Anpflanzgebot im vorhabenbezogenen Bebauungsplan VEP Nr. 30 „Einkaufszentrum Marrendamm“ (rechtskräftig seit dem 03.02.2011) festgelegt und wurde mit Umsetzung des Vorhabens (Errichtung eines Einkaufszentrums) angepflanzt. Aufgrund eines Versprungs in der Hecke liegt diese in etwa 2/3 der Gesamtlänge auf dem Grundstück Fördestraße 76. Diese Maßnahme zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen bei Realisierung der Planung wurde als Einfriedigung des Stellplatzes und zum (Sicht-)Schutz des angrenzenden Grundstücks Fördestraße 76 festgesetzt. Sie wurde durch eine entsprechende Regelung im Durchführungsvertrag sichergestellt. Die Anpflanzung hätte auf den Flächen des VEP

Nr. 30 realisiert werden sollen, sie sollte ausschließlich dem Schutz des Grundstücks Fördestraße 76 dienen. Aus diesem Grund wird die Bindung zum Erhalt dieser Buchenhecke auf den hinteren, als Gartenfläche zu erhaltenden Grundstücksteil beschränkt, um so die Umsetzung der im vorderen Grundstücksteil geplanten überdachten Stellplätze ermöglichen zu können. Mit den geplanten Carports mit Gründach stellen einen adäquaten Sichtschutz zu der angrenzenden Stellplatzanlage gegeben und grundstückintern steht der verlustig gehende Heckenabschnitt der festgesetzten Aufwertung des Gehölzbestands an der westlichen Grundstücksgrenze gegenüber.

6.6.3 Beschaffenheit von PKW-Stellplätzen

Im Sinne der Minimierung von nachteiligen Auswirkungen auf den Bodenhaushalt wird auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt, dass nicht überdachte PKW-Stellplätze und Fahrrad-Abstellplätze nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind die erforderlichen barrierefreien Stellplätze (**textliche Festsetzung Nr. 4.3**).

Die textliche Festsetzung Nr. 4.3 unterstützt die Zielstellung eines möglichst naturnahen Umgangs mit dem Niederschlagswasser und einer Versickerung an Ort und Stelle. Die Regelung wird aus städtebaulichen Gründen getroffen. Sie steht u. a. im Sinne der Berücksichtigung des Schutzguts Boden bzw. der Minimierung von nachteiligen Auswirkungen auf den Bodenhaushalt. Die Vermeidung nicht erforderlicher Versiegelungen dient aber auch städtebaulichen Aspekten und der Ortsbildgestaltung.

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

Gemäß der für das Plangrundstück durchgeführten faunistischen Untersuchungen² sind mit dem geplanten Bauvorhaben zur Neubebauung des Grundstücks Fördestraße 76 keine Verstöße gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG abzusehen. Im Einzelnen kam die gutachterliche Betrachtung zu folgenden Aussagen:

Fledermäuse

Aus den gewonnenen Ergebnissen können keine Konflikte gegenüber § 44 Abs. 1 BNatSchG abgeleitet werden, das Eintreten von Verbotstatbeständen ist nicht zu erwarten.

Brutvögel

Aus den gewonnenen Ergebnissen können keine Konflikte gegenüber § 44 Abs. 1 BNatSchG abgeleitet werden, das Eintreten von Verbotstatbeständen ist nicht zu erwarten.

Andere

Etliche Löse- und Fressplätze des Steinmarders im Haus verweisen auf eine seit längerem bestehende Nutzung des Gebäudes durch die Art. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass die anpassungsfähigen Tiere mit Beginn der Abrissarbeiten in benachbarte Lebensräume ausweichen werden.

² Dipl.-Biol. Gerrit Görrissen: Fachbeitrag Artenschutz BV Gebäudeabriss und -neubau / Fördestraße 76, 24944 Flensburg, Glücksburg, 14.03.2022

Im Ergebnis des Fachbeitrags Artenschutz ist mit der vorliegenden Planung kein artenschutzrechtlicher Handlungsbedarf verbunden. Demnach besteht diesbezüglich kein Festsetzungserfordernis innerhalb des Bebauungsplans.

6.8 Oberflächenwasserbehandlung

Auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 14, 16 BauGB wird festgesetzt, dass das im Urbanen Gebiet anfallende Oberflächenwasser (Niederschlagswasser) durch bauliche oder technische Maßnahmen auf dem Grundstück zu versickern ist, sofern die vor Ort vorherrschenden Bodenverhältnisse dies zulassen. Wenn die Bodenverhältnisse eine Versickerung auf dem Grundstück nicht zulassen (durch Bodengutachten zu belegen), sind für das anfallende Oberflächenwasser bauliche und technische Maßnahmen der Oberflächenwasserbewirtschaftung durch Rückhalt auf dem Grundstück vorzusehen (**textliche Festsetzung Nr. 5**).

6.9 Örtliche Bauvorschriften

Begrünung und Abschirmung von Nebenanlagen

Insbesondere im Sinne des Ortsbilds wird gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 und 8 LBO aus gestalterischen Gründen festgesetzt, dass die Dächer von Nebenanlagen im Sinne von § 14 der BauNVO, Garagen und überdachten Stellplätze nach § 12 BauNVO zu mindestens 80 % zu begrünen sind. Die maximale zulässige Dachneigung beträgt 20°. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen (**textliche Festsetzung Nr. 6.1, Buchstabe a**). Ergänzend wird auf Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 Nr. 6 LBO bestimmt, dass offene Müllsammelplätze mit Hecken oder Ranken zu begrünen (**textliche Festsetzung Nr. 6.1, Buchstabe b**).

Barrierefreie Gestaltung

Auf Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 Nr. 3 LBO 2022 wird festgesetzt, dass der Zugang von öffentlichen Verkehrswegen, Stellplätzen und Garagen zu den Gebäudeeingängen auch innerhalb des Grundstücks barrierefrei auszuführen ist (**textliche Festsetzung Nr. 6.2, Buchstabe a**). Darüber hinaus wird im Sinne der barrierefreien Gestaltung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 Nr. 6 LBO 2022 festgesetzt, dass die Abfallbehälter an ihren Stellplätzen barrierefrei erreichbar sein müssen (**textliche Festsetzung Nr. 6.2, Buchstabe b**).

Werbeanlagen

Innerhalb des Geltungsbereichs sollen Werbeanlagen eingeschränkt werden, um eine geordnete städtebauliche Gestaltung zu sichern und eine negative Entwicklung durch eine Überfrachtung durch Werbeanlagen zu vermeiden.

Die Zulässigkeit von Werbeanlagen wird gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 und 2 sowie § 10 Abs. 4 LBO 2022 geregelt. So sind Werbeanlagen gemäß § 10 Abs. 4 LBO 2022 ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig. Gestalterische Festsetzungen zu Werbeanlagen werden in der textlichen Festsetzung Nr. 6.3 getroffen, diese Einschränkungen entsprechen dem aktuellen Standard der Stadt Flensburg. Sie sind nur an der Fassade im Erdgeschossbereich des Hauptgebäudes zulässig. Die Werbeanlagen dürfen eine max. Höhe von 1 m nicht überschreiten und max. ein Drittel der jeweiligen Erdgeschossfassade einnehmen (**textliche Festsetzung Nr. 6.3, Buchstabe a**). Es sind direkt und indirekt beleuchtete, blendfrei ausgeführte Werbeanlagen zulässig. Lauf-, Wechsel-, Blinklichtschaltungen und Anlagen ähnlicher Bauart und Wirkung sind nicht zulässig. Unzulässig sind sich bewegende Werbeanlagen. Lichtprojektionen auf oder am Gebäude, in Schaufenstern, an baulichen Anlagen, auf Grundstücken und auf Straßen, außerdem in den Luftraum abstrahlende Licht- und Laserstrahlen sind unzulässig. Werbeanlagen müssen so konstruiert

sein, dass keine Insekten in den Leuchtkörper gelangen können (staubdichte Leuchten) (**textliche Festsetzung Nr. 6.3, Buchstabe b**).

Beleuchtung

Zur Schonung der nachtaktiven Insekten sind im Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 122 für Werbeanlagen ausschließlich Leuchtmittel mit für Insekten wirkungsarmem Spektrum (UV-armes Lichtspektrum) gemäß dem Stand der Technik zu verwenden, wie zum Beispiel Natriumdampf-Niederdrucklampen mit monochrom gelblichem Licht oder LED-Lampen mit warm-neutralweißem Licht. Es dürfen nur Leuchten mit geringer Oberflächentemperatur < 60 °C verwendet werden. Die Lichtstärke ist so zu begrenzen, dass keine negativen Auswirkungen auf den Straßenverkehr entstehen. Lichtquellen sind zum umgebenden Baumbestand und zur Landschaft hin abzuschirmen (**textliche Festsetzung Nr. 6.4**).

Nicht überbaute Flächen

Im Sinne der Erhaltung des Ortsbilds und zur Wahrung der Funktionen des Bodenhaushalts wird auf Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 8 Abs. 1 LBO 2022 festgesetzt, dass unbebaute oder nicht anderweitig zulässig genutzte Flächen wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen sowie zu begrünen oder zu bepflanzen sind. Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Splitt- und Schottergärten oder Steinbeete sind unzulässig (**textliche Festsetzung Nr. 6.5**).

Schottergärten

Die textliche Festsetzung Nr. 6.5 soll u. a. verhindern, dass unbebaute Flächen unnötig versiegelt werden und somit der Boden- und Wasserhaushalt beeinträchtigt wird. Darüber hinaus sollen so genannten Schottergärten auch aus gestalterischen Aspekten nicht ermöglicht werden. Schottergärten sind keine Grünfläche im Sinne des Bauordnungsrechts. Dabei ist es unerheblich, ob sie mit oder ohne Unterfolie ausgeführt werden. Daher sind die nicht überbauten Grundstücksflächen als Grünflächen herzustellen, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen erforderlich sind. In diesen Kontext wird nochmals auf § 8 Abs. 1 Satz 1 LBO verwiesen, wonach die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen sind, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

Dachform, -neigung und Dachflächen

Ebenfalls aus ortsbildschützenden Gesichtspunkten soll die Dachform für Hauptanlagen festgesetzt werden. Demnach wird auf Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBO 2022 festgesetzt, dass im Urbanen Gebiet die Dächer sind als Satteldächer (SD) auszubilden sind. Die Dachneigung muss mindestens 30° betragen. Garagen, überdachte Stellplätze, Nebenanlagen und untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Wintergärten) sind hiervon ausgenommen (**textliche Festsetzung Nr. 6.6, Buchstabe a**). Von der Dacheindeckung dürfen keine reflektierenden bzw. glänzenden Wirkungen ausgehen (**textliche Festsetzung Nr. 6.6, Buchstabe b**). Anlagen zur Energiegewinnung (Solarzellen, Solarkollektoren etc.) dürfen in die Dachfläche integriert werden. Zur Vermeidung einer Blendwirkung der Anlagen, sind ausschließlich Frontgläser mit einer sehr hohen Transmission und damit niedrigen Reflektion einzusetzen (**textliche Festsetzung Nr. 6.6, Buchstabe c**).

6.10 Aufhebung von Rechtsvorschriften

Mit Inkrafttreten der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 122 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB treten für den Geltungsbereich der 6. Änderung, d. h. das Grundstück Fördestraße. 76, alle bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Twedter Plack“ (Nr. 122), rechtsverbindlich seit dem 10.12.1995, außer Kraft (**textliche Festsetzung Nr. 7**).

6.11 Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen / Hinweise

6.11.1 Denkmalschutz

Auf dem Grundstück Fördestraße 65 findet sich die denkmalrechtlich geschützte "Sachgesamtheit Hofstelle Fördestraße 65", zu der das "Angeliter Bauernhaus" (Einzeldenkmal), das Wirtschaftsgebäude (kein Einzeldenkmal) und die alte Hoflinde (Naturdenkmal) zählen. Maßnahmen in der Umgebung von Kulturdenkmälern bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung nach § 12 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG).

6.11.2 DIN 18920

Die DIN-Norm 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) wird im Rathaus der Stadt Flensburg während der Dienststunden zur Einsicht bereitgehalten.

6.11.3 Grabungsschutzgebiet

Das Plangebiet liegt außerhalb eines Grabungsschutzgebiets. Dennoch ist über den Bereich der bisherigen Grabungsschutzgebiete hinaus im seit historischer Zeit genutzten und/oder bebauten Stadtbereich mit archäologischen Denkmälern zu rechnen. Maßnahmen, die mit Eingriffen in den Boden verbunden sind, sollen mit dem Archäologischen Landesamt abgestimmt werden.

Nach europäischer Rechtsprechung ist vom so genannten Verursacherprinzip auszugehen: Werden durch öffentliche oder private Vorhaben archäologische Untersuchungen, Bergungen, Dokumentationen und Veröffentlichungen notwendig, ist der Träger des Vorhabens im Rahmen des Zumutbaren zur Deckung der Gesamtkosten verpflichtet.

Gemäß § 15 DSchG ist die Denkmalschutzbehörde generell unverzüglich zu benachrichtigen und die Stelle zu sichern bis das Archäologische Landesamt eintrifft, wenn bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, die auf archäologische Funde hindeuten.

6.11.4 Kampfmittel

Gemäß Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung) vom 07.05.2012 kann das Gebiet der Stadt Flensburg mit Kampfmitteln belastet sein. Die Eigentümerin, der Eigentümer oder Nutzungsberechtigte von Grundstücken sind verpflichtet, vor der Erstellung von baulichen Anlagen im Sinne der LBO und vor Beginn von Tiefbauarbeiten eine Auskunft bei der Landesordnungsbehörde über mögliche Kampfmittelbelastungen einzuholen.

7. Umweltbericht gem. § 2a BauGB

Aus den unter Punkt 4.1 genannten Gründen erfolgt eine Bauleitplanung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB wird von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung und dem Monitoring abgesehen.

Darauf, dass von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen wird, wird im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung hingewiesen.

8. Berücksichtigung der Belange besonderer Bevölkerungsgruppen

Auf der Ebene der Bauleitplanung sind die Belange bestimmter Bevölkerungsgruppen nicht unmittelbar erkennbar. Im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung besteht grundsätzlich für jede gesellschaftliche Gruppe gleichermaßen die Möglichkeit der Einflussnahme. Soweit vorhanden, werden aber die der Stadt Flensburg zugeordneten Beiräte oder Vertretende der jeweiligen Bevölkerungsgruppe beteiligt. Die im betroffenen Stadtteil organisierte Interessengemeinschaft oder Bürgervereinigung wird auf die Planung hingewiesen und erhält die Gelegenheit zum Vorbringen ihrer Anliegen.

Das übergeordnete Ziel der Bauleitplanung ist es, im gesamten Stadtgebiet ein für alle Gruppen attraktives Wohnraumangebot zu schaffen, welches eine wohnungsnah Versorgung, einen kurzen, möglichst barrierefreien Zugang zu den Verkehrswegen und dem ÖPNV, den Arbeitsplätzen, den sozialen und kulturellen Infrastruktureinrichtungen sowie den Freizeit- und Erholungsräumen gewährleistet.

8.1 Gender-Aspekte

Gender-Mainstreaming oder Geschlechtergerechtigkeit in der Stadtplanung bedeutet, das Augenmerk auf die Beziehungen zwischen Gleichberechtigung und der Entwicklung menschlicher Siedlungen zu richten. Ziel der Planung ist es, für gleichwertige Lebensbedingungen aller Geschlechter Sorge zu tragen. In Bezug auf die täglichen Lebensabläufe (Erwerbsleben, Verknüpfung des Erwerbs- und des Gesamtalltags, Mobilität, Kinder und deren Betreuung, häusliche Pflege von Angehörigen, Freizeit, soziale Kontakte usw.) kann die Bauleitplanung ein Angebot unterbreiten, das allenfalls einen planerischen Rahmen darstellt, der bedürfnisgerecht von den Bewohnenden mit Leben erfüllt werden kann.

In der vorliegenden Planung sind keine genderspezifischen Belange berührt. Die Gleichstellungsbeauftragte ist im Rahmen der Trägerbeteiligung in das Bauleitplanverfahren eingebunden.

8.2 Familien / Kinder und Jugendliche

Die Stadt Flensburg strebt grundsätzlich eine weitere Verbesserung der Situation für Familien, Kinder und Jugendliche an. Dazu gehören neben einer guten Ausstattung mit Betreuungs- und Bildungseinrichtungen ebenfalls familienfreundliche Plätze zum Wohnen und Arbeiten, freie Spiel- und Sportflächen, Veranstaltungen, Freizeit- und Ferienprogramme und vieles mehr.

Die Beteiligung der Kinder und Jugendlichen am Bauleitplanverfahren erfolgt in der Regel indirekt, soweit die jeweilige Planung nicht unmittelbar ein speziell auf diese Gruppe zugeschnittenes Vorhaben zum Inhalt hat. Eine Interessensvertretung durch Eltern bzw. institutionelle Behörde, städtische Dienststellen und dem Stadtschülerrat u. a. ist im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gegeben.

Auf Basis des vorliegenden Bebauungsplans ist die Realisierung unterschiedlichster Wohnungsgrößen möglich. Da eine Detailplanung des Gebäudes jedoch erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgt, ist bezüglich der eventuellen Schaffung größerer, familienfreundlicher Wohnungen im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens keine Aussage zu treffen.

8.3 Senioren und Menschen mit Behinderungen

Vor dem Hintergrund des fortschreitenden demographischen Veränderungsprozesses ist eine auch auf die Belange von Senioren eingehende Bauleitplanung von besonderer Bedeutung. Diese

Belange sind hinsichtlich der zu beachtenden Einschränkungen der Beweglichkeit, des Seh- und Hörvermögens und der in Anspruch genommenen Hilfsmittel wie Gehhilfen und Rollstuhl weithin deckungsgleich mit den Anforderungen der Menschen mit Behinderungen. Beide Gruppen sind über den Seniorenbeirat bzw. Beauftragten für Menschen mit Behinderungen im Rahmen der Trägerbeteiligung eingebunden.

Den Belangen von Senioren und Menschen mit Behinderungen kommt eine barrierefreie Gestaltung der Außenbereiche entgegen, die eine Nutzung für alle Bewohner erleichtert. Daher werden das Leitbild und die Handlungsfelder für eine generationenfreundliche Stadt konsequent in Flensburg umgesetzt. Im Rahmen dieser Möglichkeiten sind in letzten Jahren ergänzende Festsetzungen in den Bebauungsplänen gemäß § 86 LBO 2022 getroffen worden, indem für die Erreichbarkeit von Stellplätzen, Garagen und Haustüren eine Barrierefreiheit festgesetzt wird (siehe textliche Festsetzung Nr. 6.2, Buchstabe a). Gleiches gilt für die Erreichbarkeit und Nutzbarkeit von Abfallbehältern (siehe textliche Festsetzung Nr. 6.2, Buchstabe b).

Weitere Maßnahmen, die den Anforderungen dieser Gruppen entsprechen, betreffen bauliche Vorkehrungen innerhalb der Gebäude oder die weitere Gestaltung von Frei- und Verkehrsflächen und sind daher Gegenstand der Bauausführung und nicht der Bauleitplanung.

Es empfiehlt sich, um eine nachhaltige Nutzung der Gebäude für jedes Lebensalter zu ermöglichen, Erdgeschosse barrierefrei auszuführen und Eingänge ohne Stufen zu bauen. Bei der Gestaltung von Treppen sollte auch die Begehbarkeit durch Ältere bedacht werden. Empfehlenswert ist ebenso die Errichtung von Stellplätzen in Überbreite für die Nutzung mit Rollstuhl bzw. Kinderwagen im Einzelfall auf den privaten Grundstücken.

9. Gebietsgliederung

Durch den Bebauungsplan werden die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs wie folgt festgesetzt:

Urbanes Gebiet	ca. 1.186 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 102 m ²
Gesamtfläche	ca. 1.288 m²

Bezeichnung	geplante Festsetzungen B-Plan 122-6							
	Flächen- größe (m ²)	Anteil an Ge- samtlä- che (%)	GRZ	max. zu- lässige GR (m ²)	GRZ 2	mögliche Gesamt- versiege- lung (m ²)	GFZ	max. zu- lässige GF (m ²)
Urbanes Gebiet (MU)	1.186	92,1	0,35	415	0,53	623	0,9	1.067
<i>davon</i>								
überbaubar (Baugrenzen)	424	32,9						
Fläche TGa	107	8,3						
Fläche ST	35	2,7						
Flächen mit Erhaltungs- bindungen (A1, A2, A3)	135	12,0						
Öffentliche Verkehrsfläche	102	7,9						
Geltungsbereich insgesamt	1.288	100,0						

10. Erschließungsbeiträge

Gemeinden sind gemäß § 127 BauGB gehalten, zur Deckung ihres Erschließungsaufwands einen Erschließungsbeitrag zu erheben. Bei der Feststellung der Beitragspflicht und der Beitragshöhe finden §§ 127 bis 135 BauGB Anwendung. Die Erhebung erfolgt aufgrund der städtischen Erschließungsbeitragssatzung vom 03.08.2017.

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

11. Anlagen

Städtebaulicher Entwurf Bauvorhaben „Fördestraße 51“³



Abb. 3: Städtebauliches Konzept „Fördestraße 76“, Lageplan (unmaßstäblich)

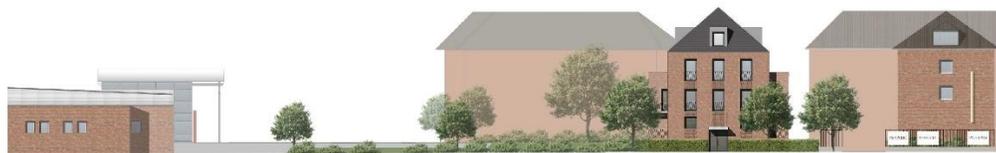


Abb. 4: Städtebauliches Konzept „Fördestraße 76“, Straßenschnitt (unmaßstäblich)

³ Architekturbüro Werner Schaffer: Neubau eines Wohnhauses Fördestraße 76, Flensburg, Mai 2022