

Begründung

Bebauungsplan „Schleswiger Straße 74 (Queisser Pharma)“ (Nr. 324)



Stadt Flensburg

Der Oberbürgermeister

Fachbereich Stadtentwicklung

Stadt- und Landschaftsplanung

Planverfasser:

 clausen-seggelke
stadtplaner

18.05.2026

Esther Schumacher

stadtplanung@flensburg.de

INHALTSVERZEICHNIS

1	Lage und Abgrenzung des Plangebiets	3
2	Planerische Vorgaben.....	4
2.1	Rechtsgrundlagen	4
2.2	Flächennutzungsplan	4
2.3	Landschaftsplan	5
2.4	Festsetzungen in verbindlichen Plänen.....	5
2.5	Weitere Vorschriften:	7
3	Anlass und Erfordernis der Planaufstellung, Ziele und Zwecke der Planung.....	8
3.1	Gründe für die Durchführung eines Verfahrens der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB	8
4	Planinhalt und Festsetzungen	9
4.1	Art der baulichen Nutzung	10
4.2	Maß der baulichen Nutzung	13
4.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	14
4.4	Erschließung.....	14
4.5	Ver- und Entsorgung des Plangebiets.....	15
4.6	Grünordnung/Eingriff – Ausgleich.....	15
5	Belange des Umweltschutzes	17
6	Fachtechnische Untersuchungen, Gutachten.....	17
6.1	Artenschutz.....	17
6.2	Bodengutachten	19
6.3	Entwässerung.....	19
6.4	Kampfmittel.....	20
6.5	Lärmtechnische Untersuchung.....	20
6.6	Verkehrstechnische Untersuchung.....	22
7	Örtliche Bauvorschriften	22
8	Finanzielle Auswirkungen	23
9	Berücksichtigung der Belange besonderer Bevölkerungsgruppen.....	23
9.1	Gender-Aspekte	23
9.2	Familien / Kinder und Jugendliche	24
9.3	Senioren und Menschen mit Behinderungen	24
	Pläne und Anlagen	25
10	25	

1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schleswiger Straße 74 (Queisser Pharma)“ (Nr. 324) liegt im Flensburger Stadtteil Südstadt, im Gewerbegebiet an der Schleswiger Straße. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist aus der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.



Abb.: Geltungsbereich Bebauungsplan „Schleswiger Straße 74 (Queisser Pharma)“ (Nr. 324)

Das Plangebiet liegt zwischen:

Im Norden: einer Kleingartenkolonie; den Grundstücken Rude 31 – 39,
Zur Bleiche 13 – 15 sowie Schleswiger Straße 68,

im Osten: Schleswiger Straße; Grundstücken Schleswiger Straße 68 u. 76,

im Süden: den Grundstücken Schleswiger Straße 76, Behmstraße 2 – 4 sowie 5
und

im Westen: der Kleingartenkolonie

2 Planerische Vorgaben

2.1 Rechtsgrundlagen

Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind das Baugesetzbuch (BauGB) sowie die auf dem BauGB beruhenden Rechtsverordnungen, wie z. B. die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanzV) und die Landesbauordnung (LBO).

2.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Flensburg aus dem Jahr 1998 in der 101. Änderung vom 17.05.2025 stellt den Planbereich als gewerbliche Baufläche, einen westlichen Teilbereich als Grünfläche und einen Teil des nördlichen Abschnitts als gemischte Baufläche Typ M2 dar. Die Kleinteiligkeit der Darstellungen entspricht dabei nicht dem allgemein üblichen Zielmaßstab des Flächennutzungsplans. Aufgrund der begrenzten Gesamtgröße des Plangebiets kann der Bebauungsplan gemäß § 13a (2) Satz 2 aufgestellt werden und wird der Flächennutzungsplan im Anschluss berichtigt.

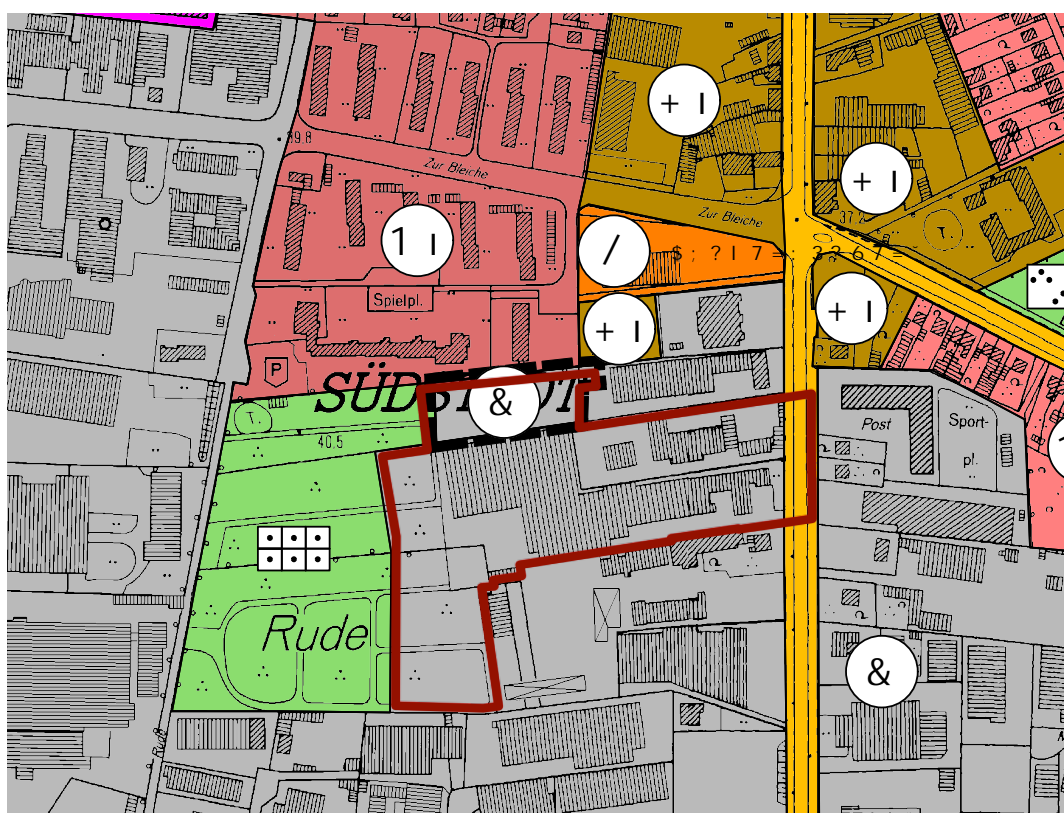


Abb.: Berichtigung des Flächennutzungsplans der Stadt Flensburg aus dem Jahr 1998 (Entwurfsstand 08.05.2026)

2.3 Landschaftsplan

In dem Landschaftsplan aus dem Jahr 2023 (Entwicklungsplan) wird das Plangebiet im Norden und Süden zum Teil durch Knicks als gesetzlich geschützte Biotope gem. § 21 LNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG begrenzt und außerdem als Gebiet für die Erstellung von Entwässerungskonzepten für die vorrangige Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort ausgewiesen.



Abb.: Landschaftsplan der Stadt Flensburg, Entwicklungsplan Stand 2023

2.4 Festsetzungen in verbindlichen Plänen

Aktuell definieren verschiedene Bebauungspläne das Planrecht für das Werksgelände der Queisser Pharma GmbH und Co. KG. Für weite Teile gilt der Bebauungsplan Nr. 177 von 2006, welcher mit einer 1. Änderung im Jahr 2011 angepasst wurde. Die Gewerbegebiete wurden dabei nach Westen in ursprünglich als Kleingärten festgesetzte Bereiche erweitert. Dieser Bebauungsplan setzt eingeschränkte Gewerbegebiete fest.



Abb.: Bebauungsplan Nr. 177 der Stadt Flensburg aus dem Jahr 2006



Abb.: 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 177 der Stadt Flensburg aus dem Jahr 2011

Im Jahr 2019 wurde ein Änderungsverfahren für eine 2. Änderung dieses Planes durchgeführt mit dem Ziel, auf nördlich angrenzenden Flurstücken Baurecht für Wohnnutzungen und soziale Einrichtungen mit einer zusammenhängenden Tiefgarage (Nutzungsart: MU - Urbanes Gebiet) zu schaffen. Das in diesem Plan als MU 1 bezeichnete Baugebiet auf dem Flurstück 258 wurde kürzlich veräußert und soll zukünftig durch die Queisser Pharma GmbH & Co. KG gewerblich genutzt werden.



Abb.: 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 177 der Stadt Flensburg aus dem Jahr 2019

2.5 Weitere Vorschriften:

Es gelten die Abwassersatzung, die Baumschutzsatzung, die Stellplatzsatzung und die Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Flensburg in der jeweils aktuellen Fassung. Für Grundstücke innerhalb der Stadt Flensburg besteht gemäß Satzung über die Fernwärmeversorgung der Stadt Flensburg Anschlusszwang.

3 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung, Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 324 „Schleswiger Straße 74 (Queisser Pharma)“ wird das Planungsziel einer dauerhaften und nachhaltigen Sicherung sowie Schaffung von Entwicklungsoptionen des Standorts der Queisser Pharma GmbH & Co. KG an der Schleswiger Straße 74 verfolgt. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 3,8 ha einschl. angrenzender Verkehrsflächen. Am Standort der Queisser Pharma sind derzeit rund 300 Mitarbeiterinnen in der Verwaltung und im Schichtbetrieb 15-60 Angestellte in der Produktion und Distribution tätig.

Das Planungsziel entspricht der mit der Fortschreibung des IV-Säulenmodells zur Sicherung der bedarfsgerechten Flensburger Wirtschaftsflächenentwicklung (SUPA-33/2022) angestrebten Bestandssicherung und -entwicklung von Wirtschaftsflächen im Stadtgebiet Flensburgs. Mit dem Bebauungsplan wird eine einheitliche Genehmigungsgrundlage für die bereits in den letzten Jahren erfolgten und zukünftig geplanten Entwicklungen auf den Grundstücken der Queisser Pharma GmbH & Co. KG geschaffen.

Die Ratsversammlung der Stadt Flensburg hat am 16.10.2025 hierfür den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 324 „Schleswiger Straße 74 (Queisser Pharma)“ beschlossen, der als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll.

Aktuell definieren verschiedene Bebauungspläne das Planrecht für das Werksge-
lände (vgl. Kap. 2.4). Die planungsrechtlichen Festsetzungen sollen nun durch Auf-
stellung eines neuen Bebauungsplans harmonisiert und eine zusammenhängende
Entwicklungsgrundlage für das Areal geschaffen werden

3.1 Gründe für die Durchführung eines Verfahrens der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 324 „Schleswiger Straße 74 (Queisser Pharma)“ soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung mit beschleunigtem Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden.

Mit dem § 13a BauGB besteht die Möglichkeit, Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, im beschleunigten Verfahren durchzuführen. Mit der Planung werden bereits überplante Flächen eines Gewerbegebiets und die Nutzung einer bisher unbebaute Brachfläche mit Planrecht eines urbanen Gebiets aus der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 177 von 2019 ermöglicht.

Die Bauleitplanung kann nach § 13a BauGB erfolgen, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, kein Vorhaben mit einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht vorbereitet oder begründet wird, und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Die durch die Planung zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 70.000 m² und eine durchgeführte Vorprüfung des Einzelfalles hat ergeben, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind (§ 13 a Satz 2 Nr. 2 BauGB). Abschließend kann festgestellt werden, dass die Voraussetzungen für ein Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB für dieses Bauleitplanung erfüllt werden.

Um die Öffentlichkeit zu informieren, fand am 10. Dezember 2025 in den Räumen der Queisser Pharma eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung mit Amtlicher Ankündigung statt. Die Veranstaltung wurde protokolliert und die Anregungen der Bürgerinnen und Bürger werden im Bebauungsplan berücksichtigt.

Da der Bebauungsplan nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB aufgestellt werden kann, kann entsprechend dortigem Verweis auf § 13 Abs. 3 Satz 1 von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, dem Umweltbericht und den zugehörigen, ergänzenden Elementen abgesehen werden. Weiterhin gelten sich möglicherweise ergebende Eingriffe i.S.d. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass aus der Planung heraus kein Ausgleichserfordernis erwächst. Es bedarf hierzu also keiner Untersuchung, ob und in welchem Umfang sich bei Durchführung der Planung Eingriffe ergeben oder intensivieren.

Der Bebauungsplan wird zudem gemäß § 13a (2) Satz 2 aufgestellt, obwohl er teilweise von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht. Der Flächennutzungsplan wird im Anschluss berichtigt. Die zu berichtigende Fläche ist kleiner 5.000 m² und somit unter der Darstellungsgrenze.

4 Planinhalt und Festsetzungen

Mit dem neuen Bebauungsplan soll eine einheitliche Genehmigungsgrundlage für zukünftige Baumaßnahmen und betriebliche Entwicklungen auf den Grundstücken der Queisser Pharma GmbH & Co. KG geschaffen werden. Die Planungen setzen dabei auf den bereits in den letzten Jahren vorgenommenen Maßnahmen auf, die den Neubau einer Hauptverwaltung an der Schleswiger Straße, die Errichtung eines Parkhauses Nord auf Flurstück 364 und die Entsiegelung und Neugestaltung eines begrünten Innenhofs umfassten. Die nun vorgesehenen Baumaßnahmen dienen der betrieblichen Umstrukturierung und sehen die Errichtung weiterer Gebäude vor,

die durch die Anpflanzung von Gehölzen und Bäumen in den vorhandenen Bebauungskontext eingefügt werden um einen Übergang zu den angrenzenden Bebauungsstrukturen herzustellen.

Entsprechend den Zielen und Zwecken der Planung wird für das Plangebiet Art und Maß der baulichen Nutzung festgesetzt.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Um die betriebliche Nutzung der Flächen durch die Queisser Pharma GmbH & Co. KG zu ermöglichen, wird das Plangebiet mit Ausnahme der öffentlichen Straßenverkehrsflächen als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

Allgemein zulässig sind somit nicht erheblich belästigende Gewerbebetrieben aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind zugelassen werden wie auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Teil B des Bebauungsplans enthält zur Erreichung der städtebaulichen Ziele ergänzende Festsetzungen zur Differenzierung der zulässigen Art der baulichen Nutzung bzw. dem Ausschluss von an diesem Standort nicht gewünschten Nutzungen:

Tankstellen

In den Gewerbegebieten werden Tankstellen ausgeschlossen, da die Gewerbeflächen vorwiegend für flächenintensive Gewerbebetriebe mit qualifizierten Arbeitsplätzen vorgehalten werden sollen. Zudem besteht für die Ansiedlung von Tankstellen im Plangebiet kein städtebauliches Erfordernis, da in einer Entfernung von unter 1,0 Kilometern mehrere Tankstellen bestehen (Husumer Str. 30, Liebigstr. 10a, Lise-Meitner-Str. 31).

Vergnügungsstätten, Bordelle, bordellartige Betriebe und Dienstleistungen mit sexuellem Charakter

Um zu verhindern, dass Bordelle, bordellartige Betriebe, Dienstleistungen mit sexuellem Charakter, Spielhallen, Wettbüros, Wettannahmestellen oder sonstige im Grundsatz unerwünschte Vergnügungsstätten und entsprechende Gewerbebetriebe in Gewerbegebiete ausweichen und gewerbliche Nutzungen verdrängen, werden solche Betriebe im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgeschlossen. Es steht das Planungsziel der Ansiedlung gewerblicher Betriebe mit qualifizierten Arbeitsplätzen im Sinne des Flensburger IV-Säulenmodells zur Sicherung der

bedarfsgerechten Flensburger Wirtschaftsflächenentwicklung im Vordergrund. Durch derartige Nutzungen würden sich keine Synergien mit den Gewerbebetrieben ergeben. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten soll eine städtebauliche Fehlentwicklung, die in der Regel mit solchen Einrichtungen einhergeht, verhindern. Diese Betriebe erzielen häufig einen hohen Flächenumsatz und hohe Gewinnmargen, so dass sie im Vergleich zu anderem Gewerbe auch höhere Mieten zahlen können. Dies kann im Plangebiet zu einer Verdrängung oder ausbleibenden Ansiedlung der gewünschten gewerblichen Nutzungen führen und den angestrebten Gebietscharakter gefährden. Die Nutzungen im Plangebiet sollen auch nicht durch solche Betriebe und den mit ihnen insbesondere auch in den Nachtstunden einhergehenden Lärm durch zusätzlichen Kraftfahrzeug- und Publikumsverkehr belastet werden. Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten und in ihrer Wirkung vergleichbaren Gewerbebetrieben würde unter den bereits zuvor erwähnten Aspekten insgesamt dem Ziel zuwiderlaufen, städtebauliche Spannungen innerhalb des Plangebiets zu vermeiden.

Baustoff-, Lager- und Schrottplätze

Betriebe, deren Hauptzweck in der Lagerhaltung besteht, sind im Plangebiet unzulässig, da sie den städtebaulichen Zielen der festgesetzten Gewerbegebiete widersprechen. Dazu zählen insbesondere Lagerhäuser, Lagerplätze sowie offene Lagerplätze der Altkraftfahrzeug-, Schrott- und Altmetallverwertung. Ebenfalls bei diesen Betrieben steht das Planungsziel der Ansiedlung gewerblicher Betriebe mit qualifizierten Arbeitsplätzen im Sinne des Flensburger IV-Säulenmodells zur Sicherung der bedarfsgerechten Flensburger Wirtschaftsflächenentwicklung im Vordergrund.

Einzelhandel

Um das Hineindrängen von Einzelhandelsbetrieben in die festgesetzten Gewerbegebiete zu verhindern und die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt zu sichern, wird die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet beschränkt. Gemäß Zentren- und Einzelhandelskonzept für die Stadt Flensburg, welches am 23.03.2023 beschlossen wurde, soll die Attraktivität der Innenstadt und der Stadtteilzentren erhalten bleiben. Das Ansiedeln von Einzelhandelsbetrieben in gewerblichen Lagen wirkt sich negativ auf die Funktionsfähigkeit dieser Zentren aus, weshalb solche Betriebe im Plangebiet gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO grundsätzlich ausgeschlossen werden. Es besteht zudem in rund 800m südlicher Entfernung an der Schleswiger Straße 130 bereits ein Einkaufszentrum, der Förde-Park, so dass auch unter dem Gesichtspunkt der Nahversorgung kein Bedarf für entsprechende Einzelhandelsbetriebe gegeben ist.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb des konzeptionell ausgewiesenen Sonderstandorts „Förde Park“ und dessen räumlich angrenzenden Ergänzungsbereichs,

welcher durch großflächigen Einzelhandel vorgeprägt ist. Innerhalb des Sonderstandorts ist Einzelhandel mit zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Sinne einer funktionsgerechten Arbeitsteilung mit den zentralen Versorgungsbereichen abgestimmt sinnvoll. Der Ergänzungsbereich ist als Positivstandort zur zielgerichteten Profilierung für Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten vorgesehen.

Neben den Strategien einer räumlichen Bündelung des Einzelhandels werden zur nachhaltigen Unterstützung der städtischen Gewerbeentwicklung und zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche sowie der Nahversorgungsstrukturen prinzipiell eigenständige Einzelhandelsbetriebe auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Gewerbegebieten gezielt ausgeschlossen.

Um dem ansässigen Betrieb Lager- oder Werksverkäufe innerhalb des Plangebiets zu ermöglichen, wird auf den Leitsatz VI des Einzelhandelskonzepts, das so genannte Handwerkerprivileg zurückgegriffen. Dieses eröffnet produzierenden Betrieben die Möglichkeit, eine dem Betrieb untergeordnete Verkaufsstätte einzurichten und zu betreiben. Die Queisser Pharma stellt an der Schleswiger Straße Nahrungsergänzungsmittel, Gesundheitsprodukte und Arzneimittel her, die vor Ort in einem Werksverkauf mit begrenzter Fläche veräußert werden kann. Dieser Werksverkauf stellt keinen eigenständigen Einzelhandelsbetrieb dar und ist dem Anteil an produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebsflächen sowie der Verwaltung deutlich untergeordnet. Deshalb ist auch keine weitere Begrenzung der Sortimente erforderlich, auch wenn die verkauften Produkte ggf. als nahversorgungsrelevante Sortimente im Sinne des Einzelhandelskonzepts und der dort enthaltenen Sortimentslisten zu bewerten sind. Der Gewerbebetrieb kann künftig ausnahmsweise eine kleinflächige Ausstellungs- und Verkaufsfläche bis zu 250 m² im räumlichen und funktionalen Kontext seiner Tätigkeit einrichten. Von dieser im Ausnahmewege ermöglichten Einzelhandelstätigkeit gehen nicht die in der Begründung zum grundsätzlichen Einzelhandelsausschluss angeführten Gefährdungen für die städtebauliche Entwicklung aus.

Aufgrund der geringen absoluten Verkaufsfläche, der Beschränkung auf die Eigenproduktion und des spezialisierten Sortiments ist von keiner Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche oder Nahversorgungszentren auszugehen. Es fehlt insbesondere an der für klassische Nahversorgungsbetriebe typischen Angebotsbreite und Kundenfrequenz, weshalb keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Eine Verkaufsstätte kann zur Steigerung der Standortattraktivität für das produzierende Gewerbe beitragen.

In den Plan wird deshalb eine Festsetzung aufgenommen, dass ausnahmsweise Einzelhandel als Werksverkauf bis zu einer Größe von max. 250 m² Verkaufsfläche zulässig ist, wenn ein betrieblicher Zusammenhang zwischen den verkauften Waren und der eigenen Herstellung, Produktion oder Reparatur besteht und der Einzelhandel gegenüber der gewerblichen Hauptnutzung in Grundfläche und Baumasse untergeordnet bleibt sowie die Verkaufs- und Aufstellfläche auf eine absolute Obergrenze von 250 m² Verkaufsfläche begrenzt ist.

Störfallbetriebe

Die Ansiedlung von Anlagen, die einem Betriebsbereich im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG zugehörig sind oder einen ähnlichen Charakter haben, ist aufgrund des Risikos von schweren Unfällen und der Lage innerhalb der geschlossenen Ortschaft unzulässig. Die einzuhaltenden Abstandsempfehlungen des KAS-18-Leitfadens von den entsprechenden Anlagen beziehen sich auf Menschen beziehungsweise deren Leben und körperliche Unversehrtheit. Die nächsten schutzbedürftigen Nutzungen im Bestand befinden sich mit der bestehenden Wohnbebauung im Norden und der Kleingartenanlage im Westen unmittelbar angrenzend an die Betriebsanlagen. Unter Berücksichtigung der Abstandsempfehlungen des KAS-18-Leitfadens zu schutzbedürftigen Nutzungen ergibt sich die Notwendigkeit, Störfallbetriebe für die gewerblichen Flächen im Plangebiet mangels hinreichender Abstände zu den schutzbedürftigen Nutzungen auszuschließen. Diese Einschränkung ist aufgrund der seit Jahrzehnten bestehenden Gemengelage im Quartier bereits gegeben und ist für die allgemeine Gefahrenvorsorge unvermeidlich.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung entspricht dem in Flensburger Gewerbe- und Industriegebieten üblichen Maß der baulichen Nutzung und liegt etwas unterhalb der Orientierungswerte des § 17 BauNVO.

Durch Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,6, der Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen, die Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse in den Bereichen „GE1“ bis „GE4“, sowie die Aufnahme einer jeweils maximalen Gebäudehöhe wird ein Einfügen in die bestehende Umgebung sichergestellt.

Gemäß § 19 Absatz 4 BauNVO sind bei der Berechnung der Grundflächenzahl Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mitzurechnen, wobei die festgesetzte GRZ durch diese Anlagen gemäß § 19 (4) um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden darf. Um die Maximalversiegelung zu begrenzen, gilt dabei eine Kappungsgrenze, so dass die Überschreitung nur bis zu einem Wert von 0,8 zulässig ist.

Die Höhenentwicklung wird durch eine Festsetzung maximal zulässiger Gebäudehöhen bestimmt. Die Festsetzung der Höhen erfolgt mit Angabe in Metern über Normalhöhennull (m.ü.NHN) unter Bezug auf die vorhandene Geländesituation. Da gewerbliche Nutzungen vielfach technische Anlagen oberhalb der Dachflächen erfordern, enthält der Plan eine Öffnungsklausel. Die Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhen in den Bereichen „GE1“ bis „GE4“ ist ausnahmsweise zulässig, wenn es sich dabei um untergeordnete und für den Betrieb notwendige Gebäudeteile wie Treppenhäuser oder technische Aufbauten wie Lüftungsanlagen handelt, die auf max. 20 % der Dachfläche die festgesetzte Höhe um max. 3 m überschreiten. Das Maß der Aufbauten ist aus Gründen der ortsbildprägenden Dachlandschaft zu minimieren, aufgrund der technischen Notwendigkeit mancher Aufbauten ist die Option zur ausnahmsweisen Überschreitung jedoch auch ein wichtiges Kriterium bei der Standortentwicklung von Gewerbebetrieben.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise

Um den Bedarfen moderner Gewerbebauten und den bereits in Teilen vorhandenen Bestandsgebäuden zu entsprechen und die Errichtung von Gebäuden mit einer Länge von mehr als 50 m zu ermöglichen, wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Im gesamten Plangebiet sind Gebäude mit einer Länge größer 50 m zulässig.

Überbaubare Grundstücksflächen

Durch die Festsetzung von Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO) wird die Ausdehnung von Baumaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs begrenzt. Die im Bebauungsplan vorgesehene Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen in Form von Flächenausweisungen orientiert sich an den im Plangebiet vorhandenen Bestandsgebäuden und hält zusätzlich Flächen für Betriebserweiterungen vor. Im Norden des Plangebiets befindet sich entlang der Grenze des Geltungsbereichs ein Anpflanzstreifen für Bäume, an dem sich die Baugrenze des Bereichs „GE2“ orientiert.

Es ist zulässig, die festgelegten Baugrenzen mit untergeordneten Bauteilen wie Terrassen, Vordächern oder Eingangspodesten bis zu einer Tiefe von 2 m zu überschreiten.

4.4 Erschließung

Das Plangebiet ist durch die im Osten bestehende Hauptverkehrsstraße Schleswiger Straße erschlossen und an das Straßennetz für den motorisierten Individualverkehr angeschlossen. Außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans besteht im Südwesten eine weitere Erschließung über ein Privatgrundstück und die

Behmstraße. Das Plangebiet behält diese Anbindungen bei und erhält keine zusätzliche regelhaft genutzte Erschließung. Im Zuge der Werkserweiterung werden lediglich die bereits mit der 2. Änderung von Bebauungsplan 177 über Baulasten gesicherten Regenwassereinleitungen sowie Zufahrten für die Feuerwehr und die Wartung der Gebäude über das Flurstück 254 beibehalten. Die öffentliche Straßenverkehrsfläche der Schleswiger Straße ist Teil des Plangebiets und ist als solche festgesetzt.

Die notwendigen privaten Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken untergebracht. Im Norden wurde kürzlich bereits eine offene Stellplatzanlage durch ein Parkhaus ersetzt. Ebenso ist vorgesehen, die offene Stellplatzanlage im Süden des Plangebiets durch ein Parkhaus zu ersetzen. Der Zugang von neuerrichteten Stellplätzen zu den zugeordneten Gebäuden muss innerhalb des Grundstücks barrierefrei ausgeführt werden. Aufgrund der offenen Bauform des Parkhauses ist in diesem Gebäude kein Aufzug vorhanden. Entsprechend sind die barrierefreien Stellplätze ausschließlich im Erdgeschossbereich vorgesehen.

Im Eingangsbereich des Verwaltungsgebäudes sowie an den Zugängen zu den Parkhäusern werden zudem teilweise überdachte Fahrradstellplätze geschaffen, um entsprechende Mobilitätsformen zu unterstützen.

4.5 Ver- und Entsorgung des Plangebiets

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets erfolgt unter Berücksichtigung der geltenden gesetzlichen Regelungen. Details und Spezifikationen werden in der nachfolgenden, detaillierten Erschließungs- und Ausbauplanung und den jeweiligen Baugenehmigungsverfahren festgelegt.

Aufgrund der heute bereits bestehenden Betriebsanlagen der Queisser Pharma sind alle Medienanschlüsse vorhanden und sind derzeit keine Netzausbauten erforderlich.

4.6 Grünordnung/Eingriff – Ausgleich

Die mit dem Planverfahren verbundenen Eingriffe betreffen ausschließlich Flächen, die bereits im Zuge des Planverfahrens der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 177 (Festsetzung eines MU Gebiets) überplant wurden. Seinerzeit wurden Eingriff und Ausgleich ermittelt, von diesen Maßnahmen wurden jedoch noch nicht alle seinerzeit vereinbarten Maßnahmen realisiert. Bisher wurden nur die externen Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets durch Ankauf von Ökopunkten umgesetzt. Zuständig für die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen ist grundsätzlich der seinerzeitige Entwickler, der auch die vertraglichen Vereinbarungen geschlossen hat. Mit dem Erwerb des Flurstücks 258 hat die Queisser Pharma GmbH & Co. KG allerdings die Verpflichtung zur anteiligen Herstellung der

Ausgleichsmaßnahmen aus diesem früheren Verfahren übernommen. Im Fokus steht dabei die Anpflanzung von bis zu 18 Bäumen, von denen auf dem Flurstück 258 aufgrund des Flächenanteils bis zu 12 Baumpflanzungen und auf dem Flurstück 254 die verbleibenden Baumpflanzungen umgesetzt werden sollen. Die Ausgleichsmaßnahmen sollen in Form von Ersatzpflanzungen wie in der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 177 festgelegt an der nördlichen und westlichen Grundstücksgrenze umgesetzt werden, um eine Abschirmung zur angrenzenden Wohnbebauung zu erreichen. Aufgrund der geänderten Bebauung des Flurstücks 258 im Vergleich zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 177 wurden die Baumpflanzungen entsprechend dem Flächenanteil neu angeordnet. Die 12 Ersatzbäume sind durch zeichnerischen Eintrag in der Planzeichnung festgesetzt.

Für die festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen sind ausschließlich standortgerechte Laubgehölze gemäß Pflanzliste (siehe Festsetzung Nr. 11) mit einem Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen. Bei der Auswahl der Obstgehölze sollen Zierobst-Sorten gepflanzt werden. Je Baumpflanzung ist ein mindestens 6 m² großes Pflanzbeet und ein Wurzelraum von mindestens 15 m³ anzulegen und durch Maßnahmen gegen Überfahren zu sichern. Dabei sollen die angegebenen Mindestmaße der Fläche und des Volumens sicherstellen, dass jedem Baum genug Raum zum Leben zur Verfügung gestellt wird. Nebeneinanderstehende Pflanzungen sollen in einem zusammenhängendem Pflanzbeet angepflanzt werden. Die gepflanzten Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in gleicher Art und Qualität zu ersetzen.

Um die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf das örtliche Klima sowie den Grundwasserhaushalt zu minimieren, sollen Dachflächen von Neubauten vollständig mit einer mindestens 10 cm hohen, durchwurzelbaren Substratschicht versehen und extensiv begrünt werden. Ausgenommen hiervon sind die Dächer von Nebengebäuden und Parkhäusern, die mit einer Solaranlage auszustatten sind. Ebenso von der Dachbegrünungspflicht ausgenommen sind die Bestandsgebäude, welche nicht die erforderlichen Tragfähigkeiten besitzen. Es ist eine standortgerechte Kräutersaatgutmischung oder eine Sprossenansaat anzusäen, sodass eine geschlossene Vegetationsfläche entsteht, die auf Dauer zu erhalten ist. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Belichtungs- und Belüftungsflächen, Dachflächenbereiche mit Photovoltaik-Anlagen, sowie Flächen für notwendige technische Aufbauten. Der zu begrünende Dachanteil der Bürogebäude muss bei Neubauten mindestens 60% betragen. Eine Kombination mit Photovoltaik-Anlagen als sich überlagernde Doppelnutzung ist zulässig und anzustreben. Durch diese Festsetzung können einerseits lokale Aufheizeffekte und die Entstehung von Hitzeinseln gemindert werden und gleichzeitig auch in den stärker versiegelten Gewerbegebieten kleinteilige Flächen mit Habitatqualität für bestimmte Artengruppen geschaffen werden. Bei Nebengebäuden und Parkhäusern wird regelhaft eine vereinfachte Baukonstruktion

und Statik vielfach in Systembau verwendet, bei der die Herstellung einer Dachbegrünung einen erheblichen Mehraufwand darstellen würde. Entsprechend wird darauf verzichtet und die Errichtung von PV Anlagen auf entsprechenden Dächern priorisiert.

Entlang der westlichen Grundstücksgrenze war angrenzend an die Kleingartenanlage bereits in der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr 177 ein Anpflanzgebot für eine Hecke enthalten. Zur Minimierung der visuellen Beeinträchtigung des Ortsbilds wird dieses Anpflanzgebot in den Bebauungsplan Nr. 324 übernommen. Weil in diesem Bereich eine für den Werksbetrieb relevante Feuerwehrtrasse verläuft, wird die Festsetzung geringfügig angepasst. Es wird ein Anpflanzgebot für eine geschnittene oder frei wachsende, standortgerechte Laubgehölzhecke festgesetzt. Die Hecke ist in einer Höhe von mindestens 1,75 m und einer Tiefe von mindestens 0,75 m zu entwickeln und kann durch hochstämmige Bäume unterbrochen werden. Geschlossene Nadelgehölze (z.B. Thuja, Scheinzypresse, Wacholder) sind unzulässig.

5 Belange des Umweltschutzes

Aus den unter Punkt 3.1 genannten Gründen erfolgt eine Bauleitplanung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB. Dabei wird auf den vertraglichen Vereinbarungen zu der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 177 aufgesetzt und anteilig auf dem Flurstück 258 ein Teil der Ersatzmaßnahmen umgesetzt.

Gemäß § 13 Abs. 3 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.

Auf den Fortfall der Umweltprüfung wird im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung hingewiesen. Nach § 1 Abs. 6 Ziffer 7 BauGB sind dennoch die Belange des Umweltschutzes zu prüfen und bei der Abwägung zu berücksichtigen.

Dies erfolgt auf Grundlage der Ergebnisse der Fachgutachten im weiteren Verfahren.

6 Fachtechnische Untersuchungen, Gutachten

6.1 Artenschutz

Im Zuge des Planverfahrens sind die Belange des Artenschutzes zu untersuchen und auszuschließen, dass wildlebende Tiere der besonders bzw. streng geschützten Arten sowie europäische Vogelarten beeinträchtigt werden. Insbesondere sind die Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu überprüfen und alle Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser Tiere zu schützen.

Für das Plangebiet liegt eine artenschutzfachliche Potenzialeinschätzung von November 2025 vor, in der eine Einschätzung der örtlichen Gegebenheiten vorgenommen wurde. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass in Anbetracht des jeweils anzunehmenden Verbreitungsgebietes sowie fehlender bzw. ungeeigneter Habitatstrukturen aus den Gruppen der Farn- und Blütenpflanzen, Reptilien, Amphibien, Fische, Käfer, Libellen, Schmetterlinge und Weichtiere ein Vorkommen von Arten, die im Anhang IV der FFH-Richtlinie genannt sind, ausgeschlossen werden kann. Entsprechend ist auch aus der Gruppe der Säugetiere (außer Fledermäusen) nicht von einem Vorkommen von Anhang-IV-Arten auszugehen.

Die eingehende Untersuchung in Bezug auf Fledermäuse und europäische Vogelarten hat keine besonderen Lebensräume oder Habitatstrukturen ergeben, generell bestehen jedoch im Verbund mit den westlich liegenden Kleingartenkolonien sowie den Großbäumen nahe der Mehrfamilienhäuser strukturreiche Lebensräume und innerstädtische Jagdreviere. Der Gutachter empfiehlt eine Reihe von Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung störender Einflüsse auf Fledermäuse und Brutvögel, die im weiteren Verfahren abgestimmt und durch textliche Festsetzungen berücksichtigt werden.

Für die Brutvögel werden folgende Maßnahmen empfohlen:

- Gehölzstrukturen und Ruderalflächen soweit wie möglich erhalten
- Durchführung der Bauvorbereitungs-, Rodungs- und Abräumarbeiten nur im Zeitraum von 01.10. bis 28.02.
- Auf den Artenschutz angepasste Freiraumplanung,
- Berücksichtigung von Dach- und Fassadenbegrünungen

Für die Fledermäuse werden folgende Maßnahmen empfohlen:

- Lineare Gehölzstrukturen möglichst erhalten
- KFZ-Verkehr einschränken
- Bereiche mit Fledermaus-Quartierstrukturen nicht anstrahlen, größtmögliche Reduktion der räumlichen und zeitlichen Beleuchtungsintensität
- Nutzung von Beleuchtungsquellen mit einem geringen UV-Anteil (VOIGT HRSG 2023) und dabei die Lichtkegel ausschließlich nach unten richten sowie das Streulicht minimieren (z. B. LED-Lampen).

Diese Empfehlungen werden durch geeignete Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen (siehe Festsetzungen 7,8). Namentlich handelt es sich hierbei um die Anpflanzung einer neuen Baumreihe an der nördlichen Grundstücksgrenze, die Beschränkung der KFZ Zufahrten auf die Schleswiger Straße und die Festlegung von Beleuchtungsqualitäten mit einem geeigneten Lichtspektrum und entsprechenden Leuchtkörpern.

6.2 Bodengutachten

Im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 177 wurde 2020 ein sehr umfangreiches Bodengutachten für den nördlichen Teilbereich angefertigt, das auf 10 Kleinrammbohrungen aus den Jahren 2018 und 2020 und 10 Handsondierungen basiert. Dieses Gutachten wurde auf Aktualität geprüft und 2025 fortgeschrieben und zeigt, dass keine Hinweise oder Erkenntnisse über Altlasten oder erhebliche Bodenverunreinigungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorliegen. Es wurden verschiedene Mischproben angefertigt, die teilweise den LAGA Klassen Z0 und Z1 zuzuordnen sind. Dabei wurden keine lokalen Verunreinigungen festgestellt und die Empfehlung ausgesprochen, anstehende Aushubarbeiten mit entsprechenden Probennahmen zu begleiten und verunreinigte Böden sofern erforderlich zu ersetzen. Entsprechend sind auf der Ebene des Bebauungsplans keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Das Gutachten hat jedoch auch ergeben, dass vereinzelt hohe Grundwasserstände und auch Stauwassereffekte auftreten können. Die hierzu festgestellten Pegelstände decken sich jedoch nicht mit den betrieblichen Erfahrungswerten der Queisser Pharma, so dass eine weitere Beobachtung und ein differenziertes Vorgehen empfohlen werden. Da die weiteren Betriebsbereiche in ihrem Versiegelungsgrad erhalten bleiben und eine funktionierende Oberflächenentwässerung besteht, konnte auf die Anfertigung eines Gutachtens für diese Bereiche verzichtet werden.

6.3 Entwässerung

Auf Basis der Erkenntnisse des Bodengutachtens wurde ein Entwässerungskonzept einschließlich einer Wasserhaushaltsbilanzierung nach A-RW 1 erstellt, um die hydrologischen Auswirkungen der geplanten Maßnahmen zu bewerten. Dabei wurde berücksichtigt, dass in Teilbereichen keine versickerungsfähigen Böden vorliegen und bisweilen auch sehr hohe Grundwasserstände mit geringen Flurabständen zu erwarten sind, was eine lokale Versickerung erheblich erschweren kann. Aufgrund der Erkenntnisse zu hohen Grundwasserständen und begrenzten Versickerungsfähigkeiten hat sich der Gutachter mit alternativen Möglichkeiten der Oberflächenentwässerung beschäftigt.

Das Gutachten empfiehlt für den derzeit unbebauten und unversiegelten Teilbereich „GE2“ vorzugsweise eine dezentrale Versickerung des anfallenden Niederschlagsabflusses über Mulden-Rigolen-Systeme, Rigolen oder Flächenversickerung auf dem Grundstück, um die öffentliche Kanalisation zu entlasten und einen Beitrag zur Grundwasserneubildung zu leisten. In den Teilbereichen „GE1“, „GE3“ und „GE4“ kommt es demnach zu keiner zusätzlichen Beeinträchtigung des Wasserhaushalts im Sinne der A-RW 1. In diesem Bereich wurden durch die Grundstückseigentümergeberin bereits im Zuge von Baumaßnahmen innerhalb des Plangebiets Rigolen

hergestellt. Neubaumaßnahmen sollen mit Gründächern versehen werden, dies wird durch geeignete textliche Festsetzungen des Bebauungsplans bestimmt.

Auf Basis des Gutachtens wird festgesetzt, dass anfallendes Niederschlagswasser vorzugsweise vollständig auf den Baugrundstücken zurückzuhalten ist, womöglich als Brauchwasser z.B. zur Bewässerung von Pflanzen zu nutzen ist und letztlich durch Versickerung unter Beachtung des Grundwasserschutzes in den lokalen Wasserkreislauf zu bringen ist. Aufgrund der im Bodengutachten ermittelten hohen Grundwasserstände und der begrenzten Versickerungsfähigkeiten hat der Gutachter aber auch noch eine Alternativvariante erarbeitet, die die Einleitung in ein öffentliches Regenwassersiel vorsieht, wenn eine Versickerung nicht möglich ist. Das Entwässerungsgutachten zeigt für diesen Fall die Alternative einer gedrosselten Ableitung in die bestehende Grundstücksentwässerung auf. Dieser Grundsatz ist als textliche Festsetzung im Bebauungsplan enthalten.

6.4 Kampfmittel

Die Kampfmittelfreiheit wurde im Vorlauf des Planverfahrens am 17.09.2025 überprüft, es liegt kein Kampfmittelverdacht vor.

6.5 Lärmtechnische Untersuchung

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine umfassende lärmtechnische Untersuchung angefertigt, welche einen Fokus auf die zukünftigen Gewerbelärmemissionen legt. Bereits der 2006 aufgestellte Ursprungsplan Nr. 177 enthält Festsetzungen zur Begrenzung von Gewerbelärmemissionen durch die Festsetzung von flächenbezogenen Schallleistungspegeln gem. DIN 18005. Diese Festsetzung war bereits Gegenstand bei der Genehmigung der ursprünglichen Betriebsanlagen der Queisser Pharma GmbH & Co. KG. Sämtliche Ausbauaktivitäten der Queisser Pharma am Standort in den letzten Jahren wurden dabei von dem gleichen Gutachter lärmtechnisch begleitet und die entsprechenden behördlichen Genehmigungen beim Kreis und der Bauaufsicht eingeholt.

Im Kontext der Betriebserweiterungen hat die Queisser Pharma im Jahr 2025 zudem gutachterlich prüfen lassen, unter welchen Umständen eine zeitliche Betriebserweiterung in die Nachtstunden möglich ist. Hierfür wurden im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens mit dem Aktenzeichen 2025/1598 konkrete Anforderungen an den Lärmschutz technischer Anlagen und erforderliche Anpassungen an Betriebsabläufe formuliert, die durch die Queisser Pharma GmbH & Co. KG bereits umgesetzt wurden. Vor diesem Hintergrund kann davon ausgegangen werden, dass im heutigen Bestand sämtliche lärmschutzrechtlichen Anforderungen eingehalten werden und keine signifikanten Emissionskonflikte mehr bestehen.

Weil sich mit dem Bebauungsplan Nr. 324 jedoch die für gewerbliche Nutzungen vorgesehenen Grundstücksanteile erhöhen und dichter an die bestehende Wohnnutzung heranrücken, wurden aktualisierte Schalleistungspegel berechnet und festgesetzt. Es ist vorgesehen, in dem Erweiterungsbereich des Werks keine lärmintensiven Produktionsstätten oder Ladebereiche anzuordnen. Stattdessen sollen hier Distributionsanlagen, Labore und Sozialräume angeordnet werden. Die festgesetzten Schalleistungspegel im Bestandsbereich können den heute geltenden Kontingenten entsprechen, weil diese bereits die bestehende Wohnbebauung berücksichtigen. Lediglich für das erweiterte Gebiet in „GE2“ ist das dichtere Heranrücken an die angrenzende Wohnbebauung zu berücksichtigen und werden deshalb geringere Kontingente festgesetzt. Es sind keine zusätzlichen Festsetzungen zur Begrenzung der Lärmemissionen erforderlich. Folgende Lärmkontingente werden festgesetzt:

- GE 1: 60/45 db(A) m² tags/nachts
- GE 2: 55/35 db(A) m² tags/nachts
- GE 3: 55/40 db(A) m² tags/nachts
- GE 4: 55/50 db(A) m² tags/nachts

Es ist mit Blick auf die Veränderungen der Emissionssituation zu beachten, dass die seinerzeit in der 2. Änderung des BP Nr. 177 vorgesehene Tiefgarage mit mehr als 100 Stellplätzen entfällt, so dass sich die Gesamtsituation für die Wohnbebauung besser darstellen wird.

Die lärmtechnische Untersuchung hat zudem ergeben, dass unmittelbar angrenzend an die Schleswiger Straße erhebliche Verkehrslärmimmissionen auftreten können, die passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich machen. Aufgrund der Berechnungsergebnisse sind bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden im direkten Einwirkungsbereich der Schleswiger Straße erforderliche Schalldämm Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen entsprechend der DIN 4109-2 zu berücksichtigen. In den Anlagen zu dem Gutachten sind in Karte 1.4 die ermittelten Außenlärmpegel verzeichnet. Der Nachweis der erforderlichen Schalldämmmaße erfolgt jedoch nicht auf der Ebene des Bebauungsplans sondern erst auf der nachfolgenden Genehmigungsebene und hat nach den in der DIN beschriebenen Verfahren in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße zu erfolgen. Von den ermittelten Pegeln kann abgewichen werden, wenn im Zuge des Genehmigungsverfahrens der Nachweis erbracht wird, dass ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel vorliegt, als in dem Gutachten berechnet. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1 reduziert werden.

6.6 Verkehrstechnische Untersuchung

Zu dem Bebauungsplan wurde eine verkehrstechnische Untersuchung erstellt, welche die Frage der Abwickelbarkeit der Verkehrsmengen an den Grundstückszufahrten und benachbarten Knotenpunkten betrachtet hat. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die relevanten Knotenpunkte auch mit dem zukünftig zu erwartenden Verkehrsaufkommen weiterhin in einem leistungsfähigen Zustand verbleiben und dass aus verkehrsplanerischer Sicht keine Bedenken hinsichtlich der beabsichtigten Erweiterung des Standortes bestehen. Daher brauchen keine kapazitätssteigernden Maßnahmen entwickelt werden und müssen auch keine verkehrsplanerischen Maßnahmen planungsrechtlich festgesetzt werden.

Die erforderlichen Stellplätze für die Betriebsangehörigen sind im Bestand derzeit im Norden in einem kürzlich errichteten Parkhaus für die Tagesschichten und das Verwaltungsgebäude vorhanden. Derzeit wird die offene Stellplatzanlage im Süden des Plangebiets von Teilen der Belegschaft und insbesondere der Nachtschicht genutzt. Es ist sehr zeitnah vorgesehen, auch diese Stellplatzanlage durch ein mehrgeschossiges Parkhaus zu ersetzen.

Sofern auf Grundlage des neuen Bebauungsplans betriebliche Erweiterungen mit erheblichem Verkehrsaufkommen realisiert werden sollen, sind entsprechende Nachweise im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

7 Örtliche Bauvorschriften

Um zu gewährleisten, dass sich die Neubebauung in das örtliche Umfeld einfügt, werden gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO SH) vom 05. Juli 2024 örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen.

Das Gewerbegebiet soll in einer Art und Weise weiter entwickelt werden, mit welcher es den städtebaulichen Anforderungen und der Lage an einer wichtigen Einfahrtsstraße nach Flensburg gerecht wird. Aus diesem Grund werden örtliche Bauvorschriften und Vorgaben zur Gestaltung von Werbeanlagen zum Bebauungsplan mit der Funktion eines Gestaltungskataloges festgesetzt. Diese umfassen Festsetzungen zur Fassaden- und Dachgestaltung, zu unbebauten oder nicht anderweitig gewerblich genutzter Flächen und zur Ausgestaltung von Werbeanlagen.

Hinweis zu sog. Schottergärten: Es wird auf § 8 Abs. 1 Satz 1 Landesbauordnung (LBO) verwiesen:

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

- 1. wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und*
- 2. zu begrünen oder zu bepflanzen,*

soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

Sogenannte Schottergärten sind keine Grünfläche im Sinne des Bauordnungsrechts. Dabei ist es unerheblich, ob sie mit oder ohne Unterfolie ausgeführt werden. Daher sind nicht überbaute oder anderweitig gewerblich genutzte Grundstücksflächen als Grünflächen herzustellen, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen erforderlich sind.

8 Finanzielle Auswirkungen

Keine.

9 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 Möglichkeit zum Vorbringen ihrer Anliegen.

Übergeordnetes Ziel der Bauleitplanung ist es, im gesamten Stadtgebiet ein für alle Gruppen attraktives Wohnraumangebot zu schaffen, das eine wohnungsnaher 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.

9.1 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, 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.) wird durch den Bauleitplan ein Angebot unterbreitet, das allenfalls ein Gerüst darstellt und nur von den zukünftigen Bewohnenden mit Leben erfüllt werden kann.

Die Gleichstellungsbeauftragte ist im Rahmen der Trägerbeteiligung eingebunden.

Mit der vorliegenden Planung werden keine genderspezifischen Belange berührt.

9.2 Familien / Kinder und Jugendliche

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

Die Beteiligung der Kinder und Jugendlichen erfolgt dabei in der Regel indirekt soweit die jeweilige Planung nicht unmittelbar ein speziell auf diese Gruppe zugeschnittenes Vorhaben zum Inhalt hat. Die Interessensvertretung erfolgt indirekt über die Beteiligungsmöglichkeit der Eltern bzw. institutionelle Behörden und städtische Dienststellen; der Stadtschülerrat ist im Rahmen der Trägerbeteiligung eingebunden.

Mit der vorliegenden Planung werden keine genderspezifischen Belange berührt.

9.3 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 Handlungsfelder für eine generationenfreundliche Stadt konsequent in Flensburg umgesetzt. Im Rahmen dieser Möglichkeiten sind in letzten Jahren ergänzende Festsetzungen in den Bebauungsplänen gem. § 86 LBO 2022 getroffen worden, indem für die Erreichbarkeit von Stellplätzen, Garagen und Haustüren eine barrierefreie Erreichbarkeit festgesetzt wird. Gleiches gilt für die Erreichbarkeit und Nutzbarkeit von Abfallbehältern.

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

Anlage 2: Sortimentsliste für die Stadt Flensburg (Zentren- und Einzelhandelskonzept, 2023, Kurzfassung)

Zentrenrelevante Sortimente	Nahversorgungsrelevante Sortimente*	Nicht zentrenrelevante Sortimente **
Antiquitäten	Apotheken/Pharmaziewaren	Baumarktsortiment i.e.S.
Augenoptik	Drogerieartikel und Kosmetika (inkl. Wasch- und Putzmittel)	Bettwaren (inkl. Matratzen)
Bekleidung (ohne Sportbekleidung, inkl. Kürschnerwaren)	Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Tabakwaren, Getränke und Reformwaren)	Campingartikel (ohne Campingmöbel)
Briefmarken und Münzen	(Schnitt-)Blumen	Elektrogroßgeräte
Bücher	Zeitungen/Zeitschriften	Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)
Elektrokleingeräte		Heimtextilien (Vorhänge, Gardinen, Dekostoffe)
Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör		Kfz-Handel und Kfz-Zubehör (inkl. Caravanzubehör)
Glas/Porzellan/Keramik		Kinderwagen
Haushaltstextilien (Haus-/Bett-/Tischwaren)		Krafträder inkl. Kleinkrafträder, Kraftradteile und Zubehör (inkl. Motoradbekleidung)
Hausrat/Haushaltsgegenstände		Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel
Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten/Haushaltstextilien sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche		Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)
Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte)		Pflanzen, Samen und Düngemittel
Musikinstrumente und Musikalien		Rollläden, Markisen
Neue Medien/Unterhaltungselektronik (inkl. Bild- und Tonträger)		Sportgroßgeräte, Boote (inkl. Bootszubehör)
Parfümerieartikel		Teppiche
Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel sowie Künstler- und Bastelbedarf		Waffen/Jagdbedarf/Angeln

Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck		Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere (inkl. Futtermittel für Haustiere)
Spielwaren		
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung und -schuhe)		
Uhren und Schmuck		
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Polster/Bilderrahmen/kunstgewerbliche Erzeugnisse		

Tab.: Übersicht der zentren-, nahversorgungs- und nicht zentrenrelevanten Sortimente