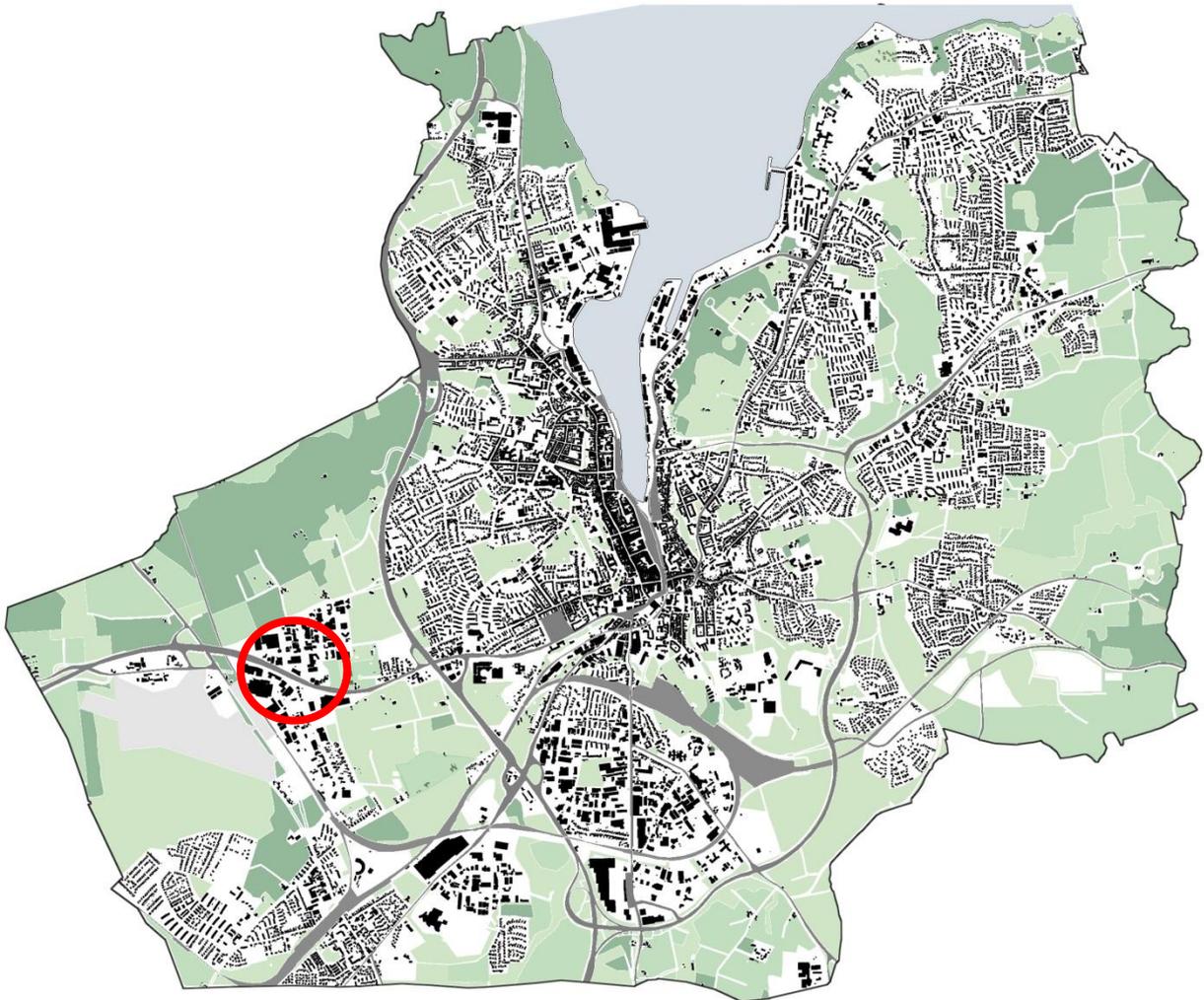


Begründung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 53 "Möbelmarkt Westerallee 164"
Beschleunigtes Verfahren zur Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB



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

Flensburg, 04. Dezember 2024

Inhalt

1.	Plangebiet	6
2.	Rechtliche Vorschriften.....	6
2.1	Rechtsgrundlagen	6
2.2	Flächennutzungsplan	6
2.3	Landschaftsplan.....	7
2.4	Landesentwicklungsplan	7
2.4.1	LEP SH 3.10.3. Ziel Zentralitätsgebot	7
2.4.2	LEP SH 3.10.4. Ziel Beeinträchtigungsverbot	8
2.4.3	LEP SH 3.10.5. Ziel Kongruenzgebot	8
2.4.4	LEP SH 3.10.6. Ziel Integrationsgebot	10
2.5	Regionalplan	10
2.6	Weitere Vorschriften	11
2.7	Aufzuhebende Satzungen	11
3.	Beschreibung des Plangebietes	11
4.	Gründe für die Planaufstellung	12
4.1	Gründe für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB	12
5	Planungsziele und städtebauliches Konzept	12
5.1	Umsetzung des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes (ZEHK).....	12
5.2	Bebauungskonzeption	13
5.2.1	Gebäude.....	13
5.2.2	Zonierung der Freiflächen.....	14
5.3	Artenschutz	14
6	Planinhalt und Festsetzungen	14
6.1	Planungsrechtliches Grundkonzept (gemäß § 1 BauNVO)	14
6.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	15

6.2.1	Art der baulichen Nutzung	15
6.2.2	Allgemein zulässige Nutzungen	15
6.2.3	Maß der baulichen Nutzung	16
6.3	Bauweise	16
6.4	Überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenzen, Bebauungstiefe)	16
6.4.1	Baugrenzen	16
6.4.2	Untergeordnete Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen	16
6.4.3	Stellplätze und Garagen	17
6.4.4	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	17
6.4.5	Nutzung der solaren Strahlungsenergie (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)	17
6.5	Zulässige Höhe baulicher Anlagen	17
6.5.1	Bestimmung des Höhenbezugspunktes	17
6.5.2	Ausnahmen vom festgesetzten Maß der zulässigen Höhe (§ 16 Abs. 6 BauNVO)	18
6.5.3	Sichtdreiecke nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	18
6.6	Erschließung, Infrastruktur	18
6.7	Äußere Verkehrserschließung	18
6.7.1	Öffentlicher Personennahverkehr	19
6.7.2	Fuß- und Radverkehr	19
6.7.3	Zufahrt Einsatzfahrzeuge	19
6.8	Innere Verkehrserschließung und ruhender Verkehr	19
6.9	Technische Infrastruktur	19
6.10	Abfall, Wertstoffe	20
6.11	Stellplätze und Garagen, Abstellanlagen für Fahrräder	20
6.12	Grünordnerische Festsetzungen	20
6.13	Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB), Anpflanzgebot	21
6.13.1	Flächige Gehölzpflanzungen	21

6.13.2	Wiesen mit Einzelbäumen	21
6.13.3	Artenvorschlagslisten	22
6.13.4	Dachbegrünung.....	22
6.13.5	Fassadenbegrünung	22
6.13.6	Stellplatzbegrünung	22
6.13.7	Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)	22
6.13.8	Baumschützende Maßnahmen	22
6.14	Altlastenbezogene Festsetzungen	23
6.15	Immissionsschutzbezogene Festsetzungen	23
6.16	Örtliche Bauvorschriften	24
6.16.1	Barrierefreie Gestaltung	24
6.16.2	Äußere Gestaltung der Hauptgebäude	24
6.16.3	Werbeanlagen	24
6.16.4	Stellplätze	25
6.16.5	Äußere Gestaltung der Nebenanlagen.....	27
6.16.6	Nicht überbaute Flächen	27
6.16.7	Versorgungsanlagen und -leitungen	27
6.17	Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise	28
6.17.1	Artenschutz	28
6.17.2	Anbauverbotszone (§ 9 Abs. 1 FStrG)	28
6.17.3	Grabungsschutzgebiet	28
6.17.4	Einsichtnahme von DIN-Normen	28
6.17.5	Kampfmittel.....	29
6.17.6	Raumaufhellung und Blendwirkung.....	29
6.17.7	Bodenschutz	29
6.17.8	Flugplatz	29

7	Umweltbericht gem. § 2a BauGB	29
8	Berücksichtigung der Belange besonderer Bevölkerungsgruppen	30
8.1	Gender-Aspekte	30
8.2	Familien / Kinder und Jugendliche	30
8.3	Senioren und Menschen mit Behinderungen.....	31
9	Gebietsgliederung	31
10	Erschließungsbeiträge / Kosten städtebaulicher Maßnahmen	31
11	Maßnahmen zur Ordnung und Sicherung des Grund und Bodens	31
12	Quellen	32
13	Pläne und Anlagen.....	34

1. Plangebiet

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 16.300 m² und liegt zwischen:

im Norden: nördliche Grenze des Grundstücks Westerallee 164 ,

im Osten: östliche Straßenbegrenzungslinie der Westerallee,

im Süden: nördliche Straßenbegrenzungslinie der Lecker Chaussee und

im Westen: westliche Grenze des Grundstücks Westerallee 164.

2. Rechtliche Vorschriften

2.1 Rechtsgrundlagen

Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind das **Baugesetzbuch** (BauGB) [1] sowie die auf dem BauGB beruhenden Rechtsverordnungen, wie z. B. die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) [2], die **Planzeichenverordnung** (PlanZV) [3] und die **Landesbauordnung** (LBO) [4]. Außerdem das **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) [5] und das **Landesnaturschutzgesetz** (LNatSchG) [6].

2.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan [7] in der Fassung der Fortschreibung vom 5. Januar 2024 stellt das Plangebiet als gewerblich Baufläche dar.

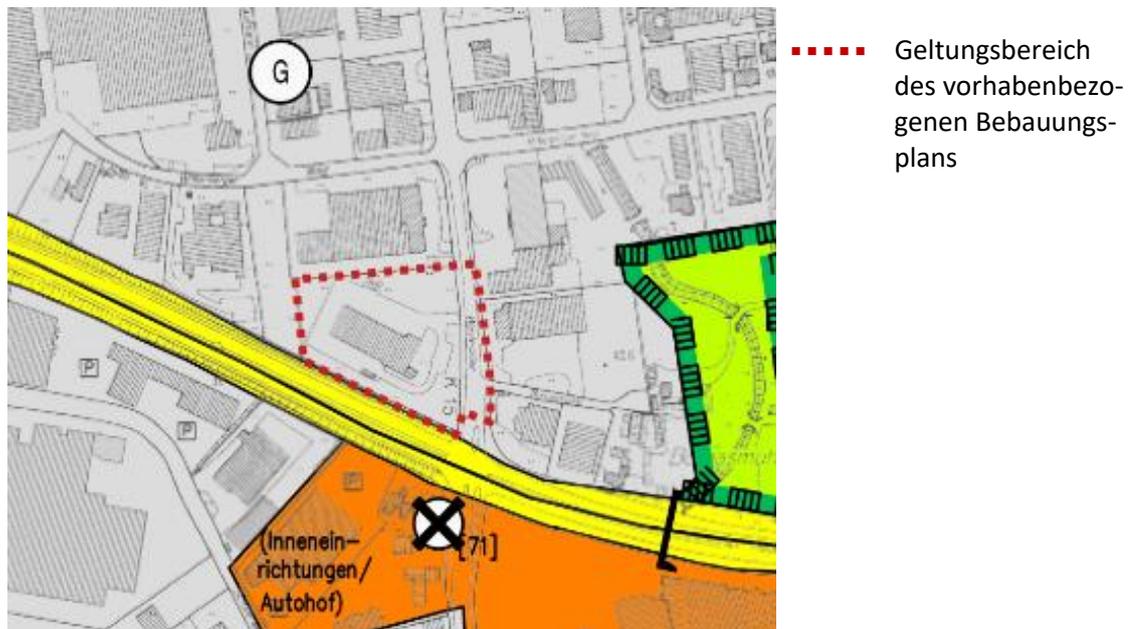


Abb. 1: Ausschnitt aus dem wirksamen FNP, Stadt Flensburg.

Mit dem Satzungsbeschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgt eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes mit der Darstellung einer Sonderbaufläche „Einkauf“.

2.3 Landschaftsplan

Im geltenden Landschaftsplan [8] in der Fassung der Fortschreibung vom 19. Dezember 2023 ist der Bereich ebenfalls als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Westerallee sowie die angrenzende Lecker Chaussee werden dem Hauptwegenetz zugeordnet. Zur Hochwasservorsorge ist wegen der Überlastungsgefährdung des Kanalnetzes für das Plangebiet die Erstellung eines Entwässerungskonzeptes für die vorrangige Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort vorgesehen.



Abb. 2: Auszug aus dem gültigen Landschaftsplan der Stadt Flensburg, Stand: 19. Dezember 2023.

2.4 Landesentwicklungsplan

Für das Planvorhaben ist die Kongruenz hinsichtlich der relevanten Vorgaben des Landesrechts zu prüfen. Dafür erfolge in einer Auswirkungsanalyse [9] die folgende Einordnung in die aktuell gültige Landesverordnung über den Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein LEP SH - 2021 [10].

2.4.1 LEP SH 3.10.3. Ziel Zentralitätsgebot

- *(1) Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucherinnen und Endverbraucher im Sinne von § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Zentralität in der Regel nur in Oberzentren, Mittelzentren, Unterzentren mit Teilfunktion eines Mittelzentrums beziehungsweise Stadtrandkernen I. Ordnung mit Teilfunktion eines Mittelzentrums, Unterzentren beziehungsweise Stadtrandkernen I. Ordnung und Ländlichen Zentralorten beziehungsweise Stadtrandkernen II. Ordnung ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden (Zentralitätsgebot).*

Bzgl. 3.10.3 Ziel ist festzuhalten:

Die Stadt Flensburg ist nach dem Regionalplan Planungsraum 5 von 2002 als Oberzentrum ausgewiesen.

Das Vorhaben ist somit konform zu Ziel 3.10.3 (Zentralitätsgebot) des LEP SH 2021.

2.4.2 LEP SH 3.10.4. Ziel Beeinträchtigungsverbot

- *(1) Die Darstellung und Festsetzung für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz. 3 BauNVO darf die Versorgungsfunktion Zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigen und keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der planenden Gemeinde oder in anderen Gemeinden erwarten lassen (Beeinträchtigungsverbot).*
- *(2) Gleichfalls darf die Darstellung und Festsetzung für Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz. 3 BauNVO keine schädlichen Auswirkungen auf die verbraucher-nahe Versorgung mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs für die Bevölkerung im Einzugsgebiet erwarten lassen.*

Bzgl. 3.10.4. Ziel ist festzuhalten:

Durch das Planvorhaben werden keine wesentlichen Beeinträchtigungen auf zentrale Versorgungsbereiche (s. Kapitel 6.3) und auch keine schädlichen Auswirkungen auf die verbraucher-nahe Versorgung ausgelöst.

Das Vorhaben ist demnach konform zu Ziel 3.10.4 (Beeinträchtigungsverbot) des LEP SH 2021.

2.4.3 LEP SH 3.10.5. Ziel Kongruenzgebot

- *Bei der Darstellung und Festsetzung für Vorhaben im Sinne von § 11 Absatz. 3 BauNVO ist sicherzustellen, dass das Einzugsgebiet der als zulässig festgesetzten Einzelhandelsnutzungen den Verflechtungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreitet (Kongruenzgebot). Verflechtungsbereich der Standortgemeinde ist*
 - *für Mittel- und Oberzentren für Einzelhandelseinrichtungen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sowie für Zentrale Orte unterhalb der Ebene der Mittelzentren für alle Einzelhandelseinrichtungen der Nahbereich,*
 - *für Mittel- und Oberzentren für alle Einzelhandelseinrichtungen außer solchen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten der Mittelbereich und*
 - *für Gemeinden ohne zentralörtliche Bedeutung für alle Einzelhandelseinrichtungen das Gemeindegebiet.*
- *Das Kongruenzgebot fordert eine Kongruenz zwischen dem Einzugsgebiet des Einzelhandelsbetriebes und dem zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde.*
- *Der Verflechtungsbereich eines Zentralen Ortes ist in seiner räumlichen Ausdehnung exakt (gemeindeflächenscharf) bestimmt durch die Verordnung zum Zentralörtlichen System in der zum Zeitpunkt des Beschlusses des Landesentwicklungsplans gültigen Fassung. Die Abgrenzung des Einzugsgebietes dient als Grundlage zur Analyse der Wettbewerbssituation sowie zur Ermittlung des externen Nachfragepotenzials eines Standortes und stellt dabei ein theoretisches Konstrukt der potenziellen Kundenströme dar. In Abhängigkeit von der Lage, Betriebsgröße sowie des geplanten sortimentspezifischen Angebotes lässt sich das Einzugsgebiet eines Vorhabens im räumlichen Spannungsgeflecht weitgehend genau bestimmen. Von der räumlichen Ausdehnung ist wiederum das dort vorhandene spezifische Kaufkraftpotenzial von Einwohnerinnen und Einwohnern abzuleiten, auf das bei der Prüfung des Kongruenzgebotes abzustellen ist. Bei der Ermittlung des einwohnerinnen- und einwohnerspezifischen Kaufkraftpotenzials ist in den Gemeinden der Schwerpunkträume für Tourismus und Erholung (Anlage 5) ein Einwohneräquivalent der Übernachtungsgäste und in den Grenzhandelsgemeinden (Absatz 12 G) die Umsatzanteile skandinavischer Kundinnen und Kunden zum Verflechtungsraum hinzuzurechnen. Von einer wesentlichen Überschreitung kann in der Regel ausgegangen werden, wenn mehr als 30 Prozent des Umsatzes eines Vorhabens aus Räumen außerhalb des Verflechtungsbereiches erzielt werden.*

Bzgl. 3.10.5. Ziel ist festzuhalten:

Die Stadt Flensburg ist nach dem Regionalplan Planungsraum 5 Schleswig-Holstein 2002 als Oberzentrum ausgewiesen.

Das Planvorhaben weist mit dem Sortiment Möbel ein nach der Sortimentsliste der EHK Flensburg 2015/ZEHK Flensburg 2021 als nicht zentrenrelevant definiertes Hauptsortiment auf.

Zum Mittelbereich der Stadt Flensburg sind gemäß § 7 der Landesverordnung zur Festlegung der Zentralen Orte und Stadtrandkerne die Kommunen Flensburg, Tastrup, Ahneby, Ausacker, Boexlund, Dollerup, Eggebek, Gluecksburg, Grossenwiehe, Grosssolt, Grundhof, Harrislee, Horerup, Holt, Huerup, Husby, Janneby, Jardelund, Jerrishoe, Joerl, Langballig, Langstedt, Maasbuell, Medelby, Meyn, Munkbrarup, Nordhackstedt, Osterby, Ringsberg, Schafflund, Sieverstedt, Soerup, Sollerup, Steinberg, Sterup, Suederhackstedt, Tarp, Wallsbuell, Wanderup, Wees, Weesby, Westerholz, Lindewitt, Freienwill, Handewitt, Oeversee, Mittelangeln und Steinbergkirche zu zählen.

Flensburg verfügt nach den Leitlinien zur Entwicklung des Grenzhandels in Schleswig-Holstein 2019 über mehrere Grenzhandels-Märkte und nimmt zudem mit großflächigen Einzelhandelsagglomerationen bzw. Einkaufszentren, Förde Park und CITTI-PARK am Grenzhandel teil. Als Grenzhandelsgemeinde sind somit bei der Prüfung des Kongruenzgebots für das Planvorhaben Mömax die Umsatzanteile skandinavischer Kunden zum Mittelbereich Flensburgs hinzuzuzählen (s. LEP SH 2021 Erläuterungen zum Kongruenzgebot B zu 5, Leitlinien zur Entwicklung des Grenzhandels in Schleswig-Holstein).

Die für Mömax anzunehmenden Umsatzleistungen wurden in der Analyse ergänzend zu der Ableitung auf Basis fachwissenschaftlicher Grundlagen und der standortspezifischen Rahmenbedingungen anhand eines Marktanteilskonzepts verifiziert. Dieses dient auch dazu, die Umsatzherkunft des Mömax zu ermitteln und das Kongruenzgebot gemäß Ziel 3.10.5. LEP SH 2021 zu prüfen. Der zu erwartende Marktanteil eines Betriebes in einem definierten Gebiet und der daraus resultierende potenzielle Betriebsumsatz bestimmen sich anhand der für das Standortumfeld konkret zu bestimmenden und zu bewertenden Rahmenbedingungen. Neben den Standortrahmenbedingungen sind weitere wettbewerbsrelevante Rahmenbedingungen von Relevanz:

- *Die Entfernung der jeweiligen Wettbewerbsstrukturen zum Standort des Mömax;*
- *Die Standortattraktivität des Mömax-Standorts (in Relation zum Wettbewerb);*
- *Die Systemähnlichkeit der projektrelevanten Wettbewerbsstrukturen zu Mömax (Möbelmitnahmemarkt);*
- *Das sortimentspezifische Kaufkraftpotenzial in den jeweiligen Zonen des Einzugsgebietes.*

Des Weiteren wurden die erzielbaren Marktanteile in den einzelnen Bereichen des Einzugsgebiets für das am weitesten ausstrahlende Hauptsortiment (Möbel) des Mömax hergeleitet (rd. 75 % der Gesamtverkaufsfläche). Alle Kommunen aus den Einzugsgebietszonen I und II liegen im Mittelbereich Flensburgs. Hinsichtlich des Einzugsgebiets Zone III findet eine Aufteilung in die zwei Einzugsgebietszonen IIIa und IIIb statt, wobei Einzugsgebiet Zone IIIa alle Kommunen des Flensburger Mittelbereichs umfasst. Basis der Marktanteilsmodellierung ist das Jahr 2026, da zu diesem Zeitpunkt mit der Marktwirksamkeit des Planvorhabens zu rechnen ist.

Unter Berücksichtigung der genannten Rahmenbedingungen und Annahmen ergibt sich für den geplanten Mömax somit eine auf das Möbelsortiment bezogene Umsatzschätzung von rd. 8,9 Mio. Euro pro Jahr.

Unter Berücksichtigung der sortimentspezifischen Verkaufsfläche von 5.224 m² lässt sich eine Flächenproduktivität für Mömax im Möbelsortiment von rd. 1.700 Euro/m² VKF ableiten. Die in Kapitel 5.2 der Analyse im Worst Case hergeleitete Flächenproduktivität des Planvorhabens wird somit validiert.

Darüber hinaus wird anhand des Marktanteilmodells ersichtlich, dass das Planvorhaben rd. 19 % seiner Umsätze aus Einzugsgebietszone IIIb sowie aus Streuumsätzen südlich des Untersuchungsraumes generieren wird. Dieser Wert liegt deutlich unterhalb der durch das Kongruenzgebot definierten Schwelle von rd. 30 %.

Das Vorhaben ist demnach konform zu Ziel 3.10.5. (Kongruenzgebot) des LEP SH 2021.

2.4.4 LEP SH 3.10.6. Ziel Integrationsgebot

- *(1) Die Darstellung und Festsetzung für Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO zentrenrelevanten Sortimenten (gemäß Anlage 4 sind nur in zentralen Versorgungsbereichen der Standortgemeinde zulässig (Integrationsgebot).*
- *(2) Die Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO an den Zu- und Abfahrten von Bundesautobahnen außerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiets ist grundsätzlich ausgeschlossen.*
- *(3) Bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche ist die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente in der Regel auf 10 Prozent der Gesamtverkaufsfläche, zu begrenzen.*
- *(5) Randsortimente müssen im funktionalen Zusammenhang mit dem Hauptsortiment stehen.*

Bzgl. 3.10.6. ist festzuhalten:

Das Planvorhaben befindet sich am Sonderstandort CITTI-Park innerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiets.

Das Planvorhaben weist mit dem Sortiment Möbel ein nach der Sortimentsliste der EHK Flensburg 2015/ZEHK Flensburg 2021 als nicht zentrenrelevant definiertes Hauptsortiment auf.

Die Summe der zentrenrelevanten Sortimente des Planvorhabens wird max. 700 m² und maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche des Planvorhabens betragen (s. Tabelle 8 Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Flensburg [11]). Die geplanten zentrenrelevanten Randsortimente stellen typische Randsortimente von Möbelhäusern mit einem deutlichen inhaltlichen Bezug zum Hauptsortiment dar. Das Vorhaben ist demnach konform zu Ziel 3.10.6. (Integrationsgebot) des LEP SH 2021.

Das Planvorhaben ist kongruent zu den Zielen und Grundsätzen 3.10.1 – 3.10.6 des LEP SH 2021.

2.5 Regionalplan

Nach dem Regionalplan für die Region, sowohl im Entwurf Planungsraum I -Neuaufstellung 2023 [12], wie auch nach der gültigen Fassung des Regionalplan – Planungsraum V in der Neufassung 2002 [13], liegt das Plangebiet innerhalb eines „baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiets eines zentralen Ortes“, nach dem gültigen Regionalplan darüber hinaus im „Stadt- und Umlandbereich in ländlichen Räumen“. Flensburg ist als Oberzentrum festgelegt.

Außerdem liegt der Planungsbereich gemäß § 17 LuftVG [14] im zugehörigen Bauschutzbereich des in der Nähe befindlichen Flughafens Flensburg. Entsprechend dem hier zutreffenden und im weiteren Planungsverlauf zu berücksichtigenden Absatz 1, darf die zur Erteilung einer Baugenehmigung zuständige Behörde nur mit Zustimmung der Luftfahrtbehörde genehmigen. (beschränkter Bauschutzbereich).



Abb 3.: Ausschnitt Regionalplan
Planungsraum V Neufassung 2002
● Plangebiet



Abb. 4: Ausschnitt Entwurf 2023,
Neuaufstellung Planungsraum
● Plangebiet

2.6 Weitere Vorschriften

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

2.7 Aufzuhebende Satzungen

Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Möbelmarkt Westerallee 164“ (Nr. 53) tritt innerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Westerallee West“ (Nr. 93 / 1. Änderung), rechtskräftig seit dem 25. Juli 1993 [15], außer Kraft.

3. Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Westen des Flensburger Stadtgebietes im Stadtteil Weiche unmittelbar angrenzend an den Kreuzungsbereich Lecker Chaussee / Westerallee. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst die Fläche des Flurstück 108 sowie die unmittelbar östlich angrenzende Straßenverkehrsfläche der Westerallee. Die Fläche des Flurstücks 108 wird aktuell gewerblich genutzt. Hier befindet sich ein Depot für Kleinbusse und Transporter mit angegliederter Bürofläche. Die Flächen weisen einen hohen Versiegelungsgrad auf. Etwa in der Mitte des Grundstücks befindet sich das 1-geschossige Garagengebäude mit einem zur Westerallee orientierten ebenfalls 1-geschossigen Verwaltungsanbau. Die Freiflächen sind zum großen Teil versiegelt; diese Flächen dienen der internen Verkehrserschließung sowie als Kfz-Abstellflächen. Bei den unversiegelten Freiflächen handelt es sich überwiegend um artenarme Rasenflächen. Die Randbereiche des Grundstücks zur Lecker Chaussee und zur Westerallee unterliegen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 93 einer Pflanzbindung. Hier gibt es teilweise größere Grünstrukturen (Bäume und Sträucher). Die verkehrliche Erschließung des Flurstücks (für Kraftfahrzeuge) erfolgt von der Westerallee, die Grundstückszufahrt befindet sich ca. 100 m nördlich des Kreuzungsbereichs Westerallee / Lecker Chaussee. Außerdem gibt es noch eine separate Zuwegung für Fußgänger (ebenfalls von der Westerallee). Diese befindet sich ca. 40 m nördlich des Kreuzungsbereichs Westerallee / Lecker Chaussee.

4. Gründe für die Planaufstellung

Im Zentren- und Einzelhandelskonzept für die Stadt Flensburg (ZEHK) [11] auf das im Abschnitt 5.1 weiter eingegangen wird, ist die in diesem Verfahren zu überplanende Fläche dem Ergänzungsbereich des Sonderstandortes CITTI-Park, der faktisch von Einzelhandelsbetrieben geprägt wird und eine überregionale Ausstrahlungskraft entfaltet, zugeordnet. Die Entwicklung dieses leistungsfähigen Sonderstandortes ist aus gesamtstädtischer Sicht sinnvoll, um das überörtliche Kaufkraftpotential des Einzugsbereiches in die Stadt zu lenken und einen attraktiven Einzelhandelsschwerpunkt zu schaffen, der einer funktionsgerechten Arbeitsteilung mit dem Innenstadtzentrum entspricht. Dies wird, wie in Abschnitt 5.1 ebenfalls weiter beschrieben, in einer Auswirkungsanalyse [9] zur städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit des Ansiedlungsvorhabens als Ganzes und aufgeschlüsselt bis in einzelne Sortimentsgruppen für das Planvorhaben bestätigt.

Die XXXLutz Unternehmensgruppe plant die Ansiedlung eines Einrichtungshauses (Mömax) im Gewerbegebiet Westerallee Ost. Das Einrichtungshaus umfasst eine Verkaufsfläche von ca. 7.000 m², aufgeteilt auf zwei Geschosse, nebst einem Lager, welches auf ca. 4.750 m² Fläche im 2. Obergeschoss errichtet werden soll. Das Angebot soll im Erdgeschoss um ein betriebstypisches Restaurant ergänzt werden.

Mit den Festsetzungen des aktuell gültigen Bebauungsplans Nr. 93 (insbesondere zur Art der Nutzung) ist die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes (Einrichtungshaus) am Standort nicht zulässig. Da mit dem Vorhaben raumordnerische und städtebauliche Auswirkungen verbunden sein können, bedarf dessen Umsetzung einer bauleitplanerischen Grundlage. Aus diesem Grund hat die Ratsversammlung der Stadt Flensburg am 14. Dezember 2023 auf Antrag des Vorhabenträgers den Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 53 „Möbelmarkt Westerallee 164“ gefasst.

4.1 Gründe für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB

Die Bauleitplanung kann als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a 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 beträgt weniger als 20.000 m².

Entsprechend Ziff. 18.6.2 i.V.m. 18.8. Anl. 1 zum UVPG [16] wurde im Rahmen dieses Verfahrens eine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt, um festzustellen, dass es sich tatsächlich nicht um ein UVP-pflichtiges Vorhaben handelt.

5 Planungsziele und städtebauliches Konzept

Innerhalb des Plangebietes ist die Ansiedlung eines Möbel- und Einrichtungsmarktes beabsichtigt. Dazu wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein konkretes Vorhaben definiert. Es wird ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt, welches die zulässige Nutzungsart definiert und eine obere Grenze für die zulässige Verkaufsfläche (insgesamt maximal 7.000 m²), sowie für zentrenrelevante Randsortimente eine Begrenzung der Verkaufsfläche auf max. 700 m² und max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche festsetzt.

5.1 Umsetzung des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes (ZEHK)

Im Zuge der Neuaufstellung des ZEHK [11] ist im Rahmen der Überprüfung von Entwicklungsoptionen an den Sonderstandorten Förde Park und CITTI-Park festgestellt worden, dass

diese ausgewiesenen Einzelhandelslagen aktuell von weiteren strukturprägenden Einzelhandelsbetrieben im Nahbereich arrondiert werden. Diese Bereiche sind im Zentren- und Einzelhandelskonzept als Ergänzungsbereiche für großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten ausgewiesen worden. Die in diesem Verfahren zu überplanende Fläche befindet sich im Ergänzungsbereich des Sonderstandortes CITTI-Park, der faktisch von Einzelhandelsbetrieben geprägt wird und eine überregionale Ausstrahlungskraft entfaltet. Die Entwicklung dieses leistungsfähigen Sonderstandortes ist aus gesamtstädtischer Sicht sinnvoll, um das überörtliche Kaufkraftpotential des Einzugsbereiches in die Stadt zu lenken und einen attraktiven Einzelhandelsschwerpunkt zu schaffen, der einer funktionsgerechten Arbeitsteilung mit dem Innenstadtzentrum entspricht. Die Erreichbarkeit mittels MIV und ÖPNV wird als gut bewertet. Die Clusterbildung von Möbelfachmärkten und Küchenstudios trägt damit zur Bündelung der Verkehrsströme bei.

Im ZEHK wurde außerdem ermittelt, dass der Sortimentsbereich Möbel in Flensburg große Entwicklungspotentiale besitzt. Die Gutachter beziffern hier einen Orientierungswert für das Sortiment Möbel von ca. 14.000 m² Verkaufsfläche bis Ende 2025.

Die für unterschiedliche Warengruppen ermittelte Entwicklungsperspektive ist stets einzelfallbezogen gutachterlich zu überprüfen.

Das Planvorhaben wird perspektivisch das Angebot in Flensburg verbessern und damit dazu beitragen, dass das Oberzentrum seinen Versorgungsauftrag insbesondere im Bereich der langfristigen Bedarfsgüter erfüllt bzw. optimiert.

Im Vorfeld des Aufstellungsbeschlusses hat das Büro Stadt + Handel eine Auswirkungsanalyse [9] zur städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit des Ansiedlungsvorhabens erstellt. Angesichts der vorliegenden Planungskonzeption sind in Übereinstimmung mit der Flensburger Sortimentsliste die Warengruppen Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel), Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat, Haushaltsgegenstände, Haushaltstextilien, Wohneinrichtungsbedarf, Bilder, Poster, Bilderrahmen, kunstgewerbliche Erzeugnisse und Baby-, Kinderartikel untersucht worden. In der Auswirkungsanalyse wurde festgestellt, dass keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche Innenstadt, Neustadt, Weiche, Mürwik, Engelsby und dem perspektivischem Stadtteilzentrum Hafermarkt sowie der Kommunen des Untersuchungsraums zu erwarten sind.

Die zentrenrelevanten Randsortimente des Planvorhabens werden auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche begrenzt. Aufgrund der Beschränkung sowie der Aufteilung der zentrenrelevanten Sortimente auf verschiedene Sortimentsgruppen entfalten diese keine städtebaulich negativen Auswirkungen.

Das Planvorhaben entspricht damit den Zielstellungen des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes sowie den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplanes.

5.2 Bebauungskonzeption

5.2.1 Gebäude

Geplant ist die Errichtung eines L-förmigen solitären 3-geschossigen Baukörpers (größte Ausdehnung ca. 85 x 73 m), der sich mit der Längsfassade parallel zur Lecker Chaussee ausrichtet. Das Gebäude ordnet sich damit in den Raumfluss entlang der Bundesstraße sinnvoll ein. Die großen, überwiegend geschlossenen Fassadenflächen werden durch vertikale und horizontale Profile und Lisenen sowie durch raumhohe, zum Teil eingerückte Verglasungen strukturiert. Der Hauptzugang für Kunden erfolgt über einen großzügig verglasten 2-geschossigen Eingangsbereich an der Südecke des Gebäudes. Direkt an den Eingangsbereich angrenzend befindet sich ein kleines Restaurant mit davor liegender Freisitzfläche. Auf der Dachfläche des Gebäudes wird eine Photovoltaikanlage angeordnet. Die sonstigen Dachflächen erhalten eine extensive Dachbegrünung.

5.2.2 Zonierung der Freiflächen

Durch den Zuschnitt des Plangrundstückes und die relativ zentrale Lage des Baukörpers gliedern sich die Freiflächen in unterschiedliche Funktionsbereiche. Östlich des Gebäudes befinden sich die Zufahrt für Kunden sowie ebenerdige Stellplätze für PKW und Fahrräder. Über diesen Parkplatz kann auch die Tiefgarage (Zufahrt an der Südseite des Gebäudes) erschlossen werden. Eine fußläufige Erschließung ist über eine separate Wegeerschließung von der Westerallee, die direkt zum Eingangsbereich führt, vorgesehen. Nördlich des Gebäudes befindet sich die Zufahrt zum Ladehof (ebenfalls von der Westerallee), hier erfolgt die Anlieferung und Abholung von Waren. Entlang der Westerallee und der Lecker Chaussee sowie im westlichen Grundstücksbereich werden die Freiflächen mit Bäumen, Sträuchern bzw. artenreichen Wiesen bepflanzt.

5.3 Artenschutz

Im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens wurde im April 2024 in einer Ortsbegehung eine artenschutzrechtliche Bewertung des Plangebiets vorgenommen [17]. Hierbei wurde festgestellt, dass es auf dem Vorhabengrundstück kein geeignetes Lebensraumpotential für Reptilien, Amphibien sowie Tagfalter- und Heuschreckenarten gibt. Bei der Untersuchung des Gebäudebestands wurden keine Nutzungsspuren von Fledermäusen ermittelt; die bestehenden Gehölzstrukturen sind ebenfalls nicht als Habitate für diese Tiergruppe geeignet. Zusammenfassend wurde festgestellt, dass der Umsetzung des geplanten Vorhabens keine unüberwindbaren artenschutzfachlichen Belange entgegenstehen.

6 Planinhalt und Festsetzungen

6.1 Planungsrechtliches Grundkonzept (gemäß § 1 BauNVO)

Im Plangebiet ist die Realisierung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes (Einrichtungshaus mit branchentypischen Lager- und Anlieferungsbereichen, gastronomischen Einrichtungen und zugehörigen Büronutzungen sowie 2 Unterbringungsmöglichkeiten für Betriebspersonal) vorgesehen.

1.1. Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB [1] wird festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Mit den bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sollen die planerischen Voraussetzungen für die Umsetzung des Bauvorhabens geschaffen werden. Gemäß § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB können im vorhabenbezogenen Bebauungsplan von § 9 BauGB und der BauNVO [2] abweichende Festsetzungen getroffen werden.

Zudem wird von der Möglichkeit des § 12 Abs. 3 a BauGB Gebrauch gemacht, die zulässigen Nutzungen allgemein festzusetzen und entsprechend § 9 Abs. 2 BauGB zu bestimmen, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Diese Regelung schafft eine gewisse Flexibilität für geringfügige Anpassungen des Vorhabens im weiteren Planungsverlauf; die Einhaltung der in den Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes fixierten Parameter des Vorhabens bleibt aber in jedem Fall gewährleistet. In dem zwischen der Stadt Flensburg und dem Vorhabenträger bis zum Satzungsbeschluss abzuschließenden Durchführungsvertrag werden das zulässige Vorhaben, sämtliche damit verbundenen Maßnahmen, deren Durchführung sowie die Kostenübernahme konkret vereinbart.

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

6.2.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebietes wird zeichnerisch und textlich ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einrichtungshäuser“ festgesetzt. Es umfasst mit Ausnahme des als Verkehrsfläche gekennzeichneten Straßenbereiches, den mit allen für das Vorhaben überplanten Hauptanteil der Flächen des Geltungsbereichs.

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung ermöglichen die Errichtung des vom Vorhabenträger geplanten Vorhabens, stellen aber auch seine raumordnungsrechtliche und städtebauliche Verträglichkeit sicher.

Die hier beschriebenen Festsetzungen entsprechen dem Betriebskonzept und der Bebauungsplanung des Vorhabenträgers und stellen sicher, dass den im ZEHK festgeschriebenen Grundsätzen Folge geleistet wird, welche im Abschnitt 5.1 ausführlich beschrieben sind.

Nach dem ZEHK Flensburg 2023 liegt der Vorhabenstandort innerhalb des ausgewiesenen Sonderstandorts CITTI-PARK auf einer Potentialfläche Möbelfachmarkt.

6.2.2 Allgemein zulässige Nutzungen

Im Sondergebiet sind folgende Arten von Nutzungen zulässig:

- Großflächige Einzelhandelsbetriebe in der Form von Einrichtungshäusern
- Schank- und Speisewirtschaften auf einer dem großflächigen Einzelhandelsbetrieb in der Grundfläche untergeordneten Fläche
- betriebsnotwendige Nebeneinrichtungen, wie Büros, Sozialräume, Lager- und Konfektionierungsflächen
- Serviceeinrichtungen für Kunden
- Beherbergungsstätten für Betriebspersonal.

Einrichtungshäuser sind mit einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 7.000 m² zulässig.

In der Gesamtverkaufsfläche sind folgende nicht-zentrenrelevante Sortimentsgruppen (siehe Anlage 1) zulässig:

- Möbel,
- Bettwaren / Matratzen / Lattenrahmen,
- Heimtextilien (z.B. Vorhänge, Gardinen, Dekostoffe),
- Rollläden / Markisen,
- Lampen / Leuchten und
- Teppiche.

Innerhalb der zulässigen Gesamtverkaufsfläche ist ein Anteil von max. 700 m² bzw. 10% der Gesamtverkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente (siehe Anlage 1) zulässig:

- Glas / Porzellan / Keramik, Hausrat / Haushaltsgegenstände,
- Haushaltstextilien,
- Wohneinrichtungsbedarf (Bilder / Poster / Bilderrahmen / kunstgewerbliche Erzeugnisse) und
- Baby- / Kinderartikel.

Angesichts der vorliegenden Planungskonzeption sind für diese Festlegungen, in Übereinstimmung mit der Flensburger Sortimentsliste, die Warengruppen Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel), Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat, Haushaltsgegenstände, Haushaltstextilien, Wohneinrichtungsbedarf, Bilder, Poster, Bilderrahmen, kunstgewerbliche Erzeugnisse und Baby-, Kinderartikel untersucht worden. In der Auswirkungsanalyse [9] wurde festgestellt, dass keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklung der zent-

ralen Versorgungsbereiche Innenstadt, Neustadt, Weiche, Mürwik, Engelsby und dem perspektivischem Stadtteilzentrum Hafermarkt sowie der Kommunen des Untersuchungsraums zu erwarten sind.

Die zentrenrelevanten Randsortimente des Planvorhabens werden auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche bzw. auf max. 700 m² begrenzt. Aufgrund der Beschränkung sowie der Aufteilung der zentrenrelevanten Sortimente auf verschiedene Sortimentsgruppen entfalten diese keine städtebaulich negativen Auswirkungen.

Zulässig sind Unterbringungsmöglichkeiten für Betriebspersonal.

Im Rahmen des Vorhabens ist die Schaffung von 2 Beherbergungsmöglichkeiten geplant. Diese dienen der kurzfristigen Beherbergung von Personal, dass z.B. für Schulungs- und Weiterbildungsangebote zeitweise am Standort anwesend ist.

6.2.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind (§ 19 Abs. 1 BauNVO).

Im Sondergebiet wird gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO die Grundflächenzahl 0,7 festgelegt. Damit wird die im bisher gültigen Bebauungsplan (Nr. 93) festgesetzte Grundflächenzahl unverändert übernommen. Damit ist gewährleistet, dass zum einen eine optimale Flächenausnutzung möglich ist und dennoch in den Grundstücksrandbereichen ausreichend zusammenhängende Flächen für die erforderlichen Versickerungsmulden für Regenwasser zur Verfügung stehen und Bepflanzungen angeordnet werden können.

Maßgeblich für den Versiegelungsgrad auf den Grundstücken ist die sogenannte GRZ II.

In deren Ermittlung werden zusätzlich neben der Grundfläche von Gebäuden auch sonstige versiegelten Flächen (Stellplätze und deren Zufahrten, Anlieferhof mit Zufahrt, Fußwege) einbezogen. Mit der vorliegenden Planung ergibt sich für die GRZ II ein Wert von 0,631.

6.3 Bauweise

Die Bauweise wird gemäß § 9 Abs. 1 Satz 2 BauGB und § 22 Abs. 1 BauNVO als abweichende Bauweise festgesetzt. Für die offene Bauweise sind die Gebäude zu groß, eine geschlossene Bauweise im städtebaulichen Sinn liegt hier nicht vor. Die festgesetzte abweichende Bauweise ermöglicht die Errichtung von Gebäuden mit mehr als 50 m Länge bei Einhaltung seitlicher Grenzabstände.

6.4 Überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenzen, Bebauungstiefe)

6.4.1 Baugrenzen

Die festgesetzten Baugrenzen orientieren sich an den konkreten Planungen des geplanten Vorhabens, wobei in allen Richtungen ein Entwicklungsspielraum von ca. 2 m besteht. Die Baugrenze darf durch untergeordnete Bauteile (z.B. Vordächer, Vorbauten) bis zu einer Tiefe von 5,00 m überschritten werden.

Die geplante Lage des Baufeldes ermöglicht eine klare Zonierung der Grundstücknutzung in bebaute Fläche, Anlieferungsbereiche, Stellplatzanlage und die Anlage außenwirksamer Grünflächen sowie erforderlicher Versickerungsmulden für Regenwasser.

6.4.2 Untergeordnete Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen

Außerhalb der Baugrenzen sind im Sondergebiet untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig, wenn sie eine bauliche Höhe von maximal 3,00 m nicht überschreiten. Mit dieser Festsetzung soll eine höhere bauliche Flexibilität zur Nutzung der Freiflächen, z.B. im Zuge sich ändernder Versorgungsvorschriften (E-Ladesäulen, alternative Verkehrsmittel),

sichergestellt werden. Anlagen dieser Höhe sind dem geplanten Gebäude deutlich untergeordnet und in der konkreten Planungssituation des Vorhabens städtebaulich ohne Relevanz, zumal durch weitere Festsetzungen des Vorhabens eine durch diese Festsetzung unberührte Beschränkung der dafür zur Verfügung stehenden Flächen erfolgt und vorgeschriebene Bepflanzungen in der städtebaulichen Wirkung überwiegen dürften.

6.4.3 Stellplätze und Garagen

Neu errichtete Stellplätze und Garagen müssen von den zugeordneten Gebäuden aus barrierefrei erreichbar sein (§ 50 Abs. 10 LBO). Stellplätze für Menschen mit Behinderung sind mit mindestens 3,50 m Breite auszuführen und möglichst nahe den Gebäudeeingängen anzuordnen.

Für das Bauvorhaben sind insgesamt 5 Stellplätze für Menschen mit Behinderung geplant (2 Stellplätze in der Nähe des Haupteinganges, weitere 3 unmittelbar neben den Personenaufzügen in der Tiefgarage).

6.4.4 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräuschmissionen müssen die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen (z.B. Büros) mit einer Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 (2018) (Schallschutz im Hochbau) [18] an den Fassaden entsprechend den maßgeblichen Außenlärmpegeln und den in dieser DIN beschriebenen raumspezifischen Korrekturen bemessen werden.

Ausnahmen von diesen Festsetzungen können in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel L_a nach DIN 4109-2 (2018) [19] vorliegt.

In der in Abschnitt 6.15 näher beschriebenen Schalltechnischen Beurteilung [20] und einem ergänzenden Kurzbericht [21], wurden die Lärmpegelbereiche bzw. der maßgebliche Außenschallpegel beurteilt. Im Geltungsbereich des neuen vorhabensbezogenen VB Nr. 53 werden die Lärmpegelbereiche V und VI erreicht.

Die Anforderungen an den Schallschutz gegen Außenlärm richtet sich nach der Art des jeweiligen Aufenthaltsraumes. Für das geplanten Möbelhaus im Geltungsbereich des VB Nr. 53 ist im weiteren Planungsverlauf daher im Zuge der Genehmigung ein entsprechender rechnerischer Nachweis zur Erfüllung der Anforderungen an die Außenbauteile, in Abhängigkeit der Art des Aufenthaltsraumes, zu erbringen.

Im Geltungsbereich des neuen vorhabensbezogenen VB Nr. 53, werden die Lärmpegelbereiche V und VI erreicht.

6.4.5 Nutzung der solaren Strahlungsenergie (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Auf der für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche sind auf einer Fläche von 1.000 m² Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie ausschließlich zur Energieversorgung des Einzelhandelsbetriebes anzuordnen. Die Fläche ist entsprechend dieser Nutzung dimensioniert.

Die sonstigen Dachflächen erhalten eine extensive Dachbegrünung als zusätzliche Maßnahme, die Luftschadstoffe als bindet, Isolation gegenüber Witterungseinflüssen darstellt und Niederschlagswasser zurückhält.

6.5 Zulässige Höhe baulicher Anlagen

6.5.1 Bestimmung des Höhenbezugspunktes

Unterer Bezugspunkt der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist die in der Planzeichnung festgesetzte Höhe des Baugebiets von 40,0 m über NHN im Höhenbezugssystem DHHN 2016. Die Festsetzung dieser Höhe entspricht in etwa dem aktuellen Geländeprofil.

Die zulässige Gesamthöhe von Gebäuden wird in der Nutzungsschablone auf 18,0 m über dem Höhenbezugspunkt festgesetzt. Dies entspricht der konkreten Vorhabenplanung. Durch die Höhenbeschränkung wird zudem eine städtebauliche Integration des Baukörpers sichergestellt.

6.5.2 Ausnahmen vom festgesetzten Maß der zulässigen Höhe (§ 16 Abs. 6 BauNVO)

Die zulässigen Oberkanten baulicher Anlagen dürfen ausnahmsweise durch Dachaufbauten wie Treppenhäuser, Aufzugsanlagen, Schornsteine und Lüftungsanlagen u.ä. um bis zu 4,0 m überschritten werden, wenn sie von der Attika der Dachaußenkante mindestens so weit zurücktreten, wie sie deren Höhe überschreiten und ihre Grundfläche nicht größer ist als 10 % der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses ist. Dadurch ist gewährleistet, dass evtl. erforderliche Aufbauten aus dem Straßenraum gar nicht oder kaum wahrnehmbar sind. Die Flächenbeschränkung gilt nicht für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie.

6.5.3 Sichtdreiecke nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Sichtdreiecke nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB sind von sichtbehindernden Anlagen jeder Art (Bepflanzung, Bebauung, Stapelung, Zäune usw.) freizumachen und freizuhalten, die mehr als 80 cm über die Fahrbahnoberkante der Lecker Chaussee / Westerallee ragen. Einzelne Bäume sind innerhalb der Sichtfelder möglich, wenn sie den wartepflichtigen Fahrern die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken. Mit dieser Festsetzung werden für das Planvorhaben die Vorschriften zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit für alle Verkehrsteilnehmer für den Kreuzungsbereich der Lecker Chaussee / Westerallee sowie für die Einfahrtsbereiche zum Plangrundstück festgelegt.

6.6 Erschließung, Infrastruktur

Die Versorgung mit Wasser, Elektrizität und Fernwärme soll über das vorhandene Netz erfolgen, entsprechende Anschlussleitungen für alle Medienträger befinden sich im Bereich der Westerallee. Aufgrund der Vornutzung bestehen teilweise bereits Grundstückanschlüsse, die möglichst weiter genutzt werden sollen.

Die Ableitung des Schmutzwassers soll ebenfalls über das vorhandene Leitungsnetz erfolgen. Anfallendes Regenwasser soll auf dem Grundstück versickert werden. Hierzu ist auf Basis eines entsprechenden Technischen Berichtes zur Entwässerung [22] die Anordnung von Versickerungsmulden in verschiedenen Grundstücksbereichen vorgesehen.

6.7 Äußere Verkehrserschließung

Das Plangrundstück grenzt unmittelbar an die Lecker Chaussee (Süd) und die Westerallee (Ost), Zufahrten zum Grundstück sind von der Westerallee geplant. Das Plangebiet ist damit vollständig verkehrstechnisch erschlossen.

Die Auswirkungen der durch das geplante Vorhaben erzeugten zusätzlichen Verkehre auf das umliegende Straßennetz werden in einem Verkehrsgutachten [23] untersucht. Danach können die zusätzlichen Verkehre durch das umliegende Straßennetz bewältigt werden. Insgesamt beträgt das täglich induzierte Verkehrsaufkommen durch das geplante Einrichtungshaus montags-freitags 912 Kfz-Fahrten, davon 20 SV-Fahrten (Summe aus Quell- und Zielverkehr). In der maßgebende Spitzenstunde am Nachmittag (15:00 - 16:00 Uhr) entspricht dies 50 Kfz im Quell- und 51 Kfz im Zielverkehr.

Samstags sind durch das geplante Einrichtungshaus 1.498 Kfz-Fahrten, davon 20 SV-Fahrten (Summe aus Quell- und Zielverkehr) zu erwarten. Dies entspricht in der maßgebenden Spitzenstunde am Mittag (13:00 - 14:00 Uhr) 89 Kfz im Quell- und 96 Kfz im Zielverkehr.

Die Parkplatzanbindung an der Westerallee ist mit einer einstreifigen Parkplatzausfahrt sowohl montags-freitags als auch samstags vorfahrt geregelt leistungsfähig mit Qualitätsstufe B.

Am signalisierten Knotenpunkt Am Friedenshügel (B 199) / Westerallee werden mit den Festzeitprogrammen, die der heutigen verkehrsabhängigen Steuerung zugrunde liegen, montags-freitags die Qualitätsstufe D (Zufahrten B 199 West und Westerallee) und samstags die Qualitätsstufe E (Zufahrt Lilienthalstraße) nachgewiesen. An diesem Knotenpunkt kann für das zu erwartende Verkehrsaufkommen mit Anpassung / Verschiebung der Freigabezeiten sowohl montags-freitags als auch samstags die Qualitätsstufe C nachgewiesen werden.

6.7.1 Öffentlicher Personennahverkehr

Durch im unmittelbaren Umfeld angesiedelten Einzelhandelsstandorte und ein Einkaufszentrum befindet sich das Plangrundstück in einer gut mit ÖPNV erschlossener Lage.

Das in der Nähe befindliche Einkaufszentrum CITTI-PARK Flensburg ist über mehrere Buslinien durch den ÖPNV erschlossen.

Die dort befindlichen Haltestellen der Buslinien 11, 33, 100, 894 sind in 3 Minuten Fußweg (140m), bzw. in Gegenrichtung Haltestelle CITTI-PARK, Buslinien 11 und 12 in 5 Minuten Fußweg (140m) gut erreichbar.

Die Bushaltestelle Wittenberger Weg der Buslinie 10 ist in nördlicher Richtung in 3 Minuten Fußweg 220m ebenfalls gut erreichbar.

Aufgrund der Sortimentsspezifika des Vorhabens spielt die Erreichbarkeit mittels ÖPNV jedoch nur eine untergeordnete Rolle im Vergleich zum Kundenverkehr mit Kraftfahrzeugen bzw. PKW mit einem Anteil von 95%, wie an für vergleichbaren Standorte gemessen wurde.

6.7.2 Fuß- und Radverkehr

Auf Grund der Nutzungsspezifika und der größeren Entfernung des Standorts zu Wohngebieten kommt der Erschließung des Areals für Fuß- und Radverkehr eine geringere Bedeutung zu als anderen Einzelhandelsstandorten im innerstädtischen Bereich.

Die Anbindung der vorhandenen guten Erschließung durch Fuß- und Radwege ist durch Erschließungsstraßen auf dem Grundstück zu den Fahrradstellplätzen in der Nähe des Haupteingangs und separate Fußgängerführung von der Westerallee zum Haupteingang Bestandteil der baulichen Planung für das Vorhaben.

6.7.3 Zufahrt Einsatzfahrzeuge

Die Zufahrt für Einsatzfahrzeuge kann über die geplanten Grundstückseinfahrten erfolgen, eine Umfahrung des Gebäudes ist möglich. Die Zugänglichkeit, z.B. über eine geplante Umfahrung des Gebäudes als Feuerwehrezugang ist Bestandteil der Planung.

6.8 Innere Verkehrserschließung und ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr im Umfeld des Vorhabens ist größtenteils innerhalb der jeweiligen Grundstücke untergebracht. Schwerpunkt bilden dabei die Parkflächen des benachbarten Einkaufszentrums CITTI-PARK. Für das Planvorhaben werden ebenfalls, wie im Abschnitt 6.16.4 weiter beschrieben wird, Stellplätze auf dem Grundstück untergebracht.

Das Vorhabensgrundstück erhält zwei separate Grundstückszufahrten von der Westerallee. Über die nördliche Zufahrt wird der Ladehof, über die südliche Zufahrt werden die ebenerdigen Stellplätze sowie die Tiefgarage erschlossen.

6.9 Technische Infrastruktur

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

Das anfallende Oberflächenwasser (Niederschlagswasser) wird, entsprechend der Satzung über die Abwasserbeseitigung des Technischen Betriebszentrums - Anstalt öffentlichen Rechts

(Abwassersatzung) [24] durch bauliche oder technische Maßnahmen auf dem einzelnen Grundstück versickert. Um ein erhöhtes Aufkommen an Oberflächenwasser durch z.B. Starkregenfälle zu kompensieren, sind für das anfallende Oberflächenwasser Maßnahmen der Oberflächenwasserbewirtschaftung durch Rückhalt auf dem eigenen Grundstück vorgesehen. Die Ausführungs- und Unterhaltsplanung für die Entwässerung erfolgt nach den Vorgaben aus diesem Bericht.

Die Dimensionierung der Versickerungsanlagen erfolgt für ein maßgebliches 30jähriges Bemessungsregenereignis. Die detaillierte Auslegung wird im Zuge der Einreichplanung vorgenommen und nachgewiesen.

Die Dachflächenwässer und sofern erforderlich auch die Verkehrsflächenwässer (z.B. Ladehof, Tiefgaragenrampe) werden über Regenwasserkanäle gesammelt und in Versickerungsmulden abgeleitet und dort zur Versickerung gebracht.

Um eine Reinigung der versickernden Oberflächenwässer (Dach- und Verkehrsflächen) zu gewährleisten, wird bei den Versickerungsmulden eine 30 cm starke Oberbodenpassage vorgesehen. Der humose, sandige Oberboden wird hierfür wieder angedeckt und begrünt.

Die Entwässerung zu den Mulden erfolgt über die Platzquer- und -längsneigungen (z.B. Stellplatzbereiche) bzw. über Rigole. Die Begrenzung der Versickerungsmulden zu den Verkehrsflächen erfolgt mittels Hochbordstein bzw. unterbrochenen Hochbordstein.

6.10 Abfall, Wertstoffe

Für betriebsbedingte Anfälle an Abfall und Wertstoffen existiert eine entsprechende Betriebskonzeption des Unternehmens, die ebenso wie die Aufstellung von öffentlich zugänglichen Sammelbehältern im Kundenbereich bzw. im Bereich der Stellplätze Gegenstand der Fachplanung sind.

6.11 Stellplätze und Garagen, Abstellanlagen für Fahrräder

Die Flensburger Stellplatzsatzung regelt, dass die notwendigen Stellplätze für Bauvorhaben auf dem eigenen Grundstück unterzubringen sind. Prinzipiell räumt § 1 der Stellplatzsatzung Festsetzungen in Bebauungsplänen Vorrang ein. Dementsprechend erfolgen Festsetzungen zur Anzahl der Stellplätze gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBO SH als örtliche Bauvorschrift und werden im Abschnitt 6.16.4 beschrieben.

6.12 Grünordnerische Festsetzungen

Der Schutz von Pflanzen und Tieren als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt kann durch zahlreiche Festsetzungen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich, der mit der Umsetzung des Bebauungsplanes verbundenen Umweltauswirkungen gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 14ff BNatSchG erfolgen.

Daher sind zum einen Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung des Standortes vorgesehen. Unter diese Maßnahmen fallen die Pflanzung von Hecken, Sträuchern und Bäumen. In der Auswahl der Arten wird darauf geachtet, dass zum einen einheimische Pflanzen vorgesehen werden. Zum anderen wurden Arten ergänzt, die zum Beispiel hinsichtlich Wuchses, Blüten und/oder Früchten einen Mehrwert erzielen und/oder besonders widerstandsfähig sind. Die Auswahl der Stauden ermöglicht ein breites Spektrum für die Außengestaltung. Die Arten sind überwiegend pflegeextensiv, wobei sich einige Arten durch einen besonderen Blütenreichtum auszeichnen.

Die Anordnung der Bäume verfolgt das Ziel den Standort nach außen hin abzugrenzen und im Inneren des Plangebietes zu durchgrünen. Vor allem im Bereich der Parkplätze kann über die optische Wirkung hinaus eine sehr positive Wirkung erreicht werden, da die Aufnahme von Niederschlagswasser und kühlende Effekte hinsichtlich des Kleinklimas erreicht werden können. Außer der kühlenden Wirkung im Parkplatzbereich erfüllen die Bäume auch Funktionen

als Feinstaubfilter. Generell bremsen sie auch die Luftzirkulation ab, womit Luftschadstoffe auf der Fläche gebunden werden.

Die Dachbegrünung ist eine zusätzliche Maßnahme, die Luftschadstoffe und Feinstaub bindet. Darüber hinaus stellt die Dachbegrünung eine Isolation gegenüber Witterungseinflüssen dar; Überschusswasser bei starkem Regen wird zurückgehalten.

Das im Plangebiet anfallende nicht verschmutzte Niederschlagswasser ist innerhalb des Grundstücks zu versickern.

Die Pkw-Stellplätze und die Feuerwehrezufahrt sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Die Grundlage für die entsprechende Ausführungsplanung ist in Abschnitt 6.16.4 ausführlich beschrieben.

Unbeschichtete Metaldachflächen und Dachinstallationen aus Zink, Kupfer oder Blei sind unzulässig um für den Regenwasserabfluss eine Anreicherung mit Schadstoffen wie Schwermetallen entgegenzuwirken.

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

Die nicht versiegelten Flächen auf dem Vorhabengrundstück werden mit artenreichen Wiesen, Sträuchern und Bäumen begrünt. Damit erfolgt sowohl hinsichtlich des Bewuchses mit Bäumen und Sträuchern - mit den zu erwartenden Klimaschutzwirksamen Effekten- als auch hinsichtlich der Schaffung von Lebensräumen für Kleinlebewesen wie Vögeln und Insekten eine Aufwertung des Plangebietes. Mit den im Folgenden beschriebenen Festsetzungen, werden diese Zielstellungen für die konkreten Ausführungsfälle definiert.

6.13.1 Flächige Gehölzpflanzungen

Innerhalb des Plangebiets sind mindestens 1.650 m² als flächige Gehölzpflanzungen anzulegen. Es sind geschlossene Gehölzpflanzungen aus Bäumen (Solitäre, Stammumfang mindestens 16-18 cm) sowie aus Heistern (Höhe 200-250 cm) und Sträuchern (mindestens 100-150 cm) aus Arten der Artenvorschlagslisten vorzunehmen. Je 100 qm Pflanzfläche sind mindestens ein Laubbaum und 50 Sträucher oder Heister zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Verlust sind Anpflanzungen nach den o.g. Vorgaben zu ersetzen. Einmündungen und deren Sichtdreiecke sowie Verläufe von ober- oder unterirdischen Leitungen, sowie deren Schutzzonen sind von der Gehölzbepflanzung auszunehmen.

Die allgemeine Erhöhung des Grünanteils im Plangebiet erreicht insgesamt eine Verringerung der Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild. Angestrebt wird eine möglichst rasche und hochwüchsige Eingrünung in dichter Ausprägung. Großflächige Bepflanzungen und deren extensive Pflege fördern, neben einer guten landschaftlichen Einbindung, auch die natürliche Bodenentwicklung. Dadurch leistet diese Maßnahme auch einen begrenzten Beitrag zur Verringerung der Bodenbeeinträchtigungen infolge Bebauung.

6.13.2 Wiesen mit Einzelbäumen

Von den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind 1.800 m² als Wiesen mit Einzelbäumen herzustellen, wobei je angefangene 80 m² der Wiesenflächen wenigstens ein großkroniger Laubbaum (StU 18-20 cm) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten ist. Bei Verlust sind Anpflanzungen gleichwertig zu ersetzen

Die Maßnahme dient der Minderung von Beeinträchtigungen durch die Versiegelung auf den Bauflächen. Neben den positiven Auswirkungen der begrünter Flächen auf das Mikroklima und dem Erhalt der Bodenfunktionen auf diesen Flächen dient diese Maßnahme auch in begrenztem Maße der Förderung eines Biotopverbunds, indem sie kleinflächige Grünflächen als Trittsteinbiotope innerhalb des Plangebietes herstellt. Durch die allgemeine Erhöhung des Grünanteils wird auch eine Verbesserung des Landschaftsbilds erreicht

6.13.3 Artenvorschlagslisten

Für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern innerhalb des Plangebietes sind die der Planung aufgeführten Artenlisten (aktuelle Straßenbaumliste der GALK e.V.) [25] zugrunde gelegt.

6.13.4 Dachbegrünung

Innerhalb des Plangebietes sind mindestens 3.400 m² extensive Dachbegrünung mit einer belebten Substratschicht von mindestens 10 cm Dicke, mit Regenwasserstau in der Dränschicht und ohne zusätzliche Bewässerung anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

6.13.5 Fassadenbegrünung

Die gekennzeichneten Fassadenflächen sind im Bereich des Erdgeschosses mit bodengebundenen, selbstklimmenden Pflanzen mit einer Wuchshöhe bis zu 5m zu bepflanzen.

6.13.6 Stellplatzbegrünung

Je angefangene 6 oberirdische, nicht überdachte Pkw-Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum (Hochstamm, 4 x v., Stammumfang 20-25 cm) entsprechend der Artenvorschlagsliste A zu pflanzen und zu erhalten. Abgänge sind mit gleichwertigen Bäumen zu ersetzen. Pro Baum sind mindestens 12 m³ Wurzelraum und eine Pflanzgrubentiefe von 1,5 m vorzusehen. Die Bäume sind gegenüber Beschädigungen durch Fahrzeuge zu sichern.

6.13.7 Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Dauerhafte Erhaltung und Pflege von Begrünungen und Bepflanzungen, Bestandserhalt Baumreihe an der Westerallee.

Die in der Planzeichnung markierten Einzelbäume sind durch Pflege dauerhaft vital zu erhalten und bei Abgang durch standortgerechte Anpflanzungen entsprechend der Artenvorschlagsliste A (Hochstamm, 4 x v., Stammumfang 20-25 cm) zu ersetzen. Falls das Erhaltungsgebot die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert, sind nachweislich unter gutachterlicher Begleitung eines anerkannten Fachbetriebs der Baumpflege Ausnahmen im Einzelfall zulässig.

Die Bebauungskonzeption macht es erforderlich, dass in beschränktem Maße auch Bäume gefällt werden müssen. Durch Optimierung der Planung konnte die Anzahl auf 4 Stück reduziert werden. Die Fällungen werden durch die geplanten Neupflanzungen mehr als ausgeglichen. Von den Fällungen ist auch ein Alleebaum an der Westerallee betroffen. Diese Fällung ist erforderlich, um die notwendige Anzahl an Stellplätzen herstellen zu können. Der Alleecharakter der Baumreihe wird jedoch dennoch aufrechterhalten, da die die jeweiligen Nachbarbäume erhalten bleiben und zusätzlich in nördlicher Richtung die Baumreihe durch weitere straßenbegleitende Neupflanzungen erweitert wird.

6.13.8 Baumschützende Maßnahmen

Alle Handlungen, die die Lebensfähigkeit der Bäume beeinträchtigen können oder die die Entwicklung einer arttypischen Krone verhindern, sind nicht zulässig. Dazu zählen insbeson-

dere das Kleinhalten der Kronen und das Entfernen des Leittriebes. Innerhalb der Wurzelbereiche (= Kronenbereich plus 1,50 m) sind dauerhafte Höhenveränderungen wie Abgrabungen oder Aufschüttungen unzulässig. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind im Wurzelbereich von Bäumen nicht zulässig.

Indem baumschützende bzw. baumerhaltende Maßnahmen durch den Vorhabenträger als ein Schwerpunkt für Planungen übernommen wurde, konnte die Anzahl der baulich bedingten Fällungen im Zuge des Verfahrens auf 4 reduziert werden.

Der vormals als Zugang für Fußgänger und Radfahrer geplante direkte Zugang vom Fußweg Westerallee zum Haupteingang des Gebäudes wurde in seiner Dimensionierung auf die Nutzung für Fußgänger eingeschränkt, so dass an dieser Stelle Baumfällungen vermieden werden konnten. Die Trasse für die Feuerwehrumfahrung wurde mit dieser Zielstellung so geplant, dass baubedingt nur 2 Fällungen erforderlich werden.

Mit der wesentlich größeren Zahl der festgesetzten Neupflanzungen wird hinsichtlich des Baumbestandes am Planstandort insgesamt eine Verbesserung erreicht.

6.14 Altlastenbezogene Festsetzungen

Das Grundstück Westerallee 164, Flensburg, wurde aufgrund der Art seiner bisherigen gewerblichen Nutzung als altlastverdächtige Fläche (gemäß § 2 Abs. 6 Bundes-Bodenschutzgesetz — BBodSchG) [26] im Boden- und Altlastenkataster der Stadt Flensburg geführt. Es handelte sich dabei um einen Altstandort. Altstandorte sind Grundstücke ehemaliger Gewerbe- und Industriebetriebe, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist.

Aufgrund der genannten Einordnung des Grundstücks wurde ein Boden- und Bodenluftuntersuchen [27] veranlasst.

Es wurden insgesamt 7 Kleinrammbohrungen im Bereich des Betriebsgebäudes, der ehemaligen Tankanlagen, Abscheideanlagen, des Heizöltanks etc. bis in Tiefen zwischen 3,0 und 5,0 m Unter Gelände vorgenommen (siehe Anlage) und ausgewählte Bodenproben laboranalytisch auf PAK (Polyzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffe), MKW (Mineralölkohlenwasserstoffe) und LCKW (leichtflüchtige Chlorierte Kohlenwasserstoffe) sowie BTEX (Benzol, Toluol, Ethylbenzol, Xylol) untersucht. Des Weiteren wurden an 4 Bohrpunkten temporäre Bodenluftmessstellen eingerichtet und die daraus entnommenen Bodenluftproben im Labor auf LCKW und BTEX analysiert.

Die Kleinrammbohrungen ließen erkennen, dass auf dem Grundstück sandige bis schluffige Auffüllungen mit Mächtigkeiten zwischen 0,90 und 2,80 m vorliegen. Grundwasser wurde bis zur Endteufe von 5,0 m unter Gelände nicht erbohrt.

Die Laboranalysen zeigten weder bei den Boden- noch bei den Bodenluftproben Verunreinigungen durch die o.g. Parameter an.

Da auf Grundlage der durchgeführten Untersuchungen keine schädlichen Bodenveränderungen gemäß BBodSchG1 § 2 Abs. 3 vom 17.03.1998 (BGBl. I 1998 ,S. 502) in der derzeit geltenden Fassung, ermittelt wurden und somit Gefährdungen über die Wirkungspfade Boden-Grundwasser und Boden-Mensch bei der derzeitigen Nutzung nicht wahrscheinlich sind, wurde das o.g. Grundstück von der Stadt Flensburg FB Einwohnerservice, Schutz und Ordnung, Abt. 321- Natur- und Umweltschutz 1, Untere Bodenschutzbehörde aus dem Boden- und Altlastenkataster der Stadt Flensburg entlassen.

6.15 Immissionsschutzbezogene Festsetzungen

Im Auftrag des Vorhabenträgers wurde eine Schalltechnische Beurteilung erstellt [20].

Als maßgebend wird darin die Schallprognose für den Tag mit dem meisten Verkehrsaufkommen, dem Samstag, festgestellt.

Der maßgebende Immissionsort ist die Südfassade des nördlich gelegenen Gebäudes Westerallee 162.

Aufgrund der zu erwartenden, unbestimmten Vorbelastung durch die angrenzenden gewerblichen Nutzungen, ist das Irrelevanzkriterium, d.h. die Unterschreitung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm um 6 dB(A) einzuhalten [28]. Der maximale Beurteilungspegel für den Tageszeitraum beträgt 59,2 dB(A) und für den Nachtzeitraum 28,7 dB(A), somit ist das Irrelevanzkriterium eingehalten.

Alle weiteren Immissionsorte an den angrenzenden Gebäuden befinden sich zudem außerhalb des Einwirkungsbereichs des Vorhabens. Das Bauvorhaben ist somit nach TA Lärm zulässig.

6.16 Örtliche Bauvorschriften

6.16.1 Barrierefreie Gestaltung

Abfallbehälter müssen barrierefrei erreichbar sein.

Der Zugang von öffentlichen Verkehrswegen, Stellplätzen und Garagen zu den Gebäudeeingängen ist auch innerhalb des Grundstücks barrierefrei auszuführen.

Barrierefreie Zugänge und Erreichbarkeiten dienen der Verbesserung der Lebensqualität bewegungseingeschränkter Menschen. Maßnahmen zur Reduzierung von Barrieren beziehen sich beispielsweise auf die Überwindung von Höhenunterschieden, knappen Durchgangsbreiten und die Herstellung ausreichender Bewegungsflächen. Mit den festgesetzten Maßnahmen können Nutzeranforderungen vor allem an Sicherheit, Selbständigkeit und Mobilität umgesetzt werden. Die Einhaltung dieser Vorschriften ist, wie weiter vorn beschrieben, mit Erfüllung übergeordneter Vorschriften und Zielsetzungen, Gegenstand der Ausführungsplanung des Planvorhabens.

6.16.2 Äußere Gestaltung der Hauptgebäude

Festsetzungen zur Gestaltung des Hauptgebäudes werden nicht getroffen. Diese wird verbindlich im Durchführungsvertrag anhand von Ansichten, Grundrissen und Materialbeschreibungen festgelegt

Zum Schutz vor Lichtreflektionen, die Innen- und Außenbereiche unzumutbar beeinträchtigen könnten, dürfen von Dacheindeckungen keine reflektierenden bzw. glänzenden Wirkungen ausgehen. 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.

Bei den Materialien zur Dacheindeckung muss sichergestellt werden, dass keine Ausschwemmungen von Schwermetallen erfolgen kann. Unzulässig ist aufgrund dessen die Verwendung von unbeschichteten Dachmaterialien.

Die Installation von aufgeständerten Solarmodulen über Gründachaufbauten ist zulässig.

6.16.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen auf den Außenwänden sind zulässig auf max. 10 % jeweils der Außenwandfläche der Nordost-, Nordwest- und der Südwest Fassade sowie auf max. 15% der Südost-Fassade des Hauptgebäudes.

Am festgesetzten Standort „W-Py“ ist ein dreiseitiger Werbepylon von max. 17,50 m Höhe mit 1 Werbetafel pro Seite zulässig.

Die Dimensionierung jeder Werbetafeln beträgt maximal 6,00 x 2,50 m.

Am festgesetzten Standort „W-Fa“ sind 3 Fahnenmasten bis 10 m Höhe und nur mit innenliegendem Seilzug zulässig.

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).

Es sind 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. Beeinträchtigungen von Fledermauslebensräumen durch Licht (Lichtintensität, Lichttyp, Wellenlängen und ungerichtete Beleuchtung der Umgebung) sind unzulässig.

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.

Anlagen zur Außenwerbung beeinflussen in hohem Maße das Erscheinungsbild der Stadt. Die textlichen Festsetzungen reglementieren Werbeanlagen hinsichtlich Art, Größe, Ort und Anzahl. Sie sind das geeignete Instrument, um ein verträgliches Miteinander von Baukörpern und Werbeanlagen bzw. eine angemessene Balance zwischen Stadtbild und Außenwerbung zu fördern und sicherzustellen. Denn die Bewahrung des gewachsenen Stadtbildes ist ein wichtiges kulturelles und städtebauliches Anliegen, das im Interesse der Allgemeinheit liegt.

Die nach den Vorschriften des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes genehmigungsfähigen Werbeanlagen, die für jeden Gewerbetreibenden ein wichtiger und unabdingbarer Bestandteil der Existenzsicherung sind, stellen in ausreichendem Maße die Außendarstellung des Betriebes sicher. So ist sichergestellt, dass sich die Gestaltung der Werbeanlagen in das Erscheinungsbild des umgebenden Gewerbegebiets einfügt und dem Vorhabenträger die Verwendung seines Corporate Designs weitestgehend ermöglicht wird. Einschränkungen, die sich für den Bauherren ergeben können, stehen in einem vertretbaren Verhältnis zur angestrebten Verbesserung des Stadtbildes.

Zum Schutz der Umwelt und insbesondere nachtaktiver Insekten sind für beleuchtete und hinterleuchtete Werbeanlagen Regelungen getroffen worden, die dem Stand der Technik entsprechen. Anlagen der Außenbeleuchtung stellen für nachtaktive Insekten eine tödliche Bedrohung dar mit schädlichen Folgewirkungen für die Tierarten, die sich von Insekten ernähren. Die Vorschrift einer insektenfreundlichen Beleuchtung trägt somit dazu bei, die Auswirkungen der Planungen auf das Schutzgut Tiere (u.a. Insekten, Vögel und Fledermäuse) zu reduzieren.

6.16.4 Stellplätze

Gemäß §1 der Flensburger Stellplatzsatzung wird die Anzahl der erforderlichen PKW-Stellplätze auf 121 festgesetzt.

Die Flensburger Stellplatzsatzung regelt, dass die notwendigen Stellplätze für Bauvorhaben auf dem eigenen Grundstück unterzubringen sind. Als Richtzahl für Läden und Geschäftshäuser mit besonders geringem Besucherverkehr wird Wert von 1 Stellplatz je 50 m² Verkaufsfläche genannt. Einen spezifischen Wert für Möbel- und Einrichtungshäuser gibt es in der Satzung nicht, andere Kommunen geben (soweit in deren Stellplatzsatzungen Möbel- und Einrichtungshäuser Erwähnung finden) hier Richtzahlen an, die für diese Nutzung eine zum Teil deutlich

geringere Anzahl der PKW-Stellplätze fordern (z.B München: 1 Stp. je 60 m² VKF, Hamburg: 1 Stp. je 75 m² VKF, Dortmund: 1 Stp. je 100 m² VKF, Kassel: 1 Stp. je 150 m² VKF). Diese Zahlen spiegeln den deutlich geringeren Bedarf des Möbelhandels an Stellplätzen im Vergleich zu anderen Arten des Einzelhandels wider. Die Gründe hierfür liegen im spezifischen, hohen Bedarf an Ausstellungsfläche und an der vergleichsweise hohen Verweildauer von Kunden. Hinzu kommt außerdem ein geändertes Einkaufsverhalten (dauerhafte Auswirkungen der Corona-Pandemie, Online-Handel, Klimabewusstsein), welches zu deutlich geringeren Verkehren führt.

Um diese Entwicklung quantifizieren zu können, wurden im Auftrag des Vorhabenträgers Anfang dieses Jahres Erhebungen an Bestandsstandorten der Unternehmensgruppe (umfangreiche Frequenzmessungen und Kundenbefragungen) durchgeführt. Ziel war es, verlässliche Grunddaten für die Dimensionierung von Verkehrsanlagen an neuen Standorten zu erhalten. Als maßgeblichen Referenzstandort für das Planvorhaben wurde daraus der Standort Darmstadt gewählt (solitärer Mömax-Standort mit Restaurant und Lager, Verkaufsfläche = 8.400 m²).

Die Vergleichbarkeit der Standorte Darmstadt und Flensburg wurde in einer gutachterlichen Stellungnahme untersucht [29]. Darin wird auf Basis einer vergleichenden Umsatzermittlung festgestellt, dass für den Standort in Darmstadt dauerhaft höhere Kundenzahlen als für den Standort Flensburg zu erwarten sind. Dies wird in der Stellungnahme wie folgt begründet: „Der Mömax in Darmstadt dürfte aufgrund der intensiven Wettbewerbssituation im südlichen Rhein-Main-Gebiet zwar ein räumlich kleineres Einzugsgebiet erreichen als eine Mömax-Filiale in Flensburg, in diesem Einzugsgebiet leben dennoch deutlich mehr Einwohner als im gesamten Einzugsgebiet von Flensburg. So hat Stadt + Handel für den Mömax-Standort Flensburg eine Gesamteinwohnerzahl im Einzugsgebiet (= Untersuchungsraum Möbel) von rund 606.000 Einwohnern ermittelt, allein in einem 20 Minuten-Fahrzeitradius um den Mömax-Standort in Darmstadt leben dagegen rund 900.000 Einwohner.“ Die Gutachter kommen damit zu dem Fazit, dass der Stellplatzbedarf in Flensburg tendenziell niedriger sein dürfte als in Darmstadt. Bei allen Mömax-Standorten ist die Besuchsfrequenz an Samstagen deutlich höher als an anderen Wochentagen, so dass dieser Tag für die Erfassung des maximalen Stellplatzbedarfs zu Grunde gelegt wurde. Aus allen über den Tag verteilten Belegungszahlen für die Stellplatzanlage vor Ort ergab sich der im Folgenden dargestellte Maximalwert für die Belegungszahl.

Tabelle 1: Belegungsganglinie Parkplatz Darmstadt (Auszug)

Maximalwert		Uhrzeit	Ein	Aus	Bestand
		Startbestand			9
Ort:	Darmstadt	09:00	1	1	10
Wochentag:	Samstag
	Maximalbelegung	15:30	27	31	121

Tabelle 2: Ermittlung Stellplatzbedarf

	Standorte	
	Darmstadt	Flensburg
Verkaufsfläche	8.400 m ²	7.000 m ²
max. Belegung	121	100,8
Sicherheitszuschlag	20 %	20,2
erforderliche Anzahl Stellplätze		121
errichtet werden		128

Auf dem Weg zu einer klimagerechteren Gestaltung kommt einem bedarfsorientierten Stellplatzangebot im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung eine besondere Bedeutung zu, da die Planung insofern an stadtplanerischen und umweltbezogenen Zielen ausgerichtet wird. Aus der Flensburger Stellplatzsatzung ergibt sich für die festgesetzte Anzahl an Stellplätzen die Anzahl von 5 zu errichtenden Stellplätzen für Menschen mit Behinderung, deren planerische Umsetzung ist in den Abschnitten 6.4.3 und 8.3 beschrieben wird.

6.16.5 Äußere Gestaltung der Nebenanlagen

Zum Schutz des Ortsbilds wird aus gestalterischen Gründen festgesetzt, dass die Dächer von Nebenanlagen im Sinne von § 14 der BauNVO, Garagen und überdachten Stellplätze nach § 12 BauNVO eine maximal zulässige Dachneigung von 20° aufweisen dürfen. Diese Dächer sind zu mindestens 80 % zu begrünen.

Ebenfalls sind Müllsammelplätze und Flächen zur Warenlagerung wo erforderlich mit Hecken oder Ranken gegenüber öffentlichen Flächen zur Reduzierung beeinträchtigender Auswirkungen auf das Straßenbild abzuschirmen. Diese Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Im Planvorhaben sind Müllsammelplätze und Flächen zur Warenlagerung durch das Gebäude gegenüber öffentlichen Flächen abgeschirmt.

6.16.6 Nicht überbaute Flächen

Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Splitt- und Schottergärten oder Steinbeete sind unzulässig.

Für das Planvorhaben sind umfangreiche Flächenbegrünungen und Versickerungsflächen geplant und im Rahmen dieser Bauleitplanung festgesetzt. Mit der hier getroffenen Festsetzung wird auch für ggf. zukünftig entstehende nicht überbaute Flächen die Anlage von flächenhaften Stein-/ Kies-/ Splitt- und Schottergärten oder Steinbeeten ausgeschlossen.

6.16.7 Versorgungsanlagen und -leitungen

Im Geltungsbereich ist die Verlegung von Versorgungsleitungen nur unterirdisch zulässig.

Diese Festsetzung dient der Gewährleistung der Versorgungssicherheit und der Vermeidung von Beeinträchtigungen des Stadtbildes.

6.17 Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise

6.17.1 Artenschutz

Artenschutzrechtliche Konfliktlösung

Folgende Maßnahmen zur artenschutzrechtlichen Konfliktlösung sind Bestandteil dieses Hinweises und bei der Inanspruchnahme von Flächen sowie Baumaßnahmen jeglicher Art einschließlich Baufeldräumung zwingend zu beachten:

- Die Rodung von Gehölzen ist im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar durchzuführen.
- Die Arbeiten der Baufeldfreimachung (Rodung, Gebäudeabbruch) müssen vor Ort durch eine fachlich qualifizierte Person begleitet werden. Diese kontrolliert vor dem Gebäudeabbruch, ob sich vereinzelt Exemplare von Zwergfledermäusen am Gebäude (z.B. Rollladenkästen oder Fassadenspalten) aufhalten.
- Vor Baubeginn ist zu kontrollieren, ob potenziell vorkommende planungsrelevante Arten im Gebiet vorhanden sind.

6.17.2 Anbauverbotszone (§ 9 Abs. 1 FStrG)

Längs der Bundesstraße B 199 dürfen gemäß (§ 9 Abs. 1 FStrG [30])

- Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 Meter außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, sowie
- bauliche Anlagen, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden. Dies gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs.

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

6.17.4 Einsichtnahme von DIN-Normen

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) werden im Rathaus der Stadt Flensburg während der Dienststunden zur Einsicht bereitgehalten.

6.17.5 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.

6.17.6 Raumaufhellung und Blendwirkung

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

6.17.7 Bodenschutz

Zum Schutz des Bodens haben Maßnahmen gemäß § 202 BauGB, DIN 18915 und DIN 19731 zu erfolgen.

6.17.8 Flugplatz

Die Bebauung oder sonstige Nutzungen in unmittelbarer Nähe von Abflugfeuern, sowie die Einrichtung von Reklamebeleuchtungen im beschränkten Bauschutzbereich und den Anflugsektoren bedürfen der vorherigen Abstimmung mit der Luftaufsichtsstelle des Verkehrslandeplatzes Flensburg-Schäferhaus. Bei der Prüfung von Bauanträgen sind entsprechende §§ des LuftVG (Luftverkehrsgesetz) und die Hinweise des Ministers für Wirtschaft und Verkehr des Landes Schleswig-Holstein in der Bauhöhenfestlegung nach § 13 LuftVG für Geländeteile der Randgemeinden des Flugplatzes Flensburg-Schäferhaus vom 31.01.1979 zu beachten (siehe beiliegender Bauhöhenplan für den beschränkten Bauschutzbereich und die Anflugsektoren des Verkehrslandeplatzes Flensburg-Schäferhaus; Stand: 12.03.2012).

Der Bauschutzbereich (58,0 m über NHN) wurde als nachrichtliche Übernahme in die Planzeichnung aufgenommen.

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. Entsprechend Ziff. 18.6.2 i.V.m. 18.8. Anl.1 zum UVPG [18] wurde im Rahmen dieses Verfahrens eine Vorprüfung des Einzelfalls [31] durchgeführt, in deren Ergebnis festgestellt wurde, dass es sich bei dem geplanten Vorhaben nicht um ein UVP-pflichtiges Vorhaben handelt.

Auf den Fortfall der Umweltprüfung wird im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung hingewiesen.

Im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens wurde im April 2024 in einer Ortsbegehung eine artenschutzrechtliche Bewertung des Plangebiets vorgenommen und neben einer Potentialanalyse Fauna [17] in einem Bericht zur Prüfung der erheblichen Umweltauswirkungen gem. Anlage 3 UVPG als Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls [31] zusammengefasst. Diese kommt zu der Einschätzung, dass für den Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, die nach § 2 (4) Satz 4 BauGB in der weiteren Abwägung zu berücksichtigen wären. Die überschlägliche Überprüfung ergab keine Anhaltspunkte für wesentliche umweltrelevante

Probleme. Dieses ergibt sich vor allem vor dem Hintergrund, dass das Plangebiet bereits gewerblich bzw. als Mischgebiet genutzt wird und schon einen erheblichen Versiegelungsanteil aufweist.

Es wurde festgestellt, dass es auf dem Vorhabengrundstück kein geeignetes Lebensraumpotential für Reptilien, Amphibien sowie Tagfalter- und Heuschreckenarten gibt. Bei der Untersuchung des Gebäudebestands wurden keine Nutzungsspuren von Fledermäusen ermittelt; die bestehenden Gehölzstrukturen sind ebenfalls nicht als Habitate für diese Tiergruppe geeignet. Zusammenfassend wurde festgestellt, dass der Umsetzung des geplanten Vorhabens keine unüberwindbaren artenschutzfachlichen Belange entgegenstehen.

Die Gehölzbestände bleiben größtenteils erhalten. Im Zuge des Planvorhabens werden 5 Bäume an der B 199 entfernt. Vom Gehölzstreifen an der Westerallee werden 3 Bäume gerodet. Im Rahmen der Freianlagenplanung ist die Pflanzung von ca. 50 bis 60 Bäumen sowie zahlreichen Sträuchern geplant, so dass Beeinträchtigungen des Schutzguts ausgeschlossen werden können.

Die geplante intensive Begrünung wird zu einer Aufwertung des Ortsbildes führen.

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.

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.

Das Planvorhaben wird perspektivisch das Angebot in Flensburg verbessern und damit dazu beitragen, dass das Oberzentrum seinen Versorgungsauftrag insbesondere im Bereich der langfristigen Bedarfsgüter erfüllt bzw. optimiert.

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, 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.

In der vorliegenden Planung werden keine besonderen genderspezifischen Ziele verfolgt.

8.2 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.

In der vorliegenden Planung werden über die durch das geplante Einrichtungshaus zu erwartende Verbesserung im Bereich der langfristigen Bedarfsgüter keine spezifischen Ziele für Familien oder Kinder und Jugendliche verfolgt.

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 Behinderung.

In der vorliegenden Planung werden diese Belange im Rahmen der Bauplanung und der Nutzungskonzeption des Vorhabenträgers berücksichtigt.

Für das Vorhabenprojekt sind 5 Stellplätze für Menschen mit Behinderung geplant. Die Stellplätze mit den erforderlichen Abmaßen und Kennzeichnung befinden sich im Außenbereich direkt am Haupteingang des Gebäudes (2 Stellplätze) und in der Tiefgarage unmittelbar neben dem Personenaufzug (3 Stellplätze) um unterschiedlichen Bedarfen und Präferenzen potentieller Nutzer weitestgehend gerecht zu werden.

Der barrierefreie Zugang aller Kundenbereiche inklusive der Sanitärbereiche ist durch Aufzüge gewährleistet.

9 Gebietsgliederung

Durch den Bebauungsplan werden die vorhandenen Flächen wie folgt gegliedert:

Sondergebiet	ca. 13.952 m ²
Verkehrsflächen	ca. 2.365 m ²
Gesamtfläche	ca. 16.317 m²

10 Erschließungsbeiträge / Kosten städtebaulicher Maßnahmen

Die Versorgung mit Wasser, Elektrizität und Fernwärme soll über das vorhandene Netz erfolgen, entsprechende Anschlussleitungen für alle Medienträger befinden sich im Bereich der Westerallee. Aufgrund der Vornutzung bestehen teilweise bereits Grundstückanschlüsse, die möglichst weiter genutzt werden sollen. Die Ableitung des Schmutzwassers soll ebenfalls über das vorhandene Leitungsnetz erfolgen. Anfallendes Regenwasser soll bei Eignung des Baugrunds möglichst auf dem Grundstück versickert werden. Hierzu ist die Anordnung von Versickerungsmulden in verschiedenen Grundstücksbereichen vorzusehen.

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 [24]. Die Entwässerungsanlagen auf den Grundstücken sind nicht Teil der öffentlichen Abwasseranlagen.

Vor Satzungsbeschluss wird ein Durchführungsvertrag geschlossen, in dem alle etwaigen Verpflichtungen des Vorhabenträgers einschließlich etwaiger Kostentragungen vereinbart werden.

11 Maßnahmen zur Ordnung und Sicherung des Grund und Bodens

Es sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich. Die Flächen befinden sich im Eigentum privater Dritter und der Stadt Flensburg.

12 Quellen

- [1] Baugesetzbuch (BauGB) vom 3. November 2017, (Bundesgesetzblatt I, Seite 3634), zuletzt geändert am 08. Oktober 2022, (Bundesgesetzblatt I, 1726).
- [2] Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) vom 21. November 2017, (Bundesgesetzblatt I, Seite 3786), zuletzt geändert am 14. Juni 2021, (Bundesgesetzblatt I, Seite 1802).
- [3] Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990, (Bundesgesetzblatt I, Seite 58), zuletzt geändert am 14. Juni 2021, (Bundesgesetzblatt I, Seite 1802).
- [4] Landesbauordnung für das Land Schleswig Holstein (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Dezember 2014, (Gesetz- und Verordnungsblatt für Schleswig Holstein, Seite 504).
- [5] Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009, (Bundesgesetzblatt I, Seite 2542), (Bundesgesetzblatt I, Seite 3908): zuletzt geändert am 18. August 2021.
- [6] Gesetz zum Schutz der Natur (LNatSchG) vom 24. Februar 2010, (Gesetz- und Verordnungsblatt für Schleswig Holstein, Seite 301).
- [7] Flächennutzungsplan der Stadt Flensburg, Fortschreibung mit Stand 22.10.2021.
- [8] Landschaftsplan Flensburg Fortschreibung vom 27. Mai 2020.
- [9] Städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse für die geplante Ansiedlung eines Mömax, Westerallee 164 gem. § 11 Abs. 3 BauNVO , Gutachten, Stadt + Handel Beckmann und Föhrer Stadtplaner PartGmbH , Januar 2022.
- [10] Landesverordnung über den Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein LEP SH - Fortschreibung 2021, inkraftgetreten: 17. Dezember 2021.
- [11] Zentren- und Einzelhandelskonzept für die Stadt Flensburg vom November 2022, inkraftgetreten am 23. März 2023.
- [12] Regionalplan Planungsraum I - Neuaufstellung, Entwurf 2023.
- [13] Regionalplan Planungsraum V - Neufassung 2002, Landesplanung Schleswig-Holstein.
- [14] Luftverkehrsgesetz vom 1. Oktober 1923, Fassung der letzten Änderung inkraftgetreten 13. Oktober 2023.
- [15] Bebauungsplan "Gewerbegebiet Westerallee 164"(Nr.93/1.Änderung), rechtskräftig seit dem 25. Juli 1993.
- [16] Das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12. Februar 1990, letzte Änderung am 01. Januar 2024.
- [17] Artenschutzrechtliche Vorprüfung (Potenzialanalyse Fauna), Vorhabenbezogener Bebauungsplan, "Möbelmarkt Westerallee 164" (VB Nr. 53), PlanConsultUmwelt, 31. August 2024.
- [18] DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau), Ausgabedatum: 2018-01..
- [19] DIN 4109-2 (Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen), Ausgabedatum: 2018-01..
- [20] Möbelmarkt Westerallee 164, Schalltechnische Beurteilung, Technischer Bericht, BERNARD Gruppe ZT GmbH, 06. September 2024.
- [21] Mömax Flensburg "Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 53", Bestimmung des Maßgeblichen Außenlärmpegels, BERNHARD GRUPPE, 07.11.2024.
- [22] Entwässerungsprojekt Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Möbelmarkt Westerallee 164" (VB Nr. 53), Technischer Bericht, Kommunale Infrastruktur, 23. Juli 2024.
- [23] Vorhabenbezogener Bebauungsplan Möbelmarkt Westerallee 164" (VB Nr. 53), Verkehrsuntersuchung, BERNARD Gruppe ZT GmbH, 08. August 2024.

- [24] Abwassersatzung der Stadt Flensburg, Fassung der 1. Nachtragssatzung gültig ab 01. Januar 2022.
- [25] GALK-Straßenbaumliste Stand Oktober 2021.G. e.V., Hrsg.
- [26] Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998, (Bundesgesetzblatt I, Seite 502, zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.02.2021 (Bundesgesetzblatt I S. 306).
- [27] Neubau eines Mömax-Möbelmarktes Westerallee 164, Flensburg, Baugrunduntersuchung, Dr. Meinecke & Schmidt, 14. September 2023.
- [28] Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (TA Lärm), Neufassung vom 26. August 1998, (Gemeinsame Ministerialblatt, Seite 503), zuletzt geändert am 1. Juni 2017 , inkraftgetreten 9. Juni 2017.
- [29] ANSIEDLUNG VON MÖMAX IN FLENSBURG, VERGLEICH MIT DEM MÖMAX STANDORT IN DARMSTADT IM HINBLICK AUF DIE NOTWENDIGE STELLPLATZANZAHL, GMA Gesellschaft für Markt- und absatzforschung mbH 50679 Köln, vom 01. November 2024.
- [30] Bundesfernstraßengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.06.2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2023 (BGBl. I S. 409) m.W.v. 29.12.2023.
- [31] Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Möbelmarkt Westerallee 164" (VB Nr. 53) , Prüfung der erheblichen Umweltauswirkungen gem. Anlage 3 UVPG - Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls, PlanConsultUmwelt Saarbrücken vom 17.10.2024.

13 Pläne und Anlagen

Anlage 1: Übersicht der zentren-, nahversorgungs- und nicht zentrenrelevanten Sortimente

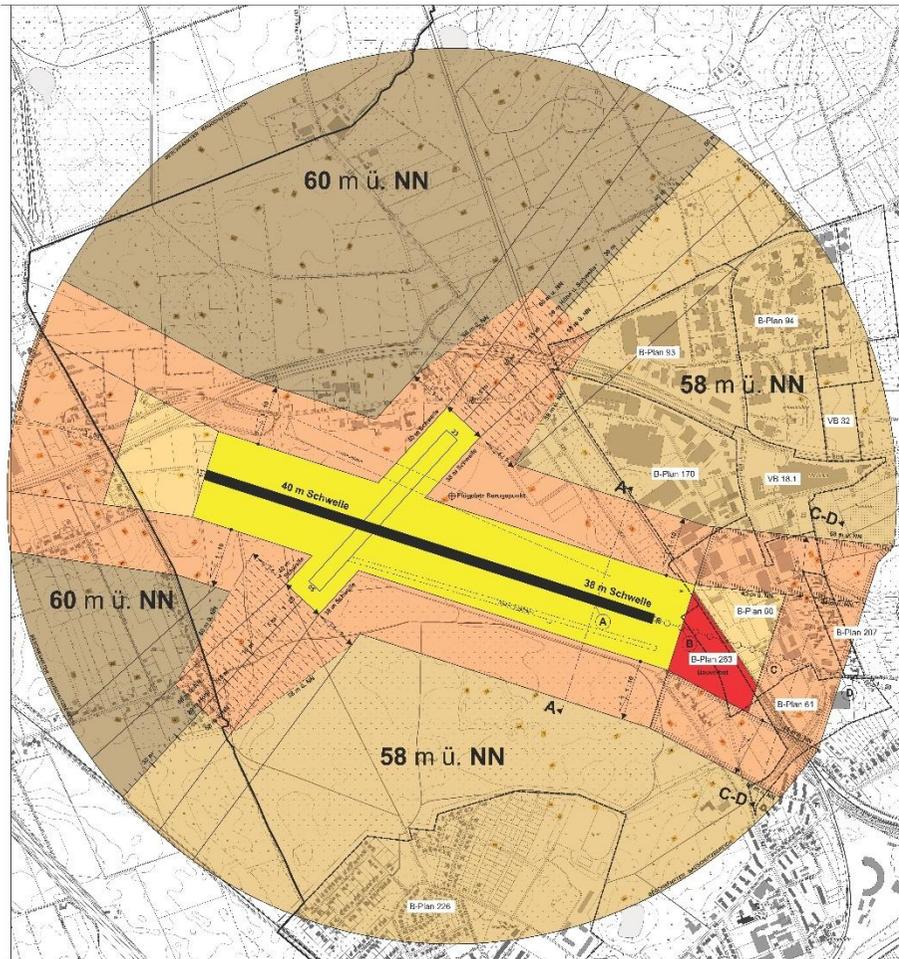
„Zentrenrelevante“ Sortimente	„Nahversorgungsrelevante“ Sortimente	„Nicht zentrenrelevante“ Sortimente
Typischer Standort: Innenstadt / Stadtteilzentrum / Sonderstandort: Einkaufszentren	Typischer Standort: Innenstadt, Stadtteilzentren, Siedlungsintegrierte Streulagen, Sonderstandort: Einkaufszentren	Typischer Standort: Verkehrsorientierte Streulagen Gewerbegebietslagen
Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte, Software, Telekommunikationsgeräte, Geräte der Unterhaltungselektronik, Bild- und Tonträger	Nahrungs- und Genussmittel, Tabakwaren, Getränke ¹	Metall- und Kunststoffwaren (u. a. Schrauben und –zubehör, Kleineisenwaren, Bauartikel, Dübel, Beschläge, Schlösser, Schlüssel, Installationsbedarf für Gas, Wasser, Heizung, Klimatechnik, Bauelemente aus Metall und Kunststoff, Werkzeuge aller Art, Werkstatteinrichtungen, Leitern, Lager- und Transportbehälter, Spielgeräte für Garten und Spielplatz, Drahtwaren, Rasenmäher)
Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten, Haushaltstextilien (Haus-, Tisch- und Bettwäsche), Meterware für Bekleidung und Wäsche	Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse, Körperpflegemittel	Anstrichmittel, Bau- und Heimwerkerbedarf (Farben, Lacke, Flachglas, sonstiges Baumaterial wie Mauersteine, Holz, Sanitärbedarf, Saunas)
Elektrische Haushaltsgeräte (Kleingeräte)	Apotheken / Pharmaziewaren	Heimtextilien, Vorhänge, Teppiche, Fußbodenbeläge, Tapeten
Keramische Erzeugnisse und Glaswaren	Blumen, Floristik	Elektrische Haushaltsgeräte (Großgeräte wie Herd, Waschmaschine)
Musikinstrumente und Musikalien	Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen	Wohnmöbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel, Bettwaren (u. a. Matratzen, Lattenroste, Oberdecken)
Haushaltsgegenstände (u. a. Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke, nicht elektrische Haushaltsgeräte) sowie kleinteilige Holz-, Flecht- und Korbwaren		Großformatige Holz-, Flecht- und Korbwaren (u. a. Drechslerwaren, Korbmöbel, Bast- und Strohwaren, Kinderwagen)
Bücher		Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel
Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel		Sonstige Haushaltsgegenstände (u. a. Bedarfsartikel für

„Zentrenrelevante“ Sortimente	„Nahversorgungsrelevante“ Sortimente	„Nicht zentrenrelevante“ Sortimente
		den Garten, Garten- und Campingmöbel, Grillgeräte, Rollläden und Markisen)
Spielwaren, Bastelartikel		Sport- und Campingartikel (Hardware und spezialisierte Sportarten), Caravan- und Bootszubehör
Sportbekleidung und -schuhe, Sportartikel für Breitensportarten		Pflanzen, Sämereien und Düngemittel
Bekleidung		Zoologischer Bedarf und lebende Tiere (inkl. Futtermittel für Haustiere)
Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck		Krafträder einschl. Kleinkrafträder, Kraftradteile und Zubehör
Medizinische und orthopädische Artikel		Kfz-Teile und Zubehör
Augenoptiker		Erotikartikel
Uhren und Schmuck		
Kunstgegenstände, Bilder kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel		
Antiquitäten und Gebrauchtwaren		
Foto- und optische Erzeugnisse		
Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör		
¹ als Vertriebsform Getränkemarkt aufgrund der Pkw-Orientierung auch in verkehrsorientierter / Gewerbegebietslage		

Anlage 2: Bauhöhenplan für den beschränkten Bauschutzbereich und die Anflugsektoren des Verkehrslandeplatzes Flensburg-Schäferhaus

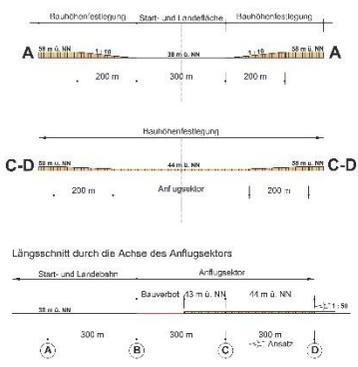
Bauhöhenplan für den beschränkten Bauschutzbereich und die Anflugsektoren des Verkehrslandeplatzes Flensburg-Schäferhaus

Aufgestellt nach der Grundlage des Ministers für Wirtschaft und Verkehr des Landes Schleswig-Holstein vom 31.01.1979



Legende

- Bauverbot
- Bauhöhe bis 43 m ü. NN
- Bauhöhe bis 44 m ü. NN
- Bauhöhen in Wohnzonen nach Höhenangabe
- Bauhöhen in Wohnzonen nach Verkehrsanzahlange
- Bauhöhen bis 55 m ü. NN
- Bauhöhen bis 60 m ü. NN
- B-Plan 63
- Besondere Bauschutzpläne
- Standpunkte der Anflugsteuerung
- Stadtgrenze



Text

1. Die Bauhöhen sind der Deutschen Grundkarte (DGM) N. 1:50.000 entnommen.
2. Die Bauhöhen sind bei der Planung der Bauverbotzone zu berücksichtigen, die bei der Planung der Bauverbotzone zu berücksichtigen sind.
3. Die Bauhöhen sind bei der Planung der Bauverbotzone zu berücksichtigen, die bei der Planung der Bauverbotzone zu berücksichtigen sind.
4. Die Bauhöhen sind bei der Planung der Bauverbotzone zu berücksichtigen, die bei der Planung der Bauverbotzone zu berücksichtigen sind.