

### **Amtliche Bekanntmachung**

Die von der Ratsversammlung der Stadt Flensburg am 04.05.2006 beschlossene **34. Änderung des Flächennutzungsplanes ("Am Lautrupsbach")** für den Bereich zwischen

im Norden: der Straße Am Lautrupsbach,

im Westen: der östlichen Grundstücksgrenze Am Lautrupsbach 6 bis Unterer Lautrupweg 15 (Alte Wassermühle),

im Süden: der Südgrenze des Flurstücks 47 der Flur J 47 (ehem. Mühlenteich),

im Osten: nach ca. 140 m nach Norden gehend bis zur Straße Am Lautrupsbach

wurde mit Bescheid des Innenministeriums des Landes Schleswig-Holstein vom 21.08.2006 nach § 6 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) genehmigt. Dies wird hiermit bekannt gemacht. Sie wird mit Beginn des 23.12.2006 wirksam.

Alle Interessierten können die 34. Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem dazugehörigen Begründung ab sofort im Technischen Rathaus, Am Pferdewasser 14, Flensburg, Stadt- und Landschaftsplanung, Zimmer 119, während der Dienststunden einsehen und über den Inhalt Auskunft erhalten.

Beachtliche Verletzungen der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften werden unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von zwei Jahren seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Dasselbe gilt für die nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtlichen Mängel des Abwägungsvorgangs. Dabei ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen (§ 215 Abs. 1 BauGB).

**Stadt Flensburg, Der Oberbürgermeister, - Fachbereich Umwelt und Planen - , Stadt- und Landschaftsplanung**

Anlagen

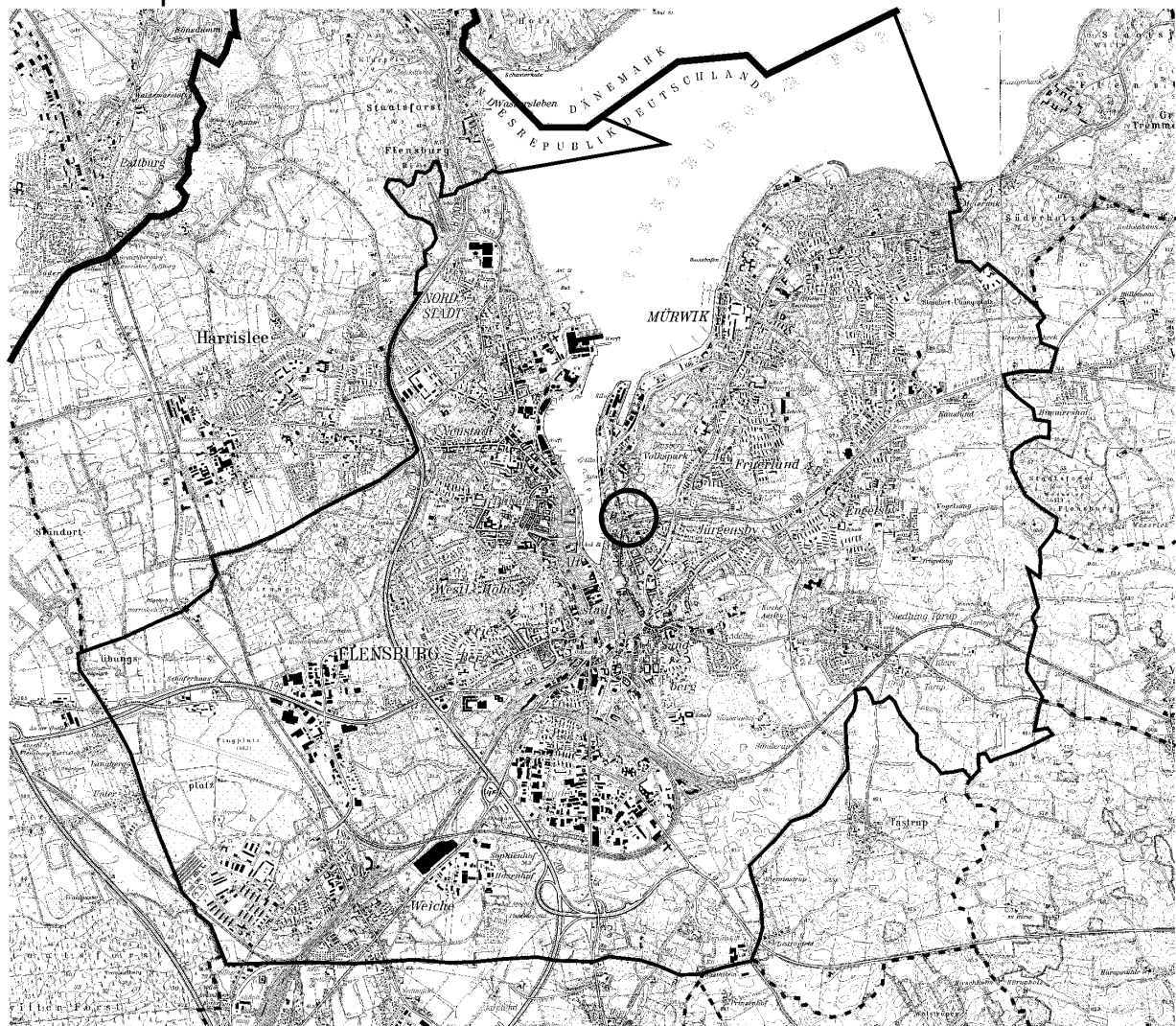
Begründung

Planzeichnung

## Begründung

### 21. Änderung des Landschaftsplanes 34. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Am Lautrupsbach“

Übersichtsplan:



<b>1.</b>	<b>Plangebiet .....</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Gesetzesgrundlagen .....</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>Beschreibung des Gebietes .....</b>	<b>4</b>
<b>4.</b>	<b>Gründe für die Planaufstellung .....</b>	<b>5</b>
<b>5.</b>	<b>Planungsziele.....</b>	<b>5</b>
<b>6.</b>	<b>Planungskonzept.....</b>	<b>6</b>
	6.1. Bauliche Anlagen.....	6
	6.2. Grünflächen.....	6
	6.3. Altlasten / Altablagerungen.....	6
	6.4. Erschließung.....	6
	6.5. Infrastruktur .....	6
	6.6. Immissionen .....	6
<b>7.</b>	<b>Landschaftsplanung.....</b>	<b>7</b>
<b>8.</b>	<b>Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>7</b>
<b>9.</b>	<b>Umweltbericht gem. § 2a BauGB / Umweltprüfung .....</b>	<b>7</b>
	9.1 Kurzdarstellung und wichtigste Ziele der Planung .....	7
	9.2 Bestandsaufnahme zum Gebiet .....	8
	9.2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands .....	8
	9.2.2 Umweltmerkmale des Gebietes mit voraussichtlich erheblicher Beeinflussung .....	10
	9.3 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes .....	11
	9.4 Methodik der Umweltprüfung .....	11
	9.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands .....	11
	9.5.1 Prognose bei Durchführung der Planung.....	11
	9.5.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung .....	11
	9.5.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Ausgleich von Umwelteinwirkungen bei Realisierung der Planung.....	12
	9.6 Andere Planungsmöglichkeiten .....	12
	9.7 Monitoring.....	12
	9.8 Zusammenfassung des Umweltberichtes .....	13
<b>10.</b>	<b>Flächengliederung.....</b>	<b>13</b>
<b>11.</b>	<b>Anlagen .....</b>	<b>13</b>

## 1. Plangebiet

Gebietsumschreibung:

im Norden: der Straße Am Lautrupsbach,  
im Westen: der östlichen Grundstücksgrenze Am Lautrupsbach 6 bis Unterer Lautrupweg 15 (Alte Wassermühle),  
im Süden: der Südgrenze des Flurstücks 47 der Flur J 47 (ehem. Mühlenteich),  
im Osten: nach ca. 140 m nach Norden gehend bis zur Straße Am Lautrupsbach

## 2. Gesetzesgrundlagen

Grundlage für die Änderung des Flächennutzungsplans ist das **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 in der gültigen Fassung, sowie die auf dem BauGB beruhenden Rechtsverordnungen, wie z. B. die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO 1990), die **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90).

Um dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen, ist die Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem Vorlauf der Änderung des Landschaftsplanes erforderlich.

## 3. Beschreibung des Gebietes

Das Gebiet liegt am nördlichen Rand der östlichen Altstadt auf dem östlichen Fördeufer im unteren Talraum des Lautrupsbaches. Es liegt außerhalb des mittelalterlichen Stadtgebietes der Stadt Flensburg. Unmittelbar westlich angrenzend sind noch Gebäude der einzigen Wassermühle auf der Ostseite der Förde erhalten. Diese Wassermühle ist seit ca. 1500 als Mühle bekannt und nutzte die Schlucht des Lautrupsbaches als naturräumlichen Vorteil zur Energiegewinnung. Der Bach verläuft in diesem Bereich heute noch als offener Bachlauf. Eine Besiedelung beschränkte sich ursprünglich auf den unmittelbar westlich angrenzenden Bereich. Erst in den letzten Jahrzehnten wurde auch der Änderungsbereich durch einen Gartenmarkt genutzt. Diese Nutzung ist aber vor einigen Jahren nach einem Brand in den Verkaufsräumen aufgegeben worden. Seit dieser Zeit findet hier keine Nutzung mehr statt.

Unmittelbar südlich des Änderungsbereiches verläuft die Nordstraße auf der ehemaligen Trasse der Kleinbahn als Hauptverkehrsstraße. Die Bedeutung dieser Straße wird nach der Fertigstellung der Osttangente deutlich abnehmen.

Luftbild: Sommer 2004



#### **4. Gründe für die Planaufstellung**

Auf dem Gelände, welches überwiegend für die Außenanlagen des ehemaligen Gartenmarktes genutzt wurde, ist beabsichtigt ein Alten- und Pflegezentrum mit einem Schwerpunkt der Pflege Demenzkranker zu bauen. Das Nutzungskonzept ist so vorgesehen, dass auch die denkmalgeschützten Gebäude der alten Wassermühle und die beim Brand erhalten gebliebenen Gebäude des ehemaligen Gartenmarktes in dieses Konzept mit integriert werden sollen. So entsteht mit der hier in unmittelbarer Nachbarschaft bestehenden Altenwohnanlage ein kleines Zentrum zur Altenbetreuung. Nach den Feststellungen des Fachbereiches Jugend, Soziales, Gesundheit werden das inhaltliche Angebot sowie die Verbindung von betreutem Wohnen und stationärer Pflege und der Standort als sinnvoll erachtet.

#### **5. Planungsziele**

1. Darstellung der zukünftigen Nutzungsabsichten (Bau eines Alten- und Pflegezentrums).
2. Verbesserung des Angebotes in der Verbindung betreutes Wohnen und stationärer Pflege an diesem Standort
3. Möglichkeit für gute Folgenutzungsmöglichkeiten in den angrenzenden denkmalgeschützten Gebäuden der alten Wassermühle.
4. mögliche Öffnung und Wiederherstellung des ehemaligen Mühlenteiches.
5. Schaffung von Fußwegeverbindungen im Lautrupsbachtal

## **6. Planungskonzept**

### **6.1. Bauliche Anlagen**

Die zukünftige Bebauung orientiert sich in Höhe und Maß der Ausnutzung an der bereits vorhandenen Altenwohnanlage im unmittelbar westlich angrenzenden Bereich. Diese geplante Einrichtung und die bereits vorhandene Anlage können unter Einbeziehung der vorhandenen Altbausubstanz eine wirtschaftliche Einheit bilden.

### **6.2. Grünflächen**

Grünflächen im nutzbaren öffentlichen Sinne waren zur Zeit der Nutzung als Gartenbetrieb nicht vorhanden.

Nunmehr soll mit der Planänderung und der Neubaustruktur eine Wegeverbindung über die Nordstraße von der Straße „Oberer Lautrupsweg/Friedatreppe“ zum Wanderweg „Lautrupsbachtal“ in Richtung Volkspark/Tomatenberg hergestellt werden. Dieses soll insbesondere durch die Fortschreibung des Rahmenplans „Östliche Altstadt, Achter de Möhl“ gesichert werden.

### **6.3. Altlasten / Altablagerungen**

Auf dem Flurstück 47 befindet sich die im Boden- und Altlastenkataster der Stadt Flensburg unter Nr. 43 geführte Altablagerung. Dort wurde ehemals Bodenaushub mit geringen Anteilen an Ziegel- und Betonbruchstücken abgelagert. Im östlichen Bereich liegen zusätzlich Bodenverunreinigungen durch Mineralkohlenwasserstoffe vor.

Sofern im Bereich der Altablagerung keine Umnutzung und keine Erdarbeiten durchgeführt werden, sind diesbezüglich keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Sofern die o.g. Fläche mit Bodenverunreinigungen durch Mineralölkohlenwasserstoffe in diesem Sinne umgenutzt werden soll, sind die verunreinigten Bereiche ggf. auszubauen und ordnungsgemäß zu entsorgen.

Hierbei handelt es sich um den verfüllten ehemaligen Mühlenteich.

### **6.4. Erschließung**

Die Erschließung des Gebietes erfolgt, wie bisher auch, über die ausgebaute Straße „Am Lautrupsbach“. Dadurch ist das Gebiet gut an das örtliche Straßenverkehrsnetz angeschlossen. Durch die Flächennutzungsplanänderung werden keine zusätzlichen Straßenausbauten notwendig.

Durch die Buslinien 2 und 5 mit der Bushaltestelle „Ballastbrücke“ ist das Gebiet gut an das ÖPNV-Netz angeschlossen.

### **6.5. Infrastruktur**

Durch den Bau des Alten- und Pflegezentrums wird kein zusätzlicher Bedarf an sozialen Infrastruktureinrichtungen ausgelöst, vielmehr wird hierdurch das Angebot zur Betreuung von Demenzkranken erweitert.

### **6.6. Immissionen**

Die das Gebiet tangierende Nordstraße hat zur Zeit täglich eine Verkehrsmenge von ca. 15.600 Fahrzeugen zu bewältigen, so dass zu berücksichtigender Verkehrslärm entsteht. Auch nach Fertigstellung der Osttangente wird hier die Verkehrsbelastung nicht wesentlich abnehmen. Eine vorliegende Verkehrsprognose geht lediglich von einer Reduzierung der Verkehrsmenge um ca. 300 Fahrzeuge aus.

In einem schalltechnischen Gutachten des Büros Rohwer und Partner vom 28.10.2005 werden die Immissionsgrenzwerte um bis zu 25 dB(A) überschritten.

Das Vorhaben dient nicht dem allgemeinen Wohnen in Wohnungen unterschiedlicher Eigentümer sondern es handelt sich um eine Erweiterung einer bereits vorhandenen Anlage und um ein baulich und konzeptionell in sich geschlossenes Projekt für ein Alten- und Pflegeheim.

Unter Beachtung der DIN 18005 und Einhaltung der resultierenden Schalldämmmaße für die in dem Schalltechnischen Gutachten prognostizierten Werte kann durch bauliche Maßnahmen zum Schutz der Innenräume und durch räumliche Anordnung der zu schützenden Außenbereiche eine Zulässigkeit für dieses spezifische Vorhaben vertreten werden.

## **7. Landschaftsplanung**

Das Lautrupsbachtal stellt einen wesentlichen Teil des Leitbildes im Rahmen des Landschafts- und Flächennutzungsplanes der Stadt Flensburg dar: Das Grünringe- und Landschaftsachsen-System ist Grundmuster der weiteren lokalen naturräumlichen und städtebaulichen Entwicklung. Eine besondere Stärkung der biotischen und inhaltlichen Funktion mit Wegeverbindungen hat das untere Lautrupsbachtal im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen in den 80er Jahren erfahren.

Die naturnähere Gestaltung des Bachlaufs mit der Öffnung des ehemaligen Bahntunnels in der Bismarckbrücke und dem nutzbaren Wanderweg auf der ehemaligen Kleinbahntrasse haben zur Erhöhung der allseitigen Ausstattungsgrade und –potentiale grundlegend beigetragen.

Der Rahmenplan „Östliche Altstadt“ stärkt diese Ziele in den vorgenommenen Maßnahmen und Inhalten.

## **8. Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung der vorgesehenen Nutzungen mit Wasser, Elektrizität, Fernwärme- und Fernmeldeanlagen erfolgt durch die vor Ort ansässigen Versorgungsträger. Die Ableitung des Schmutz- und Regenwassers erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz. Die Entwässerung erfolgt durch Anschluss an die zentrale Kläranlage.

## **9. Umweltbericht gem. § 2a BauGB / Umweltprüfung**

### **9.1 Kurzdarstellung und wichtigste Ziele der Planung**

Das betroffene Plangebiet ist der östliche Teil des ehemaligen Standortes der Mühle am Lautrupsbach (Christian Lautrup, 1777 bis 1851).

Hieraus entwickelte sich über Jahrzehnte die Unternehmung des Gartenbaubetriebes Kloster. Die wirtschaftlichen Bedingungen eines Gartenbaubetriebes an dieser Stelle mit einem nachfolgenden erheblichen Brandschaden haben zu der Überlegung einer verwertbaren Umnutzung der betroffenen Flächen geführt.

Im Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Flensburg sowie im Rahmenplan Östliche Altstadt ist dieser Bereich unter Zugrundelegung der gartenbaulichen Nutzung

als Grünfläche enthalten, da hierin eine gewisse Identität in den Nutzungen, Auswirkungen und Zielen zu damaliger Zeit gesehen wurde.

Das Landschaftsschutzgebiet Lautrupsbachtal enthält somit in dieser Sichtweise auch das nunmehr betroffene Plangebiet.

Die marktgängige Verwertung des Grundstückes umfasst nunmehr das Ziel der Errichtung einer Altenwohnanlage. Hierin ist gleichzeitig die Erhaltung der unter Denkmalschutz stehenden ehemaligen Lautrupsmühle eingebunden.

## **9.2 Bestandsaufnahme zum Gebiet**

### **9.2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands**

Der ehemalige Garten- und Pflanzenbaubetrieb Kloster umfasste die Flächen östliche der ehemaligen Mühle und nördlich sowie südlich des noch bestehenden offenen Bachlaufs des Lautrupsbaches. Verkaufshallen älterer und neuerer Bauart standen auf der Nordseite des Bachlaufs mit der verkehrlichen Erschließung über die Straße Am Lautrupsbach mit einigen Stellplätzen vor dem Eingang. Gerätehäuser und leichtere Bauten für empfindliche Pflanzen ergänzten die Baulichkeiten. Topfpflanzen standen zum Verkauf auf Folien, auf gepflasterten Flächen oder in „Einschlagflächen“ sowie auf Verkaufstischen, die mit Plattenwegen erschlossen wurden.

Zwei Brücken führten über den Bachlauf, der in die Verkaufs- und Ausstellungsflächen im Uferbereich eingebunden war. Wenige Flächen waren mit „gartenbaulichen“ Pflanzeneinschlägen ausgestattet. Insofern kann von einer erheblichen Versiegelung der Planfläche gesprochen werden.

Der Gesamtraum ist eingezäunt gewesen ohne weiteren öffentlichen Zugang oder Nutzbarkeit.

Der ehemalige Mühlenteich, dessen südliche steinerne Einfassungsmauer noch vorhanden ist, war Teil der Verkaufsfläche. Dieser Staubereich ist insgesamt vor Jahrzehnten verfüllt worden und stellt vorrangig einen möglicherweise vorhandenen Altlastbereich dar.

Der Mühlenteich lag überwiegend auf der Südseite des heute vorhandenen Bachlaufs. Hier waren keine Baulichkeiten vorhanden.

Im Eingangsbereich zur Straße Am Lautrupsbach waren asphaltierte Stellplätze zugeordnet. Die Erweiterung des Gartenbaubetriebes im Laufe der Zeit führte auch zur Neustrukturierung von Stellplätzen und Parkplätzen auf der Nordseite des Straßenzuges im Zugang / Aufgang zum „Tomatenberg“ des Volksparks.

Wegebeziehungen vom Ortsteil St.-Jürgen über die Friedatreppe mit Querung der Nordstraße wurden im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen „Lautrupsbach“ Ende der 80er Jahre über die Fläche des kleinen Bahnbetriebswerkes hergestellt. So entstand der Wanderweg am Bachlauf durch die Bismarckbrücke auf einer ehemaligen Kleinbahnstrecke.

Das biotische Potential und der reale biotische Ausstattungsgrad orientiert sich direkt an dem offenen Wasserlauf. Die Renaturierung dieses Wasserlaufs im östlich folgen-

den Abschnitt bis hinter die Teufelsbrücke hat zur Ansiedelung einer wasserbezogenen Tier- und Pflanzenwelt geführt.

Die Wasserramsel ist als wertbestimmender Indikator anzuführen.

Lokale, regionale, landes-, bundes- oder europaweite naturschutzrechtliche Schutzregime wie Biotop, Landschaftselemente oder Flächen des Projektes NATURA 2000 sind im Planungsraum nicht vorhanden. Bedeutsame und landschaftsbildprägende Bäume sind ebenfalls nicht vorzufinden.

Die Planfläche unterliegt jedoch dem Landschaftsschutz. Das Teilgebiet 9 der Stadtverordnung wird wie folgt beschrieben:

Der Landschaftsteil (Lautrupsbachtal) ist geprägt durch

- den thematisch bedeutsamen Taleinschnitt mit weitgehend naturnahem Wasserlauf des Lautrupsbaches, typischer Ufervegetation, Feuchtwiesen, Ruderalflächen und umfangreichen gehölzbestandenen Steilhängen sowie naturnahen Regenrückhaltebecken und Kleingartenbereichen.

Schutzzweck ist es,

1. die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Regenerationsfähigkeit und die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter – insbesondere den natürlichen Taleinschnitt des Lautrupsbaches mit stadtklimatischer Funktion (Luftaustausch),
2. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes und
3. die Natur wegen ihrer besonderen Bedeutung für die naturverträgliche Erholung

in diesem Raum zu erhalten und, soweit es zum Schutz dieses Gebietes erforderlich ist, wieder herzustellen und zu entwickeln.

Die Änderung der Planfläche gemäß F-Plan-Änderung enthält einen wesentlich größeren Bereich mit der Darstellung einer Wohnbaufläche. Dieser größere Änderungsbereich in der Darstellung ergibt sich aus der Baunutzungsverordnung in Verknüpfung mit dem Baugesetzbuch. Die Bebaubarkeit einer Fläche orientiert sich nach der Grundflächenzahl (GFZ). Diese legt fest, in welchem prozentualen Anteil eine Grundstücksfläche mit Baulichkeiten bebaut werden kann. In diesem Fall und unter Berücksichtigung der Eigenart des Umfeldes ergibt sich rd. eine GFZ von 0,4. Das heißt, etwa 40 % der Grundstücksfläche kann bebaut werden. Unter dieser Maßgabe ist die Bruttofläche der Flächennutzungsplanänderung größer gefasst als die eigentliche bebaubare Fläche.

Die neue Grenze des Landschaftsschutzes ist somit nicht identisch mit der Flächennutzungsplanänderung. Die neue Grenze des Landschaftsschutzes umfasst daher zukünftig den östlichen und südlichen Teil der verbleibenden unbebauten Fläche und damit den Garten- und Parkbereich des vorgesehenen Projektes.

### 9.2.2 Umweltmerkmale des Gebietes mit voraussichtlich erheblicher Beeinflussung

Aus der beschriebenen Situation des Bestandes ergeben sich hinsichtlich des Wasser- und Bodenhaushaltes sowie der Tier- und Pflanzenwelt mit der Neubebauung keine wesentlichen Beeinflussungen.

Das Umweltmerkmal mit voraussichtlich erheblicher Beeinflussung ergibt sich aus dem vorbeschriebenen Inhalt des Landschaftsschutzes sowie aus dem Leitbild. Das Lautrupsbachtal ist im östlichen Teil der Stadt Flensburg das Kerngebiet für den Luftaustausch in der Innenstadt durch Zufluss von nächtlicher Kaltluft aus den höhergelegenen Moränenplateauflächen.

Unter dieser Maßgabe ist insbesondere die Planung der Innenstadtentlastungsstraße Ost mit Brückenbauwerk im Talraum des mittleren Lautrupsbachtals konzipiert worden.

Der Neubau einer Altenwohnanlage in Fortsetzung der vorhandenen Bebauung an der Straße Am Lautrupsbach muss in der verbleibenden Wirkung auf den Luftaustausch betrachtet werden.

Die vorhandene Bebauung im unteren Teil der Straße Am Lautrupsbach sowie am Unteren Lautrupsweg macht es erforderlich, dass sich der Luftaustausch bisher teilen muss in den Zuläufen zur Förde durch die Straßenlücke am Lautrupsbach und über die Straßentrasse der Nordstraße. Die vorhandene Mühle mit der vorgenannten Bebauung sitzt wie ein Pfropfen in diesem Taleinschnitt mit beiderseitigen Abläufen des Luftstromes.

Nunmehr wird im Sinne einer Bleistiftspitze dieser Pfropfen nach Osten baulich ergänzt. Unter dieser Maßgabe kann vermutet werden, dass sich die neue Baulichkeit nur unwesentlich auf diesen Luftstrom auswirken wird. Es könnte die Wirkung entstehen, dass nunmehr der Luftstrom konzentrierter über die südliche Nordstraßentrasse abläuft.

Stadtgestalterisch kann somit von einer abschließenden und harmonisierenden Bebauung gesprochen werden. Die ehemals vorhandenen Verkaufsgebäude des Gartenbaubetriebes waren städtebaulich nicht unbedingt prägend.

Die Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes gemäß Landschaftsschutzverordnung wird durch den Neubau an dieser Stelle nicht beeinflusst oder negativ wesentlich verändert.

Die Erhaltung der Natur wegen ihrer besonderen Bedeutung für die naturverträgliche Erholung wird durch Aufnahme eines Wanderwegekonzeptes für die öffentliche Nutzung wesentlich positiv beeinflusst und damit gestärkt.

### **9.3 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes**

Die allgemein verbindlichen Ziele des Umweltschutzes ergeben sich aus dem bisher Genannten:

- Erhaltung und Förderung des Grünringe- und Landschaftsachsensystems,
- Erhaltung und Förderung des Lautrupsbaches als Naturelement in diesem Talraum,
- Erhaltung und Förderung des Lautrupsbachtals als klimatisches Funktionselement,
- Einbindung einer Option zur Wiederöffnung des ehemaligen Mühlenteichs aus ästhetischen und biologischen Erwägungen,
- Einbindung von neuen und zusätzlichen netzförmigen Wegesystemen zur Verstärkung der Verknüpfung des Stadtteils St.-Jürgen mit dem nördlich liegenden Volkspark und den Wegen im Lautrupsbachtal.

### **9.4 Methodik der Umweltprüfung**

Die Feststellung des derzeitigen Zustandes ergibt sich aus den Lageplänen sowie aus den vorliegenden Kenntnissen des Gartenbaubetriebes. Weitere Prüfungen wurden und werden nicht vorgenommen.

Die Lärmeinwirkung aus der Verkehrsfrequenz der Nordstraße auf die zukünftigen Bewohner des Altenheimes bedarf eines entsprechenden Gutachtens, das vom Investor im Rahmen der Baugenehmigung vorgelegt werden muss.

### **9.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands**

#### 9.5.1 Prognose bei Durchführung der Planung

Nach den vorliegenden Erkenntnissen und Einschätzungen wird der Neubau eines Altenwohnheimes auf dem Standort eines ehemaligen Gartenbaubetriebes nur unwesentliche Beeinflussungen der klimatischen Funktion des Lautrupsbachtals ergeben.

Der Bachlauf soll durch entsprechende Maßnahmen des Investors eine etwas naturnähere Gestaltung und Ausprägung gegenüber dem jetzigen Zustand erhalten.

Durch grünordnerische Maßnahmen begleitender Art soll nicht nur das ökologische Potential des hier verlaufendes Bachlaufes erhöht werden, sondern gleichzeitig damit auch die Erlebbarkeit über Wanderwege hergestellt werden.

#### 9.5.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die Nichtdurchführung des Vorhabens würde im Zweifelsfall zu einer Ruderalisierung der betroffenen Planfläche führen. Eine Erhöhung des ökologischen Potentials an dieser Stelle ohne direkte gesteuerte Maßnahmen würden sich nicht ergeben. Eine verbesserte Abführung des Kaltluftstromes im Talraum kann auch nicht erkannt werden.

### 9.5.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Ausgleich von Umwelteinwirkungen bei Realisierung der Planung

Aus Gründen eines zusätzlich erhöhten ökologischen Potentials wäre es wünschenswert, die geplante Baumaßnahme etwas weiter vom Bachlauf abzurücken. Aus wirtschaftlichen Erwägungen kann diesem Wunsch nicht gefolgt werden.

Die Freiflächen auf der südlichen Seite des Lautrupsbaches sollen renaturierend parkartig gestaltet werden und einschließlich der Bachquerungen öffentlich zugänglich gemacht werden und somit mit dem öffentlichen Spazierwegenetz verknüpft werden. Hiermit kann mit zunehmender Nähe zur geplanten Bebauung ein parkartiger Charakter entstehen, der dem Ziel des vorgenannten Landschaftsschutzes näher entspricht als die ehemalige Nutzung mit einem Gartenbaubetrieb.

In der vorbeschriebenen Maßgabe von Bestand und zukünftiger Bebauung ist von einem zusätzlichen Versiegelungsgrad nicht auszugehen, sodass die Thematik der naturschutzrechtlichen Eingriffs- und Ausgleichsregelung hier entfällt.

Die Fläche dieser nunmehr geplanten Altenwohnanlage wird im Parallelverfahren aus dem Landschaftsschutz entlassen.

Die Erarbeitung eines Freiflächenplanes soll die vorgenannten Aspekte näher erläutern und gestalterisch darlegen.

## 9.6 Andere Planungsmöglichkeiten

Die wirtschaftliche Vermarktungsfähigkeit dieses aufgelassenen Gartenbaubetriebes ist eine Bebauung nach dem vorhandenen Kenntnisstand und dem wirtschaftlichen Umfeld nur in der vorhandenen Art und Weise des sich anschließenden Gebietes mit der Kernaussage „Wohnen“ möglich.

Insofern ist hier nicht die Nutzung der neuen Gebäude über eine Altenwohnanlage entscheidend, sondern die generelle Bebaubarkeit dieser Fläche.

Eine gewerbliche zukünftige Nutzung an dieser Stelle würde zu wesentlich stärkeren einschneidenden Beeinflussungen der Funktionen dieses Teilgebietes führen. Im übrigen wäre eine gewerbliche Nutzung an dieser Stelle nicht möglich unter Einbeziehung der vorhandenen Art und Weise der Bebauung und Nutzung.

## 9.7 Monitoring

Ein Monitoring entfällt wegen der Geringfügigkeit der Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt sowie lediglich nur der Festlegung gestalterischer Auflagen.

## 9.8 Zusammenfassung des Umweltberichtes

Die Errichtung einer drei- bis viergeschossigen Baulichkeit für eine Altenwohnanlage auf dem Gelände eines ehemaligen Gartenbaubetriebes mit erheblichem Versiegelungsgrad führt zu einer möglicherweise geringfügigen Beeinflussung des Luftaustauschstromes durch den Talraum des Lautrupsbaches in die Innenstadt.

Der vorhandene Bachlauf wird in seinem Verlauf erhalten und durch gestaltende Maßnahmen in seiner Naturnähe gestärkt.

Der vorzulegende Freiflächenplan soll ergänzende öffentliche Zuwegungen und Wanderwege herstellen, in der Verknüpfung des Ortsteiles St.-Jürgen mit dem Volkspark und dem Lautrupsbachtal.

Lärmbeeinträchtigungen dieses neuen Wohnprojektes durch die Nordstraße müssen über ein entsprechendes Lärmgutachten im Rahmen der Baugenehmigung bewertet und geregelt werden.

## 10. Flächengliederung

Wohnbaufläche Typ 2	0,97 ha
<b>Gesamtfläche</b>	<b>0,97 ha</b>

## 11. Anlagen

- 1 Plan Landschaftsplanänderung
- 1 Plan Flächennutzungsplanänderung
- 1 Plan Rahmenplanänderung

Johannes Delfs

Hans-Friedrich Kroll

# Stadt Flensburg

## 34. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich Am Lautrupsbach

### Verfahrensvermerke:

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Ratsversammlung vom 19.05.2005.

Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den Flensburger Tageszeitungen am 28.05.2005 erfolgt. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am \_\_\_\_\_ durchgeführt worden.

Der Umwelt- und Planungsausschuss hat am \_\_\_\_\_ den Entwurf der Flächennutzungsplanänderung mit Erläuterungsbericht beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Der Entwurf der Flächennutzungsänderung sowie der Erläuterungsbericht haben in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis zum \_\_\_\_\_ während der Dienstzeiten öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von Jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am \_\_\_\_\_ in den Flensburger Tageszeitungen bekanntgemacht worden.

Die Ratsversammlung hat die vorgebrachten, Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am \_\_\_\_\_ geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Anschließend würde die Flächennutzungsplanänderung am \_\_\_\_\_ von der Ratsversammlung beschlossen und der Erläuterungsbericht gebilligt.

Die Flächennutzungsplanänderung ist mit Beschluß des Innenministers vom \_\_\_\_\_ AZ.: IV 646 - 512.111 - 1(34.A.) genehmigt worden.

Die Erstellung der Genehmigung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von Jedermann einsehbar werden kann und über den Inhalt Auskünfte zu erhalten sind, sind am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) hingewiesen worden.

Die Flächennutzungsplanänderung ist mithin am \_\_\_\_\_ wirksam geworden.

Flensburg, den \_\_\_\_\_ (Siegel)

# Zeichenerklärung

## 1. Darstellung der Flächennutzung

### Art der baulichen Nutzung



Wohnbauflächen  
Typ 2



Besondere Wohngebiete

### Grünflächen

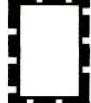


Grünflächen

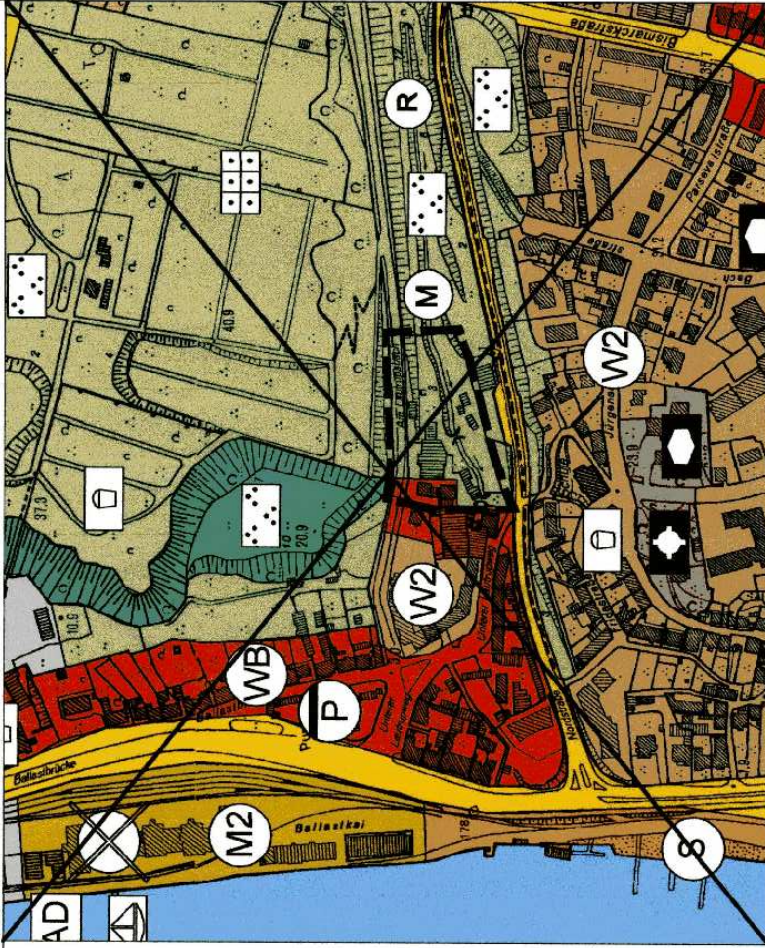


Zweckbestimmung:

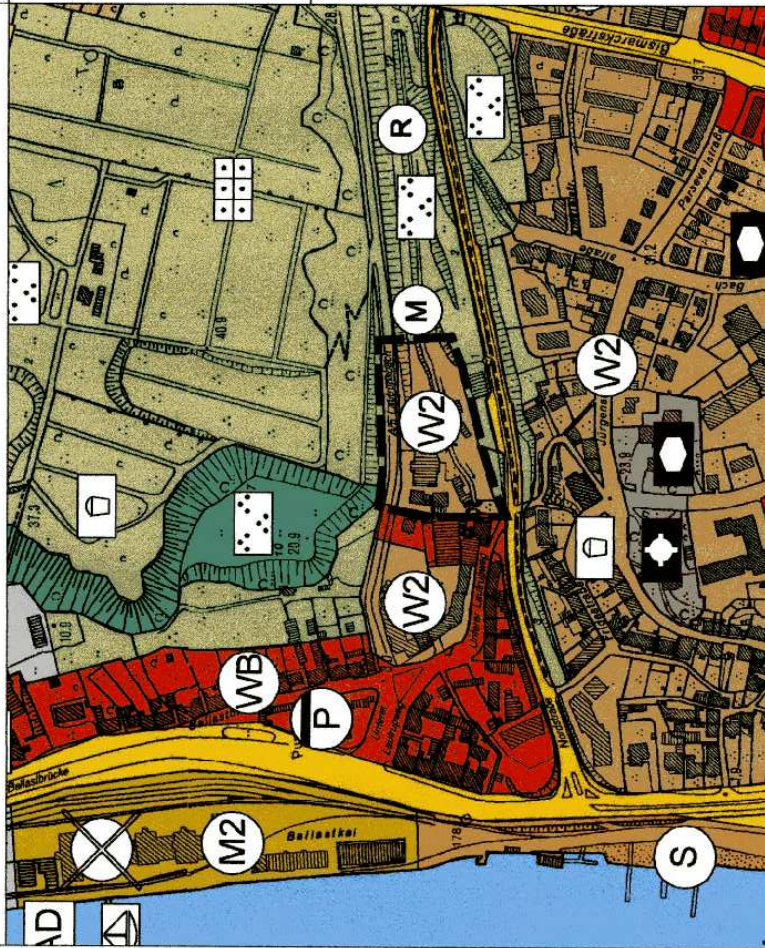
Parkanlage



Geltungsbereichsgrenze



## Ausschnitt aus dem wirksamen FNP zur Information



## 3. Darstellungen ohne Bindungswirkungen

Wohnbauflächen - Überwiegend Zeilen- und Großbauformen  
Typ 2  
- 2 bis 5 Geschosse

# Stadt Flensburg

## 34. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich Am Lautrupsbach

Stadtplanung  
Stand: 09.11.2005  
picloatl\FNP\Änderung\34\_Änderung.plt



34. Änderung - Entwurf -

Maßstab 1 : 5.000