

Amtliche Bekanntmachung

Der Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Flensburg hat am 09.01.2007 den **vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Gaststätte Bellevue" (VEP-Nr. 17)** für das Gebiet zwischen

im Norden: der nördlichen Grenze des Grundstückes Am Kanalschuppen 4,

im Osten: der östlichen Begrenzung des Gleiskörpers,

im Süden: der nördlichen Grenze des Spielplatzes,

im Westen: der Hafen-Wasserflächen mit einer Tiefe von ca. 50 m parallel zur Kaimauer als Entwurf beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Der Planentwurf liegt mit Begründung vom **22.01.2007** bis **22.02.2007** in Flensburg, Technisches Rathaus, Am Pferdewasser 14, Hauptgeschoss, während der Dienststunden öffentlich aus.

Aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung liegen folgende Stellungnahmen aus zu Lärmemissionen und Eingriffen in Natur und Landschaft, die in Folge der Planung zu erwarten sind:

- Stellungnahme des Amtes für ländliche Räume Kiel vom 13.07.2006 zu Fragen des Hochwasserschutzes,
- Stellungnahme des Staatlichen Umweltamtes Schleswig vom 02.08.2006 zu Immissions- und Naturschutz.

Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen schriftlich oder zur Niederschrift im Technischen Rathaus, Stadt- und Landschaftsplanung, Zimmer 119, vorgebracht werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben.

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

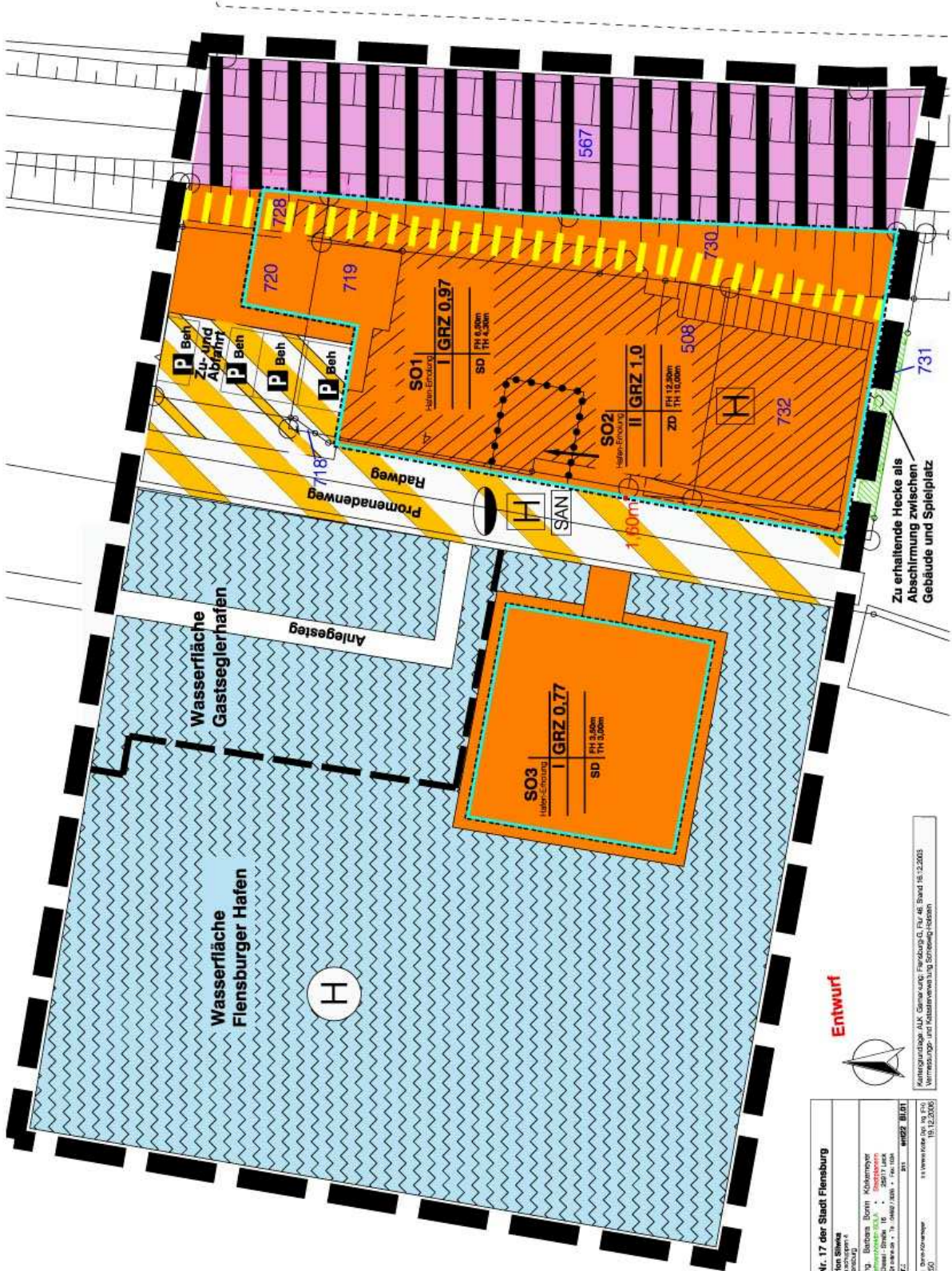
Anlagen

Planzeichnung

Legende

Textliche Festsetzungen

Begründungsentwurf



VEP Nr. 17 der Stadt Flensburg	
Fr. Martin Silwea Architekturbüro 26807 Flensburg	
Deckl. Ing. Barbara Böhm	Kollaborierer
Architekturbüro: silwea	• Architekten
Hier wird über die in 10. Absatz 2 Satz 1 des StAB	
Plan-Nr.:	311 - 0122 III/21
Standort:	in Flensburg, 19.12.2006
M 1: 200	10.12.2005



Kontaktpunkte: A.M. Giesecke, Flensburg, E-Mail: Brand 18.12.2005
Vermessungs- und Katasterverwaltung Schleswig-Holstein

Zu erhaltende Hecke als
Abschirmung zwischen
Gebäude und Spielplatz

ZEICHENERKLÄRUNG

I. Festsetzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Art und Maß der baulichen Nutzung



Sondergebiet mit besonderer Zweckbestimmung Hafen/Erholung

§11 BauNVO



SO : Sondergebiet
I : Zahl der Vollgeschosse
GRZ : Grundflächenzahl
FH : Firsthöhe ü. Höhenmesspunkt 1.60m
TH : Traufhöhe ü. Höhenmesspunkt 1.60m
SD : Satteldach
ZD : Zeltdeck

§9 Abs.2 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO



Baugrenze

Verkehrsflächen



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



öffentliche Parkfläche Behindertenparkplätze

§9 Abs.1 Nr.11 BauGB

Sonstige Planzeichen



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

§1 Abs.4 §16 Abs.5 BauNVO



Geländehöhen
1.60m = Höhenmesspunkt für Gebäudeabmessungen
§9 Abs.2 und Abs.6 BauGB

II. Darstellungen ohne Normcharakter



Flurstücksgrenzen
Flurstücksnummer

Flurkarte, Stand: 16.12.2003



Grenze der tatsächlichen Nutzung

III. Nachrichtliche Übernahmen



Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen

Verlandeter und verfüllter Bereich zur Erstellung der Bahnanlagen. Das gesamte Plangebiet ist Aufschüttungsbereich des Hafengebietes. Eine bauliche Nutzung des Bereiches ist nur möglich, wenn vorherige Baugrunduntersuchungen keine Beanstandungen ergeben bzw. evtl. bestehende Belastungen beseitigt werden.



Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen, unterirdische Fernwärmeleitung Flensburg-Glücksburg



Bahnanlagen



Wasserfläche Flensburger Hafen



Grenze des Gastsegerhafens



Hochwasserschutz



Umgrenzung der Sanierungsgebiete

VEP Nr. 17 der Stadt Flensburg

Fr. Marion Silwia
Am Kanalschluppen 4
24837 Flensburg

Dipl.-Ing. Barbara Bonin-Körnemeyer
Landschaftsarchitektin SGLA • Stadtplanerin
Rudolf Diesel Straße 16 • 25017 Leck
luka.bo@t-online.de • Tel.: 04862/3026 • Fax: 1004

Plan-Nr.: 311 ent22 Bl.02

Bearbeitet: Bonn-Übersicht 15. Verena-Kolbe (Std.-Ang.) (11)
M 1: 19.12.2006

Entwurf

Text (Teil B):

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 In den Sondergebieten 1 und 2 sind innerhalb der überbaubaren Flächen nur die Nutzungen für den Restaurationsbetrieb einschließlich öffentlicher Sanitäreinrichtungen zulässig (bisher in A6: Nr.1).

1.2 In den Sondergebieten 1, 2 und 3 ist eine Wohnnutzung nicht zulässig.

1.3 Im Sondergebiet 1 ist die Konstruktion des Gebäudes so zu wählen, dass die unterirdische Leitungstrasse nicht beschädigt oder in Ihrer Funktion beeinträchtigt wird. Die Leitungen müssen zu jeder Zeit für den Leitungsbetreiber zugänglich sein.

2. Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der Baugrenze nicht zulässig.

4. Gestalterische Festsetzungen

4.1 Feste Dächer

Für die im Sondergebiet 1 und 2 gelegenen Gaststättengebäude sind nur geneigte Dächer zulässig. Im SO 1 sind Neigungen von 20 bis 30 Grad zulässig. Im SO 2 sind Dächer mit einer Neigung von bis zu 45 Grad zulässig. Die Farbe der Dacheindeckung wird auf ziegelrot festgelegt.

4.2 Dachform

Im Sondergebiet 1 sind Sonderdachformen zulässig, sofern diese aus dem Verschneiden von Satteldächern in Eckbereichen resultieren.

4.3 Fassaden

Für die Außenwandmaterialien in den Sondergebieten 1 und 2 ist Holz als Kriech- und Decker-Schalung oder als Stülpchalung mit schwedischrotem Anstrich zulässig oder Sichtmauerwerk mit weißem Putz.

4.4 Rolldächer

Im Sondergebiet 3 ist ein Rolldach als Textildach in den Farben natur, weiß, ocker oder blau zulässig.

4.5 Fensterfassaden

Fensterscheiben in den Sondergebieten 1, 2 und 3 sind nur als klare durchsichtige Scheiben mit ebener Oberfläche einzubauen. Es darf kein ornamentiertes, gewölbtes, strukturiertes oder eingefärbtes bzw. farbig beschichtetes Material verwendet werden. Es sind nur weiße Umrahmungen zulässig.

4.6 Im Geltungsbereich des VEP Nr.17 der Stadt Flensburg muß folgende Satzung in ihrer aktuellen Fassung berücksichtigt werden:

"Baugestaltungssatzung Altstadt "

Nachrichtliche Übernahme

In den mit H gekennzeichneten Flächen (Hochwassergefährdung) ist mit einem Hochwasserstand von 3,50 m über NN zu rechnen. Räume zum ständigen Aufenthalt sowie wasserempfindliche Ver- und Entsorgungsanlagen wie Kanalisationsdeckel, Trinkwasserversorgung, Leichtflüssigkeitsabscheider dürfen erst oberhalb von 3,50 m NN angeordnet bzw. es müssen technische Vorrichtungen zum Schutze gegen eindringendes Hochwasser getroffen werden.

Bauliche Anlagen sind gegen Wellenschlag und Unterspülung zu sichern. Für Notfälle sind Fluchtmöglichkeiten in östlicher Richtung vorzusehen. Notwendige Sicherungsmaßnahmen auch für die Ver- und Entsorgungsanlagen und deren Leitungen sind mit den zuständigen Dienststellen abzusprechen.

Entwurf

VEP Nr. 17 der Stadt Flensburg

Fr. Marion Stüwa

Am Kassechuppen 4

24937 Flensburg

Dipl.-Ing. Barbara Bonin-Körkemeyer

Landschaftsarchitektin BDLA • Saxoparenth

Rudolf-Diesel-Straße 10 • 24817 Leck

04861 9402-0 • Fax: 9402-1004

Plan-Nr.: 311 ent22_BL03

Darsteller: Sarah Köllmeier

69 Verena Köllmeier Dipl.-Ing. (FH)

M 1: 19.12.2006

**VORHABENBEZOGENER
BEBAUUNGSPLAN VEP NR. 17 DER
STADT FLENSBURG**

Gaststätte „Café Bellevue“

- Projekt Nr. 311 -

Entwurf für die Beteiligung der Träger öffentlicher
Belange

erstellt im Auftrag von Frau Marion Sliwka

Dipl.-Ing. Barbara Bonin-Körkemeyer
Dipl.-Ing.(FH) Iris Verena Kolbe

Dipl. - Ing. **Barbara Bonin - Körkemeyer**
Landschaftsarchitektin BDLA • Stadtplanerin
Rudolf- Diesel- Straße 16 • 25917 Leck

bbkk.leck@t-online.de • 04662/ 3026 • Fax 1034

Leck, den 19. Dezember 2006

Stand des Verfahrens:

15.05.2003	Aufstellungsbeschluss durch die Ratsversammlung
Juni 2006	Frühzeitige Behördenbeteiligung
09.01.2007	Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

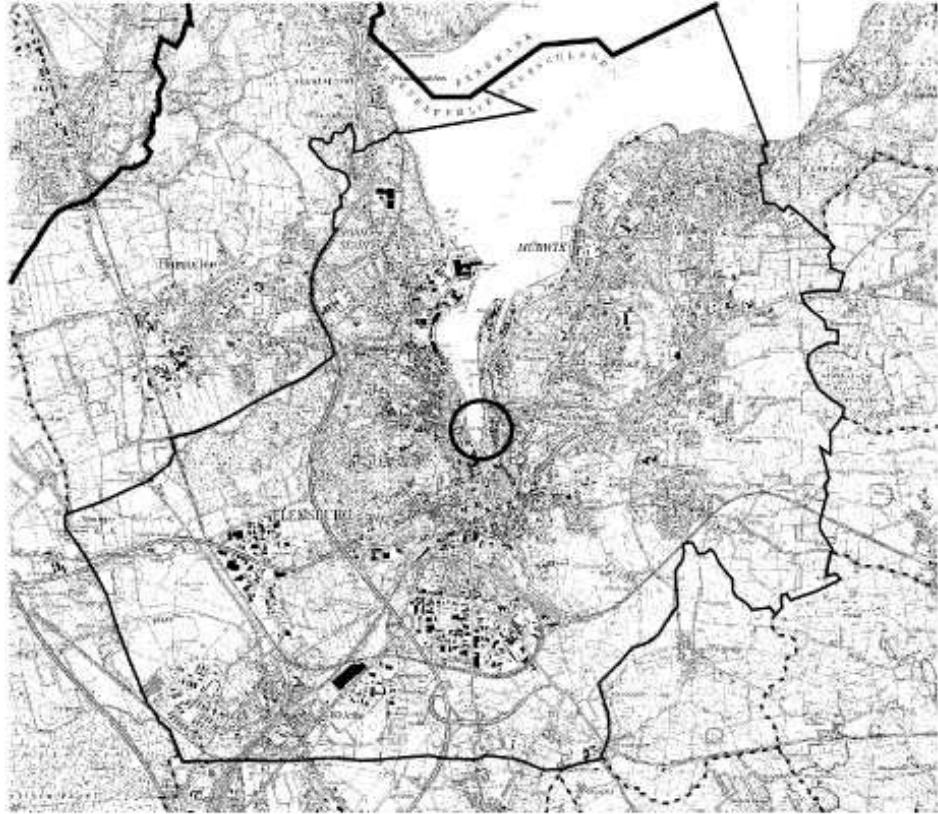
Dateiname mit Pfad:
31105de7.doc

1 EINFÜHRUNG.....	5
1.1 Planbereich.....	5
1.2 Rechtsgrundlage.....	5
1.3 Flächennutzungsplan.....	5
1.4 Zu beachtende oder aufzuhebende Satzungen.....	5
1.5 Beschreibung des Gebietes.....	5
1.6 Gründe für die Planaufstellung.....	6
2 PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN.....	7
2.1 Städtebauliches Konzept.....	7
2.2 Erschließung, Infrastruktur.....	8
2.2.1 Verkehrserschließung.....	8
2.2.2 Öffentlicher Personennahverkehr.....	8
2.2.3 Ruhender Verkehr.....	8
2.2.4 Geh- und Leitungsrechte.....	9
2.2.5 Ver- und Entsorgung.....	9
2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung.....	9
2.3.1 Art der baulichen Nutzung.....	9
2.3.2 Maß der baulichen Nutzung.....	9
2.4 Baugrenzen.....	10
2.5 Nebenanlagen.....	11
2.6 Grünordnung und Eingriffsregelung.....	11
2.7 Altablagerungen.....	12
2.8 Gestaltungsvorschriften im Bereich der Wasserstraße (Hafen).....	12
2.9 Hochwasserschutz.....	12
2.10 Erholungsschutzstreifen.....	13
3 UMWELTBERICHT.....	13
3.1 Ziele des Bebauungsplans.....	13

3.2	Festgelegte Ziele des Umweltschutzes	14
3.3	Bestandsaufnahme und Beschreibung sowie Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	14
3.3.1	Schutzgut Mensch	14
3.3.2	FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete	14
3.3.3	Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt	14
3.3.4	Schutzgut Boden	15
3.3.5	Schutzgut Wasser	15
3.3.6	Weitere mögliche Auswirkungen	15
3.4	Ausgleich und Ersatz von Umweltbeeinträchtigungen	15
4	FLÄCHENGLIEDERUNG	15
5	DURCHFÜHRUNG	16
5.1	Durchführungsvertrag	16
5.2	Erschließungsbeiträge/ Kosten städtebaulicher Maßnahmen	16
5.3	Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	16

Anhang:

Nr. 1:	Planzeichnung (311ent22-A3.pdf)	M. 1:	250
Nr. 2:	Legende (311ent22-Leg.pdf)	:	
Nr. 3:	Textliche Festsetzungen		
Nr. 4:	Checkliste zum Umweltbericht		



1 Einführung

1.1 Planbereich

Das Plangebiet liegt im Zentrum Flensburgs an der Hafenspitze und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: nördliche Grenze des Grundstückes am Kanalschuppen 4
- im Osten: östliche Begrenzung des Gleiskörpers
- im Süden: nördliche Grenze des Spielplatzes
- im Westen: die Wasserfläche des Hafens mit einer Ausdehnung nach Westen von 50 m gemessen parallel zur Kaimauer

1.2 Rechtsgrundlage

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des Bebauungsplanes „Hafenspitze“ (Nr. A 6), in Kraft getreten am 17.10.1993. Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 17 (VEP Nr.17) wird ein Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. A 6 überplant.

Der Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 17 wurde durch die Ratsversammlung am 15.05.2003 gefasst.

Grundlage für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 17 der Stadt Flensburg „Gaststätte Bellevue“ sind das Baugesetzbuch (BauGB) vom Juli 2004 mit den auf ihm beruhenden Rechtsverordnungen wie der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanzV) sowie die Landesbauordnung (LBO 2000) und das Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG 2003).

1.3 Flächennutzungsplan

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird gemäß § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan - wirksam seit dem 03.10.1998 – entwickelt. In diesem ist das Plangebiet als Sondergebiet Erholung / Hafen ausgewiesen.

1.4 Zu beachtende oder aufzuhebende Satzungen

Mit In-Kraft-Treten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Gaststätte Bellevue“ wird innerhalb von dessen räumlichem Geltungsbereich der Bebauungsplan „Hafenspitze“ (Nr. A 6), rechtsverbindlich seit dem 17.10.1993, außer Kraft gesetzt.

Es gilt die Baugestaltungssatzung der Altstadt.

1.5 Beschreibung des Gebietes

Das Plangebiet liegt im Zentrum Flensburgs am Ende des Hafenbeckens unmittelbar am Ufer der Förde. Das Bauvorhaben wird im Westen begrenzt durch die Wasserflächen des Flensburger Hafens, beziehungsweise den Promenadenweg, und im Osten durch den Bahndamm. Gegenüber dem Planungsstand des Bebauungsplanes A 6 von 1993 sind neben dem

Gastseglerhafen inzwischen die entsprechenden Landeinrichtungen erbaut worden und die eigentliche Hafenspitze hat sich wie damals geplant als multifunktionale Aktionsfläche entwickelt. Der Promenadenweg ist Teil eines ausgewiesenen europäischen Fernradwanderweges. Das Gebiet erfreut sich auf Grund seiner attraktiven zentralen Lage und seiner bisherigen gestalterischen Entwicklung mit der Promenade, dem Aufenthaltsbereich der Hafenspitze einschließlich Spielplatz und Gastronomie, einer regen Nutzung.

1.6 Gründe für die Planaufstellung

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 17, „Gaststätte Bellevue“, wird erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Entwicklung des bestehenden Gebäudeensembles schaffen zu können. Seit der Öffnung der Gaststätte „Café Bellevue“ im Juli 1989 hat der Betrieb dieser Einrichtung wesentlich dazu beigetragen, die Nutzung des früheren Bereiches des östlichen Hafenufers vom Industrie- und Verkehrshafen zu einem attraktiven Freizeit- und Promenadenbereich zu verändern.

Durch mehrere innere Umbauten und Erweiterungsmaßnahmen innerhalb der bestehenden Baufläche hat sich der Betrieb den ständig wachsenden Anforderungen des Publikums angepasst. Dabei hat sich insbesondere gezeigt, dass die in der Sommersaison in Anspruch genommenen Freiflächen sich nicht nur im warmen Halbjahr einer hohen Beliebtheit erfreuten, sondern dass auch außerhalb dieser Zeit nach dem 31. Oktober, zumindest an den Wochenenden und Feiertagen, ein reger Publikumsverkehr besteht. Hierzu leisten die vorhandene Abschirmung und die provisorisch installierten Heizmöglichkeiten einen unverzichtbaren Beitrag. Dabei haben sich im täglichen Betriebsablauf drei grundsätzlich unterschiedliche gastronomische Bereiche gebildet, die je nach Jahreszeit und Wetterlage die besondere Beliebtheit des Publikums genießen:

a) Der erste Bereich umfasst das eigentliche „Café Bellevue“. Damit ist das in Holzbauweise errichtete Gebäude aus dem Jahre 1989 gemeint, einschließlich der verschiedenen im gleichen Baustil erfolgten Erweiterungen. In diesem Bereich sind vornehmlich Gäste in der kalten Jahreszeit bzw. bei besonders kühlen Wetterlagen zu erwarten.

b) Der auf der Freifläche südlich vom ursprünglichen Gebäude gelegene sogenannte Garten mit dem Rolldach bildet den zweiten Bereich. Hier konzentrieren sich die Gäste, wenn das Wetter bereits wärmer ist. Durch das Verschließen und Öffnen der Fassade kann auf die unterschiedlichen Außentemperaturen reagiert werden. Wenn der Garten gut besucht ist, ist in dem eigentlichen festen Gebäude Bereich 1 „Café Bellevue“ ein relativ kleiner Publikumsandrang.

Dieser Bereich ist bisher genehmigt als Sommerterrasse (1998) mit einer fahrbaren Überdachung (1999), vgl. 2.6.

c) Die über eine kurze Holzbrücke erreichbare, im Bereich der Wasserfläche des Hafens gelegene Wasserterrasse ist der dritte Bereich. Diese Fläche ersetzt die Funktion der früher gen Süden gelegene, durch Sonnenschirme abgedeckte Außenschankfläche. Die Wasserterrasse erfreut sich der größten Publikumsbeliebtheit. Die Aufenthaltsqualität auf der Wasserterrasse und die Dauer des Besuches besonders am Abend und in der kühlen Jahreszeit, wird durch das Einstellen von mobilen Heizstrahlern und durch das Verschließen mit durchsichtigen Planen zusätzlich gesteigert.

Wie der Bereich a) soll nun auch der Bereich b) durch den Umbau in ein festes Gebäude ganzjährig genutzt werden können. Dazu ist eine Umwidmung der ursprünglichen Freifläche in eine Baufläche erforderlich.

Die Wasserterrasse c) soll durch die Übernahme des Rolldaches und der faltbaren Glasaußenwand aus dem Bereich b) in ihrer Flexibilität gesteigert werden. Durch diese Maßnahmen wird sich sowohl eine Vergrößerung der Dauerschankflächen als auch eine Erhöhung der Gästezahl ergeben. Damit wird eine Erweiterung der Sanitäreinrichtungen erforderlich. Die einzige funktionelle Erweiterungsmöglichkeit wird durch einen Anbau im Norden erfolgen können. Dadurch wird eine Ausdehnung der Baufläche nach Norden erforderlich.

Die bisher sehr provisorisch hergerichteten Lagerflächen für insbesondere Leergut und Abfall zwischen dem bestehenden Gebäude und dem Bahndamm sollen durch gestalterisch angepasste bauliche Maßnahmen geordnet werden. Dabei sind insbesondere die Belange der Stadtwerke Flensburg GmbH in Bezug auf die im Boden liegende Fernheizleitung und Fernmeldekabel zu berücksichtigen.

2 Planinhalt und Festsetzungen

2.1 Städtebauliches Konzept

Durch die geringe Breite der Fläche zwischen Kaimauer, Promenade mit Radfahrweg und Bahndamm sind der baulichen Ausdehnung des Anwesens enge Grenzen gesetzt. Lediglich gen Norden sind Erweiterungen möglich. Die städtebauliche Eingliederung der Erweiterungsbauten zielt darauf ab, das ursprüngliche Holzgebäude des „Café Bellevue“ einschließlich des Turmes als Kernstück und Mittelpunkt der Anlage unangetastet zu belassen. Entsprechend der ursprünglichen Dachlandschaft, die insbesondere darauf abzielte, dass das Gebäude durch seine Lage an der Hafenspitze von allen höher gelegenen Stadtteilen einsehbar ist, soll auch bei den Erweiterungen das ziegelfarbene Satteldach die Gesamtanlage zusammenbinden.

Das Vorhaben besteht aus folgenden Bauteilen:

- Gaststätte „Café Bellevue“ Altbau
- Nördliche Erweiterung mit öffentlichen Toiletten einschließlich einer Toilette für Behinderte und Personalraum
Die öffentlichen Toiletten müssen deutlich gekennzeichnet und über eine Rampe nach DIN 18025 erreichbar sein. Es ist eine rollstuhlgängige Toilette vorzusehen.
- Südliche Erweiterung Gaststättenfläche im EG
- Holzbrücke auf der Wasserfläche mit Rolldach (genannt Wasserterrasse)
- Lager- und Versorgungsbereich am Bahndamm
- Freiflächen.

2.2 Erschließung, Infrastruktur

2.2.1 Verkehrserschließung

Die Verkehrsanbindung erfolgt von Süden von der Straße Norderhofenden. Die Verkehrsflächen in diesem Bereich des Hafens und der Hafenspitze dienen als Promenade in erster Linie der Erholung und der nicht motorisierten Fortbewegung. Dazu sind sie als verkehrsberuhigte Flächen zu erhalten und zu entwickeln. Sie werden festgesetzt als

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

- Fahrtweg für Radverkehr

Die Fläche dient der Nutzung als Radweg, hier führt ein Europa-Fernradwanderweg.

- Fahrtweg für Anlieferung und für Behinderte:

Die Fläche ist nur von Süden zu befahren. Sie bietet Raum für vier Behindertenstellplätze und eine Zu- und Abfahrt. Der Anlieferverkehr erfolgt ausschließlich in der Zeit von 0:00 Uhr bis 11.00 Uhr vormittags.

Um einen sicheren Servicebetrieb zwischen dem Restaurant und den Außenschankflächen zu gewährleisten, sollte ein zusätzlich angebrachtes Gebotsschild auf Schrittgeschwindigkeit im Bereich der Gaststätte hinweisen.

- Promenadenweg

Die Flächen sind als Promenade den Fußgängern vorbehalten.

Eine Zufahrt zum Planbereich für den öffentlichen Verkehr sowie die Erreichbarkeit der Gaststätte durch private PKW der Gäste, außer für Behinderte, ist damit nicht gegeben und nicht zulässig.

2.2.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Über die Nähe zum Zentralen Omnibusbahnhof, ZOB, und die Buslinien sowohl auf der Straße Norderhofenden als auch auf der Straße Hafendamm ist das Plangebiet durch den öffentlichen Personennahverkehr ausreichend angebunden.

2.2.3 Ruhender Verkehr

Durch die Erweiterung/Umwandlung von Außenschankflächen für den Saisonbetrieb in reguläre Dauerschankflächen (vgl. 1.6, Bereich b) ergibt sich ein zusätzlicher Stellplatzbedarf. Es ist von 11 zusätzlichen Stellplätzen auszugehen. Für den ruhenden Verkehr sind damit insgesamt 21 Stellplätze nachzuweisen. Die Stellplätze werden nach den einschlägigen Regeln und Sätzen abgelöst, soweit sie nicht durch tatsächliche Stellplatzflächen nachgewiesen werden können. Näheres wird im Durchführungsvertrag (vgl. 5.1) geregelt.

Verkehrsflächen Behindertenparkplätze:

Nördlich des Hauptgebäudes werden die 4 Behindertenparkplätze ausgewiesen, die bereits im Bebauungsplan A 6 dargestellt sind. Bedingt durch die nördliche

Gebäudeerweiterung wird ihre Lage nach Westen verschoben. Die Anfahrt zu diesen Stellplätzen erfolgt von der nördlichen Anbindung zum Hafendamm.

2.2.4 Geh- und Leitungsrechte

Die Kanaltasse für die vorhandene Fernheizleitung Richtung Glücksburg liegt überwiegend innerhalb der überbaubaren Fläche des Sondergebietes. Die Leitungstrasse ist bereits durch die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit (Fernleitungsrecht) zugunsten der Stadtwerke Flensburg GmbH im Grundbuch eingetragen. Hier ist eine Überbauung erfolgt und zwischen den Stadtwerken und der Bauherrin abgestimmt worden. Bedingung für die Überbauung ist eine leichte Bauweise, durch die im Notfall innerhalb weniger Stunden ein Abbau möglich ist und so die Leitung zugänglich gemacht werden kann. Durch die Fernheizleitung ergeben sich weitere Vorgaben für die geplante Bebauung, diese sind unter 2.4 ausgeführt.

2.2.5 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Wasser, Elektrizität und Fernwärme erfolgt durch die vor Ort ansässigen Versorgungsträger. Die Ableitung des Schmutz- und Regenwassers erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz. Dies gilt auch für das Schmutzwasser von der Wasserterrasse.

2.3 **Art und Maß der baulichen Nutzung**

2.3.1 Art der baulichen Nutzung

Geplant ist die Erweiterung des bestehenden Sondergebietes Hafen/ Erholung in nördliche Richtung zur Aufnahme der geplanten Gebäudeerweiterung. In südlicher Richtung ist die Erweiterung zur rechtlichen Absicherung der bereits vorhandenen und baulich zu verfestigenden Gebäudeerweiterung erforderlich. Da die Wasserterrasse durch verbesserten Wetterschutz zu einem Gebäude gemäß § 2 (2) LBO weiter entwickelt wird, wird auch diese als Sondergebiet Hafen/Erholung festgesetzt. Die Art der baulichen Nutzung orientiert sich im wesentlichen an der vorhandenen Bebauung. Für die Überdachung der Terrasse wurde vom Gestaltungsbeirat in der Sitzung am 30.05.2005 eine auf 10 Jahre befristete Genehmigung gefordert, dem wurde durch den Planungsausschuss mit dem Beschluss am 16.08.2005 gefolgt. Die entsprechende Regelung wird im Durchführungsvertrag festgelegt.

2.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich im wesentlichen an der vorhandenen und der geplanten Bebauung.

Zahl der Vollgeschosse: Auf der ausgewiesenen Baufläche ist generell ein Vollgeschoss zulässig. Für den Aussichtsturm ist als Höchstmaß eine Zweigeschossigkeit festgesetzt, auch wenn ein nutzbares Obergeschoss nicht vorgesehen ist. Über dem ersten Geschoss liegt hier lediglich der Aufgang zu der Aussichtsplattform.

Für die einzelnen ausgewiesenen Teile des Sondergebietes liegt die GRZ zwischen 0,77 und 1,0. Damit wird die Obergrenze von 0,8 für Sondergebiete im Sinne der BauNVO § 17 Abs.1 überschritten. Auf Grund der speziellen Situation innerhalb des Hafengebietes mit seinem hohen Anteil an versiegelten Flächen liegen notwendige Verkehrs- und Zufahrtsflächen innerhalb des öffentlichen Raumes. Damit ist es nicht erforderlich, Nebenanlagen zuzulassen. Öffentliche Belange im Sinne der BauNVO §17 Abs.2.3 stehen im vorliegenden Falle der geplanten Nutzung nicht entgegen. Vielmehr sind in dem geplanten Gebäude öffentliche Toiletten untergebracht, die einen öffentlichen Belang darstellen und auch zu einer intensiven Ausnutzung des Grundstückes beitragen.

Firsthöhe und Traufhöhe: Die First- und Traufhöhen dienen zur Festsetzung der Lage und Größe der höheren Gebäudeteile. Vor allem für die Wasserterrasse dienen sie zur Eingrenzung der Höhe des geplanten Daches.

2.4 Baugrenzen

Die festgesetzten Baugrenzen sind maßgeblich an der vorliegenden Gebäudeplanung orientiert.

Die Baugrenze umfasst in der Flur G 46 die Flurstücke 508, 730, 732 sowie die Flurstücke 719, 720 und 728 nur teilweise. Innerhalb der Baugrenze verläuft die Trasse der Fernheizleitung nach Glücksburg.

Eine Genehmigung für die Überbaubarkeit des Sondergebiets SO1 auf der Gemarkung Flensburg-G, Flur 46 und den Flurstücken 728, 729 und 730, ehemals 539, wird gemäß Schreiben vom 16. Mai 2002 von den Stadtwerken Flensburg unter folgenden Bedingungen erteilt:

1. „Sollte es durch die zu errichtenden Ausbauten (überdachte Lagerflächen) zu Beschädigungen an der darunter liegenden Fernheizleitung und des Fernmeldekabels kommen, sind die dadurch entstehenden Reparaturkosten von dem jeweiligen Pächter / Eigentümer des Gebäudes „Am Kanalschuppen 4“ (z.Zt. „Café Bellevue“) zu tragen.
2. Sofern wir in diesem Bereich Aufgrabungsarbeiten an der Fernheizleitung bzw. an dem Fernmeldekabel durchführen müssen (z.B. Wartungs- und Reparaturarbeiten sowie Störungsbeseitigungen), sind Mehraufwendungen, die aufgrund der Aufnahme bzw. Wiederherstellung der Bodenfläche (z.B. Beton) der Anbauten (überdachte Lagerflächen) über der Fernheizleitung bzw. über dem Fernmeldekabel entstehen, ebenfalls von dem jeweiligen Pächter / Eigentümer des Gebäudes „Am Kanalschuppen 4“ (z.Zt. „Café Bellevue“) zu übernehmen.
3. Eine jederzeitige Zugänglichkeit zur Leitungstrasse durch Beauftragte der Stadtwerke Flensburg GmbH muss sichergestellt sein, um z.B. im Störfall die Schadensbehebung durchführen zu können.

Die Leitungstrasse ist bereits durch die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit (Fernleitungsrecht) zugunsten der Stadtwerke Flensburg GmbH im Grundbuch eingetragen.“

2.5 Nebenanlagen

Innerhalb des Gebietes sollen sich bauliche Nutzungen sämtlich auf die Hauptnutzung beschränken, dazu gehören auch die Lagerflächen und die Leergutdepots. Nebenanlagen sind im Gebiet außerhalb der Baugrenze nicht zulässig.

2.6 Grünordnung und Eingriffsregelung

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne von § 7 Landesnaturschutzgesetz sind Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen, durch die die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden können. Insbesondere gilt gem. § 7 Abs. 2 (1) die Errichtung von baulichen Anlagen auf baulich bisher nicht genutzten Grundflächen als Eingriff.

Die im Bebauungsplan „Hafenspitze“ (Nr. A 6) festgesetzte „öffentliche Grünfläche“ ist inzwischen überbaut und wird einbezogen in die Sondergebietsfläche. Dieser Bereich südlich des Gebäudes war bislang als Terrassenfläche für eine Saisonnutzung ausgewiesen, davor waren es leerstehende Brachflächen der Hafennutzung. Zum Ausgleich für die Inanspruchnahme wurde im Rahmen einer Baugenehmigung am südlichen Grundstücksrand außerhalb des Planbereiches eine Heckenpflanzung vorgenommen. Diese Hecke ist auch als Abgrenzung zum benachbarten Spielplatz dauerhaft zu erhalten.

Genehmigungsrechtlich ist die Ausgangslage folgende:

Der Bebauungsplan A 6 mit Rechtskraft vom 17.10.1993 setzt auf der Südseite des alten Bellevue-Gebäudes eine Grünfläche/ Parkanlage fest mit der Zweckbestimmung „Verweilen“. Darüber hinaus sind drei Bäume auf der Südseite des/der in diesem Plan festgesetzten Gebäudes/ Baufläche festgesetzt.

Auf Grundlage dieses Planes wurden Baugenehmigungen erteilt

- 25.03.1998: Genehmigung zum Betrieb einer Sommerterrasse als Außenschankfläche in der Zeit vom 01.04. bis 31.10.
- 24.11.1999: Genehmigung zur Errichtung einer fahrbaren Überdachung
- 20.12.2000: Der Antrag auf Nutzungserweiterung der Außenschankfläche (Sommerterrasse) wurde mit Schreiben vom 20.12.2000 abgelehnt.

Die Baugenehmigungen sind auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. A 6 erteilt worden. Die Festsetzung des Bebauungsplanes enthält auf der Grünfläche zusätzlich eine Umgrenzung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.

Die nunmehr enthaltene Festsetzung des Vorhabenplanes nimmt die vorbezeichnete Grünfläche insgesamt in Anspruch (Baufläche).

Somit ergibt sich bei Betrachtung beider Pläne eine Inanspruchnahme einer Grünfläche mit Anpflanzgebot in Richtung einer zukünftigen Bebauung. Dabei handelt es sich gemäß Landesnaturschutzgesetz um einen Eingriff in Natur und Landschaft. Es wird eine Fläche von rund 200 m² versiegelt.

Es entfallen drei Baumstandorte, die im Bebauungsplan A 6 festgesetzt sind und durch die Überbauung der Fläche nicht mehr realisiert werden können.

Die Wasserterrasse wird geringfügig vergrößert. Ausgehend von der bestehenden Situation ist diese Maßnahme an dieser Stelle nicht ökologisch relevant.

Weitere schutzrelevante Güter sind nicht betroffen. Festsetzungen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft sind innerhalb des Bebauungsplanes aus räumlichen Gründen nicht möglich. Es wird eine Ausgleichszahlung geleistet werden, die im Durchführungsvertrag festgelegt wird.

Die Ausgleichszahlung erfolgt für

- die Umwandlung der Grünfläche mit Anpflanzgebot in eine Baufläche (Sommerterrasse) mit einer Versiegelung von rund 200 m², hierfür wird eine Ausgleichszahlung von 1.100,00 € festgesetzt
- das Entfallen von 3 Baumstandorten, hierfür werden für nicht realisierbare Nach- und Ersatzpflanzungen pro Baum 600,00 €, mithin also 1.800,00 € festgesetzt.

Die Zahlung von insgesamt 2.900,00 € wird an die Stadt Flensburg, Abteilung 4.3 - Untere Naturschutzbehörde geleistet.

2.7 Altablagerungen

Das gesamte Plangebiet liegt im Aufschüttungsbereich des Hafengebietes, der im Verzeichnis der Stadt Flensburg über Altablagerungen unter der Nr. 42 angeführt ist. Es handelt sich um die vor längerer Zeit verfüllten und verlandeten früheren Hafенflächen.

Nach den 1968 vorgenommenen Baugrunduntersuchungen ist jedoch keine Belastung durch umweltgefährdende Stoffe ersichtlich. Es kann davon ausgegangen werden, das vorhandene Altablagerungen mit den vorgesehenen Nutzungen verträglich sind.

Die gesamte Fläche wurde gekennzeichnet und soll vor einem weiteren Ausbau im Rahmen einer Baugrunduntersuchung weiter geprüft werden.

Die vorzunehmenden Überprüfungen des Bodens können weitere Maßnahmen notwendig machen.

2.8 Gestaltungsvorschriften im Bereich der Wasserstraße (Hafen)

Im VEP Nr. 17 gelten folgende Vorschriften für die Gestaltung und Beleuchtung von baulichen Anlagen und sonstigen Einrichtungen:

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs.4 des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) in der jeweils aktuellen Fassung weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anderes irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig. Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, noch blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.

2.9 Hochwasserschutz

Im VEP Nr. 17 gelten die folgenden Vorschriften zum Hochwasserschutz genau so wie im Bebauungsplan Nr. A 6:

Im Fördeuferbereich ist mit einem Hochwasserstand von 3,50 m über NN zu rechnen. Räume zum ständigen Aufenthalt sowie wasserempfindliche Ver- und Entsorgungsanlagen, wie Kanalisationsdeckel, Trinkwasserversorgung, Leichtflüssigkeitsabscheider, dürfen erst oberhalb von 3,50 m über NN angeordnet bzw. es müssen technische Vorrichtungen zum Schutz gegen eindringendes Hochwasser getroffen werden. Bauliche Anlagen sind gegen Wellenschlag und Unterspülung zu sichern. Für Notfälle sind Fluchtmöglichkeiten in östlicher Richtung vorzusehen. Notwendige Sicherungsmaßnahmen auch für die Ver- und Entsorgungsanlagen sowie deren Leitungen sind mit den zuständigen Dienststellen abzusprechen. Dieses gilt für den gesamten Bereich.

Im VEP Nr. 17 gelten die Festsetzungen zum

2.10 Erholungsschutzstreifen

Die geplante Maßnahme liegt innerhalb des Gewässer- und Erholungsschutzstreifens gemäß § 11 LNatSchG. Dieser besagt, dass es in einem Abstand von 100 m zur Uferlinie verboten ist, bauliche Anlagen zu errichten oder wesentlich zu ändern. Für die vorhandene und zu erweiternde Bebauung gilt hier eine Ausnahme gemäß § 11 (2).

3 Umweltbericht

Bei Bebauungsplänen für Vorhaben, für die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist, hat die Gemeinde bereits für das Aufstellungsverfahren in die Begründung einen Umweltbericht aufzunehmen (Baugesetzbuch 2003). Im vorliegenden Fall ist keine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG erforderlich.

Auch aus städtebaulichen oder ästhetischen Gründen ist eine solche Betrachtung nicht erforderlich, da das Vorhaben auf heute bereits bebauten Flächen durchgeführt wird.

Durch die vorliegende Planung erfolgen keine erheblichen Eingriffe in die Umwelt, wie aus der anliegenden Checkliste zu entnehmen ist. Im folgenden werden die inhaltlichen Aspekte des Umweltberichtes kurz erläutert.

3.1 Ziele des Bebauungsplans

Ziel des VEP Nr. 17 ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Entwicklung der Gaststätte „Café Bellevue“ zu schaffen. Seit 1989 hat diese wesentlich dazu beigetragen, die Entwicklung des östlichen Hafenufers vom Industrie- und Verkehrshafen zu einem attraktiven Freizeit- und Promenadenbereich zu verändern und damit die Ausweisung Sondergebiet Erholung / Hafen sowohl im Landschaftsplan als auch im Flächennutzungsplan der Stadt Flensburg inhaltlich auszufüllen. Der Betrieb wird an diesem Standort gut angenommen und hat sich bereits durch Erweiterungsmaßnahmen zu dem heute bestehenden Gebäudeensemble entwickelt.

Es ist zum einen die Umwandlung des bisher provisorischen südlichen Gebäudeteiles in ein festes Gebäude vorgesehen, zum anderen erfordert die

inzwischen größere Gästezahl eine Entwicklung der Sanitäranlagen und des Lagerbereiches. Weiteres Ziel des Bebauungsplanes ist die baurechtliche Ausweisung der Wasserterrasse.

3.2 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes

Im Flächennutzungsplan der Stadt Flensburg und in dem in der Aussage deckungsgleichen Landschaftsplan ist das Gebiet als Sondergebiet Erholung/Hafen dargestellt.

3.3 Bestandsaufnahme und Beschreibung sowie Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

3.3.1 Schutzgut Mensch...

Die Sommerterrasse, die als künftige feste Gebäudeerweiterung geplant ist, wurde auf einer unbefestigten damaligen Brachfläche des Hafengebietes angelegt, die im Bebauungsplan Nr. A 6 als öffentliche Grünfläche ausgewiesen ist. Durch das geplante Vorhaben bzw. das durchgeführte Vorhaben Verfestigung der Sommerterrasse wird damit der insgesamt für die Erholung nutzbare Freiraum in seiner Größe verringert. Die geplante Nutzung Restaurant/ Café dient ebenfalls der Erholung, stellt jedoch keine Freiraumnutzung innerhalb der Umweltverträglichkeitsprüfung dar. Die Umweltauswirkungen sind nicht erheblich.

Immissionen gehen von der geplanten Nutzung nicht aus.

Altlasten sind in dem insgesamt durch Verlandung und Verfüllung entstandenen Bereich des Hafengebietes nicht auszuschließen. Durch eine Baumaßnahme könnten diese möglicherweise berührt werden. Von einer Erheblichkeit wird an dieser Stelle nicht ausgegangen. Durch Baugrunduntersuchungen vor einer baulichen Nutzung ist jedoch nachzuweisen, ob Belastungen bestehen und ob diese ggf. beseitigt werden müssen (vgl. 2.7).

3.3.2 FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete.....

FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete bzw. entsprechende Vorschlagsgebiete sind in der Umgebung des Plangebietes nicht vorhanden und sind von der Planung nicht betroffen.

3.3.3 Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt...

Im Plangebiet sind besonders zu nennende Pflanzen- und Tiervorkommen nicht vorhanden. Die Gehölze auf dem Bahndamm prägen das Ortsbild in diesem Gebiet, sie werden durch die Planung nicht betroffen. Der ehemals unbefestigte, als Grünfläche ausgewiesene südliche Teil des Grundstückes ist durch Überbauung/Versiegelung betroffen. Es entfallen drei Baumstandorte, die im Bebauungsplan A 6 festgesetzt sind und durch die Überbauung der Fläche nicht mehr realisiert werden können. Der Eingriff ist nicht erheblich, im Rahmen der Eingriffsregelung wird der Ausgleich im Bebauungsplan festgesetzt.

3.3.4 Schutzgut Boden

Das Schutzgut Boden ist ebenfalls lediglich durch Überbauung/Versiegelung betroffen. Die Maßnahme liegt innerhalb des Hafengebietes, in dem der Baugrund/ Boden durch Verlandung und durch Aufschüttung von Material entstanden ist und damit die natürlichen Bodenfunktionen bereits eingeschränkt bzw. vorbelastet sind. Der Eingriff ist damit nicht erheblich (vgl. Altablagerungen 2.7 und Schutzgut Mensch 3.3.1).

3.3.5 Schutzgut Wasser

Es ist vorgesehen, die vorhandene Wasserterrasse geringfügig zu vergrößern. Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind damit nicht verbunden.

3.3.6 Weitere mögliche Auswirkungen

Die Schutzgüter Klima / Luft, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter sind durch die Planung nicht betroffen.

Die Vermeidung von Emissionen und der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern ist im Rahmen der ordnungsrechtlichen Genehmigung und Kontrolle geregelt.

Aufgrund der geringen Umweltauswirkungen sind keine nennenswerten Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzbelangen zu erwarten.

3.4 Ausgleich und Ersatz von Umweltbeeinträchtigungen

Durch die vorliegende Planung entstehen außer der Flächenversiegelung und dem Verlust von drei festgesetzten Baumstandorten keine nennenswerten Beeinträchtigungen der Umwelt. Diese werden in Form einer Ausgleichszahlung kompensiert, vgl. 2.6. Eine Hecke südlich des geplanten Gebäudes dient neben dem Ausgleich zusätzlich der Abschirmung zwischen Restaurant und Spielplatz.

4 Flächengliederung

Die Flächen sind innerhalb des Plangebietes wie folgt gegliedert:

Sondergebiete 1 und 2 Gaststätte (Baufläche SO1 u. SO2 = 922 m ²)	ca.	951 m ²
Sondergebiet 3 Außenterrasse (Baufläche SO3 = 264 m ²)	ca.	343 m ²
Verkehrsfläche (Promenade u. Radweg)	ca.	304 m ²
Verkehrsfläche (Stellplätze u. Anlieferung)	ca.	131 m ²
Bahnanlage	ca.	2.343 m ²
Wasserfläche	ca.	578 m ²
Gesamtfläche	ca.	4.650 m ²

5 Durchführung

5.1 Durchführungsvertrag

Zwischen der Stadt Flensburg und dem Vorhabenträger wird ein Durchführungsvertrag geschlossen werden. In diesem werden die einzelnen Abschnitte der Realisierung des Vorhabens zeitlich festgelegt und die Grundstücksverhältnisse geregelt. Darüber hinaus ist u.a. Inhalt des Vertrages

- die Organisation des Außenbereiches, Nutzung der Freianlagen
- der Stellplatznachweis
- Behindertenparkplätze
- Fahrradstellplätze
- öffentliche Toiletten
- Ausgleichszahlung für die Eingriffe in Natur und Landschaft.

Als weitere Inhalte des Durchführungsvertrages wird von der Stadt eine Architektenbindung verlangt sowie eine terminliche Festlegung, die vorsieht, dass nach In-Kraft-Treten der Satzung innerhalb von 3 Jahren die Maßnahme fertig gestellt ist.

5.2 Erschließungsbeiträge/ Kosten städtebaulicher Maßnahmen

Die Kosten für die Maßnahmen des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 17 trägt der Vorhabenträger auf der Grundlage des Durchführungsvertrages. In soweit öffentliche Flächen von der Maßnahme berührt werden, werden diese Flächen nach der Fertigstellung der Bebauung wieder hergestellt und der Stadt Flensburg wieder übereignet.

5.3 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

In Teilbereichen ist eine Grundstücksneuordnung erforderlich. Es gelten die Maßgaben des Durchführungsvertrages.

Flensburg, 19. Dezember 2006

Checkliste zum Scoping im Rahmen der Umweltprüfung zum VEP Nr. 17 Restaurant „Café Bellevue“

Zu berücksichtigende Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB	Ist voraussichtlich von erheblichen Umweltwirkungen auszugehen?	Angaben über vorliegende Informationen (zum Zustand, zu Belastungen, zu Nutzungen, mit Angaben zur Bewertung bzw. zu Umweltzielen)	Umfang und Detaillierung der Umweltprüfung (Angaben zu erforderlichen Gutachten, Erhebungen bzw. Untersuchungen, Überwachungsmaßnahmen)	Bereitstellung, Datenbeschaffung durch
1. Mensch und Gesundheit, Bevölkerung insgesamt				
1.1 Lärm	Nein			
1.2 Licht	Nein			
1.3 Gerüche (Bedingt)	Nein			
1.4 elektromagnetische Felder	Nein			
1.5 Luftschadstoffe	Nein			
1.6 Bioklima	Nein			
1.7 Flächen- / Realnutzung	Nein			
1.8 Grünversorgung	Nein			
1.9 Darstellungen von Plänen des Immissionsschutzrechts	Nein			
Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse lt § 1, 6 Zif. 1 BauGB	Nein			
2. Tiere, Pflanzen				
2.1 Schutzgebiete und -objekte	Nein			
2.2 Biotoptypen	Nein			
2.3 seltene / gefährdete Tier- und Pflanzenarten / -gesellschaften	Nein			

Zu berücksichtigende Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB	Ist voraussichtlich von erheblichen Umweltauswirkungen auszugehen?	Angaben über vorliegende Informationen (zum Zustand, zu Belastungen, zu Nutzungen, mit Angaben zur Bewertung bzw. zu Umweltzielen)	Umfang und Detaillierung der Umweltprüfung (Angaben zu erforderlichen Gutachten, Erhebungen, bzw. Untersuchungen, Überwachungsmaßnahmen)	Bereitstellung, Datenbeschaffung durch
2.4 Darstellungen von Landschaftsplänen und Grünordnungsplänen	Nein			
2.5 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) und Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG	Nein			
3. Boden				
3.1 Bodentypen	Nein			
3.2 Bodenfunktionen	Nein			
3.3 schützenswerte Böden	Nein			
3.4 gefährdete Böden	Nein			
3.5 Versiegelung	Nein, Auswirkungen in geringem, unerheblichem Ausmaß			
3.6 Verringerung der Flächeninanspruchnahme durch Innenentwicklung	Nein			
3.7 Altlasten und Altablagerungen	Nein			
4. Wasser				
4.1 Oberflächengewässer	Nein			
4.2 Grundwasser	Nein			
4.3 Wasserschutzgebiete	Nein			

Zu berücksichtigende Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB	Ist voraussichtlich von erheblichen Umweltwirkungen auszugehen?	Angaben über vorliegende Informationen (zum Zustand, zu Belastungen, zu Nutzungen, mit Angaben zur Bewertung bzw. zu Umweltzielen)	Umfang und Detaillierung der Umweltprüfung (Angaben zu erforderlichen Gutachten, Erhebungen bzw. Untersuchungen, Überwachungsmaßnahmen)	Bereitstellung, Datenbeschaffung durch
4.4 Überschwemmungsgebiete	nein, jedoch Überflutungsbereich	Plan über Hochwasserschutzbereiche	Vorgabe für B-Plan	
4.5 Wassergewinnung	Nein			
4.6 Entwässerung	Nein			
4.7 Darstellungen von Plänen des Wasserrechts	Nein			
5. Luft				
5.1 Immissionen	Nein			
5.2 Emissionssituation	Nein			
5.3 Luftaustausch	Nein			
5.4 Bestmögliche Luftqualität	Nein			
5.5 Gerüche	Nein			
5.6 Darstellungen von Plänen des Immissionsschutzrechts	Nein			
6. Klima				
6.1 Klimatope (Belastungs- und Ausgleichsräume)	Nein			
6.2 besondere Klimafunktionen wie Frischluftschneisen, Belüftungsbahnen usw.	Nein			
6.3 Emissionssituation klimaschädlicher Stoffe (Allg. Klimaschutz)	Nein			

Zu berücksichtigende Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB	Ist voraussichtlich von erheblichen Umweltwirkungen auszugehen?	Angaben über vorliegende Informationen (zum Zustand, zu Belastungen, zu Nutzungen, mit Angaben zur Bewertung bzw. zu Umweltzielen)	Umfang und Detaillierung der Umweltprüfung (Angaben zu erforderlichen Gutachten, Erhebungen, bzw. Untersuchungen, Überwachungsmaßnahmen)	Bereitstellung, Datenbeschaffung durch
7. Landschaft				
7.1 Schutzgebiete und -objekte	Nein			
7.2 schützenswerte Landschaftsräume	Nein			
7.3 Biototypen	Nein			
7.4 Freiraumnutzungen	Nein			
7.5 prägende und gliedernde Landschaftselemente	Nein			
7.6 Sichtverbindungen	Nein			
7.7 Darstellungen von Landschaftsplänen einschl. GOP	Nein			
8. Biologische Vielfalt				
8.1 besondere Lebensraumverbände / „Biotopverbund“	Nein			
8.2 landschafts- / regionaltypische Natur- und Kulturlandschaften	Nein			
8.3 Pflanzengesellschaften (Phytozönose)	Nein			
8.4 Zoozönosen	Nein			
8.5 Lokal typische / seltene Arten	Nein			
8.6 RL-Arten	Nein			
8.7 nicht heimische / (Adventiv-) Organismen	Nein			

Zu berücksichtigende Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB	Ist voraussichtlich von erheblichen Umweltwirkungen auszugehen?	Angaben über vorliegende Informationen (zum Zustand, zu Belastungen, zu Nutzungen, mit Angaben zur Bewertung bzw. zu Umweltzielen)	Umfang und Detaillierung der Umweltprüfung (Angaben zu erforderlichen Gutachten, Erhebungen, bzw. Untersuchungen, Überwachungsmaßnahmen)	Bereitstellung, Datenbeschaffung durch
9. Kultur- und sonstige Sachgüter				
9.1 Denkmale	Nein			
9.2 Sonstige schützenswerte Objekte	Nein			
9.3 Flächen- / Realnutzung	Nein			
9.4 Erschütterungen	Nein			
9.5 Vernichtung wirtschaftlicher Werte durch Überplanung	Nein			
9.6 Stadt- und Ortsbild	Nein			
9.7 Sichtachsen	Nein			
10. Emissionen, Abfall, Abwasser				
10.1 Emissionssituation, Emissionen	Nein			
10.2 Abfallentsorgung	Nein			
10.3 Abfallvermeidung	Nein			
10.4 Abwasser	Nein			
10.5 Darstellungen von Plänen des Abfallrechts	Nein			
11. Energie				
11.1 Nutzung erneuerbarer Energien	Nein			
11.2 sparsame und effiziente Nutzung von Energie	Nein			

Zu berücksichtigende Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB	Ist voraussichtlich von erheblichen Umweltauswirkungen auszugehen?	Angaben über vorliegende Informationen (zum Zustand, zu Belastungen, zu Nutzungen, mit Angaben zur Bewertung bzw. zu Umweltzielen)	Umfang und Detaillierung der Umweltprüfung (Angaben zu erforderlichen Gutachten, Erhebungen, bzw. Untersuchungen, Überwachungsmaßnahmen)	Bereitstellung, Datenbeschaffung durch
12. Wechselwirkungen 13. Einschätzung zur Eingriffs- und Gleichthematik	Nein Geringfügige, ausgleichbare Eingriffe			