

### **Amtliche Bekanntmachung**

Die Ratsversammlung der Stadt Flensburg hat am 20.12.2007 den **vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Nahversorgungszentrum Friesischer Berg" (VEP-Nr. 22)** für den Bereich zwischen

im Norden: der nördlichen Grundstücksgrenze Marienallee 61 (DAA-Gelände),

im Osten: der östlichen Grundstücksgrenze Marienallee 61 (DAA-Gelände),

im Süden: der Straße Friesische Straße (südliche Straßenbegrenzung),

im Westen: der Marienallee (westliche Straßenbegrenzung)

als Satzung beschlossen. Dies wird hiermit bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan tritt mit Beginn des 31.05.2008 in Kraft.

Alle Interessierten können den Bebauungsplan, die Begründung dazu sowie die zusammenfassende Erklärung über Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden 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 des Baugesetzbuches (BauGB) bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie der in § 214 Abs. 2 BauGB bezeichneten Vorschriften werden unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres 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).

Unbeachtlich ist ferner die Verletzung der in § 4 Abs. 3 Gemeindeordnung (GO) bezeichneten landesrechtlichen Verfahrens- oder Formvorschriften über die Ausfertigung und Bekanntmachung der Satzung sowie eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der GO, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung der verletzten Vorschrift und der Tatsache, die die Verletzung ergibt, geltend gemacht worden ist.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB über die fristgerechte Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Diese Bekanntmachung ist am 30.05.2008 durch Bereitstellung im Internet veröffentlicht worden. Auf die Bereitstellung im Internet ist am 30.05.2008 im Flensburger Tageblatt und im Flensburg Avis hingewiesen worden.

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

Anlagen (nachrichtlich)

Begründung

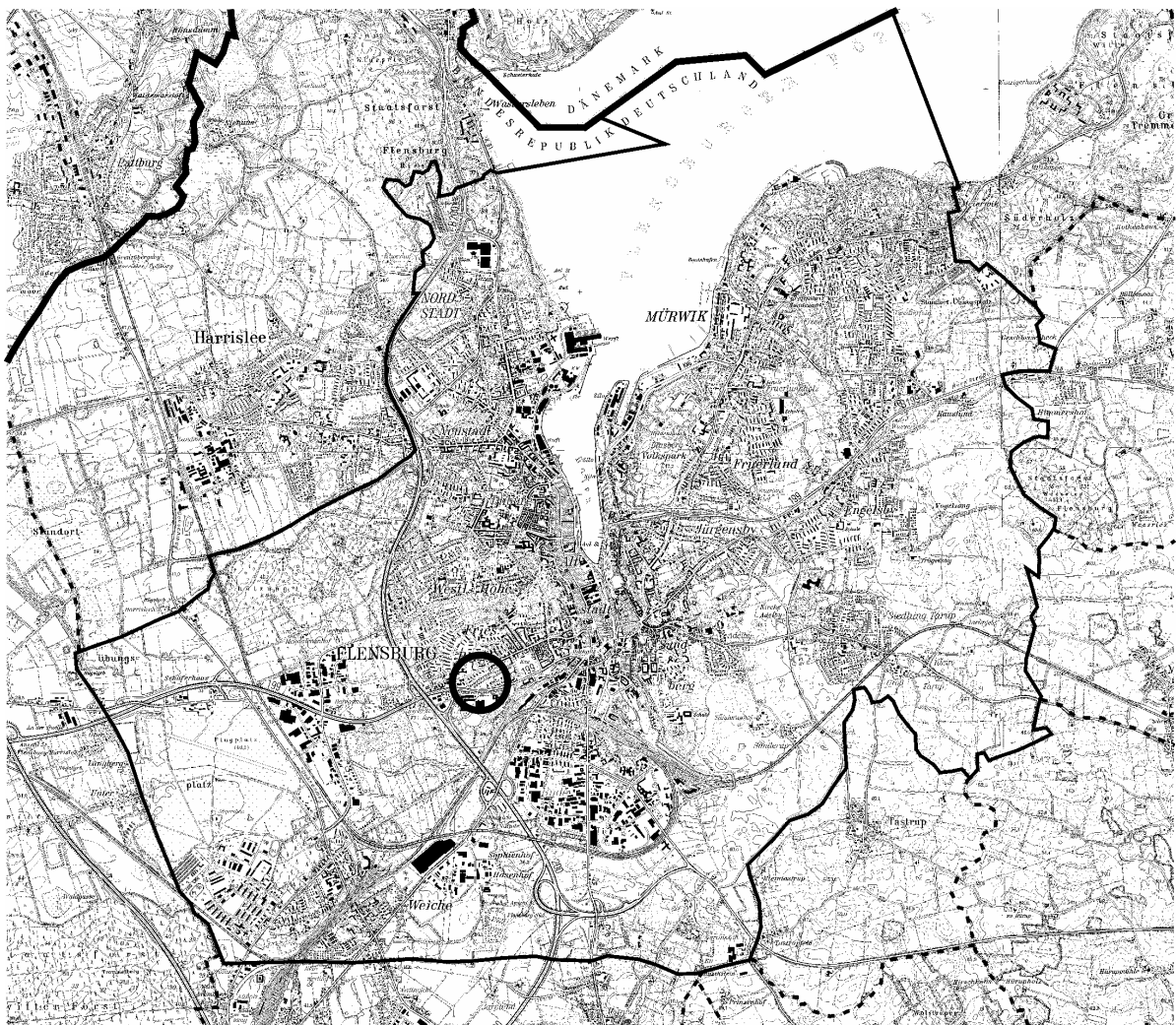
Planzeichnung

Fachbereich Umwelt und Planen  
Stadt- und Landschaftsplanung

Flensburg, Oktober 2007

## Begründung

### für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nahversorgungszentrum Friesischer Berg“ (VEP-Nr. 22)



**Planverfasser:**

ASK Hassenstein + Pfadt GmbH  
Lange Reihe 29 – 20099 Hamburg –  
Tel. 040/280 878 0 – Fax 040/280 878 22 – E-Mail [Info@ASK-Hamburg.de](mailto:Info@ASK-Hamburg.de)

## Inhalt

<b>1.</b>	<b>Plangebiet.....</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Rechtliche Vorschriften.....</b>	<b>4</b>
<b>2.1</b>	<b>Rechtsgrundlagen.....</b>	<b>4</b>
<b>2.2</b>	<b>Flächennutzungsplan .....</b>	<b>4</b>
<b>2.3</b>	<b>Landschaftsplan.....</b>	<b>5</b>
<b>2.4</b>	<b>Weitere Vorschriften .....</b>	<b>5</b>
<b>2.5</b>	<b>Aufzuhebende Satzungen .....</b>	<b>5</b>
<b>3.</b>	<b>Beschreibung des Gebietes .....</b>	<b>5</b>
<b>4.</b>	<b>Anlass für die Planaufstellung.....</b>	<b>6</b>
<b>5.</b>	<b>Planinhalt und Festsetzungen .....</b>	<b>8</b>
<b>5.1</b>	<b>Städtebauliches Konzept .....</b>	<b>8</b>
	5.1.1 Gender-Planung .....	9
<b>5.2</b>	<b>Erschließung, Infrastruktur .....</b>	<b>9</b>
	5.2.1 Verkehrserschließung.....	9
	5.2.2 Öffentlicher Personennahverkehr .....	11
	5.2.3 Ruhender Verkehr .....	11
	5.2.4 Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung, Wertstoffsammelbehälter.....	11
<b>5.3</b>	<b>Art und Maß der baulichen Nutzung.....</b>	<b>11</b>
	5.3.1 Art der baulichen Nutzung .....	11
	5.3.2 Maß der baulichen Nutzung.....	12
<b>5.4</b>	<b>Bauweise und Baugrenzen .....</b>	<b>12</b>
<b>5.5</b>	<b>Garagen und Stellplätze .....</b>	<b>12</b>
<b>5.6</b>	<b>Nebenanlagen .....</b>	<b>13</b>
<b>5.7</b>	<b>Grünordnung.....</b>	<b>13</b>
	5.7.1 Ausgangslage .....	13
	5.7.2 Eingriff .....	14
	5.7.3 Festsetzungen .....	15
	<b>5.7.3.1 Bäume .....</b>	<b>15</b>
	<b>5.7.3.2 Anpflanzgebote .....</b>	<b>15</b>
	<b>5.7.3.3 Maßnahmen zur Pflege und zum Erhalt von Natur und Landschaft .....</b>	<b>15</b>
	<b>5.7.3.4 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen .....</b>	<b>16</b>
	<b>5.7.3.5 Abwägung.....</b>	<b>17</b>
<b>5.8</b>	<b>Altlasten.....</b>	<b>17</b>
<b>5.9</b>	<b>Immissionsschutz / Emissionsbegrenzung.....</b>	<b>17</b>
<b>5.10</b>	<b>Gestalterische Festsetzungen .....</b>	<b>19</b>

<b>6.</b>	<b>Umweltbericht gem. § 2a BauGB / Umweltprüfung.....</b>	<b>19</b>
<b>7.</b>	<b>Gebietsgliederung / Flächengliederung.....</b>	<b>23</b>
<b>8.</b>	<b>Erschließungsbeiträge .....</b>	<b>23</b>
<b>8.1.</b>	<b>Erschließungskosten.....</b>	<b>23</b>
<b>9.</b>	<b>Anlagen.....</b>	<b>23</b>
<b>10.</b>	<b>Gutachten/ Expertisen .....</b>	<b>23</b>

## 1. Plangebiet

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Nahversorgungszentrum Friesischer Berg“ (VEP-Nr. 22) liegt südwestlich der Flensburger Altstadt im Stadtteil Friesischer Berg ca. 1,5 km vom Stadtzentrum entfernt und umfasst die von der Deutschen Angestellten Akademie (DAA) und ihren Mietern genutzten Flächen der ehemaligen Landwirtschaftsschule sowie Teile der angrenzenden Straße Marienallee und Friesische Straße.

Der Geltungsbereich wird begrenzt durch:

im Norden: die südliche Grundstücksgrenze Marienallee 55 - 59 (Flurstück 204 Flur D44),

im Osten: die angrenzende Wohnbebauung in der Friesischen Straße und Thomas-Mann-Straße (Flurstück 371 Flur D44),

im Süden: die südliche Straßenbegrenzungslinie der Friesischen Straße und Zur Exe (B 199) und

im Westen: die westliche Straßenbegrenzungslinie der Straße Marienallee.

Im Geltungsbereich liegen ganz oder teilweise folgende Flurstücke:

158, 172, 177, 201, 350, 356, 362, 520, 524, 530, 532, 535, 609, 611 der Flur D44 (Gemarkung Flensburg). Neue Flurstücke werden durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht gebildet.

## 2. Rechtliche Vorschriften

### 2.1 Rechtsgrundlagen

Grundlagen für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind das **Baugesetzbuch** (BauGB) vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) in der zur Zeit gültigen Fassung sowie die auf dem BauGB beruhenden Rechtsverordnungen, wie z. B. die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO 1990), die **Planzeichenverordnung** (PlanzV 1990), die **Landesbauordnung** für das Land Schleswig-Holstein (LBO 2000) und das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), das **Landesnaturschutzgesetz** (LNatSchG) und die 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV).

### 2.2 Flächennutzungsplan

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird der Flächennutzungsplan in seiner Gültigkeit von 1998 in einem Parallelverfahren (33. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich Nahversorgungszentrum Friesischer Berg) geändert. Der Flächennutzungsplan sah ursprünglich für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemischte Bauflächen Typ 2 (M2 – Mischung von Handel, Dienstleistungen, produzierendem Gewerbe, Wohn- und Dorfnut-

zungen mit überwiegenden Zeilen- und Großbauten in 2 – 5-geschossiger Bauweise, vereinzelt auch Punkthochhäuser der 60er Jahre) vor. Durch die Ausweisung eines Sondergebietes sollen verbesserte Voraussetzungen für die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs geschaffen werden.

## **2.3 Landschaftsplan**

Der Landschaftsplan in seiner Gültigkeit von 1998, in dem der Geltungsbereich des VEP als Wohnbaufläche dargestellt ist, wird in einem späteren Abweichungsverfahren geändert. Der Landschaftsplan setzt keine gegenüber dem jetzigen Vorhaben wesentlich anderen Zielsetzungen. Die Umweltbelange einschließlich der Eingriff- und Ausgleichsregelung werden umfassend im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bearbeitet.<sup>1</sup>

## **2.4 Weitere Vorschriften**

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gilt die „Satzung zum Schutz der Bäume in der Stadt Flensburg“ in der aktuellen Fassung. Weitere Vorschriften liegen nicht vor.

## **2.5 Aufzuhebende Satzungen**

Mit In-Kraft-Treten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Nahversorgungszentrum Friesischer Berg" (VEP-Nr. 22) wird innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der bisherige Fluchtlinien- und Bebauungsplan Marienallee, B 199, Nikolaiallee, Mathildenstraße (Nr. 210), förmlich festgestellt durch Magistratsbeschluss vom 12.06.1961 außer Kraft gesetzt.

## **3. Beschreibung des Gebietes**

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VEP-Nr.22 liegt südwestlich der Flensburger Altstadt im Stadtteil Friesischer Berg. Er umfasst die Flächen der von der DAA und ihren Mietern genutzten Gebäude der ehemaligen Landwirtschaftsschule sowie Teile der angrenzenden Straßen der Marienallee und der Friesischen Straße. Die sich in unmittelbarer Nähe (Abfahrt Flensburg-Exe) kreuzenden und mehrspurig ausgebauten Bundesstraßen B 199 und B 200 (Westumgehung), die u.a. als Autobahnzubringer zur A7 dienen, verleihen dem Wohngebiet eine gute regionale (und überregionale) Anbindung. Innerhalb des Stadtquartiers übernehmen die Marienallee und die Friesische Straße die Haupterschließungsfunktion. Von untergeordneter Bedeutung sind eine Vielzahl kleinerer Wohnstraßen. Das geplante Nahversorgungszentrum liegt am Schnittpunkt dieser Verkehrsströme.

An das Plangebiet grenzen im Norden und Osten Wohnungsbauflächen (WR-Ausweisung gemäß §3 BauNVO bzw. WA-Ausweisung gemäß §4 BauNVO) an. Dabei handelt es sich sowohl um bis zu fünfgeschossige Geschosswohnungsbauten als auch

um bis zu zweigeschossige Reihenhausbebauung. Im Nordwesten grenzt der Bebauungsplan 4a / 4b „Marienallee – Westerallee“ an, der ebenfalls Wohnungsbauflächen (WR-Ausweisung gemäß §3 BauNVO bzw. WA-Ausweisung gemäß §4 BauNVO) ausweist. In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet finden sich überwiegend viergeschossige Wohnungsbaureihen der 50er Jahre, die in Teilen bereits saniert sind. Im Südwesten schließt der Bebauungsplan 47 für das Gebiet zwischen Marienallee, Am Friedenshügel (B 199), Westumgehung (A 205) und Sauermannstraße, der sowohl Wohnungsbauflächen (WA-Ausweisung gemäß §4 BauNVO) als auch gemischte Bauflächen (MI-Ausweisung gemäß §6 BauNVO) sowie gewerbliche Bauflächen (GE-Ausweisung gemäß §8 BauNVO) vorschreibt.

Direkt an die Marienallee und an die Friesische Straße grenzen Bereiche an, die durch verschiedene Gewerbeflächen geprägt sind. Hier befinden sich zwei Tankstellen und zwei Lebensmittel-Discounter, darüber hinaus einige mittelständische Gewerbebetriebe und Dienstleister. Somit erfüllt der Standort bereits heute einen Teil der Versorgungsfunktion und ist als Einzelhandelslage eingeführt.

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes selbst befindet sich auf der Fläche einer ehemaligen Landwirtschaftsschule z.Zt. das Weiterbildungszentrum (Personalberatung und Personalentwicklung) der Deutschen Angestellten Akademie (DAA), ein Geburtshaus zur ambulanten Geburt sowie der Flensburger Tanzclub e.V. (inklusive der Adelbyer Tanz- und Trachtengruppe). Das Grundstück umfasst ca. 18.000 m<sup>2</sup>. Die ein- bis zweigeschossigen Gebäude sind ab 1961 erstellt worden und sind architektonisch von untergeordneter Bedeutung. Die unbebauten Flächen sind, abgesehen von einer PKW-Stellplatzanlage, unversiegelt und mit ausgedehnten Rasenflächen bedeckt. Kennzeichnend ist für das gesamte Grundstück ein umfangreicher Baumbestand mit z.T. wertvollen Laubgehölzen (vgl. Punkt 5.7 „Grünordnung“).

#### **4. Anlass für die Planaufstellung**

Der im weiteren Umfeld um den Planbereich liegende Stadtbereich ist derzeit durch ein insgesamt dezentrales Versorgungsnetz geprägt und verfügt mit Ausnahme des im Gewerbegebiet liegenden CITTI-Parks und der Innenstadt über keine markanten Angebotscluster. Die Stadt Flensburg ist seit Jahren um eine Stabilisierung und Belebung des aus den 50er Jahren stammenden Geschäftszentrum Ochsenmarkt bemüht. Mehrere Planungsanläufe verliefen erfolglos, da die für den angestrebten Effekt zwingend erforderliche Ansiedlung eines Supermarktes oder eines Discounters wirtschaftlich nicht tragfähig bzw. städtebaulich problematisch ist. Gleichzeitig ist von verschiedenen im Gebiet ansässigen Betrieben bekannt, dass diese sich um eine Neuausrichtung ihrer Standorte bemühen, um wettbewerbsfähig zu bleiben.

Derzeit leben in der für das Vorhaben relevanten Marktzone (bestehend aus weiten Teilen der Stadtteile Westliche Höhe und Friesischer Berg) ca. 11.200 Einwohner (Stand 01.01.2003).

Versorgt wird der Bereich derzeit durch fünf Lebensmittelmärkte mit folgenden Verkaufsflächengrößen:

- Sky                      1.150 m<sup>2</sup>
- Plus                      500 m<sup>2</sup>

- Plus	450 m <sup>2</sup>
- Aldi	500 m <sup>2</sup>
- Lidl	<u>800 m<sup>2</sup></u>
	<u>3.400 m<sup>2</sup></u>

Bei den aufgeführten Nahversorgern (sowohl Supermärkte mit Vollsortiment als auch Discounter) gibt es bereits Überlegungen, welche Maßnahmen zur Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit in Zukunft erforderlich sind. Dazu zählt u.a. die Suche der ansässigen Einzelhandelseinrichtungen nach neuen zeitgemäßen Verkaufsstandorten.

In der gutachterlichen Stellungnahme „Konzeptionelle Entwicklungsmöglichkeiten für Einzelhandelsvorhaben auf dem Gelände der Deutschen Angestellten Akademie in Flensburg – Friesischer Berg“ (Gesellschaft für Handels-, Standort- und Immobilienberatung – GESA) vom November 2003 wurde deutlich, dass eine zukunftssträchtige Fortentwicklung der Nahversorgungsstrukturen in dem Bereich Westliche Höhe und Friesischer Berg stadtplanerisches Handeln erforderlich macht. Die oben angeführten Einzelhandelseinrichtungen zeigen deutliche Attraktivitätsdefizite. Dazu zählt einerseits die unzureichende Parkplatzsituation und die veraltete Struktur des Gebäudeinneren des Sky-Marktes in der Mathildenstraße. Andererseits sind die beiden Plus-Märkte sowie der Aldi-Markt in der Friesischen Straße unter modernen Versorgungsgesichtspunkten zu klein bzw. weisen unzureichende Grundrissstrukturen auf.

In dem Gutachten wurde darüber hinaus festgestellt, dass die Kaufkraftbindungsquote steigerbar ist. Unter quantitativen Gesichtspunkten ist die derzeitige Quote von 64 % auf ca. 75 % ausbaufähig. Das hat den positiven Nebeneffekt, dass belastender Einkaufsverkehr nach außen reduziert werden kann. Die Möglichkeit von Kaufkraftzuflüssen von außerhalb ist in dem Gutachten in begrenztem Maße berücksichtigt. Darüber hinaus gehende neue Einkaufskunden von außerhalb sind in nennenswertem Umfang nicht zu erwarten. Kunden von außerhalb nutzen zu 100% den PKW und finden in (zum Teil) geringerer Entfernung weitaus attraktivere Einkaufsmöglichkeiten (z.B. CITTI, Förderpark).

Unter qualitativen Aspekten ergeben sich bei den fünf ortsansässigen größeren Einzelhandelseinrichtungen deutliche Attraktivitätsdefizite. Die Filialen verschiedener Anbieter entsprechen hinsichtlich Ausstattung, Parkplatzangebot und Erschließung, Warenpräsentation etc. nicht mehr zeitgemäßen Standards und sind somit nur noch bedingt bestands- und wettbewerbsfähig.

Vor dem Hintergrund der oben angeführten Rahmenbedingungen sollen keine neuen Vollsortimenter und / oder Discounter im Marktbereich angesiedelt werden. Die bestehenden Einzelhandelseinrichtungen sollen sich vielmehr durch Umsiedlung innerhalb des Bereiches modernen Anforderungen entsprechend neu auf dem Markt positionieren. In diesem Zusammenhang besteht für die einzelnen Filialen die Möglichkeit, ihre Verkaufsflächen in angemessenem Umfang zu erweitern. Insgesamt stehen nach der Verlagerung 1.250 m<sup>2</sup> zusätzliche Verkaufsflächen zur Verfügung.

Zum Schutze des kleinen Nahversorgungszentrums am Ochsenmarkt muss durch textliche Festsetzung in der Satzung und vor dem Satzungsbeschluss in einem Durchführungsvertrag, der mit dem Vorhabenträger zu schließen ist, verfügt werden, dass die Ansiedlung von weiteren Lebensmitteleinzelhandelseinrichtungen in den frei werdenden Einzelhandelsflächen (ca. 1.450 m<sup>2</sup>) nicht zulässig ist. In diesem Zusammenhang bietet sich die Möglichkeit, Maßnahmen zur Verbesserung der Situation am Ochsenmarkt

festzulegen. Dazu zählen u.a. die Optimierung der Parkplatzsituation, die Verbesserung des städtebaulichen Umfeldes, die Vereinheitlichung einer ausgewogenen Außendarstellung etc.

Im Entwurf für ein Zentrenkonzept Flensburg vom November 2005 hat die BulwienGesa AG die obenstehenden Überlegungen aufgegriffen und für den für dieses Konzept gebildeten Marktbereich Kernstadt-West (einschließlich des statistischen Unterbezirks Duburg = 16.800 Einwohner) festgestellt, dass das auf dem DAA-Gelände projektierte Vorhaben unter Beachtung der für den Ochsenmarkt vorgesehenen Unterstützung die Funktion eines Stadtteilzentrums 2. Ordnung zugeordnet bekommen kann.

Eine Funktionszuweisung für die Kernstadt-West wird im Rahmen der politischen Beschlussfassung zum Zentrenkonzept auf Beschluss des Umwelt- und Planungsausschusses vom 22.11.2005 ausgeklammert und Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Nahversorgungszentrum Friesischer Berg" (VEP-Nr. 22).

## **5. Planinhalt und Festsetzungen**

### **5.1 Städtebauliches Konzept**

Das städtebauliche Konzept sieht einen Teilabriss des vorhandenen Gebäudebestandes im Geltungsbereich des VEP-Nr. 22 vor. Im einzelnen sind dies das zweigeschossige Hauptgebäude der DAA, ein weiteres zweigeschossiges Seminargebäude sowie drei kleinere eingeschossige (Neben-) Gebäude (Wohnen, Garage). Erhalten wird das bestehende in seiner Außenwirkung zweigeschossige Gebäude des Geburtshauses bzw. des Tanzclubs. Neu errichtet werden verschiedene eingeschossige Baukörper, in denen der aus der Mathildenstraße zu verlagernde Sky-Markt (alt 1.150 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, neu 1.500 m<sup>2</sup> plus 300 m<sup>2</sup> Getränkemarkt) sowie der aus der Friesischen Straße zu verlagernde Aldi-Markt (alt 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, neu 800 m<sup>2</sup>) untergebracht werden. Darüber hinaus soll optional ein ebenfalls eingeschossiger Sparkassenneubau an der Friesischen Straße vorgehalten werden (vgl. auch 9. „Pläne und Anlagen“).

Kunden- und Besucherstellplätze sind ausschließlich vor den vorhandenen bzw. vor den neu zu errichtenden Gebäuden angeordnet. Die Gesamtzahl beläuft sich auf insgesamt 164 Stellplätze. Die Stellplatzanlage wird sowohl über die Marienallee als auch über die Friesische Straße erschlossen. An den öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind lediglich im Bereich der Marienallee nördlich der Robert-Koch-Straße bzw. der Stellplatzzufahrt Stellplätze in Längsaufstellung vorgesehen (vgl. 5.2.3 „Erschließung - Ruhender Verkehr“). Der Lieferverkehr erfolgt ebenfalls über die Stellplatzanlage, an den Einzelhandelseinrichtungen selbst innerhalb von lärmmindernenden Einhausungen.

Der Schutz der angrenzenden Wohnbebauung vor Lärmbeeinträchtigungen, hier in erster Linie der Wohngebäude in Richtung Fehrsstraße / Friesische Straße und Thomas-Mann-Straße bzw. in Richtung Marienallee wird durch ein schalltechnisches Gutachten nachgewiesen (vgl. 5.9 „Immissionsschutz / Emissionsbegrenzung“). Die Anordnungen der neu zu errichtenden Baukörper dienen als passiver Schallschutz und stellen sicher, dass keine zusätzlichen technisch aufwendigen Lärmschutzvorrichtungen auszuführen sind.

Ein unabhängiges Verkehrsgutachten zeigt auf, dass der Verkehrsfluss im Kreuzungsbereich Marienallee / Friesische Straße durch den Umbau der Kreuzung zu einer lichtsignalgesteuerten Kreuzung deutlich verbessert werden kann (vgl. 5.2.1 „Erschließung – Verkehrserschließung“).

### **5.1.1 Gender-Planung**

Auf der Ebene der Bauleitplanung ist die geschlechtsspezifische Relevanz mit dem Ziel der Gleichstellung von Frauen und Männern nicht unmittelbar erkennbar. Im Zuge der Bürgerbeteiligung besteht für jede gesellschaftliche Gruppe gleichermaßen die Möglichkeit der Einflussnahme auf die Planung. Gesellschaftlich bedingte geschlechtsspezifische Ungleichgewichte z.B. bei der Besetzung von politischen Gremien oder Verbänden, die an der Bauleitplanung als Entscheidungsträger beteiligt sind oder im Zuge der Behördenbeteiligung gehört werden, können durch die Planung selbst nicht beeinflusst werden.

In Bezug auf die täglichen Lebensabläufe von Frauen und Männern (Erwerbsleben, Verknüpfung des Erwerbs- und des Gesamt- Alltags, Mobilität, Kinder und Kinderbetreuung, Freizeit, soziale Kontakte ...) wird durch den Bebauungsplan ein Angebot unterbreitet, das allenfalls ein Gerüst darstellt und nur von den zukünftigen Bewohnern mit Leben erfüllt werden kann.

Die mit der Planung verfolgte Sicherung und Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs am Standort des Nahversorgungszentrums unter gleichzeitiger Stärkung des Ochsenmarktes deckt sich mit der durch die Gender-Planung verfolgten Zielen.

## **5.2 Erschließung, Infrastruktur**

### **5.2.1 Verkehrserschließung**

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Marienallee und über die Friesische Straße. Die Marienallee verläuft verkehrsrechtlich vorrangig in Nord-Ost-Richtung. Die Friesische Straße beginnt untergeordnet am Einmündungspunkt und verläuft in Richtung Innenstadt. Beide Straßenzüge sind verkehrlich hoch belastet. Grundlagen der vorliegenden Verkehrsmengen sind Knotenpunktzählungen der Stadt Flensburg, die im Jahre 2002 erfasst wurden. Für die zukünftige Absicherung der Verkehrsmengen wird ein Zuschlag von 15 % als Verkehrszunahme zu den vorliegenden Verkehrsmengen berücksichtigt.

Die Einmündung Marienallee / Friesische Straße ist nicht durch Lichtsignal gesteuert. Besondere Spuraufteilungen für Rechts- und Linksabbiegeverkehre sind nicht vorhanden. Deshalb ist die Leistungsfähigkeit der Einmündung erheblich eingeschränkt.

Auf der Grundlage eines Verkehrsgutachtens soll zur Leistungssteigerung und zur Minderung der bereits heute vorhandenen Verkehrsbehinderungen eine lichtsignal gesteuerte Kreuzung hergestellt werden, die in Abhängigkeit zur vorhandenen Kreuzung mit der B 199 abgestimmt ist. In der Abwägung zwischen einer Lichtsignalanlage mit Umbau der Kreuzung und einem Kreisverkehrsplatz, stellt der Kreisverkehrsplatz zwar die wirtschaftlichste Lösung zur Verbesserung der Verkehrssicherheit und der verkehrlichen Leistungssteigerung dar, doch vor dem Hintergrund einer zukünftigen generellen Optimierung der verkehrstechnischen Abläufe im Straßenzug B 199, ist es sinnvoll, dass alle Kreuzungen in den unmittelbaren Nebenstraßen, hierzu zählt auch die Marienallee, mit verkehrsabhängigen Lichtsignalanlagen rückstausicher aufgerüstet werden. Diese Lösung ist mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr abgestimmt worden.

Alle Grundstückszufahrten, auch im Bereich der Kreuzung, bleiben erhalten. Die Zufahrten zum Parkplatz bleiben an den vorhandenen Stellen bestehen und werden verbreitert. Die Fahrdynamik der Aus- und Einfahrtradien werden durch Verbreiterung der Zufahrten verbessert. Für die Zufahrt von der Friesischen Straße zum Parkplatz werden Fahrspurüberschneidungen mit der gegenüberliegenden Zufahrt zum Markt LIDL vermieden. In der Marienallee wird für die Zufahrt zum Parkplatz eine neue Linksabbiegespur hergestellt.

Die Radwegführungen bleiben erhalten. Die Radfahrer benutzen kombinierte oder nebeneinander geführte Rad- und Gehwege. Die kombinierten Rad-/Gehwege sind min. 2,00m breit. Bei den direkt an der Fahrbahn geführten Radwegen werden zusätzlich 0,50 m Sicherheitsstreifen angelegt. Die nebeneinander geführten Rad-/Gehwege sind 1,50 m (einschl. Sicherheitsstreifen) + 1,00 m breit.

Vor den Zufahrten in der Kreuzung wechseln die Radfahrer auf der Marienallee aus Richtung Norden und aus Richtung Friesische Straße im Bereich einer Grundstückszufahrt bzw. vor der Bushaltestelle von der Fahrbahn auf die beschilderten Radwege. Die entsprechenden Stellen werden gesondert beschildert. Außerhalb der Kreuzung werden die Radfahrer in Richtung Friesische Straße und in Richtung Norden in die Marienallee auf die Fahrbahn zurückgeführt. Die Rückführung erfolgt mit baulich gesicherten Einfädelungsspuren.

Die Gehwegführungen bleiben erhalten. Im Kreuzungsbereich werden die Fußgänger innerhalb der entsprechenden Ampelphasen über die Fahrbahn geführt. Die Fußgänger benutzen kombinierte oder nebeneinander geführte Rad- und Gehwege. Für das Queren der Fahrbahnen werden die gesicherten Fahrbahnteiler und die entsprechenden Ampelphasen benutzt. Die vorhandene Querung in der Marienallee ist durch einen Zebrastreifen gesichert. Der Zebrastreifen wird aufgehoben und durch die Lichtsignalsteuerung ersetzt.

In der Friesischen Straße wird im Bereich der Bushaltestelle in Richtung Osten zusätzlich ein Fahrbahnteiler hergestellt. Er erhöht die Sicherheit für die Fußläufigkeit, besonders die Schulwege, aus Richtung der vorhandenen Bushaltstellen und in Richtung der Friesischen Straße zum Durchgang Fehrsstraße.

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde eine „Schalltechnische Untersuchung zum Nahversorgungszentrum Friesische Straße / Marienallee“ durchgeführt (vgl. 5.9 „Immissionsschutz / Emissionsbegrenzung“, Ingenieurbüro Lärmkontor, Oktober 2005). Durch die Planungen auf den öffentlichen Straßen ergeben sich demnach keine nennenswerten zusätzlichen Lärmbelastungen.

## 5.2.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Die Anbindung im öffentlichen Personennahverkehrs ist sehr gut Tagsüber erfolgt eine Bedienung durch die Linien 10 und 11 im 10-Minuten-Takt. Die vorhandenen Bushaltestellen bleiben erhalten. Die Haltestelle auf der Nordseite der Friesischen Straße wird an die neue Führung des Rad-/Gehweges angepasst. Das vorhandene Buswartehaus wird an die Hinterkante des Gehweges zurückgesetzt. Die Haltestelle auf der Südseite der Friesischen Straße wird nicht verändert. Die Buslinienführung in Richtung Stadtteil Westliche Höhe bleibt unverändert.

## 5.2.3 Ruhender Verkehr

Entlang der Marienallee befinden sich straßenbegleitende öffentliche Stellplätze, die im Zuge der Umbaumaßnahmen der Straßenverkehrsfläche in diesem Bereich neu angelegt werden. Entlang der restlichen Straßenzüge (südliche Marienallee und westliche Friesische Straße) werden keine neuen öffentlichen Stellplatzflächen errichtet. Die Stellplatzanlage auf der eigentlichen Sonderbaufläche besteht aus insgesamt 164 Stellplätzen in senkrechter Anordnung. Aus der unter 5.2.1 erwähnten Lärmuntersuchung geht hervor, dass die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten im angrenzenden Wohngebiet durch die neue Stellplatzanlage nicht beeinträchtigt werden.

## 5.2.4 Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung, Wertstoffsammelbehälter

Die Versorgung mit Wasser, Elektrizität und Fernwärme erfolgt durch die vor Ort ansässigen Versorgungsträger. Die Ableitung des anfallenden Schmutz- und Regenwassers erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz, das an die neuen Gebäude herangeführt wird. Zu einer geregelten Oberflächenentwässerung soll auch die Begrünung der Pultdächer beitragen.

## 5.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

### 5.3.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der geplanten Nutzungsstruktur wird die Ausweisung SO (Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO) mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt. In den Leitlinien für die räumliche Steuerung der Einzelhandelsfunktion in Flensburg, die auf einem Workshop des Stadtentwicklungs- und Planungsausschusses im März 2002 entwickelt worden sind, heißt es, dass „Dort, wo für die Stärkung der Stadtteilzentren die Festsetzung eines Sondergebietes *Einkaufen* sinnvoll ist, soll dies durch Bauleitplanverfahren abgesichert werden“ (Punkt 2.3 „Stadtteilzentren“, in: Leitlinien für die räumliche Steuerung der Einzelhandelsfunktion in Flensburg, Fachbereich 4 Umwelt und Planen, März 2002). Diese Leitlinien befinden sich derzeit in der Überarbeitung und Fortschreibung. Unverändert wird das Ziel bleiben, die Nahversorgung des Stadtteils

mit Gütern des täglichen Bedarfs optimal zu gestalten und zu modernisieren. Die neu zu errichtenden Gebäude stellen moderne Ladeneinheiten für zwei Lebensmitteleinrichtungen bzw. eine Sparkasse dar. Weitere arrondierende Nutzungen sind zum Schutz der kleineren Einzelhändler und Dienstleister am bestehenden Nahversorgungsstandort Ochsenmarkt nicht vorgesehen. Das bestehende Geburtshaus sowie der Tanzclub inklusive der ansässigen Trachtengruppe bleiben erhalten. Auf diesen Flächen ist der Einzelhandel ausgeschlossen.

Ein eingeschossiger Neubau könnte an der Zufahrt der Stellplatzanlage zur Friesischen Straße entstehen. Die Sparkasse, die derzeit am Ochsenmarkt eine Zweigstelle betreibt, könnte diese in das Sondergebiet verlagern und in einem Neubau im Bereich an der Stellplatzzufahrt Friesische Straße unterbringen. Dieser Neubau könnte gleichzeitig gegenüber der Wohnbebauung an der Fehrsstraße als passiver Lärmschutz dienen.

### **5.3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Im Sondergebiet wird gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO die Grundflächenzahl 0,43 festgelegt. Damit wird einerseits eine angemessene Ausnutzung des Grundstückes sichergestellt, andererseits der grüne Charakter in Teilbereichen erhalten.

### **5.4 Bauweise und Baugrenzen**

Als Bauweise wird gemäß § 9 Abs. 1 Satz 2 BauGB und § 22 Abs. 1 BauNVO die geschlossene Bauweise festgesetzt. Dadurch entstehen Bauformen, die einen passiven Lärmschutz gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung in der Marienallee, der Thomas-Mann-Straße und der Fehrsstraße ermöglichen. Auf die Festsetzung von Baulinien wird verzichtet, da aus städtebaulicher oder architektonischer Sicht keine zwingende Notwendigkeit besteht, bestehende Gebäudefluchten etc. einzuhalten oder weiterzuentwickeln. Stattdessen soll durch die Anordnung von Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Satz 2 BauGB und § 23 BauNVO) einerseits rückwärtig der erforderliche Abstand zu der angrenzenden Wohnbebauung sichergestellt, andererseits straßenseitig die für einen Einzelhandelsstandort gewünschte Öffnung des Grundstückes zur Straße ermöglicht werden.

### **5.5 Garagen und Stellplätze**

Garagen sind im Geltungsbereich des Sondergebietes nicht vorgesehen. Für die erforderliche Stellplatzanlage sind Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Satz 4 BauGB festgelegt worden. Diese Fläche ist so angeordnet, dass die benachbarte Wohnbebauung durch an- und abfahrende Fahrzeuge nicht gestört wird. Sie erhält sowohl von der Marienallee als auch von der Friesischen Straße eine Zu- und Abfahrt. Insgesamt entstehen 164 Stellplätze, die ausschließlich dem Kundenverkehr der Geschäftseinrichtungen vor Ort dient. Die Anordnung der einzelnen Stellplätze nimmt nach Möglichkeit Rücksicht auf einzelne Gehölze, die aus landschaftsplanerischer Sicht erhaltenswert sind (vgl. 5.7.3.1 Grünordnung – Festsetzungen - Bäume).

## 5.6 Nebenanlagen

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO dürfen einerseits im Bereich des Baufeldes angeordnet werden. Andererseits können sie auch im Bereich der Stellplatzanlage zugelassen werden, wenn sie eine bauliche Höhe von maximal 3,00 m und eine Grundfläche von maximal 50 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Genehmigungsfreie bauliche Anlagen gemäß Landesbauordnung bleiben davon unberührt. Versorgungsleitungen sind dem heutigen Stand der Technik entsprechen nur unterirdisch zu verlegen.

## 5.7 Grünordnung

### 5.7.1 Ausgangslage

Als oberstes Ziel des Naturschutzes und der Landschaftspflege, wie es in § 1 BNatSchG formuliert wird, sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Gemäß § 10 Abs. 1 LNatSchG stellen Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, durch welche die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden können, einen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

Das Vorhaben ist in diesem Sinne als ausgleichspflichtiger Eingriff in die Natur zu werten.

Die Verursacherin oder der Verursacher eines Eingriffs in die Natur hat gemäß § 11 Abs. 1 LNatSchG die daraus resultierenden Beeinträchtigungen der Natur so gering wie möglich zu halten (Vermeidungsgebot). Gemäß § 12 Abs. 1 LNatSchG ist die Verursacherin oder der Verursacher eines Eingriffs zu verpflichten unvermeidbare Beeinträchtigungen zu minimieren (Minimierungsgebot) innerhalb einer zu bestimmenden Frist zu beseitigen oder vorrangig auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahme), so dass nach dem Eingriff oder Ablauf der Frist keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes zurückbleiben. Einem Vorhaben ist gem. § 11 Abs. 3 Nr. 1 und 2 eine Genehmigung zu versagen, sofern Beeinträchtigungen der Natur zu vermeiden sind oder unvermeidbare Beeinträchtigungen nicht ausgeglichen oder nicht in sonstiger Weise kompensiert werden können.

Eine Ausnahme ergibt sich, sofern die mit dem Eingriff verfolgten Belange gemäß § 11 Abs. 3 Satz 2 im Rahmen der Abwägung den Belangen des Naturschutzes im Range vorgehen. Für nicht oder nicht vollständig ausgleichbare oder anderweitig kompensierbare Eingriffe hat die Verursacherin oder der Verursacher in diesem Falle gemäß § 12

Abs. 3 LNatSchG bei Genehmigung eine Ausgleichszahlung für die verbleibenden Beeinträchtigungen zu leisten, soweit die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen oder Maßnahmen, die in sonstiger Weise kompensieren, nicht möglich oder diese Maßnahmen ökologisch nicht sinnvoll sind.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keinerlei geschützte Flächen. Betroffen von dem Vorhaben sind ausschließlich Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz im Sinne des gemeinsamen Runderlasses des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3. Juli 1998 – IV 63 – 510.335/X 33 – 5120 –.

Gemäß § 3 Abs. 1 der Satzung zum Schutze der Bäume in der Stadt Flensburg vom 27. Mai 2004 sind auf dem Gebiet der Stadt Flensburg Laubbäume mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm in 100 cm Höhe über dem Erdboden sowie Nadelbäume mit einem Stammumfang von mehr als 100 cm in 100 cm Höhe über dem Erdboden geschützt. Geschützt sind Bäume auch dann, wenn der Kronenansatz unterhalb von 100 cm Höhe liegt und der Stammumfang unmittelbar unter der Ansatzstelle die genannten Werte erreicht. Geschützte Bäume dürfen nicht beseitigt, zerstört, geschädigt oder in ihrer Gestalt verändert werden.

Von den 233 im Plangebiet erfassten Bäumen sind 134 Bäume, sämtliche auf dem DAA-Gelände befindlich, aufgrund ihres Stammumfanges als geschützt einzustufen.

Die auf dem DAA-Gelände festgestellten Breitflügel-Fledermäuse (*Eptesicus serotinus*) und Zwerg-Fledermäuse (*Pipistrellus pipistrellus*) zählen zu den streng geschützten Arten im Sinne von § 10 Abs. 2 Nr. 11 BNatSchG. Es ist gem. § 42 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG verboten, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen, Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Von diesen Verboten können gem. § 62 Abs. 1 BNatSchG auf Antrag Befreiungen erteilt werden.

### 5.7.2 Eingriff

Durch das Vorhaben ist von z.T. erheblichen und nachhaltigen Eingriffen in sämtliche Schutzgüter, Arten und Biotope, Boden, Wasser, Klima/Luft sowie Landschafts- und Ortsbild, auszugehen. Eine ausführlichere Darstellung der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft findet sich in der Umweltverträglichkeitsstudie (UVS) mit integriertem Grünordnungsplan (GOP) zum vorliegenden Bebauungsplan.

Der dauerhafte Verlust von 5.240 m<sup>2</sup> parkartiger Flächen und Straßenbegleitgrün (Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz) durch Überbauung und vollständige Versiegelung über den Bestand hinaus hat Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Biotope durch die Reduzierung des Lebensraumes überwiegend für weitverbreitete Arten ohne spezielle Lebensraumsprüche der innerörtlichen Flora und Fauna, auf das Schutzgut Boden durch den vollständigen Verlust der Bodenfunktionen, auf das Schutzgut Wasser durch die Erhöhung des oberflächigen Abflusses und die Verringerung der Grundwasserneubildungsrate und auf das Schutzgut Klima/Luft durch die Verminderung der lufthygienischen Ausgleichsfunktion.

Neben dem Flächenverlust bedeutet das Vorhaben die Fällung von 71 Bäumen auf dem DAA-Gelände sowie von vier öffentlichen Straßenbäumen. Hiervon sind 45 gem. Satzung zum Schutze der Bäume in der Stadt Flensburg geschützt. Außerdem sind zwei Bäume nicht mehr verkehrssicher und ein Baum abgestorben.

Durch den Abriss vorhandener Gebäude werden Tagesquartiere der im Plangebiet vorhandenen streng geschützten gebäudebewohnenden Fledermäuse zerstört.

Eine Veränderung des Kleinklimas in Form verstärkter Aufheizung im Tagesgang ist durch die Schaffung eines breiten und ca. 140 m langen vollversiegelten und weitgehend kahlen Platzes in Verbindung mit dem Lidl-Parkplatz östlich des Plangebietes am Ausgang der Friesischen Straße zu erwarten.

Der schwerwiegendste Eingriff ergibt sich für das Schutzgut Landschafts- und Ortsbild durch die Umwandlung kleinteiliger strukturierter Baufläche mit lockerem Gebäudebestand und hohem, parkartigem Grünanteil von hoher Eigenart in austauschbare strukturarmer Stellplätze und Gewerbebauflächen.

### **5.7.3 Festsetzungen**

#### **5.7.3.1 Bäume**

Als Anpflanzgebot gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind auf den im Plan bezeichneten Standorten entlang der Marienallee und der Friesischen Straße Großbäume mindestens in der Pflanzqualität Hochstamm, Stammumfang 20-25 cm zu pflanzen. Um im Rahmen des Ausgleichs für den Eingriff in das Schutzgut Ortsbild wieder eine regelmäßige Baumreihe im Straßenbild herzustellen, ist als einzige Baumart für die Pflanzung die Resista-Ulme der Sorte „New Horizon“ zulässig. Auch soll die Baumreihe bereits ab Pflanzung über eine die Landschaftsräume gliedernde Funktion verfügen. Die dargestellten Pflanzabstände sind daher an die vergleichsweise geringe Kronenbreite dieser Art angepasst.

Sämtliche Pflanzungen sollen sich zu ihrer natürlichen Größe entwickeln und sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Insgesamt ist die Neupflanzung von 18 Großbäumen im Plangebiet vorgesehen.

#### **5.7.3.2 Anpflanzgebote**

Ein Gebot zur flächigen Anpflanzung ist im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes nicht vorgesehen.

#### **5.7.3.3 Maßnahmen zur Pflege und zum Erhalt von Natur und Landschaft**

Als Erhaltungsgebot gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB sind auf den im Plan bezeichneten Einzelbaumstandorten und Flächen die bestehenden Bäume und Sträucher dauerhaft zu erhalten. Eine Entfernung einzelner Gehölze ist nur aus den unter § 5 Abs. 1 und § 5 Abs. 2 Nr. 1-3 der Satzung zum Schutze der Bäume in der Stadt Flensburg in der Fassung vom 27. Mai 2004 genannten Gründen zulässig.

#### **5.7.3.4 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Die unter Pkt. 5.3.7.1 dargelegten Baumpflanzungen dienen vorrangig als Ausgleichsmaßnahme für den Eingriff in das Schutzgut Landschafts- und Ortsbild sowie für den Verlust von 47 gemäß Satzung zum Schutze der Bäume in der Stadt Flensburg geschützter Bäume.

Als Ausgleichsmaßnahme für die Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Arten- und Biotope sowie Klima/Luft ist mit Ausnahme von Vordächern auf 40 % der Dachflächen der innerhalb der Baugrenzen zu errichtenden Neubauten eine extensive Dachbegrünung anzulegen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Als Ausgleichsmaßnahme für die Zerstörung von Fledermaus-Tagesquartieren sind an bestehenden Gebäuden im Plangebiet und in dessen Umgebung möglichst im Vorfeld des Abrisses acht Fledermauskästen anzubringen. Die Anbringungsorte der Kästen sollen mit der Landesstelle für Fledermausschutz, Bad Segeberg, abgestimmt werden. Um den Verlust auch nur eines einzigen Individuums dieser seltenen und streng geschützten Spezies zu vermeiden, ist vorgesehen, die zu entfernenden Gebäude in der Zeit der Winterruhe der Fledermäuse abzureißen, wenn sich keine Tiere in den Gebäuden aufhalten.

Die im Plangebiet nicht oder nur unvollständig ausgleichbaren Eingriffe in Natur und Landschaft (s. Pkt. 5.7.3.5 und 6.) sind gem. §12 Abs. 3 LNatSchG durch eine Ersatzzahlung zu kompensieren. Die Höhe der Ersatzzahlung wird durch die Stadt Flensburg festgesetzt.

### 5.7.3.5 Abwägung

Ausgehend von den Richtlinien des gemeinsamen Runderlasses des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3. Juli 1998 – IV 63 – 510.335/X 33 – 5120 – können mit den unter Pkt. 5.7.3.4 aufgeführten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen die unter Pkt. 5.7.2 dargestellten Eingriffe in Natur und Landschaft bezüglich der Schutzgüter Arten und Biotope, hier vor allem der Teilaspekt Bäume, Boden, Klima/Luft sowie Landschafts- und Ortsbild innerhalb des Plangebietes nur unvollständig ausgeglichen werden. Erhebliche Defizite verbleiben für das Schutzgut Arten und Biotope, Teilaspekt Bäume, das Schutzgut Boden sowie insbesondere für das Schutzgut Landschafts- und Ortsbild. Der Eingriff in das Schutzgut Wasser kann aufgrund des undurchlässigen Untergrundes vor Ort überhaupt nicht ausgeglichen werden.

Den umfangreichen Eingriffen steht die mit dem Vorhaben verfolgte Neuordnung und langfristige Sicherung der Nahversorgung der Wohnbevölkerung der Stadtteile Friesischer Berg und Westliche Höhe gegenüber. Für die Durchführung des Vorhabens wird daher ein überwiegendes öffentliches Interesse unterstellt. Dies begründet eine Vorrangigkeit des Vorhabens gegenüber den Belangen des Naturschutzes im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 LNatSchG.

### 5.8 Altlasten

Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen sind im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VEP-Nr. 22 zum heutigen Zeitpunkt nicht bekannt bzw. vorhanden. Diese haben sich auch nicht aus der Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB ergeben.

### 5.9 Immissionsschutz / Emissionsbegrenzung

Durch die Gesamtbelastung der gewerblichen Nutzungen im Einflussbereich des Plangebietes werden an den maßgeblichen Immissionsorten in den umliegenden Wohngebieten die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten.

Um dies zu sicherzustellen ist der Anlieferbereich vollständig einzuhausen. Eine Nachtanlieferung der Einzelhandelsmärkte zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr ist nicht zulässig.

Da sich durch die Planungen auf den öffentlichen Straßen Pegelerhöhungen um weniger als 3 dB(A) ergeben, liegt keine wesentliche Änderung im Sinne der 16.BImSchV vor.

Eine schalltechnische Untersuchung des Büros Lärmkontor Hamburg vom 11.10.2005 mit Ergänzung vom 27.06.2007 liegt der Stadt Flensburg vor. Hinsichtlich des Immissionsschutzes ist eine erneute Untersuchung am 9. Oktober 2007 durch das Büro Lärmkontor vorgelegt worden.

Für die geplanten Sondergebietsflächen innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 'Nahversorgungszentrum Friesischer Berg' (VEP 22) werden die unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch die bereits vorhandenen gewerblichen genutzten Flächen zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) getrennt für den Tag und die Nacht ermittelt. Das Ziel der Geräuschkontingentierung ist es, zu gewährleisten, dass durch die Summe der

Schallabstrahlung aller gewerblich genutzter Flächen (d.h. Sondergebietsflächen innerhalb des Plangebiets und gewerblich genutzte Flächen außerhalb) an den umliegenden schutzwürdigen Nutzungen keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche hervorgerufen werden und gleichzeitig für die geplanten Sondergebietsflächen die beabsichtigte Nutzung aus schalltechnischer Sicht gewährleistet werden kann. Bei der beabsichtigten Organisation der Flächen (z.B. Ausnutzung der Abschirmwirkung von Gebäuden usw.) ist die geplante Nutzung des Plangebiets als Standort für ein Nahversorgungszentrum jedoch grundsätzlich möglich (vgl. auch /3/).

Für die geplanten Sondergebietsflächen wurde es aufgrund der unmittelbaren Nähe zu den nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzungen erforderlich, die Geräuschkontingentierung richtungsabhängig durchzuführen. Nur durch eine richtungsabhängige Kontingentierung kann für diese Flächen aus schalltechnischer Sicht ausreichend Spielraum für die beabsichtigte Nutzungsabsicht (Nahversorgungszentrum) geschaffen werden. Es wurden 5 Richtungssektoren gebildet. Hierbei wurden die folgenden Richtungssektoren ausgewählt:

- Sektor 1: WA-Gebiet nördlich und östlich angrenzend an das Plangebiet (Grundstücke östlich der Marienallee und nördlich der Friesischen Straße)
- Sektor 2: WR-Gebiet südwestlich des Plangebiets (stellvertretend Gebäude Friesische Straße 139, 147, 155, 163)
- Sektor 3: WR-Gebiet südlich des Plangebiets (stellvertretend Gebäude Fehrsstraße 9 – 15)
- Sektor 4: MI-Gebiet südlich und östlich des Plangebiets (Gebäude westlich der Marienallee im Abschnitt zwischen der Robert-Koch-Straße und Zur Exe sowie Gebäude südlich der Friesischen Straße im Abschnitt zwischen der Marienallee und der Fehrsstraße)
- Sektor 5: WA-Gebiet nordöstlich des Plangebiets (stellvertretend Gebäude Marienallee 46 + 54)

Daher wurde die folgende Festsetzung in dem Bebauungsplan getroffen:

Betriebe und Anlagen sind nur zulässig, sofern die von ihnen abgestrahlten Schallemissionen die in der Planzeichnung sowie in den nachfolgenden Tabellen dargestellten, festgesetzten immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP in dB(A)/m<sup>2</sup>) nicht überschreiten. Der IFSP gibt die zulässige immissionswirksame Schallabstrahlung pro Quadratmeter der als Sondergebiet (SO) festgesetzten Fläche an.

**Tabelle      Geräuschkontingentierung: Immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel für die Sondergebietsflächen (IFSP in dB(A)/m<sup>2</sup>) unterschieden für die maßgeblichen Richtungssektoren nach Tag und Nacht**

SO-Fläche	Abgrenzung Sektor (Bezugspunkt: RW: 3526819 HW: 6072244)	Immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP in dB(A)/m <sup>2</sup> )	
		Tag (6 - 22 Uhr)	Nacht (22 – 6 Uhr)
Immissionsorte Sektor 1*	316° / 88°	56	43
Immissionsorte Sektor 2*	88° / 132°	52	39
Immissionsorte Sektor 3*	132° / 148°	56	42
Immissionsorte Sektor 4*	148° / 273°	60	45
Immissionsorte Sektor 5*	273° / 316°	59	45

*\*) Immissionsorte gemäß Anlage 1 zur schalltechnischen Untersuchung LK 2007.157 der Lärmkontor GmbH*

Diese Anforderung ist erfüllt, wenn die Beurteilungspegel  $L_r$  der Betriebsgeräusche der Anlage bzw. des Betriebs die sich aus den dem Betriebsgrundstück zugeordneten IFSP am Immissionsort ergebenden zulässigen Geräuschimmissionen  $I$  zulässig an den maßgeblichen Immissionsorten nicht überschreiten, d.h.  $L_r \leq I$  zulässig .

$I$  zulässig : Ausgehend von den IFSP für das Sondergebiet berechnen sich die zulässigen Geräuschimmissionen an den maßgeblichen Immissionsorten entsprechend dem Anhang A.2.4.3 der 'Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)' vom 26. August 1998

$L_r$  : Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebs entsprechend den Vorschriften der 'Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)' vom 26. August 1998.

Die Einhaltung der oben festgesetzten Werte ist im Zuge des jeweiligen Genehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Es ist zulässig, die Geräuschkontingente eines Grundstücks oder Teile davon einem anderen Grundstück zur Verfügung zu stellen, soweit sichergestellt ist, dass die sich aus den im Bebauungsplan festgesetzten IFSP ergebenden insgesamt maximal zulässigen Immissionswerte an den schutzwürdigen Nutzungen eingehalten werden.

## 5.10 Gestalterische Festsetzungen

Im Bereich des Sondergebietes sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Schriftzüge, Firmensignets und Einzelbuchstaben dürfen nicht zu groß und massiv auf den öffentlichen Raum einwirken. Aus diesem Grunde darf die Höhe der Werbeanlagen 1,50 m nicht überschreiten. Darüber hinaus darf die Werbeanlage die Höhe des Gebäudes, an dem sie angebracht ist, nicht überschreiten. Außerhalb der überbaubaren Fläche dürfen maximal zwei Werbeanlagen in Form von Schildern oder Pylonen aufgestellt werden. Die Fläche darf nicht größer als 12,00 m<sup>2</sup> je Seite sein, die maximale Höhe beträgt 8,00 m.

## 6. Umweltbericht gem. § 2a BauGB / Umweltprüfung

Da die Inhalte des Umweltberichtes vollständig im Rahmen der als begleitende Fachplanung zum VEP aufgestellten Umweltverträglichkeitsstudie mit integriertem Grünord-

nungsplan dargestellt worden sind, wird hier lediglich eine allgemeinverständliche Zusammenfassung gegeben. Für eine ausführliche Darstellung zur Bestandsaufnahme, den durch das Vorhaben zu erwartenden Auswirkungen auf Natur und Landschaft und der erwarteten zukünftigen Entwicklung von Natur und Landschaft im Plangebiet wird auf die UVS mit integriertem GOP verwiesen.

Im Plangebiet ist die Errichtung eines Einkaufszentrums mit zwei Supermärkten und einer Sparkasse auf bereits bebauten Flächen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile vorgesehen. Unabhängig davon, jedoch in direktem räumlichem Zusammenhang, ist gleichzeitig zur Verbesserung der Verkehrsqualität der Umbau der Kreuzungen Friesische Straße/Marienallee und Marienallee/B 199 geplant.

Das Plangebiet präsentiert sich bislang als reines Kulturbiotop innerhalb des besiedelten Bereiches. Die einer öffentlichen Parkanlage gleichenden Freiflächen des DAA-Geländes nehmen dabei den größten Anteil ein. Sie setzen sich im wesentlichen aus regelmäßig gemähten Rasenflächen mit eingestreuten Solitärbäumen und randlichen Baumreihen sowie extensiv gepflegten Gehölzstreifen wechselnder Tiefe im Nordwesten, Norden, Osten und Südosten zusammen.

Flora und Fauna sind überwiegend den weitverbreiteten, wenig spezialisierten Arten des besiedelten Bereiches zuzuordnen. Eine Ausnahme bildet die streng geschützte Zwerg-Fledermaus, welche in sehr geringer Zahl die bestehenden Gebäude als Tagesversteck nutzt.

Im Plangebiet wurden die Standorte von insgesamt 233 Bäumen, 226 auf dem DAA-Gelände sowie sieben im öffentlichen Straßenraum, erfasst. Hiervon sind gemäß § 3 Abs. 1 der Satzung zum Schutze der Bäume in der Stadt Flensburg vom 27. Mai 2004 134 Bäume (57,5 %), 131 Laubbäume und drei Nadelbäume, sämtliche auf dem DAA-Gelände, aufgrund ihres Stammumfangs als geschützt einzustufen. Zu den wertvollen Gehölzstrukturen zählen die flächigen Randbepflanzungen im Norden und Osten des Plangebietes, die Baumreihen entlang der Friesischen Straße und der Marienallee sowie mehrere große Solitärbäume in den Außenanlagen des DAA-Geländes.

Die Verteilung der Bodenarten im Plangebiet zeigt insgesamt einen recht homogenen Aufbau. Unter einer geringmächtigen Mutterbodenaufgabe, stellenweise unterlagert von sandigen Aufschüttungen sowie einer dünnen gewachsenen Sandschicht, befindet sich eine durchgehende Schicht aus Geschiebemergel und/oder Geschiebelehm. Der tiefere Untergrund besteht aus verschiedenen Sanden. Die Aufschüttungen, die offensichtlich erfolgte Geländemodellierung und die bauliche Vorgeschichte des Plangebietes lassen erhebliche Störungen der Bodenstruktur der obersten Bodenschichten erwarten.

Oberflächengewässer sind mit Ausnahme eines künstlichen Wasserbeckens im Innenhof von Haus A im Plangebiet nicht vorhanden.

Bei Bohrungen auf dem DAA-Gelände bis in eine Tiefe von 8 m unter Flur wurde kein Grundwasser angetroffen.

Die Bedeutung der Geschiebeböden für die Grundwasserneubildung ist aufgrund ihrer sehr niedrigen Wasserdurchlässigkeit nur gering.

Da es sich bei den Bauflächen der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes um locker bebaute und gut durchlüftete Gebiete handelt, ist dem Plangebiet eine relevante klimatische Ausgleichsfunktion nicht zuzuordnen.

Aufgrund des locker verteilten Baumbestandes bzw. der geringen Tiefe der randlichen Gehölzstreifen und der geringen Höhe der übrigen Vegetation kommt dem DAA-Gelände bezüglich seiner lufthygienischen Ausgleichsfunktion durch Absorption von Aerosolen und Staubpartikeln am Boden und an Pflanzenteilen eine mittlere Wertigkeit zu.

Der dem Plangebiet zugehörige Straßenraum ist durch den motorisierten Straßenverkehr dagegen als Emissionsquelle anzusprechen.

Das DAA-Gelände besitzt große Bedeutung für das Ortsbild der näheren Umgebung. Es präsentiert sich als eine in ihrem Inneren von weiten Rasenflächen mit eingestreuten Großbäumen geprägte parkartige Anlage mit einzelnen locker darin verteilten zwei- bis dreigeschossigen Gebäuden, welche durch ihre Anordnung das Areal in eine Reihe kleinerer und in sich geschlossener Räume trennen. Im Gegensatz zu den angrenzenden Gewerbeflächen wohnt dem Ensemble eine hohe Eigenart (Unverwechselbarkeit) inne. Eine geringere Attraktivität besitzt lediglich der Garagenhof im Nordwesten der Fläche, dessen Erscheinungsbild von Zweckbauten und asphaltierten Stellplätzen bestimmt wird.

Durch breite Gehölzstreifen am Nord- und Ostrand der Fläche sowie durch z.T. sehr dichte Baumreihen am Süd- und Westrand ist das DAA-Gelände optisch weitgehend von seiner Umgebung abgeschirmt und bildet auf diese Weise einen in sich geschlossenen Landschaftsraum. Für die umliegenden Siedlungsflächen bildet der Baumbestand im Randbereich des DAA-Geländes eine grüne Kulisse.

Als bezüglich der Belange von Natur und Landschaft weitgehend konfliktfrei können die größtenteils versiegelten Straßenräume sowie die versiegelten Flächen des DAA-Geländes eingestuft werden. Als konfliktarm können die überbauten Flächen des DAA-Geländes sowie die Rasenflächen östlich und westlich von Haus A sowie zwischen Haus A und Haus B gelten.

Für die übrigen Freiflächen werden dagegen erhebliche Konfliktpotentiale mit dem Schutzgut Ortsbild, dem Baumschutz sowie im östlichen Teil des Plangebietes mit dem Lärmschutz und damit letztlich mit dem Schutzgut Mensch gesehen.

Durch das Vorhaben ist von z.T. erheblichen und nachhaltigen Eingriffen in die Schutzgüter Arten und Biotope, Boden, Wasser, Klima/Luft sowie Landschafts- und Ortsbild, auszugehen.

Die Eingriffe in die Schutzgüter Wasser und Klima/Luft werden dabei als gering angesehen.

Im Bereich des Schutzgutes Arten und Biotope werden durch den Abriss vorhandener Gebäude Tagesquartiere der im Plangebiet vorhandenen streng geschützten gebäudebewohnenden Fledermäuse zerstört. Eine Auswirkung auf die Gesamtpopulation wird jedoch ausgeschlossen.

Darüber hinaus sind durch das Vorhaben voraussichtlich nur weitverbreitete Arten ohne spezielle Lebensraumsprüche der innerörtlichen Flora und Fauna sowie Flächen von sehr geringer faunistischer und floristischer Bedeutung betroffen.

Das Vorhaben führt zur Fällung von 70 Bäumen auf dem DAA-Gelände sowie von vier öffentlichen Straßenbäumen. Hiervon sind 47 gem. Satzung zum Schutze der Bäume in der Stadt Flensburg geschützt.

Der Eingriff in das Schutzgut Arten und Biotope wird mit Ausnahme des Teilaspektes Baumschutz als gering bewertet.

Der dauerhafte Verlust von 5.400 m<sup>2</sup> parkartiger Flächen und Straßenbegleitgrün (Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz) durch Überbauung und vollständige Versiegelung über den Bestand hinaus bedeutet einen erheblichen Eingriff in Schutzgut Boden.

Der schwerwiegendste Eingriff ergibt sich für das Schutzgut Landschafts- und Ortsbild durch die Umwandlung kleinteiliger strukturierter Bauflächen mit lockerem Gebäudebestand und hohem, parkartigem Grünanteil von hoher Eigenart in austauschbare strukturarmer Stellplätze und Gewerbebauflächen.

In der Kombination mit den Stellplätzen der Fa. Lidl südlich der Friesischen Straße wird durch den nahezu vollständigen Verlust der vorhandenen straßenbegleitenden Baumreihen mit sehr hoher gliedernder Funktion entlang der Marienallee und der Friesischen Straße zumindest vorübergehend am Ausgang der Friesischen Straße ein durchgehender Platz ohne optische Unterbrechungen zwischen der B 199 und der geplanten Bebauung des Nahversorgungszentrums mit einer Größe von ca. 140 m Länge und ca. ca. 60-100 m Breite geschaffen. Diesem Umstand wird Rechnung getragen, indem für die Anpflanzung straßenbegleitender Bäume ein relativ großer Stammumfang festgesetzt wird, der bereits ab Pflanzung eine gliedernde Wirkung ermöglicht (vgl. Kapitel 5.7.3.1).

Für das Schutzgut Mensch werden keine schwerwiegenden dauerhaften Auswirkungen durch das Vorhaben erwartet. Eine gewisse Lärmbelästigung in den angrenzenden Wohngebieten während der Bauphase kann allerdings nicht ausgeschlossen werden.

Durch die im Plangebiet vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen in Form von Baumpflanzungen und Dachbegrünung können die oben beschriebenen Eingriffe nur zu einem Teil ausgeglichen werden. Die als gering bewerteten Eingriffe in die Schutzgüter Wasser bzw. Klima / Luft können im Plangebiet überhaupt nicht ausgeglichen werden. Erhebliche Defizite verbleiben für die Schutzgüter Arten und Biotope, Teilaspekt Bäume, Boden sowie Landschafts- und Ortsbild. Für das Schutzgut Boden besteht ein externer Ausgleichsbedarf von 1.775 m<sup>2</sup>. Der Verlust der ökologischen und ortsbildbezogenen Funktionen von 27 geschützten und 26 nicht geschützten Bäumen kann ebenfalls im Plangebiet nicht kompensiert werden. Die nicht ausgleichbaren Beeinträchtigungen erfordern eine externe oder monetäre Kompensation.

Unabhängig von der Durchführung oder Nichtdurchführung des Projektes ist davon auszugehen, dass das Plangebiet aufgrund seiner Lage im besiedelten Bereich auch zukünftig als reines Kulturbiotop und Lebensraum vorwiegend für anspruchslose und weitverbreitete Arten anzusprechen sein wird.

Maßnahmen zum Monitoring (Überwachung) des Zustandes von Natur und Landschaft während und nach Abschluss der Bauphase sind aufgrund der ökologischen Ausgangssituation als Kulturbiotop innerhalb des besiedelten Bereiches nicht vorgesehen.

## 7. Gebietsgliederung / Flächengliederung

Durch den Vorhaben- und Erschließungsplan werden die vorhandenen Flächen wie folgt gegliedert:

Private Grünflächen	ca.	6.500 m <sup>2</sup>
Überbaute Flächen	ca.	6.000 m <sup>2</sup>
Private Stellplätze, Erschließungsflächen etc.	ca.	5.550 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünflächen	ca.	820 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen	ca.	5.700 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>ca.</b>	<b>24.570 m<sup>2</sup></b>

## 8. Erschließungsbeiträge

### 8.1. Erschließungskosten

Die Voraussetzungen zur Förderung der Erschließungskosten sind gegeben. Eine Prüfung durch den Landesbetrieb für Straßenbau Schleswig-Holstein befindet sich in Vorbereitung.

## 9. Anlagen

Lageplan  
Perspektiven, Ansichten  
Grünordnungsplan

## 10. Gutachten/ Expertisen

Für den VEP 22 liegen folgende Gutachten/Expertisen vor:

- Schalltechnische Untersuchung Nahversorgungszentrum Friesische Straße/ Marienallee Flensburg, Lärmkontor 11. Oktober 2005 (LK 2005.035)

- Schalltechnische Stellungnahme zur Umgestaltung des Verkehrsknotenpunktes, Friesische Straße / Marienallee' in Flensburg, Lärmkontor 27. Juni 2007 (LK 2007.113)
- Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan, Nahversorgungszentrum Friesischer Berg' (VEP 22), Lärmkontor 9. Oktober 2007 (LK 2007.157)
- Umweltverträglichkeitsstudie mit integriertem Grünordnungsplan „Nahversorgungszentrum Friesischer Berg“, Kessler Kraemer Landschaftsarchitekten 27.06.2007
- Verkehrsuntersuchung, Hans-Peter Rohwer Partner beratende Ingenieure März 2006
- Verkehrsuntersuchung Flensburg Marienallee/ Friesische Straße und Knoten Marienallee/B199, Logos Ingenieur- Planungsgesellschaft, Siemens 16.02.2006

