

### **Amtliche Bekanntmachung**

Die Ratsversammlung der Stadt Flensburg hat am 07.05.2009 die **1. Änderung des Bebauungsplanes "Peelwatt" (Nr. 179)** für den Bereich zwischen

im Norden: der Kleingartenkolonie Peelwatt I,

im Osten: dem Feldweg von der Straße Peelwatt nach Süden zu den Kleingartenkolonien mit einer gedachten Verlängerung bis zur Innenstadtentlastungsstraße Ost,

im Süden: der Innenstadtentlastungsstraße Ost und

im Westen: der Eckernförder Landstraße und der Bahnlinie Flensburg – Padborg

bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) als Satzung beschlossen. Dies wird hiermit bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan tritt mit Beginn des 25.07.2009 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).

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.

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.

Diese Bekanntmachung ist am 27.07.2009 durch Bereitstellung im Internet veröffentlicht worden. Auf die Bereitstellung im Internet ist am 27.07.2009 im Flensburger Tageblatt und im Flensburg Avis hingewiesen worden.

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

Anlagen (nachrichtlich)

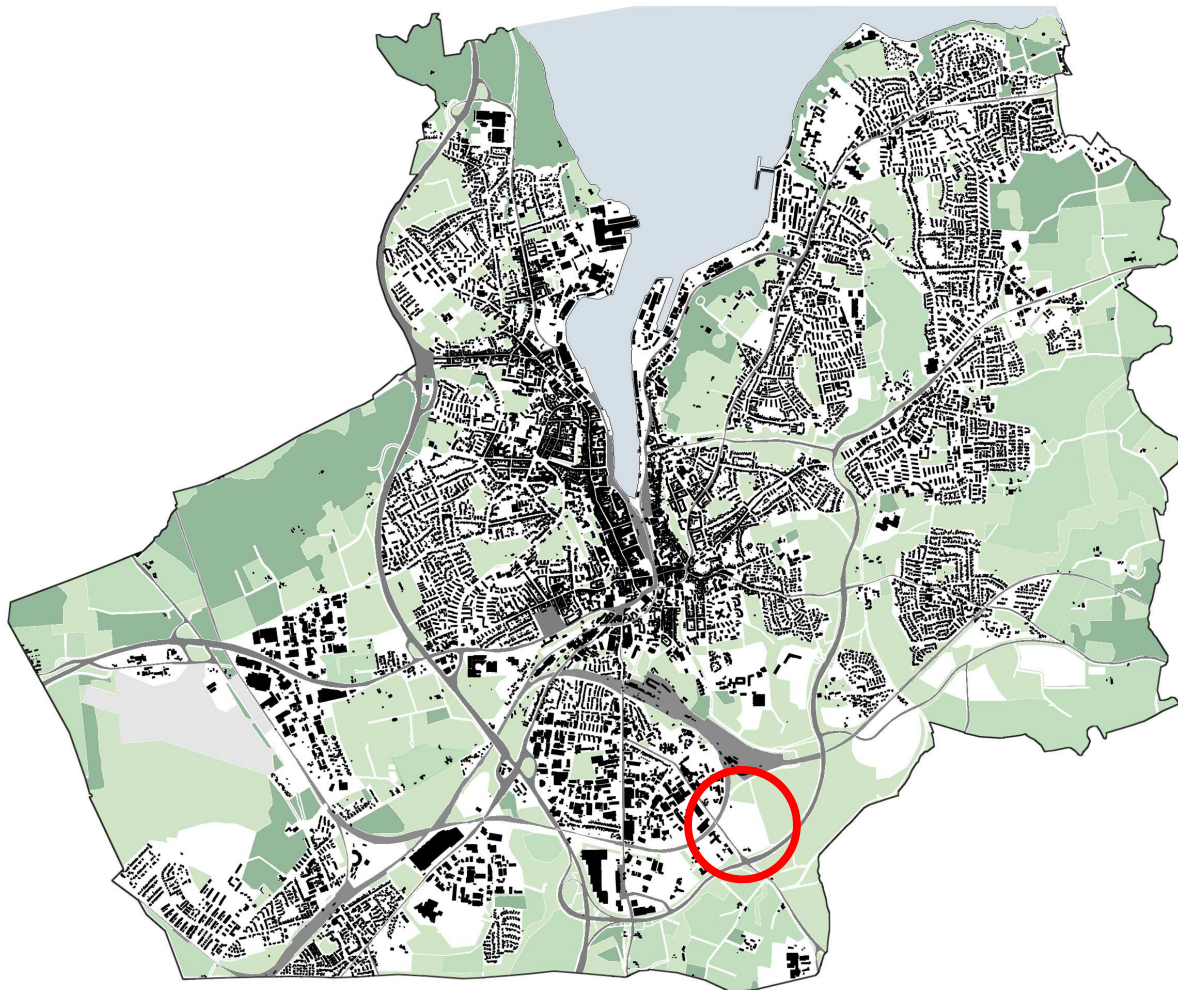
Begründung

Planzeichnung

# Begründung

---

## 1. Änderung des Bebauungsplanes „Peelwatt“ (Nr. 179)



**Inhalt**

<b>1.</b>	<b>Plangebiet.....</b>	<b>6</b>
<b>2.</b>	<b>Rechtliche Vorschriften.....</b>	<b>6</b>
<b>2.1.</b>	<b>Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>6</b>
<b>2.2.</b>	<b>Flächennutzungsplan .....</b>	<b>6</b>
<b>2.3.</b>	<b>Landschaftsplan .....</b>	<b>6</b>
<b>2.4.</b>	<b>Weitere Vorschriften .....</b>	<b>7</b>
<b>2.5.</b>	<b>Aufzuhebende Satzungen .....</b>	<b>7</b>
<b>3.</b>	<b>Beschreibung des Gebietes.....</b>	<b>7</b>
<b>4.</b>	<b>Gründe für die Planaufstellung.....</b>	<b>7</b>
<b>5.</b>	<b>Planungsziele und städtebauliches Konzept .....</b>	<b>8</b>
<b>6.</b>	<b>Planinhalt und Festsetzungen .....</b>	<b>8</b>
<b>6.1.</b>	<b>Art und Maß der baulichen Nutzung.....</b>	<b>8</b>
6.1.1	Art der baulichen Nutzung.....	8
6.1.2	Maß der baulichen Nutzung .....	10
<b>6.2.</b>	<b>Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....</b>	<b>10</b>
6.2.1	Bauweise .....	10
6.2.2	Überbaubare Grundstücksfläche (Baulinien, Baugrenzen, Bebauungstiefe) ....	10
<b>6.3.</b>	<b>Erschließung, Infrastruktur .....</b>	<b>10</b>
6.3.1	Verkehrerschließung .....	10
6.3.2	Öffentlicher Personennahverkehr .....	11
6.3.3	Ruhender Verkehr.....	11
6.3.4	Technische Infrastruktur.....	12
6.3.5	Leitungsrechte .....	12
6.3.6	Abfall, Wertstoffe.....	12
6.3.7	Soziale Infrastruktur .....	12
<b>6.4.</b>	<b>Stellplätze und Garagen, Abstellanlagen für Fahrräder .....</b>	<b>12</b>

<b>6.5.</b>	<b>Nebenanlagen .....</b>	<b>12</b>
<b>6.6.</b>	<b>Grünordnerische Festsetzungen.....</b>	<b>13</b>
<b>6.7.</b>	<b>Altlastenbezogene Festsetzungen .....</b>	<b>14</b>
<b>6.8.</b>	<b>Festsetzungen zu Immissionen und Emissionen.....</b>	<b>14</b>
<b>6.9.</b>	<b>Denkmalschutzbezogene/Gestalterische Festsetzungen.....</b>	<b>15</b>
<b>6.10.</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen .....</b>	<b>15</b>
<b>7.</b>	<b>Umweltbericht gem. § 2a BauGB.....</b>	<b>15</b>
<b>7.1.</b>	<b>Ziele und Darstellung des Bebauungsplans.....</b>	<b>16</b>
<b>7.2.</b>	<b>In einschlägigen Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes .....</b>	<b>16</b>
<b>7.3.</b>	<b>Methodik der Umweltprüfung .....</b>	<b>17</b>
<b>7.4.</b>	<b>Bestandsaufnahme und Beschreibung sowie Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen (je Umweltaspekt).....</b>	<b>17</b>
7.4.1	Schutzgut Mensch und Gesundheit (inkl. Immissionsschutz und Altlasten).....	17
7.4.2	Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete..	18
7.4.3	Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt .....	18
7.4.4	Schutzgut Boden einschl. Berücksichtigung von Flächenrecycling, Nachverdichtung und sonst. Innenentwicklung .....	18
7.4.5	Schutzgut Wasser.....	19
7.4.6	Schutzgut Klima / Luft .....	19
7.4.7	Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten mit Immissionsgrenzwerten, die nach europarechtlichen Vorgaben durch Rechtsverordnung festgesetzt sind ..	20
7.4.8	Schutzgut Landschaft .....	20
7.4.9	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter (inkl. Denkmalschutz).....	20
7.4.10	Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern .....	20
7.4.11	Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energien.....	20
7.4.12	Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzbelangen .....	21
<b>7.5.</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Umweltbeeinträchtigungen bei Realisierung der Planung (bezogen auf 6.4) .....</b>	<b>21</b>
<b>7.6.</b>	<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....</b>	<b>24</b>

<b>7.7.</b>	<b>Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....</b>	<b>24</b>
<b>7.8.</b>	<b>Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt.....</b>	<b>25</b>
<b>7.9.</b>	<b>Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben.....</b>	<b>25</b>
<b>7.10.</b>	<b>Zusammenfassung des Umweltberichtes.....</b>	<b>25</b>
<b>8.</b>	<b>Berücksichtigung der Belange besonderer Bevölkerungsgruppen.....</b>	<b>26</b>
<b>8.1.</b>	<b>Gender-Aspekte .....</b>	<b>26</b>
<b>8.2.</b>	<b>Familien / Kinder und Jugendliche.....</b>	<b>26</b>
<b>8.3.</b>	<b>Senioren und Menschen mit Behinderungen .....</b>	<b>27</b>
<b>9.</b>	<b>Gebietsgliederung .....</b>	<b>27</b>
<b>10.</b>	<b>Erschließungsbeiträge / Kosten städtebaulicher Maßnahmen .....</b>	<b>27</b>
<b>10.1.</b>	<b>Erschließungskosten.....</b>	<b>27</b>
<b>11.</b>	<b>Sonstiges.....</b>	<b>28</b>
<b>11.1.</b>	<b>Maßnahmen zur Ordnung und Sicherung des Grund und Bodens .....</b>	<b>28</b>
<b>11.2.</b>	<b>Hinweise / Anlagen .....</b>	<b>28</b>

## 1. **Plangebiet**

Das Plangebiet wird begrenzt:

im Norden: von der Kleingartenkolonie Peelwatt I,

im Osten: von dem Feldweg ab der Straße Peelwatt nach Süden zu den Kleingartenkolonien mit einer gedachten Verlängerung bis zur Innenstadtentlastungsstraße Ost,

im Süden: von der Innenstadtentlastungsstraße Ost und

im Westen: von der Eckernförder Landstraße und der Bahnlinie Flensburg - Padborg.

## 2. **Rechtliche Vorschriften**

### 2.1. **Rechtsgrundlagen**

Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind das **Baugesetzbuch** (BauGB) sowie die auf dem BauGB beruhenden Rechtsverordnungen, wie z. B. die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO 1990), die **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90), die **Landesbauordnung Schleswig-Holstein** (LBO 2000) und das **Landesnaturschutzgesetz** (LNatSchG).

### 2.2. **Flächennutzungsplan**

Der Bebauungsplan wird gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan von 1998 entwickelt. Dieser stellt den Planbereich als Gewerbliche Bauflächen (G) und Grünflächen mit der Zweckbestimmung Schirm- und Begleitgrün, Eingriff / Ausgleich mit Zuordnungsziffer G5 dar.



### 2.3. **Landschaftsplan**

Es liegt der 1998 festgestellte Landschaftsplan zu Grunde, in dem sich die gleiche Darstellung wie im Flächennutzungsplan befindet. Der Landschaftsplan aus dem Jahr 1998 stellt den Bereich als Gewerbliche Bauflächen (G, Planung / Entwicklung / Vorschlag) und Grünflächen mit der Zweckbestimmung Schutz- und Begleitgrün, Eingriff / Ausgleich mit Zuordnungsziffer G5 dar.

## **2.4. Weitere Vorschriften**

Es gelten die Abwassersatzung, die Baumschutzsatzung und die Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Flensburg in der jeweils aktuellen Fassung.

## **2.5. Aufzuhebende Satzungen**

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes tritt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplan „Peelwatt“ (Nr. 179, Teil 1), rechtsverbindlich seit dem 20.07.1999, förmlich außer Kraft.

## **3. Beschreibung des Gebietes**

Das Plangebiet liegt im Südosten des Flensburger Stadtgebietes, im Stadtteil Südstadt und direkt östlich (nordöstlich) an der Landesstraße L23, Eckernförder Landstraße. Südlich (südwestlich) schließt sich der Bebauungsplan „Lise-Meitner-Straße“ (Nr. 138) mit seinem Gewerbegebiet an. Nördlich und nordöstlich des Plangebietes befinden sich die Kleingartenkolonien „Peelwatt“. Östlich grenzen Grünflächen und südöstlich die Innenstadtentlastungsstraße Ost (Osttangente) an.

Beim Planbereich handelt es sich um eine ehemalige genutzte landwirtschaftliche Nutzfläche, die heute eine Grünfläche mit Knickstruktur ist.

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

Der gültige Bebauungsplan "Peelwatt" (Nr. 179) weist den Bereich als Gewerbegebiet aus. Es handelt sich um die einzige, direkt in der Nähe zum Technologiezentrum liegende freie Gewerbegebietsentwicklungsfläche. Nur diese bietet auf Sicht die Möglichkeit der Ansiedlung für weitere entsprechende Gewerbebetriebe. Auch innovativen Unternehmen würde damit in direkter Nähe zum Technologiezentrum die Möglichkeit weiterer Synergien gegeben werden.

Der derzeitige Bebauungsplan zeigt jedoch eine erhebliche Regelungstiefe auf, die sich aufgrund der damaligen Planungsintentionen ergeben hat. Der Plan wurde entwickelt, technologieorientierten Kleinstunternehmen ein adäquates Infrastrukturangebot unterbreiten zu können.

Der derzeit rechtskräftige Plan weist eine kleingliedrige Unterteilung durch Knicks auf. Durch einen hohen Wall wird das Gebiet optisch und akustisch von der Osttangente abgegrenzt. Nach dem Modell eines Wissenschaftsparks beinhaltet das Gebiet in der Mitte Versorgungsflächen, die z.B. die Ansiedlung eines Hotels ermöglichen sollten. Auch der ruhende Verkehr sollte an zentralen Stellen zusammengefasst und eingegrünt werden. Das Gebiet sollte insgesamt den Charakter eines eingegrünten Parks erhalten.

Nach Einschätzung der Wirtschaftsförderungs- und Regionalentwicklungsgesellschaft Flensburg / Schleswig mbH (WiREG) ist das Gebiet in dieser Form und Erschließung nicht vermarktbare, obwohl mit einer Nachfrage in zwei bis drei Jahren gerechnet wird. Es kann vor allem nicht erwartet werden, dass zukünftig kleine Starter-Firmen in eine derart aufwändige Infrastruktur investieren und am Standort Flensburg wachsen.

Ein diesen Firmen dienendes Angebot besteht auch weiterhin im Technologiezentrum oder auch anderen, ggf. privaten Standorten im Stadtgebiet.

## **5. Planungsziele und städtebauliches Konzept**

Planungsziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Gewerbeflächen in unterschiedlichen Größen, die in ihrer Ausgestaltung möglichst viel Flexibilität für die Betriebe zulassen. Die heute vorhandene Regelungsdichte wird auf die wesentlichen Festsetzungen reduziert. Die Festsetzungen des neuen Gewerbegebietes lehnen sich an das westlich angrenzende Gewerbegebiet Lise-Meitner-Straße (B-Plan 138) an, so dass eine gestalterische Einheit der Gewerbegebiete am südlichen Stadteingang erreicht wird. Auch die Erschließung erhält eine klarere und einfachere Struktur, die aufwendigen Wendeanlagen werden durch eine Ringerschließung ersetzt, dabei wird der Anschluss an Straße Peelwatt im Norden beibehalten.

## **6. Planinhalt und Festsetzungen**

### **6.1. Art und Maß der baulichen Nutzung**

#### **6.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Der geplanten Nutzungsstruktur entsprechend werden die Baugebiete gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 8 BauNVO als Gewerbegebiete festgesetzt.

Gegenüber der an das Gewerbegebiet im Norden und Osten angrenzenden Kleingartennutzung wird bezogen auf die Schutzwürdigkeit dieser Nutzung eingeschränktes Gewerbe „GE(e)“ festgesetzt. Mit der in diesen Bereichen vorgesehenen Emissionsbegrenzung soll gewährleistet werden, dass in Richtung dieser Kleingärten die festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschritten werden.

Gleiches gilt ebenso für die Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Umspannwerk.

Ergänzend dazu werden in Teil B des Bebauungsplans weitergehende Festsetzungen bezüglich der Art der Nutzung getroffen:

#### Baustoff-, Lager und Schrottplätze

Da Betriebe, bei denen die Lagerung von Gegenständen der Hauptzweck der Nutzung des Baugrundstücks ist, nicht der städtebaulichen Zielsetzung des Gewerbegebietes entsprechen, werden sie im Gebiet ausgeschlossen. Die städtebauliche Qualität des Gebietes ist analog zum Gewerbegebiet Lise-Meitner-Straße zu sehen, Baustoff-, Lager- und Schrottplätze wirken sich negativ auf das Straßenbild und auf die städtebauliche Ordnung des Gebietes aus.

#### Anlagen für sportliche Zwecke

Es ist davon auszugehen, dass Anlagen für sportliche Zwecke als infrastrukturelle Ergänzungsausstattung in Zusammenhang mit den Wohnbereichen der einzelnen Stadtteile zu sehen sind.

Da auch eine allgemein ausreichende Versorgung angenommen wird, werden im Gewerbegebiet sowohl Anlagen für sportliche Zwecke, die gewerblich betrieben, wie auch solche, die nicht gewerblich betrieben werden durch textliche Festsetzung ausgeschlossen.

#### Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Es ist davon auszugehen, dass Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke als infrastrukturelle Ergänzungsausstattung in Zusammenhang mit den Wohnbereichen der einzelnen Stadtteile zu sehen sind.

Diese Anlagen sind im Stadtteil in ausreichendem Maße vorhanden bzw. es können geeignete Grundstücke an anderer Stelle nachgewiesen werden. Im Interesse einer rationalen zweckgebundenen Nutzung des Gewerbegebietes werden sie im Planbereich ebenfalls nicht zugelassen.

#### Vergnügungsstätten

Die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten ist auf bestimmte Zonen der Stadt begrenzt. Um ein Ausweichen dieser im Grundsatz unerwünschten Einrichtungen in die Gewerbegebiete und damit deren Zweckentfremdung zu vermeiden, werden Vergnügungsstätten für den Planbereich durch textliche Festsetzungen ausgeschlossen.

#### Einzelhandel

Im Gewerbegebiet ist durch textliche Festsetzungen die Ausübung des Einzelhandels in erheblichem Umfang eingeschränkt. Als Ergebnis eines komplexen Abwägungsprozesses wird das Hineindrängen von Einzelhandelsbetrieben in Gewerbegebiete als städtebauliche Fehlentwicklung eingestuft, der es mit geeigneten Mitteln entgegen zu steuern gilt. Untergeordnete Verkaufsflächen - auch für zentrenrelevante Sortimente - im Zusammenhang mit Produktions- und Handwerksbetrieben sind jedoch zulässig.

Mehrere Gründe sind für die Einschränkung des Einzelhandels maßgebend:

- Großflächige Einzelhandelsbetriebe sollen in einem Fachmarktzentrum zusammengefasst werden, um die raumordnerischen und regionalplanerischen Vorteile für die Stadt ausschöpfen zu können.
- Das hier festgesetzte Gewerbegebiet soll ausdrücklich der Gewerbenutzung, wie sie im Zusammenhang mit der Formulierung des Technologieparkkonzeptes vorgesehen ist, vorbehalten bleiben.
- So wie sich die City als Einkaufszentrum mit einem spezialisierten, aperiodischen Angebot und einem Einzugsbereich weit über die Stadt hinaus entwickelt hat, haben die Stadtteilzentren im wesentlichen den periodischen Bedarf der ihnen zugeordneten Wohnquartiere abzudecken.

Um einer Tankstelle den Betrieb eines Tankstellenshops zu ermöglichen, ist ausnahmsweise der Handel mit Reisebedarf in einer Tankstelle zugelassen. Die abschließende Aufzählung der Artikel für Reisebedarf ist im Sinne des Ladenschlussgesetzes (LadSchlG) definiert. Reisebedarf im Sinne dieses Gesetzes (§ 2 LadSchlG) sind Zeitungen, Zeitschriften, Straßenkarten, Stadtpläne, Reiselektüre, Schreibmaterialien, Tabakwaren, Schnittblumen, Reisetoyilettenartikel, Filme, Tonträger, Bedarf für Reiseapotheiken, Reiseandenken und Spielzeug geringeren Wertes, Lebens- und Genussmittel in kleineren Mengen sowie ausländische Geldsorten.

### 6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) sowie eine maximale Gebäudehöhe (OK max.) näher bestimmt. Um eine Durchgrünung und eine bessere visuelle Einbindung des Gewerbegebietes in die Landschaft zu erreichen, wird die Versiegelung durch die Festsetzung GRZ 0,7 begrenzt.

Die Gebäudehöhe wird insgesamt auf 15 m festgesetzt, diese Höhe leitet sich von der vorhandenen Bebauung in der Umgebung ab. Im Bereich angrenzend zu den Kleingärten wird die Gebäudehöhe auf maximal 12 m reduziert, auf diese Weise wird ein angemessener Übergang der beiden Nutzungen geschaffen.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich insgesamt an der vorhandenen Bebauung der Lise-Meitner-Straße, beide Gewerbegebiete sollen am südlichen Ortseingang eine gestalterische Einheit bilden.

## 6.2. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

### 6.2.1 Bauweise

Um eine möglichst große Flexibilität für die Bauherren zu erreichen, werden keine Festsetzung zur Bauweise im Sinne von § 22 BauNVO getroffen, somit ist eine offene und abweichende Bauweise möglich.

### 6.2.2 Überbaubare Grundstücksfläche (Baulinien, Baugrenzen, Bebauungstiefe)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind großzügig mit Baugrenzen im Planungsgebiet festgesetzt, um den Bauherren einen möglichst großen Spielraum bei der Stellung und Ausrichtung der baulichen Anlagen zu gewähren.

Entlang der Landstraße Eckernförder Landstraße (L23) sind außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen die Anbauverbote nach Straßen- und Wegegesetzes des Landes Schleswig-Holstein mit den festgesetzten Baugrenzen mit 20 m Abstand zum befestigten Fahrbahnrand berücksichtigt. Die weiteren Baugrenzen verlaufen in einem regelmäßigen Abstand zur inneren Erschließungsstraße mit 5 m und gehen über Grundstücksgrenzen, da diese bei Aufstellung des B-Planes nur vorgeschlagen, aber nicht verbindlich sind. Die Abstände zwischen den einzelnen Grundstücken (Gebäuden) richten sich somit nach Landesbauordnung Schleswig-Holstein.

## 6.3. Erschließung, Infrastruktur

### 6.3.1 Verkehrserschließung

#### Überörtliche und örtliche Verkehrserschließung:

Das Plangebiet wird durch eine Kreuzung mit Lichtsignalanlage örtlich an die Landstraße Eckernförder Landstraße (L23) und überörtlich dann an die K 26 / B 199 Osttangente, B 200 und Bundesautobahn (BAB 7) angeschlossen.

#### Innere Verkehrserschließung (Plangebiet):

Vom Anschluss an die Eckernförder Landstraße (L23) mit einer Kreuzung mit Lichtsignalanlage (L23, Lise-Meitner-Straße) führt die Erschließung über die Planstraße A in das Gebiet. Das Plangebiet wird durch eine Ringstraße mit beidseitigem Gehweg und einseitigen öffentlichen Parkplätzen in Längsaufstellung erschlossen. Um die

Gestaltung des Straßenraums der Lise-Meitner-Straße fortzuführen, sind entlang der Haupteerschließungsstraße auf den privaten Grundstücksflächen straßenbegleitende Baumpflanzungen vorgesehen. Weitere ergänzende Baumpflanzungen sind im Streifen der öffentlichen Parkplätze festgesetzt.

Darüber hinaus ist ein Anschluss an die Straße Peelwatt im Norden vorgesehen, der verbleibende Straßenabschnitt Richtung Eckernförder Landstraße wird zukünftig als Fuß- und Radwegverbindung bestehen bleiben. Weitere Fußwegeverbindungen sind von der Haupteerschließungsstraße nach Osten auf den angrenzenden Wirtschaftsweg, zu den Kleingartenkolonien und zum Regenrückhaltebecken festgelegt.

Direkte Grundstückszufahrten (Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten) sind im Planbereich an der Landesstraße Eckernförder Landstraße (L23) nicht zulässig. Auch sind im Kreuzungsbereich der Erschließungsstraße im Bereich der Einmündung in die Landesstraße Eckernförder Landstraße (L23) und der anschließenden Planstraße A keine Ein- und Ausfahrten zu den Gewerbegrundstücken zulässig. Entsprechende Festsetzungen sind in der Planzeichnung getroffen.

Ausnahmsweise ist von der Planstraße A eine Einfahrt zulässig zu den südöstlich angrenzenden Grundstücken, wenn diese durch die Nutzung Tankstelle erforderlich ist (E1).

#### Anbaufreiheit zu klassifizierten Straßen

Im Südwesten grenzt das Plangebiet an die Landesstraße Eckernförder Landstraße (L23), die hier außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen ist. Außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen sind die Anbauverbote nach Straßen- und Wegegesetzes des Landes Schleswig-Holstein zu berücksichtigen. Der Abstand der festgesetzten Baugrenzen berücksichtigt den notwendigen Abstand zum befestigten Fahrbahnrand im Bereich dieser Straßen (20 m).

### 6.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist heute über die Buslinie 12 der Verkehrsgemeinschaft Flensburg Haltestelle Technologiezentrum an das Nahverkehrsnetz angebunden. Geplant ist die Verlegung der Haltestelle zur Eckernförder Landstraße gegenüber vom Technologiezentrum, diese Haltestelle kann dann auch durch Überlandbusse (1590 FL-Böklund-SL und 1592 FL-Satrup) angefahren werden.

### 6.3.3 Ruhender Verkehr

Parkplätze: Die öffentlichen Parkplätze für den ruhenden Verkehr befinden sich in den öffentlichen Verkehrsflächen. Diese Parkplätze sind für die Besucher des Gewerbegebietes bestimmt, die nicht bestimmte Grundstücke, Gebäude oder bauliche Anlagen besuchen und daher ihr Kraftfahrzeug auch nicht auf den Stellplätzen des betreffenden Grundstücks abstellen können.

Öffentliche Parkplätze sind in ausreichender Anzahl in Längsaufstellung, parallel zur Haupteerschließung (Planstraße B und C), in der Straßenverkehrsfläche eingeplant.

Die integrierten Parkplätze entsprechen folgendem Grundsatz: ein öffentlicher Parkplatz pro 100 m<sup>2</sup> Gewerbefläche. Gemäß dem Runderlass des Innenministers Schleswig-Holstein vom 16. Juni 1978 „Stellplätze, Garagen und Parkplätze in Bebauungsplänen“ sollen die öffentlichen Parkplätze im Gewerbegebiet 33 % der Pflichtstellplätze ausmachen. Die Anzahl der öffentlichen Parkplätze kann im Vorfeld nur durch eine Prognose ermittelt werden: Gewerbefläche ca. 114.736 m<sup>2</sup>, GRZ 0,7 = 80.315 m<sup>2</sup> maximal versiegelte Fläche, Annahme ca. 50 % von der versiegelten Fläche als Nutzfläche = 40.158 m<sup>2</sup>, bei 1 Stellplatz pro 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche = 402 Stellplätze, 33 % = 132 Parkplätze. Da mit sehr geringem Besucherverkehr in diesem Gewer-

begebiet zu rechnen ist, wird max. 50 % der erforderlichen öffentlichen Parkplätze (Prognose ca. 132 Parkplätze) als ausreichend angesehen, also ca. 66 Parkplätze. Durch die Anordnung der öffentlichen Parkplätze in Längsaufstellung besteht auch die Möglichkeit von Parken von LKWs (Lastzügen) über mehrere Parkplätze.

#### 6.3.4 Technische Infrastruktur

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.

#### 6.3.5 Leitungsrechte

In den Flächen des südlichen Plangebiets sowie parallel zu den Straßen Peelwatt und Eckernförder Landstraße sind Versorgungsleitungen vorhanden. Um die Zugänglichkeit der Leitungen jederzeit zu gewährleisten, wird für diesen Bereich ein Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger festgesetzt. Eine Veränderung der Lage der Leitungen ist nur begrenzt möglich und bedarf einer Abstimmung mit den Versorgungsträgern.

#### 6.3.6 Abfall, Wertstoffe

Im Plangebiet ist die Ausweisung von Flächen für Wertstoffsammelbehälter (Altglascontainer) nicht notwendig. Nach Rücksprache mit dem TBZ (Abteilung Abfallwirtschaft) haben Erfahrungen gezeigt, dass die Nutzung dieser Standorte in „normalen“ Gewerbegebieten nur in sehr geringem Maße erfolgt. Der nächste Standort für Wertstoffsammelbehälter befindet sich am Fördepark in der Schleswiger Straße.

#### 6.3.7 Soziale Infrastruktur

Soziale Einrichtungen sind in der Umgebung ausreichend vorhanden. Eine weitere Ausweisung von Flächen ist nicht notwendig. Kinderbetreuungsangebote für die Beschäftigten können auf den privaten Grundsrücken integriert werden.

### 6.4. Stellplätze und Garagen, Abstellanlagen für Fahrräder

Stellplätze: Die notwendigen Stellplätze und Carports / Garagen für die jeweiligen Nutzungen sind auf den privaten Grundstücken entsprechend dem Stellplatzerlass (StErl) Schleswig-Holstein herzustellen, inkl. der notwendigen Stellplätze in Überbreite für die mögliche Nutzung mit Rollstuhl oder Kinderwagen (vgl. 8.3).

Abstellanlagen für Fahrräder: Die notwendigen Abstellanlagen für Fahrräder sind auf den privaten Grundstücken entsprechend dem Stellplatzerlass (StErl) Schleswig-Holstein herzustellen.

### 6.5. Nebenanlagen

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubare Grundstücksfläche zugelassen, auf diese Weise soll eine Bebauung des 5 m breiten Streifens zwischen Erschließungsstraße und überbaubarer Grundstücksfläche verhindert werden.

Freistehende Werbeanlagen sind jedoch auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, dies entspricht der Lage der Werbeanlagen in der Lise-Meitner-Straße (zu Werbeanlagen siehe 6.9).

Um eine ansprechende Gestaltung der gewerblichen Nutzung zum öffentlichen Raum zu erreichen, wird eine Abschirmung der Nebenanlagen zum öffentlichen Raum festgesetzt.

## 6.6. Grünordnerische Festsetzungen

Die Zielsetzungen und Inhalte sowie Maßnahmen des Grünordnungsplanes „Peelwatt“ werden in veränderter Weise und angepasst auf die 1. Änderung des Bebauungsplanes als Festsetzung im Text übernommen:

Anpflanzgebote nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB werden wie folgt aufgenommen:

- A 1 (neue Knicks) Auf einer 5,50 m breiten Grundfläche an den Grundstücksgrenzen der neuen Parzellen (siehe Plan) ist ein 1,00 m hoher Erdwall herzustellen. Die Bepflanzung erfolgt in zweireihiger versetzter Form mit Sträuchern und Heistern der „einfachen Knicks“ unter Verwendung folgender Arten: Hasel, Schlehdorn, Hainbuche, Pfaffenhut, Schneeball, Bergahorn, Weißdorn, Roter Hartriegel, Vogelkirsche, Eberesche, Faulbaum, Wildapfel, Kreuzdorn, u. a. Es sind vorwüchsige Qualitäten zu verwenden (mindestens 2x verpflanzt ohne Ballen).
- A 1.1 Auf den zukünftigen seitlichen Grundstücksgrenzen (je nach Vermarktung der Grundstücke) ist eine flächenhafte Anpflanzung von heimischen Sträuchern in einer Breite von 2,00 m vorzunehmen und auf Dauer zu erhalten. Diese flächenhafte Anpflanzung kann auch auf einem Erdwall erfolgen (siehe A 1).
- A 2 Eckernförder Landstraße und Planstraße A  
Baumpflanzungen entlang der Straßen mit Stieleiche (*Quercus rubor*), Solitärbäume, Hochstämme mit hohem Kronenansatz, durchgehender Leittrieb, ausgesuchte Ware zur Herstellung einer alleeartigen Bepflanzung, mindestens 3x verpflanzt, aus extraweitem Stand, mit Drahtballierung, Stammumfang 18 bis 20 cm.
- A 2 Planstraße B und C  
Schwedische Mehlsbeere (*Sorbus intermedia* „Brouwers“), Solitärbaum, Hochstamm aus extraweitem Stand, 3x verpflanzt, mit Drahtballierung, Stammumfang 18 bis 20 cm.  
Ausgesuchte Baumschulware mit durchgehendem Leittrieb und hohem Kronenansatz.
- A 3 Zuwegung zum Regenrückhaltebecken  
Auf den beiden Grundstücken ist eine flächenhafte Anpflanzung von heimischen Sträuchern in einer Breite von 3,00 m zu dem Weg vorzunehmen und auf Dauer zu erhalten.

Der 5,00 m breite Streifen für die Baumstandorte gemäß Planfestsetzung ist wiesenartig herzustellen und zu unterhalten. Versiegelungen jeglicher Art sind unzulässig. Zur Herstellung von Grundstückszufahrten mit entsprechenden Versiegelungen und Herleitungen können die Baumstandorte so verschoben werden, dass eine Grundstückszufahrt von etwa 10,00 m Breite entstehen kann.

Zum Schutze vorhandener und neu angelegter Knicks wird jeweils ein Knickschutzstreifen in einer Breite von 1,50 m festgelegt. Dieser Knickschutzstreifen ist von jeglicher Bebauung und Verfestigung freizuhalten.

In diesem Streifen kann eine muldenförmige Entwässerung von unbelastetem Oberflächenwasser aus dem Gewerbegrundstück erfolgen.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan (Teil 1 und 2) enthaltenen zugeordneten naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen bleiben bestehen. Hier handelt es sich um die Maßnahmen M 1, M 2 und M 3:

M 1 Sukzessionsfläche

M 2 extensive Nutzung als Weide oder / und Wiese

M 3 wie M 2, jedoch mit flachen naturnah ausgebildeten Versickerungsmulden

### **6.7. Altlastenbezogene Festsetzungen**

Es liegen keine Hinweise oder Erkenntnisse über Altlasten oder erhebliche Bodenverunreinigungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vor.

### **6.8. Festsetzungen zu Immissionen und Emissionen**

#### Immissionsschutzbezogene Festsetzungen

Zur Beurteilung der schalltechnischen Situation und mögliche Auswirkungen auf die Gewerbenutzung in den Randbereichen des Gewerbegebietes angrenzend an die geplante Innenstadtentlastungsstraße Ost und die Eckernförder Landstraße, sowie bezogen auf die im Planbereich angesiedelte Kleingartennutzung wurde im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 179 ein schalltechnisches Gutachten (November 1998) erstellt.

Um unter Lärmgesichtspunkten die Minderung der Verkehrsemissionen gegenüber der „empfindlichen“ Gewerbenutzung und der Kleingartenflächen und ein konfliktfreies Nebeneinander von Gewerbe und Kleingärten zu erreichen, wurden entsprechend diesem Gutachten folgende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen und für die 1. Änderung B-Plan Nr. 179 übernommen:

Die Berechnung ergab entlang der Innenstadtentlastungsstraße Ost einen erforderlichen Lärmschutz in Höhe von 9,50 m. Aus städtebaulicher Sicht, die landschaftsgestalterische Belange in ihre ganzheitlichen Überlegungen einbezieht, wurde von einer Lärmschutzanlage mit der unter dem Gesichtspunkt des aktiven Lärmschutzes ermittelten wirksamen Höhe von 9,50 m abgesehen.

Vielmehr wurde auf eine Kombination aus aktivem und passivem Lärmschutz zurückgegriffen. Dabei wurde von einem aktiven Lärmschutz an den Gebäuden bis zu einer Höhe von 3,50 m über Grund ausgegangen, der auch die Freiflächen auf den Gewerbegrundstücken einbezieht. Ausgehend von dieser Festlegung ergab sich entlang der Innenstadtentlastungsstraße Ost zum Schutz der gewerblichen Nutzungen ein Lärmschutzwall, der eine wirksame Höhe von 2,50 m über Grund hat.

Oberhalb von 3,50 m über Grund liegende Gebäudeseiten erfordern, abhängig von der Struktur der gewerblichen Nutzung, passive Lärmschutzmaßnahmen an den der Lärmquelle zugewandten Außenbauteilen (S1).

Entlang der Eckernförder Landstraße werden, aus stadtgestalterischen Gründen in dieser Stadteingangszone keine aktiven Lärmschutzmaßnahmen in Form von Wällen

oder Wänden, sondern lediglich passive Maßnahmen an den der Lärmquelle zugewandten Außenbauteilen vorgesehen (S2).

Ein besonderes Augenmerk gilt in diesem Zusammenhang dem Schutzbedürfnis von Wohn-, Schlaf- und Sozialräumen.

#### Emissionsbegrenzung

Um mögliche Lärmbelastungen, die von der Gewerbenutzung und von der Fläche für Versorgungsanlagen (Umspannwerk) ausgehen und auf die angrenzende Kleingartennutzung einwirken können, auszuschließen, wird gegenüber den Kleingärten eine Zone eingeschränkten Gewerbes [GE (e)] festgesetzt.

Mit dieser Emissionsbegrenzung soll gewährleistet werden, dass in Richtung dieser Kleingärten die ausgewiesenen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschritten werden.

In einem zweiten Gutachten vom 16.10.2008 von Lärmkontor GmbH Hamburg wurde die Vorbelastung der Kleingärten nördlich des Plangeltungsbereiches untersucht. Es sollte geklärt werden, welchen Belastungen die Kleingärten heute ausgesetzt sind und wie viele Emissionen auf Grund der Planungen noch hinzukommen werden. Ergebnis des Gutachtens ist, dass für den maßgeblichen Beurteilungszeitraum Tag ein ausreichender Immissionsspielraum für zusätzliche Gewerbenutzungen besteht. Der zulässige flächenbezogene Schalleistungspegel von 60 dB (A) / m<sup>2</sup> tags und nachts gemäß DIN 18005 / 5 / für uneingeschränkte Gewerbegebiete wird eingehalten. Somit sind innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung B-Plan 179 keine Emissions-einschränkungen notwendig. Um jedoch einen höchstmöglichen Schutz für die Kleingärten zu bieten, wird an der Einschränkung des Gewerbes direkt an den Kleingärten festgehalten.

### **6.9. Denkmalschutzbezogene/Gestalterische Festsetzungen**

Denkmalschutzbezogene Belange sind durch die Planung nicht berührt.

Gestalterische Festsetzungen werden lediglich zu Werbeanlagen und Anlagen zur Energiegewinnung getroffen.

Die Aufstellung der Werbeanlagen wird eingeschränkt, um eine geordnete städtebauliche Gestaltung zu erreichen und eine Überfrachtung durch Werbeanlagen im Gewerbegebiet und an der Stadteinfahrt zu vermeiden. Die textliche Festsetzung Nr. 6b und 11a eröffnet individuelle Werbemöglichkeiten innerhalb eines für den Ort verträglichen Rahmens.

Um Möglichkeiten der Energiegewinnung bzw. –einsparung durch Solarzellen bzw. Solarkollektoren nicht zu behindern, ist deren Integration in die Dachfläche zulässig.

### **6.10. Nachrichtliche Übernahmen**

Die im Plan gekennzeichneten Knicks sind auf Dauer zu erhalten.

### **7. Umweltbericht gem. § 2a BauGB**

Durch die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Peelwatt“ (Nr. 179) wird kein Vorhaben mit einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder nach

Landesrecht vorbereitet oder begründet und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b (BauGB) genannten Schutzgüter.

Zum Verständnis sei darauf hingewiesen, dass es sich bei der Änderung lediglich um eine höhere Ausnutzbarkeit der Gewerbegrundstücke, um eine durchgehende Erschließungsstrasse durch das Gebiet und um den Fortfall einer ehemals geplanten Hotelanlage handelt.

Somit verbleibt auch in der 1. Änderung die grundsätzliche Nutzung „Gewerbe“.

### **7.1. Ziele und Darstellung des Bebauungsplans**

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Peelwatt“ (Nr. 179) enthält zur Überschaubarkeit folgende grundlegenden Änderungen:

- Fortfall einer Sonderbaufläche Hotel,
- Fortfall einer durchgängigen Grünachse in Westostrichtung des vorliegenden Bebauungsplanes,
- Herstellung einer ringförmigen durchgehenden Erschließungsstrasse,
- höhere Ausnutzbarkeit der Gewerbeflächen,
- verbesserte Strukturierung zukünftiger Gewerbeflächen nach vorliegenden Ansprüchen von Gewerbebetrieben,
- Verminderung des Straßenprofils durch Verlagerung der Baumreihen vom Straßenraum in die anliegenden Gewerbegrundstücke in einem 5,00 m breiten Grünstreifen (vgl. Lise-Meitner-Straße).

Die 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes bezieht sich nur auf den Teil der Gewerbefläche. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes in den Teilen 1 und 2 bleiben rechtskräftig bestehen.

### **7.2. In einschlägigen Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes**

Der Flächennutzungsplan 1998 in der vorliegenden Fassung und der Landschaftsplan 1998 stellen die betroffene Änderungsfläche jeweils als Gewerbefläche dar. Somit wurde der rechtskräftige Bebauungsplan aus diesen Plänen entwickelt.

Besondere Zielsetzungen sind aus diesen vorbereitenden Plänen sowie aus weiteren regionalen oder landesweiten Plänen nicht zu entnehmen.

Wesentlich ist zu damaliger und zu heutiger Planung die Anbindung an das V-förmige System der Westtangente und der Innenstadtentlastungsstraße Ost zu sehen. Dieses zukünftige Gewerbegebiet stellt eine östliche Ergänzung des vorhandenen und besiedelten Gewerbegebietes nördlich und südlich der Lise-Meitner-Straße dar.

Bedeutsam ist aus allen Fachplänen die Zuordnung eines erweiterten Gewerbegebietes im Süden der Stadt in direkter Zuordnung zum vierspurigen Netz der Westtangente und „Osttangente“.

### **7.3. Methodik der Umweltprüfung**

Bei der Aufstellung und zum Verfahrensgang des rechtskräftigen Bebauungsplanes ist parallel zu damaliger Zeit der Grünordnungsplan, Bereich Peelwatt zum Bebauungsplan Nr. 179 „Gewerbegebiet Technologiepark“ in das Verfahren gegeben worden.

Dieser Grünordnungsplan in der vorliegenden umfassenden Form mit begleitendem botanischen Fachbeitrag zu Geländeerhebungen im Herbst 1995 und in Ergänzung zu den damaligen Erhebungen und Fachbeiträgen zur Umweltverträglichkeitsstudie der Osttangente werden diesem Planverfahren zugrunde gelegt. Vom Grundsatz her wäre nunmehr nur der veränderte Eingriffstatbestand in Natur und Landschaft sowie deren Ausgleichsflächenbedürfnis zu beurteilen. Dieses erfolgt im nachgehenden Text.

Zur Verdeutlichung der wesentlichen Betrachtungen zu Schützgütern werden die entsprechenden Aspekte jeweils nur in überschaubarer und betroffener Weise betrachtet.

Gegenüber dem damaligen Zustand von Natur und Landschaft ist der Planraum zwischenzeitlich insgesamt ackerbaulich genutzt. Lediglich eine Parzellenfläche nördlich des Lärmschutzwalles der Osttangente ist in identischer Weise noch vorhanden wie bei Vorlage des Grünordnungsplanes.

Dies betrifft auch sämtliche zu damaliger Zeit beschriebenen Knicks und sonstigen Landschaftsbestandteile.

### **7.4. Bestandsaufnahme und Beschreibung sowie Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen (je Umweltaspekt)**

#### **7.4.1 Schutzgut Mensch und Gesundheit (inkl. Immissionsschutz und Altlasten)**

Die gesamte Planänderungsfläche ist derzeit landwirtschaftlich ackerbaulich genutzt. Nutzbare Wegestrukturen für die Naherholung sind in diesen Flächen nicht enthalten. Der auf dem leichten Höhenrücken in Nord-Süd-Richtung verlaufende Erschließungs- und Wanderweg (Redder) bleibt erhalten und ist in diesem Änderungsbereich nicht erfasst.

Die Kleingärten nördlich des Gewerbegebietes bleiben ebenfalls erhalten und werden durch die Platzierung eines Gewerbegebietes auf der Südseite bzw. Westseite dieser Anlagen nicht betroffen. Die Gewerbeflächen, die direkt an die Kleingärten angrenzen und die Fläche für Versorgungsanlagen werden über textliche Festsetzungen zum Lärmschutz in ihren Emissionen begrenzt (eingeschränktes Gewerbegebiet). Auf diese Weise werden die Kleingärten ausreichend vor Lärm geschützt. Auswirkungen hinsichtlich der Beschattungen anliegender Flächen durch Gebäude werden über Höhenbegrenzungen zukünftiger Gebäude ausgeschlossen.

Beeinträchtigungen von nutzbaren Flächen außerhalb des Änderungsbereiches wie z. B. die Aufenthaltsbereiche in den Kleingärten werden hinsichtlich der Gesundheit und der sonstigen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht gesehen und sind nicht festzustellen. Dies bezieht sich auch auf die innerhalb des Gebietes liegenden Gewerbeflächen, in denen zukünftig Arbeitsplätze entstehen sollen, denen der gleiche Schutz in vorgenannter Weise zugebilligt wird.

Im Süden der Gewerbefläche ist zum Schutz vor Immissionen durch die Osttangente ein Lärmschutzwall im Bebauungsplan festgesetzt und im Rahmen der Herstellung

dieser Straße auch vor Ort errichtet worden. Er enthält die im Rahmen eines Lärmgutachtens dargestellte und geforderte Höhe.

Altlasten und Altablagerungen sind im gesamten Änderungsbereich der zukünftigen Gewerbefläche nicht zu konstatieren.

#### 7.4.2 Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete

Schutzgebiete für Tiere und Pflanzen sowie deren Lebensgemeinschaften liegen im Änderungsbereich sowie in seiner Nähe oder im Auswirkungsbereich des Gewerbegebietes nicht vor. Weder lokale noch regionale oder landesweite bzw. EU-weite Flächen nach FFH oder der Vogelschutzrichtlinie sind betroffen.

#### 7.4.3 Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt

Zur Erfassung und Bewertung des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften wurde 1995 im Rahmen eines botanischen Fachbeitrages eine flächendeckende Biotoptyp- und Nutzungstypenkartierung durchgeführt sowie vorhandene faunistische Erhebungen ausgewertet.

Diese Kartierungen wurden 1997 nochmals ergänzt und aktualisiert durch eine Nachkartierung im Rahmen der Osttangente.

Gegenüber diesen Darstellungen hat sich im Laufe von 10 Jahren innerhalb des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes nichts geändert. Festzustellen ist jedoch, dass durch die hergestellten Ausgleichsflächen und deren Nutzung über eine extensive Beweidung zwischen Osttangente und dem östlich des Gewerbegebietes anschließenden Redders durch erfolgte Nachkartierungen die Zielsetzung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsregelungen bestätigt worden sind.

Die wertbestimmenden kartierten Brutareale insbesondere des Braunkehlchens und Rebhuhns beziehen sich auf die östlichen Flächen zum vorgenannten Redder.

Die in diesem Gebiet ebenfalls vorkommende Ringelnatter hat auch hier ihren überwiegenden Lebensraum, der durch die Planänderung nicht betroffen wird.

Die heutigen landwirtschaftlich noch genutzten Flächen sind Lebensraum des Rebhuhns. Diese Flächen des zukünftigen Gewerbegebietes werden dieser Art entzogen. Jedoch ergibt sich durch die neu hergestellten Ausgleichsflächen östlich des Redders ein bestehen bleibender Lebensraum für diese Art.

Zu damaliger Zeit wurden auch Laufkäfer, Heuschrecken, Tagfalter sowie die Limnofauna betrachtet. Insgesamt wurde durch den Grünordnungsplan eine umfassende Bewertung und Einschätzung der Betroffenheit für die Tier- und Pflanzenwelt vorgenommen. In Abwägung aller Nutzungsansprüche ergab sich die Platzierung eines Gewerbegebietes in der vorliegenden rechtskräftigen und geänderten Form des Bebauungsplanes.

#### 7.4.4 Schutzgut Boden einschl. Berücksichtigung von Flächenrecycling, Nachverdichtung und sonst. Innenentwicklung

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Rand des Moränenhochflächenkomplexes bei Adelby / Tastrup. Hierbei handelt es sich um eine Randmoräne des Fördegletschers

der letzten Eiszeit, die in ruhigen Formen über den Höhenzug vom Twedter Holz im Nordosten der Stadt über Tastrup in Richtung Hürup verläuft.

Insgesamt herrschen im Planbereich Böden mit Acker- und Grünlandzahlen unter 35 aus reinem Sand vor. Hier handelt es sich damit um „leichte Böden“ aus Sicht der Landwirtschaft.

Die Ertragsfähigkeit dieser Böden ist gering und orientiert sich daher unter heutigen landwirtschaftlichen Ansprüchen an Mais.

Im Hinblick auf Auswirkungen auf den Boden besteht daher aufgrund des geringen Ton- und Huminstoffgehaltes eine geringe Empfindlichkeit. Unabhängig davon fällt durch die zukünftige Bebauung die natürliche Funktion dieser Böden fort.

Besondere schutzbedürftige Strukturen aus der Bodengenese sind in diesem Raum jedoch nicht zu verzeichnen.

#### 7.4.5 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im Planänderungsbereich nicht vorhanden und werden auch außerhalb des Bereiches von dieser Planänderung nicht betroffen.

Hinsichtlich der Betrachtung des Schutzgutes Grundwasser ist festzuhalten, dass die Hauptgrundwasserneubildungsflächen sich in den Sanderflächen im Süden und Westen des Stadtgebietes befinden. Die Sandböden des Plangebietes dürften jedoch ebenfalls eine günstige Grundwasserneubildungsrate aufweisen.

Die im Rahmen der Planung zur Osttangente vorliegenden geologischen und hydrogeologischen Untersuchungen belegen, dass zwischen Peelwatt und Sünderup in den obersten Bodenschichten ein oberer Grundwasserleiter festgestellt wurde.

Er ist jedoch nicht durchgehend ausgebildet und stellt eine Stauwasserbildung gegenüber gering durchlässigen Sedimenten (Geschiebemergel) dar.

Der obere Grundwasserleiter zeigt eine Fließrichtung nach Westen. Innerhalb des Planänderungsbereiches muss mit einem Grundwasserstand über ca. 4,00 m unter Geländeneiveau zu rechnen sein.

Eine nachhaltige Betroffenheit dieses Grundwasserleiters wird durch die zukünftige Bebauung nicht gesehen. Die hohe Tragfähigkeit der vorliegenden Bodenstrukturen erfordern keine tiefgründigen baustatischen Maßnahmen, sodass lediglich nur geringe oberflächennahe Bodenabträge für die Baumaßnahmen notwendig sind.

#### 7.4.6 Schutzgut Klima / Luft

Die Platzierung eines Gewerbegebietes in der vorliegenden Form enthält keine Auswirkungen auf die klimatischen Strukturen der Stadt Flensburg. Dieses begründet sich aus den Aussagen der Umwelterhebung aus 1988 sowie aus den umfassenden Umwelterhebungen zur Osttangente.

Das Planareal ist in dieser Beziehung kein Moränenhochflächenkomplex, in dem Kaltluft nachts entsteht und in die Innenstadt abfließt. Dieses betrifft insbesondere die östlich davon liegenden Hochflächenkomplexe und die Verknüpfung im Luftaustausch mit dem Einschnitt durch die Bahnlinie Flensburg-Kiel.

**7.4.7 Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten mit Immissionsgrenzwerten, die nach europarechtlichen Vorgaben durch Rechtsverordnung festgesetzt sind**

Derartige Gebiete im vorgenannten Sinne liegen im Planbereich nicht vor.

**7.4.8 Schutzgut Landschaft**

Abgesehen von der Kleingartenanlage sind innerhalb des Gebietes verhältnismäßig kleine Acker- und Grünlandflächen charakteristisch, die durch ein vergleichsweise dichtes Knicknetz gegliedert sind. Insbesondere im westlichen Teil weisen die Knickwälle nur noch vereinzelte Gehölze auf und stellen damit „unbepflanzte“ und „unbewachsene“ Erdwälle dar.

Diese Struktur ist heute insbesondere von der Eckernförder Landstraße und von dem östlich davon liegenden Redder zu erleben. Die Bedeutung des Gesamtgebietes als Erlebnisraum für eine naturverträgliche Erholung ist jedoch gering. Intern ist keine durchgängige öffentliche Wegeerschließung vorhanden.

Die räumliche Zuordnung zu Wohngebieten ist ungünstig und größere Erholungsgebiete von besonderer Bedeutung grenzen ebenfalls nicht an.

Sämtliche Wegestrukturen in der vorhandenen Art bleiben erhalten. Der Eingriff in das Schutzgut Landschaft ist somit von untergeordneter Bedeutung.

Entscheidend ist die zwischenzeitlich durchgängige Rad- und Wanderwegebeziehung von Sünderup bis Weiche entlang der Bahnlinie.

**7.4.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter (inkl. Denkmalschutz)**

Im Planbereich liegen keine Kultur- und sonstigen Sachgüter, die eines Schutzes oder einer besonderen Berücksichtigung im Rahmen des Bauleitplanes bedürfen. Dies betrifft auch archäologische oder andere bodenkundliche Besonderheiten.

**7.4.10 Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern**

Da es sich hier um ein Gewerbegebiet vergleichbarer Art mit dem Umfeld der Lise-Meitner-Straße handelt, ergeben sich keine besonderen Emissionen aus dieser Nutzung. Auf den Flächen, die an die Kleingärten grenzen, werden die Emissionen begrenzt (ingeschränktes Gewerbe).

Entstehende Abfälle werden sachgerecht über die Abfallentsorgung der Stadt Flensburg entsorgt. Grundsätzlich und ohne Ausnahme erfolgt ein Anschluss an das Abwassersystem der Stadt.

Unbelastetes Dach- und Regenwasser ist vorrangig auf den Grundstücken zu versickern. Auch unter dieser Maßgabe ist die GFZ auf 0,7 festgesetzt worden. Es verbleiben somit ausreichende nicht zu versiegelnde Flächen zur Versickerung und zur Grüngestaltung.

**7.4.11 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energien**

Innerhalb des Plangebietes sowie innerhalb des Gewerbegebietes werden keine besonderen Festsetzungen getroffen zur Verpflichtung der Nutzung erneuerbarer Ener-

gien. Es besteht jedoch die Möglichkeit je nach Ausnutzung und Stellung der Gebäude in den großzügig geschnittenen Baufeldern Anlagen zur Energiegewinnung (Solarzellen, Solarkollektoren etc.) in die Dachfläche zu integrieren. Dieses bleibt in der Hand der zukünftigen Gewerbebetriebe.

Die Nutzung von unbelastetem Oberflächenwasser für betriebliche Abläufe kann ebenso vorgenommen werden.

#### 7.4.12 Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzbelangen

Besondere, über das herkömmlich bekannte Maß der bestehenden Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzbelangen sind innerhalb dieses Änderungsgebietes und innerhalb des Gewerbegebietes nicht festzustellen. Hier handelt es sich damit um die allseits bestehenden Wechselwirkungen.

#### 7.5. **Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Umweltbeeinträchtigungen bei Realisierung der Planung** (bezogen auf 6.4)

In umfassender Weise wurden im Grünordnungsplan (GOP) Zielkonzepte und Leitbilder für die Grünordnung aufgestellt. Diese bleiben weiterhin bestehen. Wie im GOP dargestellt, prägen die vorhandenen bewachsenen und unbewachsenen Knicks bzw. Erdwälle die landschaftliche Struktur. Diese sollen überwiegend erhalten bleiben und durch die Neubepflanzung zukünftiger Grundstücksgrenzen in ähnlicher Weise wie Knicks ergänzt werden.

Zur Herstellung zukünftiger Grundstückspartellen in Anpassung an die Ansprüche der sich ansiedelnden Betriebe müssen jedoch einige Knicks verschoben bzw. so neu hergestellt werden, dass sich die vorgenannten Partellen ergeben.



Aus den praktischen Erkenntnissen der Vermarktung von Gewerbeflächen ist in Zusammenarbeit mit der WIREG ein idealisierter Parzellenplan erarbeitet worden, der dem B-Plan nunmehr zugrunde liegt.

Zur Erhaltung einer Variabilität zukünftiger Größenordnungen von Gewerbeflächen werden damit keine fixierten Größen mit dazugehörigen Grüngestaltungsmaßnahmen explizit in einem Plan festgesetzt. Über textliche Festsetzungen werden die sich ansiedelnden Betriebe verpflichtet, ihre seitlichen Grundstücksgrenzen knickähnlich anzulegen. Von der idealisierten Grüngestaltung des Parzellenplanes werden daher nur 50 % der möglichen neuen Knicklängen angenommen. Hieraus berechnet sich laut der Tabelle ein Defizit von 449 m Knick. Bei Realisierung der Gewerbeansiedlung wird sich jedoch ein höherer Prozentsatz herauskristalisieren, so dass sich damit ein rechnerischer Überschuss an Knicklängen sogar ergeben könnte. In den Ausgleichsflächen kann ein Teil der Knicklänge als so genannte T-Stücke realisiert werden. Der Eingriff in das Schutzgut Knick wird damit auch faktisch ausgeglichen. Der Ersatzbedarf von Knicklängen ist mit dem Faktor 2 belegt worden (s. Tabelle).

Durch die im verbleibenden Planbereich rechtskräftige Festsetzung an Bepflanzungen, z. B. im Randbereich der Peelwatt, ergibt sich insgesamt ein naturschutzrechtlicher Ausgleich für diese geschützten Biotop nach Landesnaturschutzgesetz.

Die Flächenbilanz zwischen dem rechtskräftigen Zustand und der 1. Änderung sieht wie folgt aus:

	<b>B-Plan 179</b>	<b>1. Änd. B-Plan 179</b>
GE-Fläche	107.690,00 m <sup>2</sup>	114.736,00 m <sup>2</sup>
Verkehr	12.678,00 m <sup>2</sup>	13.564,00 m <sup>2</sup>
Versorgung	1.996,00 m <sup>2</sup>	1.996,00 m <sup>2</sup>
Grünfläche	8.429,00 m <sup>2</sup>	497,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>130.793,00 m<sup>2</sup></b>	<b>130.793,00 m<sup>2</sup></b>

Die nachfolgende Übersicht stellt den möglichen Ausnutzungsgrad hinsichtlich der versiegelten Fläche dar:

	<b>B-Plan 179</b>	<b>1. Änd. B-Plan 179</b>
GE-Fläche	70.662,00 m <sup>2</sup>	91.054,00 m <sup>2</sup>
Verkehr	12.678,00 m <sup>2</sup>	13.564,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>83.340,00 m<sup>2</sup></b>	<b>104.618,00 m<sup>2</sup></b>

Differenz            21.278 m<sup>2</sup> erhöhter Eingriff Boden  
                           x 0,3 Ausgleichsfaktor  
                           = 6.383,40 m<sup>2</sup> zusätzliches Ausgleichsbedürfnis (rd. 0,64 ha)

M1 Sukzession	=	10.050 m <sup>2</sup>
M2 Nord: extensive Weiden/Wiesen	=	44.450 m <sup>2</sup>
M2 Süd: extensive Weiden/Wiesen	=	16.500 m <sup>2</sup>
M3 extensive Wieden mit RHB	=	20.110 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	=	<u>91.110 m<sup>2</sup> (ca. 9,11 ha)</u>

Die Ausgleichsflächen

M4 extensive Weide/Wiese mit Kleingewässer und Feuchtbereichen

M5 Hochstaudenfluren

M6 nach Auskiesung und teilweiser Verfüllung in Sukzession gehend sind dem Eingriff IEost/Osttangente zugeordnet.

Die Flächen Ö1 extensive Weide und Ö2 extensive Weide werden als zukünftige an rechenbare Ausgleichsflächen für Eingriffe an anderer Stelle bereits seit mehreren Jahren extensiv beweidet.

Dieses Ökokonto ist der naturschutzrechtlichen Eingriffs- / Ausgleichsbewertung der 2. Änderung B-Plan Nr. 144 „Hochschule“) zugeordnet. Das erhöhte Ausgleichsflächenbedürfnis von rd. 0,64 ha wird dem Ökokonto Ö1 zugeordnet.

### **7.6. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Sollte die Planung zur Rechtskräftigkeit gelangen, wird voraussichtlich die Inanspruchnahme von Gewerbeflächen ab 2009 nach Erschließung des Gebietes erfolgen. Hier hat sich durch die Vermarktung noch vorhandener Gewerbeflächen im Raum der Lise-Meitner-Straße nunmehr ein Bedarf nach neuen Gewerbeflächen ergeben.

Sollte diese Nachfrage nach Gewerbegrundstücken sich nicht ergeben, würde die Fläche - so wie sie heute vorliegt - weiterhin in landwirtschaftlicher Nutzung verbleiben.

### **7.7. Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Die Gewerbefläche Peelwatt ist nunmehr die letzte im Flächennutzungsplan von 1998 verbliebene noch vermarktbar Gewerbe- fläche. Die in diesem damaligen Plan enthaltenen weiteren Gewerbeflächen, wie z. B. Hochfeld oder Kauslund, sind zwischenzeitlich aufgrund von veränderten Nachfragebedürfnissen nach Baugrund insbesondere für die Wohnbaulandentwicklung umgeplant und bebaut worden.

Weitere Gewerbeflächen in alternativer Form liegen weder im Flächennutzungsplan noch durch Umwandlung und Umplanung von anderen Flächen im Flächennutzungsplan vor. Insofern ergibt sich hier eine Zwangsläufigkeit der Planumsetzung.

Die Lage des Gewerbegebietes an der Eckernförder Landstraße und in direkter Anbindung zur Osttangente ist aus verkehrlicher Sicht hervorragend. Dies wird verstärkt durch die Lage in direkter Nähe zum Technologiezentrum (WiREG) an der Eckernförder Landstraße und als bestimmende Ergänzungsfläche zu den vermarkteten Gewerbeflächen an der Lise-Meitner-Straße.

Durch Steuerung der Ansiedlung von Betrieben über die WiREG kann auch hier eine sinnhafte und sinnvolle Ausnutzung der Gewerbeflächen erfolgen. Verkehrsstarke und Betriebe mit Bedürfnissen erheblicher Flächenausstattung wären anzuordnen im WEG-Gebiet Handewitt. Hier sind noch erhebliche Flächen vorrätig, die in direkter Nähe der BAB 7 liegen.

### **7.8. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt**

Erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt sind durch die Umsetzung und durch die Erschließung des Gebietes für Gewerbebetriebe nicht zu erwarten.

Die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen werden in ihrer Zielsetzung und Wirkung über ein laufendes Monitoring überwacht.

### **7.9. Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben**

Derartige Schwierigkeiten lagen bei der Betrachtung der Auswirkungen in der Differenz zwischen der rechtskräftigen Fassung und der 1. Änderung nicht vor.

### **7.10. Zusammenfassung des Umweltberichtes**

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Peelwatt“ (Nr. 179) setzt auf einer Fläche zwischen der Eckernförder Landstraße im Westen, einem Feldweg im Osten sowie der Osttangente im Süden und der Bahnlinie im Norden ein Gewerbegebiet fest.

Das Planverfahren zu damaliger Zeit hat über den Grünordnungsplan in einem eigenen Verfahren eine umfassende Darlegung der Betroffenheit für Schutzgüter vorgelegt. Hier handelt es sich auch um Flächen, die im Wirkungsbereich für die Planungen zur Osttangente lagen.

Somit liegen für den Planbereich umfassende Erhebungen für alle Schutzgüter vor.

Durch die nunmehr erforderliche Anpassung der Gewerbeflächen an die Nachfragestruktur zukünftiger Gewerbebetriebe und durch den Fortfall eines zu damaliger Zeit geplanten Hotelkomplexes ergeben sich geänderte Gewerbeparzellen, die nunmehr durch eine ringförmige Erschließungsstraße erschlossen werden.

Die das Landschaftsbild bestimmenden Knickstrukturen sollen überwiegend erhalten bleiben und durch Anpflanzgebote auf den neuen Grundstücksgrenzen ergänzt und vernetzt werden. Insgesamt ergeben sich aus dieser Sicht ausreichende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Die Bodenversiegelungen im Gewerbegebiet werden ausgeglichen durch zugeordnete Ausgleichs- und Ersatzflächen im bestehen bleibenden rechtskräftigen Teil des Bebauungsplanes.

Erhebliche und nachhaltige wesentliche Beeinträchtigungen von Schutzgütern - außer den genannten - werden nicht konstatiert. Überwiegend handelt es sich um nicht emissions- und verkehrsträchtige Gewerbebetriebe.

## **8. Berücksichtigung der Belange besonderer Bevölkerungsgruppen**

Auf der Ebene der Bauleitplanung sind die Belange bestimmter Bevölkerungsgruppen (Frauen / Männer, Familien sowie Kinder und Jugendliche, Senioren, Menschen mit Behinderungen) nicht unmittelbar erkennbar, soweit nicht die Voraussetzungen für Vorhaben geschaffen werden sollen, die speziell diesen Gruppen zugeordnet sind. Im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung besteht grundsätzlich für jede gesellschaftliche Gruppe gleichermaßen die Möglichkeit der Einflussnahme auf die Planung. Gesellschaftlich bedingte 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. Soweit vorhanden werden aber die der Stadt Flensburg zugeordneten Beiräte oder Vertreter der jeweiligen Bevölkerungsgruppe beteiligt. Die im betroffenen Stadtteil organisierte Interessengemeinschaft oder Bürgervereinigung wird ebenfalls auf die vorgesehene Planung hingewiesen und erhält die Möglichkeit zum Vorbringen Ihrer Anliegen.

Übergeordnetes Ziel der Bauleitplanung ist es, im gesamten Stadtgebiet ein für alle Gruppen attraktives Wohnraumangebot zu schaffen, das eine wohnungsnahе Versorgung, einen kurzen, möglichst barrierefreien Zugang zu den Verkehrswegen und dem ÖPNV, den sozialen und kulturellen Infrastruktureinrichtungen sowie den Freizeit- und Erholungsräumen gewährleistet.

### **8.1. Gender-Aspekte**

In Bezug auf die täglichen Lebensabläufe von Frauen und Männern (Erwerbsleben, Verknüpfung des Erwerbs- und des Gesamtalltags, Mobilität, Kinder und deren Betreuung, häusliche Pflege von Angehörigen, Freizeit, soziale Kontakte ...) wird durch den Bauleitplan ein Angebot unterbreitet, das allenfalls ein Gerüst darstellt und nur von den zukünftigen Bewohnern mit Leben erfüllt werden kann.

### **8.2. Familien / Kinder und Jugendliche**

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

Im Rahmen der Bauleitplanung bedeutet dies - abgesehen von speziell auf die Bedürfnisse dieser Gruppe zugeschnittenen Vorhaben – in erster Linie die Bereitstellung eines ausreichenden, innerstädtischen Wohnraumangebotes für alle Gruppen und insbesondere der Familien, da die Stadt das umfassendste und vielfältigste Versorgungsangebot für wohnungsnahе Arbeitsplätze, Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs, ÖPNV-Anbindung, kulturellen und Freizeiteinrichtungen u.ä. zur Verfügung stellt. Die Bauleitplanung schafft die Grundvoraussetzungen für ein attraktives Wohnumfeld, dessen Ausgestaltung dann Gegenstand nachfolgender Prozesse und Planungen ist.

Die Beteiligung der Kinder und Jugendlichen erfolgt dabei in der Regel indirekt soweit die jeweilige Planung nicht unmittelbar ein speziell auf diese Gruppe zugeschnittenes

Vorhaben zum Inhalt hat. Die Interessensvertretung erfolgt indirekt über die Beteiligungsmöglichkeit der Eltern bzw. institutionelle Behörden und städtische Dienststellen; eine Jugendratsversammlung besteht in Flensburg derzeit nicht.

### 8.3. Senioren und Menschen mit Behinderungen

Vor dem Hintergrund des fortschreitenden demographischen Veränderungsprozesses ist eine auch auf die Belange von Senioren eingehende Bauleitplanung von besonderer Bedeutung. Diese Belange sind hinsichtlich der zu beachtenden Einschränkungen der Beweglichkeit, des Seh- und Hörvermögens und der in Anspruch genommenen Hilfsmittel wie Gehhilfen und Rollstuhl weithin deckungsgleich mit den Anforderungen der Menschen mit Behinderungen. Beide Gruppen sind über die Beteiligung des Seniorenbeirates bzw. der Beauftragten für Menschen mit Behinderungen am Planungsprozess beteiligt.

Den Belangen von Senioren und Menschen mit Behinderungen kommt eine barrierefreie Gestaltung der Außenbereiche entgegen, die eine Nutzung für alle Bewohner erleichtert. Im Bebauungsplan ist daher gemäß neuer Landesbauordnung eine barrierefreie Erreichbarkeit der Garagen, Stellplätze und Abfallbehälter festgesetzt. Des Weiteren sind die Zugänge von öffentlichen Verkehrswegen, Stellplätzen und Garagen zu den Haustüren auch innerhalb des Grundstücks barrierefrei auszuführen. Weitere Maßnahmen, die den Anforderungen dieser Gruppen entsprechen, betreffen bauliche Vorkehrungen in und an Gebäuden oder die weitere Gestaltung von Frei- und Verkehrsflächen und sind daher Gegenstand der Bauausführung und nicht der Bauleitplanung.

In der vorliegenden Planung wird empfohlen, einige Stellplätze in Überbreite (für die mögliche Nutzung mit Rollstuhl oder Kinderwagen) und die Gehwege auf Baugrundstücken barrierefrei herzurichten.

## 9. Gebietsgliederung

Durch den Bebauungsplan werden die vorhandenen Flächen wie folgt gegliedert:

Gewerbegebiet	ca.	114.736 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen	ca.	13.564 m <sup>2</sup>
Flächen für Versorgungsanlagen	ca.	1.996 m <sup>2</sup>
Grünflächen	ca.	497 m <sup>2</sup>
<b><u>Gesamtfläche</u></b>	<b>ca.</b>	<b><u>130.793 m<sup>2</sup></u></b>

## 10. Erschließungsbeiträge / Kosten städtebaulicher Maßnahmen

### 10.1. Erschließungskosten

Gemäß der „Satzung über die Erhebung von Beiträgen für den Ausbau von Straßen, Wegen und Plätzen der Stadt Flensburg“ (Straßenbeitragssatzung) entsprechend dem Kommunalabgabengesetz des Landes Schleswig - Holstein in der Fassung vom 17.03.1978, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.12.1979 werden Beiträge von den Eigentümern der angrenzenden Grundstücke gezahlt werden.

Nach den Vorschriften des Baugesetzbuches in Verbindung mit der Erschließungsbeitragssatzung erhebt die Stadt Flensburg einen Erschließungsbeitrag für die erstmalige endgültige Herstellung einer Erschließungsanlage, und zwar in Höhe von 90 % des

Erschließungsaufwandes von den Eigentümern bzw. Erbbauberechtigten der erschlossenen Grundstücke. Der Stadtanteil beträgt 10 %.

Sofern ein Erschließungsbeitrag nicht in Betracht kommt, erhebt die Stadt Flensburg zur Deckung des Aufwandes für die Verbesserung sowie den Aus- und Umbau von bereits erstmalig endgültig hergestellten Straßenwegen und Plätzen gemäß § 8 des Kommunalabgabengesetzes in Verbindung mit der Straßenbeitragssatzung von den Grundstückseigentümern bzw. von den an der Nutzung dinglich Berechtigten, denen der Ausbau Vorteile bringt, einen Ausbaubeitrag. Dieser liegt zwischen 25 und 75 % des Ausbaaufwandes.

Die Entwässerungsanlagen auf den Grundstücken sind nicht Teil der städtischen Abwasseranlagen. Die städtischen Abwasseranlagen enden an der Grundstücksgrenze. Die Grundstücksanschlussleitungen bis zur Grundstücksgrenze gehören zu den Einrichtungen der städtischen Abwasseranlagen, deren Herstellungskosten durch Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz in Verbindung mit der Kanalbaubeitragssatzung der Stadt Flensburg gedeckt werden.

Voraussichtliche Kosten (Brutto):

Erschließung (inkl. Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen) ca 3.300.000 €

jährliche Unterhaltung ca. 46.000 €

## 11. Sonstiges

### 11.1. **Maßnahmen zur Ordnung und Sicherung des Grund und Bodens**

Da sich die Fläche des Planungsgebietes im Besitz der Stadt Flensburg und ihrer Institutionen befindet, sind Maßnahmen zur Ordnung und Sicherung des Grund und Bodens nicht erforderlich.

### 11.2. **Hinweise / Anlagen**

Folgende Erhebungen und Gutachten liegen der Begründung zugrunde:

- ✚ Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Technologiepark“, Bereich Peelwatt (Bebauungsplan Nr. 179), Fassung vom 24.04.1998, Feststellungsbeschluss der Ratsversammlung am 21.01.1999 über Vorlage RV-4/1999.
- ✚ Lärmgutachten zum Bebauungsplan Nr. 179 (H.-P. Rohwer & Partner), 11.02.1997
- ✚ Lärmgutachten zum Bebauungsplan 1. Änderung 179 (Lärmkontor Hamburg) 16.10.2008
- ✚ Bebauungsplan „Peelwatt“ (Nr. 179), RV-71/1999 vom 31.05.1999, endgültiger Beschluss der Ratsversammlung am 08.07.1999
- ✚ Landschaftspflegerischer Begleitplan zur Innenstadtentlastungsstraße Ost (1998), Trüper, Gondesen & Partner, Lübeck
- ✚ Faunistische Nachkartierungen im Raum Sünderup, GGV, freie Biologen (O. Grell, August 2003)

ZEICHENERKLÄRUNG

1. Flächenbezeichnungen

Art der landlichen Nutzung

Art der landlichen Nutzung

Art der landlichen Nutzung

Art der landlichen Nutzung

Art der landlichen Nutzung

Art der landlichen Nutzung

Art der landlichen Nutzung

Art der landlichen Nutzung

Art der landlichen Nutzung

Art der landlichen Nutzung

Art der landlichen Nutzung

Art der landlichen Nutzung

Art der landlichen Nutzung

Art der landlichen Nutzung

Art der landlichen Nutzung

Art der landlichen Nutzung

Art der landlichen Nutzung

Art der landlichen Nutzung

Art der landlichen Nutzung

Art der landlichen Nutzung

Art der landlichen Nutzung

Art der landlichen Nutzung

Art der landlichen Nutzung

Art der landlichen Nutzung

Art der landlichen Nutzung

Art der landlichen Nutzung

Art der landlichen Nutzung

Art der landlichen Nutzung

Art der landlichen Nutzung

Art der landlichen Nutzung

Art der landlichen Nutzung

Art der landlichen Nutzung

Art der landlichen Nutzung

Art der landlichen Nutzung

Art der landlichen Nutzung

Art der landlichen Nutzung

Art der landlichen Nutzung

Art der landlichen Nutzung

Art der landlichen Nutzung

Art der landlichen Nutzung

Art der landlichen Nutzung

Art der landlichen Nutzung

Art der landlichen Nutzung

Art der landlichen Nutzung

Art der landlichen Nutzung

Art der landlichen Nutzung

Art der landlichen Nutzung

Art der landlichen Nutzung

Art der landlichen Nutzung

Art der landlichen Nutzung

Art der landlichen Nutzung

Art der landlichen Nutzung

Art der landlichen Nutzung

Art der landlichen Nutzung

Art der landlichen Nutzung

Art der landlichen Nutzung

Art der landlichen Nutzung

Art der landlichen Nutzung

Art der landlichen Nutzung

Art der landlichen Nutzung

Art der landlichen Nutzung

Art der landlichen Nutzung

Art der landlichen Nutzung

Art der landlichen Nutzung

Art der landlichen Nutzung

Art der landlichen Nutzung

Art der landlichen Nutzung

Art der landlichen Nutzung

Art der landlichen Nutzung

Art der landlichen Nutzung

Art der landlichen Nutzung

Art der landlichen Nutzung

Art der landlichen Nutzung

Art der landlichen Nutzung

Art der landlichen Nutzung

Art der landlichen Nutzung

Art der landlichen Nutzung

Art der landlichen Nutzung

Art der landlichen Nutzung

Art der landlichen Nutzung

Art der landlichen Nutzung

Art der landlichen Nutzung

Art der landlichen Nutzung

Art der landlichen Nutzung

Art der landlichen Nutzung

STADT FLENSBURG
1. Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 179 "Peelwatt"

Teil A - Planzeichnung



Teil B - Text

Textual content of the planning document, including articles 1 through 15.

Übersichtslan



Informational text block containing details about the planning process and contact information.

Satzung der Stadt Flensburg über die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Peelwatt" Nr. 179

Official text of the municipal ordinance, including the date of adoption and the mayor's signature.