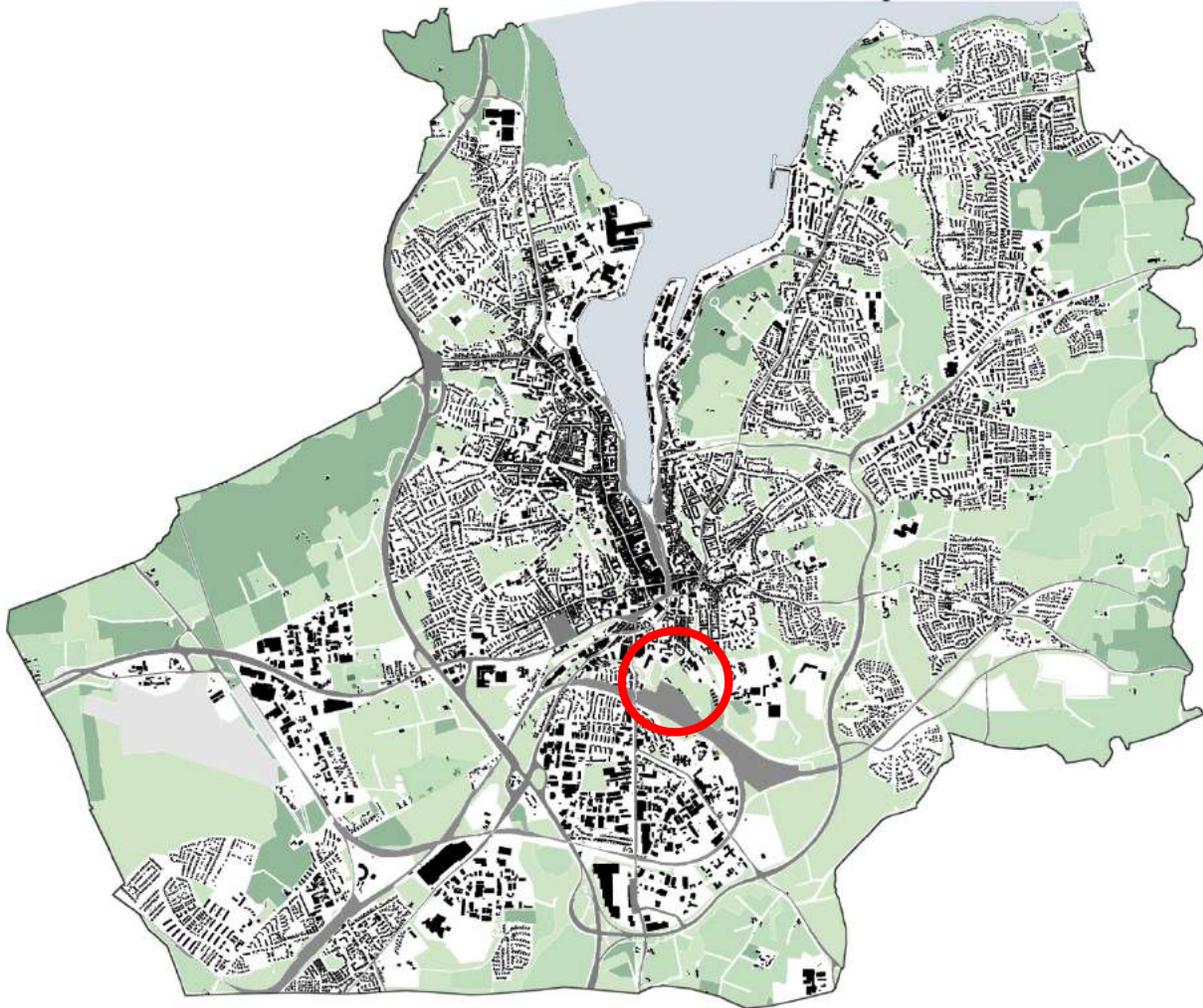


# Begründung

---

## Bebauungsplan „Hauptpost“ (Nr. 303)



### Stadt Flensburg

Die Oberbürgermeisterin  
Fachbereich Stadtentwicklung und Klimaschutz  
Stadt- und Landschaftsplanung

Flensburg, 29.07.2019

Martin Löwe

☎ 85 4183

### Planverfasser im Auftrag der Stadt Flensburg:

AC PLANERGRUPPE

STADTPLANER | ARCHITEKTEN  
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

## Inhalt

<b>1.</b>	<b>Plangebiet.....</b>	<b>7</b>
<b>2.</b>	<b>Rechtliche Vorschriften.....</b>	<b>7</b>
<b>2.1</b>	<b>Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>7</b>
<b>2.2</b>	<b>Flächennutzungsplan .....</b>	<b>7</b>
<b>2.3</b>	<b>Landschaftsplan .....</b>	<b>8</b>
<b>2.4</b>	<b>Weitere Vorschriften .....</b>	<b>8</b>
<b>3.</b>	<b>Beschreibung des Gebietes.....</b>	<b>8</b>
<b>4.</b>	<b>Gründe für die Planaufstellung .....</b>	<b>9</b>
<b>5.</b>	<b>Planungsziele und städtebauliches Konzept.....</b>	<b>13</b>
<b>6.</b>	<b>Planinhalt und Festsetzungen .....</b>	<b>16</b>
<b>6.1.</b>	<b>Art und Maß der baulichen Nutzung.....</b>	<b>16</b>
6.1.1	Art der baulichen Nutzung.....	16
6.1.2	Maß der baulichen Nutzung .....	17
<b>6.2.</b>	<b>Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....</b>	<b>19</b>
6.2.1	Bauweise.....	19
6.2.2	Überbaubare Grundstücksfläche (Baulinien, Baugrenzen, Bebauungstiefe).....	19
<b>6.3.</b>	<b>Erschließung, Infrastruktur .....</b>	<b>19</b>
6.3.1	Verkehrsflächen .....	19
6.3.2	Verkehrerschließung .....	19
6.3.3	Verkehrsuntersuchung .....	20
6.3.4	Öffentlicher Personennahverkehr .....	21
6.3.5	Ruhender Verkehr / Erreichbarkeit der Hauseingänge .....	21
6.3.6	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte .....	21
6.3.7	Technische Infrastruktur.....	21

6.3.8	Abfall, Wertstoffe .....	22
<b>6.4.</b>	<b>Stellplätze und Garagen, Abstellanlagen für Fahrräder .....</b>	<b>22</b>
<b>6.5.</b>	<b>Nebenanlagen .....</b>	<b>23</b>
<b>6.6.</b>	<b>Grünordnerische Festsetzungen.....</b>	<b>23</b>
6.6.1	Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB), Anpflanzgebot.....	23
6.6.2	Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB), Anpflanzgebot.....	23
6.6.3	Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB), Anpflanzgebot .....	24
6.6.4	Fassadenbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB), Anpflanzgebot .....	24
6.6.5	Dachmaterial.....	24
6.6.6	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB), Ausgleichsfläche.....	24
6.6.7	Artenschutzrechtliche Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) .....	25
<b>6.7.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften.....</b>	<b>25</b>
6.7.1	Werbeanlagen .....	25
<b>6.8.</b>	<b>Geotechnische Untersuchungen .....</b>	<b>27</b>
<b>6.9.</b>	<b>Altlastenbezogene Festsetzungen.....</b>	<b>27</b>
<b>6.10.</b>	<b>Immissionsschutzbezogene Festsetzungen.....</b>	<b>28</b>
6.10.1	Geruchsimmissionen .....	28
6.10.2	Lärmimmissionen.....	29
<b>6.11.</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen / Hinweise .....</b>	<b>36</b>
6.11.1	Waldabstand.....	36
6.11.2	Kampfmittel .....	36
<b>7.</b>	<b>Umweltbericht gem. § 2a BauGB .....</b>	<b>36</b>
<b>7.1.</b>	<b>Einleitung.....</b>	<b>37</b>
7.1.1	Ziele und Darstellung des Bebauungsplans .....	37

7.1.2	Festgelegte Ziele des Umweltschutzes in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen und ihre Berücksichtigung .....	38
<b>7.2.</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen.....</b>	<b>48</b>
7.2.1	Schutzgut Fläche .....	49
7.2.1.1	Bestand und Bewertung .....	49
7.2.1.2	Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens.....	49
7.2.1.3	Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung.....	49
7.2.2	Schutzgut Boden .....	49
7.2.2.1.	Bestand und Bewertung .....	49
7.2.2.2.	Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens.....	50
7.2.2.3.	Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung.....	50
7.2.3	Schutzgut Wasser .....	50
7.2.3.1.	Bestand und Bewertung .....	50
7.2.3.2.	Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens.....	51
7.2.3.3.	Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung.....	51
7.2.4	Schutzgut Klima/Luft.....	51
7.2.4.1.	Bestand und Bewertung .....	51
7.2.4.2.	Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens.....	51
7.2.4.3.	Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung.....	52
7.2.5	Schutzgut Pflanzen.....	52
7.2.5.1.	Bestand und Bewertung .....	52
7.2.5.2.	Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens.....	53
7.2.5.3.	Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung.....	53
7.2.6	Schutzgut Tiere .....	53
7.2.6.1.	Bestand und Bewertung .....	53
7.2.6.2.	Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens.....	54

7.2.6.3. Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung.....	54
7.2.7 Schutzgut Biologische Vielfalt.....	55
7.2.7.1. Bestand und Bewertung .....	55
7.2.7.2. Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens.....	55
7.2.7.3. Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung.....	56
7.2.8 Schutzgut Landschaftsbild .....	56
7.2.8.1. Bestand und Bewertung .....	56
7.2.8.2. Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens.....	56
7.2.8.3. Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung.....	57
7.2.9 Schutzgut Mensch/menschliche Gesundheit .....	57
7.2.9.1. Bestand und Bewertung .....	57
7.2.9.2. Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens.....	57
7.2.9.3. Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung.....	61
7.2.10 Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	62
7.2.10.1. Bestand und Bewertung .....	62
7.2.10.2. Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens.....	62
7.2.10.3. Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung.....	62
7.2.11 Wechselwirkungen zwischen Nr. 7.2.2.1 bis 7.2.2.11 .....	62
7.2.12 Technischer Umweltschutz.....	63
7.2.12.1. Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern.....	63
7.2.12.2. Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie	63
7.2.12.3. Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten mit Immissionsgrenzwerten nach europarechtlichen Vorgaben .....	64
7.2.12.4. Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen oder Katastrophen .....	64
7.2.13 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen bei Realisierung der Planung (Eingriffsregelung) .....	64

7.2.13.1. Eingriffe.....	65
7.2.13.2. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen .....	65
7.2.13.3. Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung.....	67
7.2.14 Kumulierung mit Auswirkungen von benachbarten Vorhaben.....	72
7.2.15 Planungsalternativen und Nullvariante .....	72
7.2.16 Zusammenfassung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 j) BauGB .....	73
<b>7.3. Zusätzliche Angaben .....</b>	<b>74</b>
7.3.1 Methodik der Umweltprüfung .....	74
7.3.2 Kenntnis- und Prognoselücken.....	74
7.3.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt .....	74
7.3.4 Zusammenfassung des Umweltberichtes.....	75
7.3.5 Referenzliste der Quellen .....	77
<b>8. Berücksichtigung der Belange besonderer Bevölkerungsgruppen .....</b>	<b>79</b>
<b>8.1 Gender-Aspekte .....</b>	<b>79</b>
<b>8.2 Familien / Kinder und Jugendliche .....</b>	<b>79</b>
<b>8.3 Senioren und Menschen mit Behinderungen .....</b>	<b>80</b>
<b>9. Gebietsgliederung .....</b>	<b>80</b>
<b>10. Pläne und Anlagen .....</b>	<b>82</b>

## 1. Plangebiet

Das Plangebiet liegt zwischen:

im Norden: Grundstücke der Flensburg Brauerei und des LLUR,

im Osten: Bahnhofstraße,

im Süden: Vorplatz des Bahnhofes und der westlich angrenzenden Bebauung und

im Westen: Schleswiger Straße.

## 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) und die **Landesbauordnung** (LBO 2009). Außerdem das **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) und das **Landesnaturschutzgesetz** (LNatSchG).

### 2.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1998 stellt den Planbereich als Gemeinbedarfsfläche und gewerbliche Baufläche dar. Die gehölzbestandene Böschungskante im Planbereich wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Schirm- und Begleitgrün dargestellt.

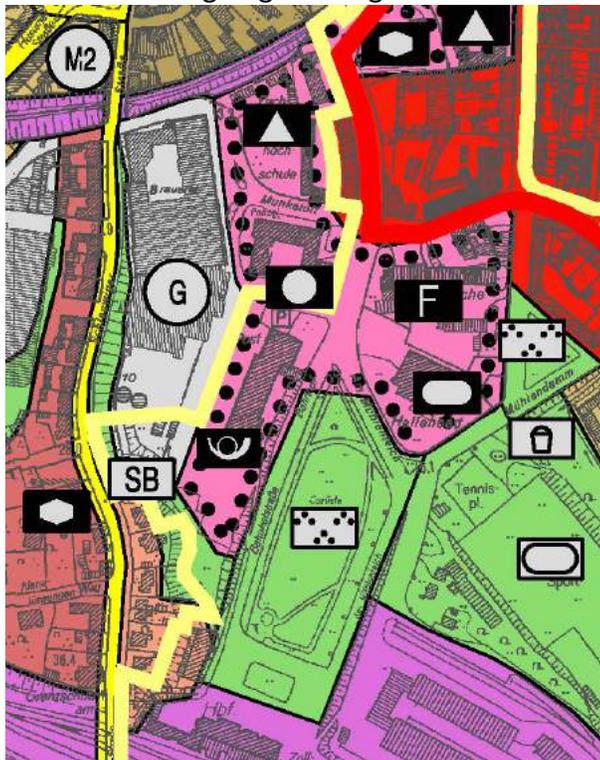


Abb.: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Flensburg (1998 mit Fortschreibung von 2016).

Da die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 303 „Hauptpost“ von den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes abweichen, ist die 94. FNP-Änderung erforderlich.

### 2.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan aus dem Jahr 1998 stellt den Bereich als Gewerbeflächen und Gemeinbedarfsflächen dar. Die gehölzbestandene Böschungskante im Plangebiet wird als Gehölzfläche dargestellt.



Abb.: Ausschnitt Landschaftsplan (2016)

### 2.4 Weitere Vorschriften

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

## 3. Beschreibung des Gebietes

Das Gelände der Hauptpost liegt zentral im Stadtgefüge Flensburgs bzw. an der wichtigen Nord- Süd-Achse. Es grenzt unmittelbar westlich an dem den Bahnhof vorgelagerten Carlisle-Park an. Aufgrund der früheren Lage der Mühlenteiche in dem Bereich, liegen die Flächen der Hauptpost in einer Senke, die zur Bahnhof- und Schleswiger Straße durch hohe Böschungskanten ausgeprägt ist. Hierdurch ist der Bereich trotz seiner zentralen Lage relativ isoliert vom städtebaulichen Umfeld. Die Fläche wird der-

zeit von der Hauptpost einschließlich dazugehöriger Dienstleistungseinrichtungen sowie einer größeren Abstellfläche für Dienstfahrzeuge verwendet. Die Böschungskanten sind durchweg gehölzbestanden und bilden einen waldähnlichen Bestand. Entlang der Bahnhofstraße befindet sich ebenfalls eine schmale gehölzbestandene Böschung.

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

Die Stadt Flensburg hat für den Bahnhofsbereich einen Bedarf für ein Business-Hotel der höherwertigen Kategorie mit integriertem Kongress-Center, Tagungsmöglichkeiten und einem Wellnessbereich speziell für Touristen und Geschäftskunden festgestellt. Bei der Entscheidung für den Standort sprachen vor allem die Innenstadtnähe, die verkehrstechnisch gute Lage, der ausreichende Platz für den ruhenden Verkehr sowie das Flächenangebot für eine großzügige Hotelplanung.

Das Projekt wird dabei als integraler Bestandteil der Umgestaltung des Bahnhofsvorplatzes mit dem Carlisle-Park innerhalb des Sanierungsgebietes Südstadt-Bahnhofumfeld gesehen. Am 20.07.2017 wurde der Aufstellungsbeschluss in der Ratsversammlung beschlossen.

##### Sanierungsgebiet Südstadt Bahnhofsumfeld

Die Ratsversammlung der Stadt Flensburg hat am 14. Februar 2013 das Sanierungsgebiet Südstadt Bahnhofsumfeld förmlich festgelegt. Dem Beschluss vorausgegangen waren die sogenannten Vorbereitenden Untersuchungen nach den Regularien des Baugesetzbuches. Einen besonderen Schwerpunkt nahm dabei das Thema Stellplätze ein. Die derzeitige Situation lässt das Parken in dem Bereich Bahnhofsvorplatz, Bahnhofstraße, Mühlendamm, also den Straßen rund um den Carlislepark mit rund 180 Parkplätzen zu. Diese Parkplätze sind zum geringen Teil bewirtschaftet, größtenteils aber frei nutzbar. Parkplatzkontingente, wie beispielsweise für Berufspendler werden derzeit nicht vorgehalten. Alle verfügbaren Parkplätze sind werktags ausgelastet, es ist anzunehmen, dass dies vor allem durch Berufspendler, welche alleine das Auto nutzen und im Bahnhofsumfeld arbeiten, hervorgerufen wird. Dieser Umstand führt dazu, dass die Ziel- und Quellverkehre von und zum Hauptbahnhof bereits heute zu einer deutlichen Belastung der Verkehrssituation und zu einem stark ausgeprägten Parksuchverkehr auch in den angrenzenden Wohngebieten führen. Die Attraktivität von Park & Ride wird dadurch stark eingeschränkt. Die zentral gelegene Bahnanbindung hat für Flensburg und Region eine große Bedeutung für Pendler und auch unsere dänischen Nachbarn, ohne dass ein entsprechendes Parkplatz-Angebot in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof vorhanden ist. Die im Verhältnis zu anderen Städten vergleichbarer Größenklasse geringen EinsteigerInnenzahlen finden ihre Ursache maßgeblich in dieser Situation. Es liegt im Interesse der Stadt, die Schnittstelle zwischen PKW und Bahn wesentlich zu verbessern. Gleichzeitig kann das Bahnhofsumfeld nur durch eine Herausnahme des ruhenden Verkehrs wirklich qualitativ aufgewertet werden und somit auch eine attraktive Alternative im Fuß- und Radverkehr bieten. Die innenstadtnahe Lage bietet hier großes Potenzial. Erst die Wegnahme des ruhenden Verkehrs aus dem öffentlichen Raum lässt eine angemessene Gestaltung des Bahnhofsumfeldes auch unter dem Gesichtspunkt der Stärkung des Umweltverbundes zu, unter Berücksichtigung der zukünftigen Entwicklung des Quartiers mit neuen Wohnprojekten.

Der aktuelle Rahmenplan ist aus den vorbereitenden Untersuchungen entwickelt worden und sieht u.a. vor, im Bereich der Bahnhofstraße, zwischen Helenenallee und Munketoft eine sogenannte Baulückenschließung vorzunehmen. Darauf aufbauend wurde 2015 ein Planungswettbewerb durchgeführt, der im Ergebnis den Neubau von rund 120 Wohneinheiten ergeben hatte. Der Selbsthilfebauverein ist gerade dabei, dieses Wohnbaukonzept in drei Bauabschnitten zu realisieren. Für den ersten Bauabschnitt erfolgte der erste Spatenstich am Tag der Städtebauförderung, dem 5. Mai 2018. Des Weiteren sieht der Rahmenplan vor, im Bereich der Straße Munketoft westlich der Studentenwohnungen ein neues Wohngebiet erschließen zu wollen. Die Grundstücksverkäufe werden derzeit verhandelt. Insgesamt werden drei Investoren dort rund 100 Wohneinheiten und eine Kita realisieren. Der Bereich des ehemaligen Sportplatzes ist mit Städtebaufördermitteln erworben und in das Treuhandvermögen unseres Sanierungsträgers zur Bewirtschaftung überführt worden. Mittelfristig ist vorgesehen, dort rund 600 Wohneinheiten zu realisieren. In der Summe entstehen somit in den nächsten 5-10 Jahren in dem Bereich um den heutigen Bahnhof rund 900 neue Wohneinheiten. D.h., man kann davon ausgehen, dass zwischen 1500 und 1800 Menschen in diesem Stadtteil neu leben werden. Selbst, wenn für alle Wohneinheiten auf den eigenen Grundstücken die notwendige Anzahl von Stellplätzen geschaffen werden kann bzw. nachhaltige Wohnprojekte den Besitz des eigenen Kfz überflüssig machen, so ist anzunehmen, dass vorerst der Parkdruck im Bereich öffentlicher Parkmöglichkeiten weiter zunehmen wird. Somit steht die Stadt Flensburg vor der Herausforderung, diesen Parkdruck zu regulieren, so dass die heutige und die zukünftige Erreichbarkeit des Flensburger Bahnhofs mit ÖPNV, Taxen, Fahrrädern, PKWs und zu Fuß sowohl für Touristen und Berufspendler als auch Kurzzeitparker verbessert wird. Sollte die Situation beibehalten werden, so würde sich die Erreichbarkeit des Bahnhofs gerade für Berufspendler, aber auch für Touristen deutlich verschlechtern und die Wohnqualität zukünftiger Wohngebiete darunter leiden. Die Konkurrenz der Nutzung von Parkplätzen durch Anwohner, Pendler, Arbeitskräften und Besucher würde ausgehend von der aktuellen unzulänglichen Situation weiter verstärkt. Deshalb ist vorgesehen, auf dem nahe gelegenen Grundstück Bahnhofstraße 40 hinter dem geplanten Hotelneubau ein Parkhaus zu errichten, welches nach derzeitigem Planungsstand rund 296 Parkplätze beinhalten wird. Es ist darauf hinzuweisen, dass das geplante Parkhaus nicht den Stellplatzbedarf für den geplanten Hotelneubau beinhaltet. Die notwendigen ca. 53 Stellplätze dafür werden in einer gesonderten Tiefgarage nachgewiesen, die sich im Baukörper des geplanten Hotelneubaus befindet.

#### Standortalternativen für Parkhaus

Es handelt sich beim Grundstück Bahnhofstraße 40 um ein Grundstück, das in akzeptabler Entfernung zum Bahnhof gelegen ist. Weitere mögliche stadteigene Grundstücke sind fußläufig weiter als einen halben Kilometer entfernt vom Bahnhofsgebäude und somit für eine fußläufige Erreichbarkeit zu unattraktiv. Derzeit befinden sich im Bereich des Bahnhofsumfeldes zwei weitere Flächen im städtischen Eigentum, deren Eignung für den Bau eines Parkhauses wie folgt bewertet wird:

1. Fläche nördlich des Carlisleparks, auf dem sich ehemals das städtische Hallenbad befand:

Diese Fläche ist gemäß Beschluss der Ratsversammlung vom 7.5.2015 für den Neubau der Berufsfeuerwehr vorgesehen. Damit verbunden ist die räumliche Konzentration mit einer freiwilligen Feuerwehr. Der Standort ist aus dem aktuellen Feuerwehrbedarfsplan entwickelt, nur von hier kann fast das gesamte Stadtgebiet in der definierten Hilfsfrist erreicht werden. Das umfangreiche Raumprogramm lässt für den Neubau eine vergleichbare öffentliche Parkplatzanlage aus Platzgründen nicht zu. Es können zukünftig nur die erforderlichen Stellplätze der zukünftigen Nutzungen aufgenommen werden. Alternative Standorte sind dafür in Flensburg aufgrund des Siedlungsdruckes kaum vorhanden.

2. Fläche östlich des Carlisleparks, auf dem sich ehemals der Sportplatz befand:

Für diese Fläche ist vorgesehen, in den nächsten Jahren rd. 600 Wohneinheiten neu zu bauen. Eine Erschließung des Gebietes ist ausschließlich von der nördlichsten Ecke des Grundstücks von der K8 kommend möglich, da sich alle anderen Flächen zwischen dem Gebiet und dem Mühlendamm im Eigentum Dritter befinden. Die fußläufige Anbindung zum Bahnhof wird allerdings als zu weit und unattraktiv erachtet. Als Vergleich können hier Referenzobjekte der DB Bahnpark, einem Tochterunternehmen der Bahn, herangezogen werden, die in mehreren deutschen Städten Parkhäuser in Bahnhofsnähe betreibt, die allesamt in weniger als 300 m Entfernung eine fußläufige Erreichbarkeit vom Bahnhofseingang zum Stellplatz ermöglichen.

Weitere Grundstücke befinden sich in angemessener Entfernung zum Bahnhof leider nicht im Eigentum der Stadt Flensburg bzw. sind grundsätzlich nicht vorhanden.

Die Realisierung des Parkhauses ist auf unabsehbarer Zeit die einzige Möglichkeit für die Umgestaltung des Bahnhofsumfeldes sowie speziell des Vorplatzes mit dem Carlisle-Park. Es bildet die strategische Möglichkeit das Bahnhofsumfeld und den Bahnhof aufgrund seiner überregionalen verkehrstechnischen Bedeutung städtebaulich in den Stadtkörper zu integrieren und die zentrale Nord-Süd-Verbindung zu stärken. Dieser Ansatz spiegelt sich auch im aktuellen beschlossenen ISEK wieder. Die Umsetzung der Ziele des Masterplans Mobilität bezogen auf die umweltverträgliche Anpassung des Modal Split - insbesondere die Stärkung des ÖPNVs - kann dadurch erfolgen und mögliche Entwicklungsimpulse für eine nachhaltige Entwicklung der angrenzenden innerstädtischen Flächen gesetzt werden. Da in diesem Bereich auch funktionale Notwendigkeiten der Verknüpfung des SPNV (Schienenpersonennahverkehr) mit dem Individualverkehr bestehen und zusätzlich eine Parkraumnachfrage durch angrenzende Institutionen und Anwohner besteht, müssten ansonsten auch zukünftig viele Flächen für Kfz-Stellplätze, Fahrräder, Busse und Taxen im Bahnhofsumfeld zur Verfügung gestellt werden. Ansonsten ist davon auszugehen, dass sich der Parkdruck in die angrenzenden Quartiere verlagert, was zu Konflikten und Wohnqualitätsverlusten führen würde. Die gesamten bisherigen Planungen für das Sanierungsgebiet Bahnhofsumfeld - insbesondere die Umgestaltungsmöglichkeiten im öffentlichen Raum um den Carlislepark - sind aufgrund der Flächenansprüche des weiterhin vorhandenen ruhenden Verkehrs von der Entwicklung eines ausreichend dimensionierten Parkhauses abhängig. Nur dadurch kann man den Anforderungen des sich immer weiter entwickelnden

ÖPNV sowie weitere Elemente des Umweltverbundes gerecht werden. Und nur so kann das Verkehrsaufkommen durch Parksuchverkehre in Verbindung mit verkehrswidrigem Verhalten und damit der Gefährdung/ Behinderung von Fuß-, Rad- und öffentlichem Verkehr reduziert werden. Die Regulation des öffentlichen Raums für ruhenden Verkehr ist derzeit durch eine fehlende, flächendeckende Bewirtschaftung (auch der Anwohnerstraßen) nicht gegeben. Ohne eine Lösung des Themas Parken um den Bahnhofsbereich ist keine attraktive Gestaltung des Bahnhofsvorplatzes sowohl unter städtebaulichen als auch verkehrlichen Gesichtspunkten vorstellbar.

### Anpassungen im Planungsverlauf

Die ursprünglichen Planungen wurden aufgrund der Rücksichtnahme auf die Notwendigkeiten des Baum- und Hangschutzes angepasst. Zunächst war noch eine verkehrliche Zuwegung zum Parkhaus direkt von der Schleswiger Straße in Form eines Brückenbauwerkes im Hangbereich vorgesehen. Darauf wurde verzichtet, da die Eingriffe, besonders auch während der Bauzeit, zu hoch ausgefallen wären. Der Baukörper des Parkhauses wurde etwa 15 m nach Osten verschoben und wesentlich verkleinert (von ursprünglich ca. 500 Stellplätzen auf derzeit 296). Dadurch können Bäume im nördlichen Teilbereich des Baumbestandes erhalten bleiben. Die Planung des Hotelgebäudes wurde dahingehend angepasst, dass dieses leicht gegen den Uhrzeigersinn (ca. 6 m) gedreht wurde um einige Bäume im Südbereich des Plangebietes erhalten zu können. Zusätzlich erfolgte eine Reduzierung und Anpassung der Außenstellplätze um den Weiterbestand einiger Gehölze zu sichern. Auf Feuerwehrumfahrten kann im hinteren Bereich verzichtet werden, so dass die Hangeingriffe minimiert werden können. Der Wegfall von Gehölzen an der Bahnhofstraße kann durch die Neuanlage von Alleebäumen kompensiert werden. Der Alleecharakter bliebe somit erhalten. Negative Auswirkungen auf das Umfeld des Gartendenkmals Carlisle-Park können dadurch vermieden werden.

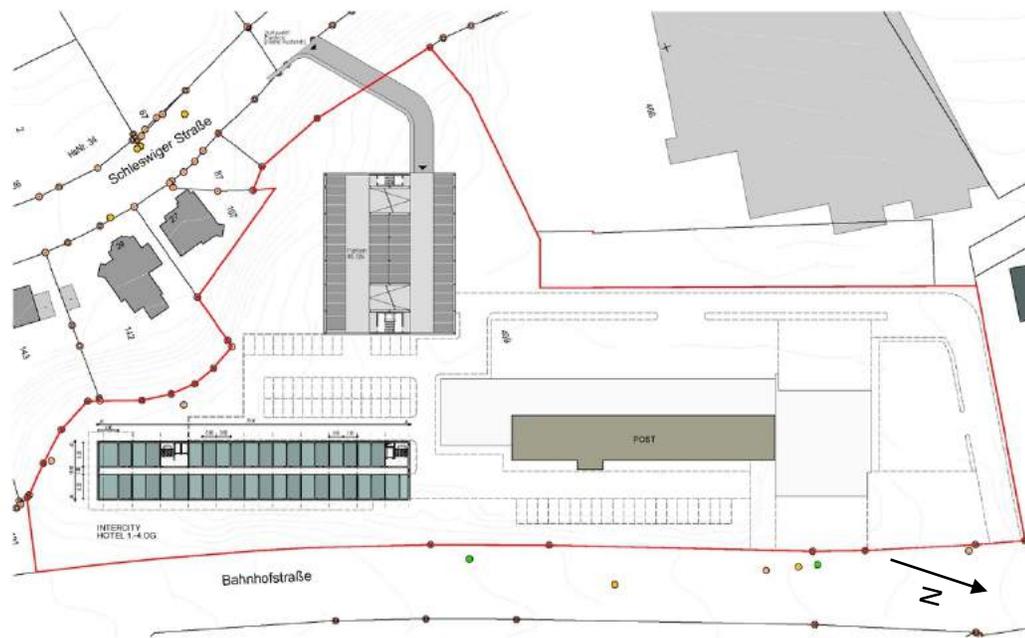


Abb.: Planungsstand August 2017 (IGA Haus), mit Anbindung des Parkhauses an die Schleswiger Straße

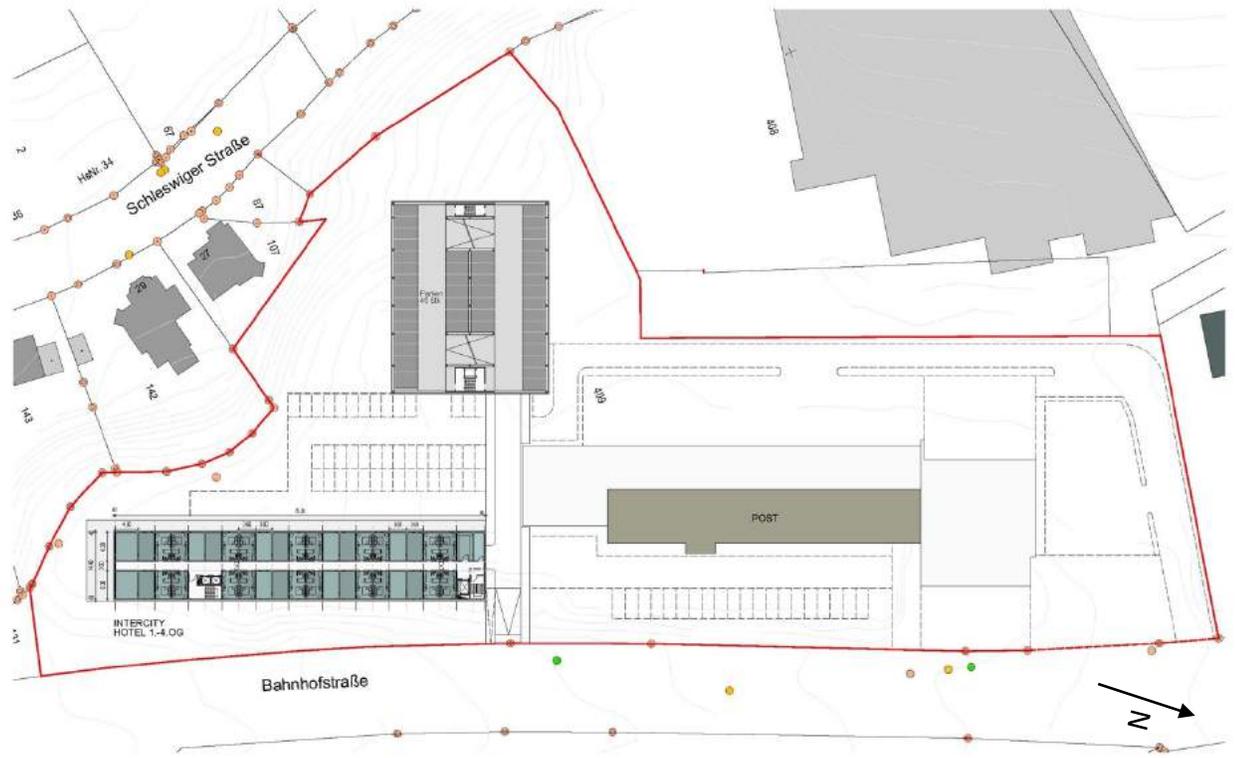


Abb.: Planungsstand November 2017 (IGA Haus), mit Anbindung des Parkhauses an die Bahnhofstraße

#### Umgang mit Teilaspekten

Die städtebaulich wie auch naturräumliche Lage des Planstandortes erforderte im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes intensive (Vor-)untersuchungen verschiedener Teilaspekte. Dazu gehören neben den Belangen des Waldschutzes / Baumschutzes der Artenschutz, Immissionsschutz, Geruchs- und Lärmimmissionen, Geotechnik und Hydrologie sowie die Verkehrserschließung. Zusätzlich erfolgte eine intensive Abstimmung mit den betroffenen Nachbarn, der Öffentlichkeit, den zuständigen Behörden sowie sonstigen Trägern öffentlicher Belange.

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

Die Planung verfolgt das Ziel, den Standort der Hauptpost neu zu entwickeln und wesentliche städtebauliche Impulse für die Entwicklung des Bahnhofsumfeldes anzustoßen. Hierzu sollen Optionen einer Entwicklung von Gewerbe- oder Wohnnutzungen mit kleinteiligem Einzelhandel, geprüft werden. Weiterhin sollen Entwicklungsmöglichkeiten für die Ansiedlung von Beherbergungsbetrieben mit einem öffentlich zugänglichen Parkhaus geschaffen werden. Hierbei sind die Erschließungssituation und die Anbindung an das örtliche Verkehrsnetz sowohl über die Schleswiger Straße als auch über die Bahnhofstraße zu klären.

Der aktuelle Vorhabenplan sieht auf dem Grundstück Bahnhofstraße 40 in südlicher Verlängerung zum Bestandsgebäude der Hauptpost eine Straßenrandbebauung vor. Hierbei ist ein siebenstöckiger Baukörper geplant, dessen Gesamthöhe etwa der Höhe

des an der Westseite des Bahnhofsvorplatzes liegenden Wohngebäudes entspricht und somit niedriger als die Gebäude der Brauerei liegt. Etwa 5 Geschosse werden von der Bahnhofstraße zu sehen sein. Die beiden Untergeschosse werden in erster Linie für die notwendigen Stellplätze des Hotels genutzt. Der Vorhabenplan sieht außerdem die Sanierung und Umbau des bestehenden Postgebäudes in Teilen für eine zukünftige Gewerbe- und Büronutzung vor. Da derzeit längerfristige Vertragsverhältnisse mit der Post existieren, kann deren Betrieb nicht zu Gunsten des Hotelvorhabens aufgegeben werden.

Die Erschließung des Parkhauses und des 1. Untergeschosses des Hotels kann über ein Brückenbauwerk von der Bahnhofstraße erfolgen. Die restlichen Außenstellplätze, das 2. Hotel-Untergeschoss sowie die Postflächen sind weiterhin von der jetzigen Postzufahrt erschlossen. Eine Umfahrt auf die Gebäudeostseite der Post kann weiterhin erfolgen. Auf unterster Ebene des Parkhauses wird es dazu entsprechende Fahrmöglichkeiten geben.



Abb.: Freiflächenplan Hotel und Parkhaus (IGA Haus, 26.03.2019)



Abb.: Lageplan (IGA Haus, 20.03.2019)

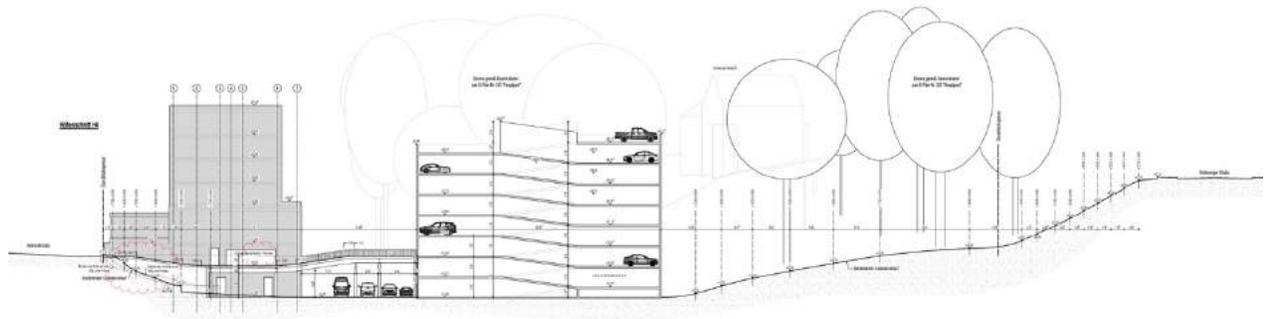


Abb.: Querschnitt Bahnhofstr.-Steilhang-Schleswiger Straße (IGA Haus, 20.03.2019)

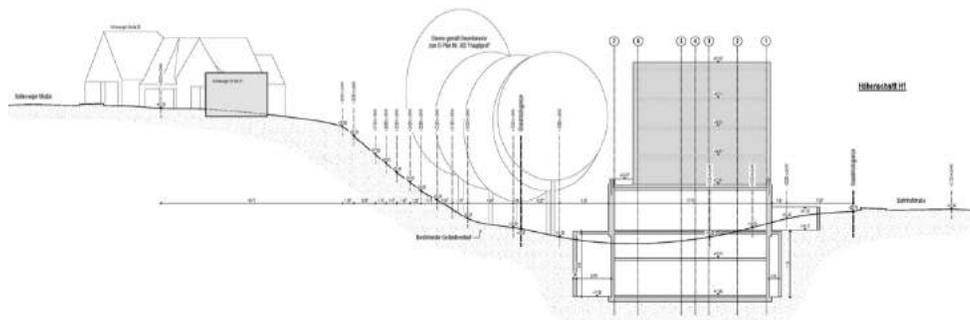


Abb.: Querschnitt Schleswiger Straße- Steilhang-Bahnhofstr. (IGA Haus, 20.03.2019)

Mit der Vorhabenträgerin wird die Stadt Flensburg vor dem Satzungsbeschluss einen städtebaulichen Vertrag schließen, der Festlegungen und Sicherungen zu folgenden Punkten enthält:

- Bauliche Konzeption und Nutzung,
- Gestaltung der Freiflächen,
- Gründächer und Fassadenbegrünung,
- Fassadenmaterialien,
- Erschließung hinsichtlich der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte und erforderlicher Grundbucheintragungen bzw. öffentlich-rechtlicher Baulasten,
- Durchführung der im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen auf dem Grundstück insbesondere von Ersatzpflanzungen für die Allee an der Bahnhofstraße und den dauerhaften Erhalt des Biotops am Steilhang,
- Sicherung der externen Ausgleichsmaßnahmen.

## **6. Planinhalt und Festsetzungen**

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

Entsprechend den Zielsetzungen wurden für die Bereiche des Plangebietes Art und Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise festgesetzt.

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

Um die Nutzung eines Hotels an diesem Standort planungsrechtlich zu sichern, wird ein Sonstiges Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung „Hotel“ festgesetzt, das der Unterbringung eines Hotels mit Vollgastronomie, Konferenz- und Tagungsräumen und den zugehörigen Stellplätzen dient. Zur Erschließung des in der zweiten Baureihe geplanten Parkhauses (SO 2) wird innerhalb des SO 1 eine Zufahrt zum SO 2 „Parkhaus“ geplant.

Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs aus der Verlagerung der öffentlichen Parkplätze des Bahnhofsumfeldes wird ein Sonstiges Sondergebiet SO 2 mit der Zweckbestimmung „Parkhaus“ festgesetzt, das der Unterbringung eines Parkhauses mit öffentlichen Parkplätzen und privaten Stellplätzen, den Zu- und Abfahrten sowie Nebenanlagen dient.

Eine erforderliche Umfahrt auf der untersten Ebene des Parkhauses für die Nutzungen aus dem eingeschränkten Gewerbegebiet wird vertraglich / grundbuchlich gesichert.

Im nördlichen Teilgebiet des Plangeltungsbereichs wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet GEe festgesetzt. Hier sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Lagerplätze, Tankstellen und Vergnügungstätten nicht zulässig.

#### **Einzelhandelsnutzung:**

Die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in einer Gemeinde sind nach Maßgabe des Baugesetzbuches zu leiten. Ziel ist eine nachhaltige Entwicklung, die den

sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Belangen gerecht wird, zu sichern. Ein wesentlicher Komplex ist die Sicherstellung der Nahversorgung, die in den Stadtteilzentren, der Innenstadt und den dezentralen Standorten stattfindet.

Ein Einzelhandelskonzept dient i. S. v. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als städtebauliches Entwicklungskonzept und ist damit ein bedeutsames Abwägungskriterium. Das Gesamtstädtische Einzelhandelskonzept der Stadt Flensburg ist am 12.05.2011 von der Ratsversammlung der Stadt beschlossen worden. Es umfasst neben den nachstehend aufgeführten Zielen eine Liste mit zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimenten.

- Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten soll grundsätzlich nicht außerhalb der Stadtteilzentren und der Innenstadt großflächig entwickelt werden.
- Die Innenstadt soll auch künftig Marktführer für die zentrenrelevanten Einzelhandelsbranchen bleiben.
- Bei der Entwicklung von möglichen gemeinsamen Gewerbegebieten ist Einzelhandel grundsätzlich auszuschließen.

#### **Begründung für den generellen Einzelhandelsausschluss im Gewerbegebiet:**

Analog zu den Empfehlungen des „Gemeinsamen Beratungserlasses zur Ansiedlung von Einkaufseinrichtungen größeren Umfangs“ des Landes Schleswig-Holstein vom 1. August 1994 wird der Einzelhandel im Gewerbegebiete generell ausgeschlossen. Unter bestimmten Voraussetzungen kann Einzelhandel im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieb betrieben werden.

Ziel der Gewerbegebietsfestsetzung ist die Ansiedlung von Handwerks-, Produktions-, Dienstleistungs- und Großhandelsbetrieben, um das Arbeitsplatzangebot in der Gemeinde zu erhöhen und ausreichende Flächen insbesondere auch zur Umsiedlung städtebaulich störender Betriebe zur Verfügung stellen zu können. Den Betrieben soll als untergeordnete Nebeneinrichtung Gelegenheit gegeben werden, ihre Produkte an Endverbraucher zu verkaufen (Direkt-Vermarktung). Wegen der eher wohnungsfern gelegenen Gewerbegebiete wird der Einzelhandel mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs generell ausgeschlossen; diese Einrichtungen sollen wohnungs- und verbrauchernah angesiedelt werden.

#### 6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch festgesetzte Grundflächen (GR) sowie die maximale zulässige Höhe für bauliche Anlagen (FH).

##### Grundflächen (GR)

Im gesamten Plangeltungsbereich (SO 1, SO 2 und GEe) werden zur Verbesserung der Anschaulichkeit die höchstzulässigen Grundflächen in absoluten m<sup>2</sup> angegeben.

Im Sonstigen Sondergebiet SO 1 „Hotel“ ist für das südliche Baufeld (Hauptbaukörper des Hotels) eine Grundfläche (GR) von maximal 1.700 m<sup>2</sup> zulässig, für die Zufahrt zum SO 2 „Parkhaus“ ist eine Grundfläche (GR) von maximal 350 m<sup>2</sup> zulässig. Im Sonstigen Sondergebiet SO 2 „Parkhaus“ ist eine Grundfläche (GR) von maximal 1.100 m<sup>2</sup> zulässig und im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) ist eine Grundfläche (GR) von maximal 2.600 m<sup>2</sup> zulässig.

Dabei liegen die Werte der höchstzulässigen Ausnutzung der Bauflächen im SO 1 und im GEe umgerechnet bei ca. GRZ 0,5 bis 0,6 und damit unterhalb der jeweiligen Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO für Sonstige Sondergebiete und Gewerbegebiete (jeweils GRZ 0,8).

Im SO 2 wird umgerechnet nahezu eine GRZ von 1,0 erreicht und damit die Obergrenzen des § 17 BauNVO deutlich überschritten. Diese Überschreitung wird damit begründet, dass zur Minimierung der Auswirkungen auf die Flächen des Steilhangs das Sonstige Sondergebiet exakt auf das bauliche Vorhaben des Parkhauses zugeschnitten wird, womit die Vorgaben des § 17 Abs. 2 BauNVO eingehalten werden.

Die zulässige Grundfläche (GR) darf im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe, im Sonstigen Sondergebiet SO 1 „Hotel“ und im Sonstigen Sondergebiet SO 2 „Parkhaus“ durch die Grundflächen für Nebenanlagen, Zufahrten, Garagen und Stellplätze gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO jeweils bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden. Diese Überschreitung liegt darin begründet, dass alle 3 Baugebiete so reduziert auf die geplanten bzw. bestehenden Nutzungen zugeschnitten sind, um die von einer Nutzung freizuhaltenden Flächen tatsächlich anderweitig planungsrechtlich festzusetzen (Grünflächen, Erhaltungsflächen, Maßnahmenflächen). Im SO 2 und im GEe gibt es zudem nutzungsbedingt erhöhte Flächenbedarfe für Rangier- und Ladeflächen (GEe) und Stellplatzflächen mit ihren Zufahrten (SO 2).

#### Höhenentwicklung

Um das planerische Ziel einer Einfügung der baulichen Anlagen in die bestehende topografische und bauliche Situation erreichen zu können, sind Festsetzungen zu maximal zulässigen Höhen für bauliche Anlagen (FH) eindeutig nachvollziehbar und ausreichend bestimmt. Daher wird auf weitergehende Festsetzungen bspw. zur Anzahl der Vollgeschosse verzichtet.

Im Sonstigen Sondergebiet SO 1 „Hotel“ ist die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (FH) für das südliche Baufeld auf + 38,0 m üNNH und für das nördliche Baufeld (Zufahrt zum Parkhaus in SO 2) auf + 22,0 m üNNH begrenzt. Die lichte Höhe der Durchfahrt unterhalb der Parkhauszufahrt beträgt mindestens 3,35 m.

Im SO 2 „Parkhaus“ ist die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (FH) auf + 36,0 m üNNH begrenzt, im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) ist die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (FH) auf + 29,0 m üNNH begrenzt.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe und in den Sonstigen Sondergebieten SO 1 „Hotel“ und SO 2 „Parkhaus“ darf die maximale Höhe der baulichen Anlagen durch untergeordnete Bauteile wie Dachaufbauten, Heiz- und Klimaanlage, Maschinenräume, Treppenaufgänge etc. oder durch sonstige Nutzungen und Nebenanlagen wie Photovoltaikanlagen um maximal 2,00 m überschritten werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO).

## **6.2. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

### **6.2.1 Bauweise**

Für das eingeschränkte Gewerbegebiet GEe und für das Sonstige Sondergebiet SO 1 „Hotel“ wird die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Es sind Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig.

Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise liegt in der Lage des Grundstücks zwischen der Bahnhofstraße und des Steilhangs begründet. Der bestehende Zuschnitt der Grundstücke in eher länglicher Form führt zu einer entsprechenden Ausbildung der Baukörper / Baufelder straßenbegleitend ebenfalls in länglicher Form. Zudem befindet sich im GEe das Bestandsgebäude der Post, das eine Länge von deutlich über 50 m aufweist. Die südliche Außenwand des Bestandsgebäudes im eingeschränkten Gewerbegebiets ist als Brandwand ausgebildet.

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

Durch die Festsetzung von Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO) wird die Anordnung der Baukörper auf den Grundstücken definiert.

Die Baugrenzen sind so dimensioniert, dass die geplante Bebauung im SO 1 „Hotel“ und das Bestandsgebäude im GEe in Form einer straßenbegleitenden Bebauung umgesetzt bzw. gesichert werden kann. Das Baufeld im SO 2 „Parkhaus“ wird so knapp dargestellt, dass dort ein wirtschaftlich funktionierendes Parkhaus errichtet werden kann.

## **6.3. Erschließung, Infrastruktur**

### **6.3.1 Verkehrsflächen**

Entsprechend der städtebaulichen Überlegungen erfolgt die Erschließung über die bestehende Bahnhofstraße.

### **6.3.2 Verkehrserschließung**

Die Verkehrserschließung des Plangebiets erfolgt ausschließlich über die Bahnhofstraße. Das eingeschränkte Gewerbegebiet GEe mit der Bestandsnutzung der Post wird auch künftig unverändert über den nördlichen Bereich des Grundstücks erreicht. Das Hotel (SO 1) sowie das Parkhaus (SO 2) werden über eine neu zu errichtende „Zufahrtsbrücke“ ebenfalls von der Bahnhofstraße erschlossen.

Das Parkhaus steht im Wesentlichen für öffentliche Parkplätze zur Verfügung und wird die im Zuge der Umgestaltung des Bahnhofplatzes entfallenden Parkplätze ersetzen. Durch die unterste Ebene des Parkhauses und unterhalb der „Zufahrtsbrücke“ führt zudem eine Umfahrt für die gewerbliche Nutzung der Post, um die Stellplätze zwischen der Bahnhofstraße und des Bestandsgebäudes im GEe zu erreichen. Diese Umfahrt bedarf einer vertraglichen / grundbuchlichen Sicherung. Zudem wird in der untersten Ebene des Parkhauses ein geringer Teil des Stellplatzbedarfs der Post untergebracht.

Die Stellplätze für die Hotelgäste werden komplett in 2 Untergeschossen des Hotelgebäudes untergebracht, einige wenige Stellplätze für die Mitarbeiter entstehen ebenerdig zwischen den Gebäuden des Hotels und des Parkhauses.

### 6.3.3 Verkehrsuntersuchung

*Auszüge aus dem „Verkehrsgutachten zum B-Plan Nr. 303 „Hauptpost“, Neubau eines Hotels und eines Parkhauses“ Wasser- und Verkehrs-Kontor GmbH, Neumünster 09.03.2018.*

#### Aufgabenstellung

In der Stadt Flensburg ist der Bau eines Hotels sowie eines Parkhauses im Zuge des B-Plan Nr. 303 „Hauptpost“ geplant. Das Parkhaus soll der Öffentlichkeit dienen (bzw. steht im Wesentlichen für öffentliche Parkplätze zur Verfügung) und die im Zuge der Umgestaltung des Bahnhofsplatzes entfallende Parkplätze ersetzen. Zudem wird der Stellplatzbedarf der Post in dem Parkkomplex untergebracht. Das Planungsgebiet befindet sich östlich der Schleswiger Straße (K 11) und westlich der Bahnhofstraße auf der zurzeit als Stellplatzanlage der ansässigen Post genutzten Fläche. Das Gebäude der Post bleibt in seiner Bestandsform erhalten. Die Erschließung ist über die Bahnhofstraße vorgesehen.

Im Rahmen der hier vorliegenden Verkehrsuntersuchung war zu prüfen, ob das maßgebende Streckennetz in der Lage ist das prognostizierte Verkehrsaufkommen leistungsfähig abzuwickeln. Es sind Empfehlungen zur Führung der Verkehrsarten auszusprechen und auf Konzeptebene darzustellen.

#### Empfehlung

Aus verkehrsplanerischer Sicht werden keine Bedenken hinsichtlich der Verkehrsverträglichkeit der beabsichtigten Gebietsentwicklung durch das Hotel und das Parkhaus gesehen, da ein großer Teil der Verkehre durch die Nutzung der Post sowie des Bahnhofsumfeldes durch Park+Ride bereits heute vorhanden ist. Neuverkehre in einer Größenordnung von rund 400 Kfz/24h werden allein durch die Hotelnutzung erwartet. Für die Gestaltung der Erschließung sind folgende Punkte zu beachten:

- Bei der Umgestaltung des Bahnhofsvorplatzes sollte die Bahnhofstraße möglichst zweistreifig ausgebaut werden, um den Bahnhofsvorplatz verkehrlich zu entlasten. Ausreichende Grundstücksbreiten sind durch das Wegfallen der vorhandenen Parkstände vorhanden.
- Ein Aufstellbereich für Linksabbieger am Knotenpunkt Bahnhofstraße / Am Mühlenteich sollte im Zuge der Umplanung vorgesehen werden.
- Die Fahrbahnoberfläche der Bahnhofstraße sollte eine ebenere Struktur erhalten um die Akzeptanz durch den Radverkehr zu erhalten. Dieser sollte in jedem Fall im Mischverkehr mit dem Kfz-Verkehr auf der Fahrbahn geführt werden.
- Auf dem Grundstück der Post darf im westlichen Bereich keine bauliche Trennung der Fahrgasse und der Be-/Entladezone vorgenommen werden, da diese die Befahrbarkeit des Grundstücks und der Ladezonen unmöglich macht.
- Nördlich des Parkhauses sollte eine Fahrgasse für Rangierfahrten eines Lastzuges angelegt und freigehalten werden.

- Östlich des Parkhauses müssen zwei Stellplätze entfernt werden, um eine Befahrbarkeit auch für Transporter bis an die Ladezone an der Ostseite des Postgebäudes herzustellen.
- Der Bereich östlich des Postgebäudes kann nur bei Verbreiterung der Fahrgasse für die Stellplatz- und Anlieferungsnutzung verwendet werden. Es empfiehlt sich hier die Funktion auf eine einzelne Nutzung zu beschränken.
- Die Pfeiler des Brückenbauwerks zur Erschließung des Parkhauses müssen außerhalb der benötigten Fahrwege des Transporters (als Bemessungsfahrzeug) angeordnet werden und folglich als Bögen die Fahrgasse überspannen.

#### 6.3.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Die Bushaltstelle Hauptbahnhof liegt in unmittelbarer Nähe. Es ist somit eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr gegeben.

#### 6.3.5 Ruhender Verkehr / Erreichbarkeit der Hauseingänge

Die erforderlichen Stellplätze für die Hotelgäste werden in 2 Untergeschossen des Hotelgebäudes untergebracht, zusätzlich werden auch einige Mitarbeiterstellplätze ebenerdig zwischen dem geplanten Parkhaus und dem Hotelgebäude errichtet. Die Stell- und Anlieferungsplätze für das eingeschränkte Gewerbegebiet sind zu beiden Längsseiten des Bestandsgebäudes untergebracht. Eine Umfahrt durch die unterste Ebene des Parkhauses ermöglicht die Erreichbarkeit der vorderen Stell- und Anlieferungsplätze.

Zudem nimmt das geplante Parkhaus die im Zuge der Umgestaltung des Bahnhofplatzes entfallenden Parkplätze auf.

Der Zugang von öffentlichen Verkehrswegen, Stellplätzen und Garagen zu den Haustüren muss auch innerhalb des Grundstücks barrierefrei ausgeführt werden (Festsetzung nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 84 Abs. 1 Nr. 3 LBO 2009).

#### 6.3.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zur Sicherung des bestehenden Regenwasserkanals wird im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebiets (GEe) ein Leitungsrecht (L 1) in einer Breite von 3,00 m zu Gunsten der Ver- und Entsorger festgesetzt.

Im Bereich der Sonstigen Sondergebiete SO 1 und SO 2 wird ein Geh- und Fahrrecht (L 2) zu Gunsten der Nutzer des eingeschränkten Gewerbegebiets GEe festgesetzt.

#### 6.3.7 Technische Infrastruktur

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

Aufgrund der vorhandenen Auffüllungen und der unterlagerten organischen Bodenschichten sowie der hohen Grundwasserstände ist eine Versickerung gem. DWA A-138 nicht möglich. Das anfallende Niederschlagswasser muss daher abgeführt werden.

Die geplante Regenentwässerung des Teilbereiche „Hotel“ und „Parkhaus“ soll zukünftig separat zur Entwässerung des bestehenden „Postgrundstückes“ erfolgen. Die

vorhandenen Regenwasserleitungen werden daher an den entsprechenden Stellen abgekoppelt. Gemäß den Forderungen des TBZ wird aus dem Plangebiet nur eine flächenspezifische Regenwassermenge von 5,0 l/(s x ha) abgeleitet. Darüber anfallendes Regenwasser wird über ein Regenwasserrückhaltesystem auf dem Plangebiet zwischen gespeichert. Da die Bahnhofstraße im Bereich des Plangebiets deutlich höher (ca. 19,00 mNHN) gelegen ist als die Hofflächen (ca. 11,50 mNHN), ist eine Einleitung in den öffentlichen RW-Kanal nur mittels RW-Hebeanlage möglich. Da ohnehin nur eine gedrosselte Einleitung in die öffentliche RW-Kanalisation zulässig ist, ist die Hebeanlage mit einer Fördermenge von ca. 3,6 l/s zu auszulegen (7.200 m<sup>2</sup> x 5,0 l/(s x ha)).

Eine Alternative zur RW-Hebeanlage stellt nur die RW-Ableitung über das „Postgrundstück“ dar. Der Anschluss könnte höhentechisch nur an RW 6 erfolgen. Das Regenwasser wird vorher in einem Rückhaltesystem zwischengespeichert und der vorhandenen Regenwasserleitung gedrosselt zugeführt.

Bei dieser Variante ist anstelle der Hebeanlage eine Drosseleinrichtung mit Abflussregler vorzusehen. Die Netto-Baukosten verringern sich dadurch nur minimal. Die Betriebskosten sind jedoch geringer. Bei dieser Variante sind entsprechende Leitungsrechte zu berücksichtigen.

Das vorhandene Drainagewasser muss auch zukünftig abgeleitet werden. Es sind daher hinter den Verbauwänden entsprechende Drainageleitungen auf dem derzeitigen Wasserführungsniveau einzubauen. Für die Bemessung der Drainageleitungen sind die derzeit anfallenden Wassermengen durch entsprechende Messungen zu erfassen. Dies ist im Zuge der weiteren Planungen durchzuführen.

Eine Rückhaltung des anfallenden Drainagewassers ist nicht möglich, da ein dauerhafter Wasserzufluss vorherrscht. Es ist zu erwarten, dass der Zufluss größer ist als die zulässige Einleitmenge. Die Drainageleitungen können daher nicht an das Rückhaltesystem angeschlossen werden. Der Anschluss erfolgt ohne Drosselung an Schacht RW6. Hierfür sind ebenfalls entsprechende Leitungsrechte zu berücksichtigen.

Dies entspricht auch der heutigen Entwässerungssituation. Durch die separate Entwässerung der befestigten Flächen und die geplante Regenwasserrückhaltung im Plangebiet wird das bestehende System jedoch deutlich entlastet.

#### 6.3.8 Abfall, Wertstoffe

Die Abfallbehälter müssen an ihren Stellplätzen barrierefrei erreichbar und nutzbar sein (Festsetzung nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 84 Abs. 1 Nr. 5 LBO 2009).

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

(§§ 12, 23 BauNVO, §§ 50c der Anlage 1 zum BauGB)

Stellplätze und Garagen sind gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO in allen Baugebieten (SO 1, SO 2 und GEe) zulässig. Da Stellplätze ebenerdig angelegt werden, können diese gemäß § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegen bzw. innerhalb von Abstandsflächen (bis max. 50 m<sup>2</sup> Fläche).

Für den Geltungsbereich sind die notwendigen Stellplätze und Carports / Garagen für die jeweiligen Nutzungen auf den privaten Grundstücken herzustellen, inkl. der notwendigen Stellplätze in Überbreite für die mögliche Nutzung mit Rollstuhl oder Kinderwagen.

Gemäß § 50 Abs. 9 LBO müssen Stellplätze und Garagen so angeordnet und ausgeführt werden, dass ihre Benutzung die Gesundheit nicht schädigt und das Arbeiten und Wohnen, die Ruhe und die Erholung in der Umgebung durch Lärm oder Gerüche nicht über das zumutbare Maß hinaus stört.

Abstellanlagen für Fahrräder: Für den Geltungsbereich sind die notwendigen Abstellanlagen für Fahrräder auf den privaten Grundstücken herzustellen.

## **6.5. Nebenanlagen**

Im gesamten Plangeltungsbereich sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Baugebiete allgemein zulässig.

## **6.6. Grünordnerische Festsetzungen**

### **6.6.1 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB), Anpflanzgebot**

Die gehölzbestandene Böschung vor dem Gebäude der Post wird als wichtige straßenbegleitende Grünstruktur erhalten. Innerhalb dieser Fläche befinden sich auch zahlreiche Bäume, die unter die Baumschutzsatzung fallen. Der gesamte Bestand wird mit einer Erhaltungsfestsetzung versehen.

Innerhalb der Maßnahmenfläche und der Grünflächen werden alle Bäume, die unter den Schutz der Baumschutzsatzung fallen, als zu erhaltende Bäume festgesetzt. Damit wird der dauerhafte Erhalt des wertvollen Baumbestandes sichergestellt. Die Erhaltungsfestsetzungen dienen auch der Kennzeichnung der Bäume, die bei der Waldumwandlung stehen bleiben sollen und bei den erforderlichen Auslichtungsarbeiten unter keinen Umständen entfernt werden dürfen. Zusätzlich werden die Grünflächen mit einer flächenhaften Erhaltungsfestsetzung versehen, um klarzustellen, dass der gesamte Gehölzbestand einschließlich kleinerer Bäume und Sträucher erhalten bleiben wird.

In der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, die sich zwischen dem Baufeld des eingeschränkten Gewerbegebietes (GEe) und der Bahnhofstraße befindet, ist einmalig eine Durchwegung mit einer maximalen Breite von 2 Metern für den Fuß- und Radverkehr zulässig.

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

Als Ersatz für die straßenbegleitenden Gehölzstrukturen entlang der Bahnhofstraße, die vor dem Hotelneubau entfallen müssen, wird zur Begrünung die Pflanzung einer Baumreihe vorgesehen. Um einen Alleecharakter mit den vorhandenen Linden an der

Bahnhofstraße zu schaffen, wird auf eine stadtklima-geeignete Linden-Sorte zurückgegriffen: es werden 7 *Tilia cordata* „Greenspire“ als viermal verpflanzte Hochstämme, mit einem Stammumfang in 1 m Höhe von 20-25 cm festgesetzt.

Der Wurzelraum der zu pflanzenden Laubbäume (Baumscheiben) muss mindestens 12 m<sup>2</sup> groß sein. Die Baumpflanzungen sind nach den FLL-Richtlinien vorzunehmen.

#### 6.6.3 Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB), Anpflanzgebot

Um die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf das örtliche Klima sowie den Grundwasserhaushalt zu minimieren wird auf den Flachdächern eine extensive Dachbegrünung vorgesehen.

#### 6.6.4 Fassadenbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB), Anpflanzgebot

Die Begrünung geeigneter Bauteile schafft gestalterisch wirkungsvolles Grünvolumen und leistet damit einen Beitrag zur Einbindung der Bebauung in das Umfeld. Zudem wirkt die Fassadenbegrünung ausgleichend auf die negativen Auswirkungen starker baulicher Verdichtung und trägt zur Verbesserung des örtlichen Klimas bei.

Die Fassade des Parkhauses ist auf der West- und auf der Südseite geschlossen auszuführen und mit selbstklimmenden, rankenden, schlingenden Pflanzen zu begrünen. Je 2 lfd. Meter Wandlänge ist mindestens eine Kletterpflanze zu setzen. Folgende Pflanzenarten sind zu verwenden: Wilder Wein (*Parthenocissus tricuspidata*), Efeu (*Hedera helix*), Waldrebe (*Clematis vitalba*), Hopfen (*Humulus lupulus*).

#### 6.6.5 Dachmaterial

Die Verwendung von unbeschichteten Metaldächern ist aus Gründen des Gewässerschutzes bei neu geplanten Gebäuden oder Gebäudeumbauten im gesamten Plangebiet nicht zulässig.

#### 6.6.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB), Ausgleichsfläche

Die mit der Nummer 1 gekennzeichnete festgesetzte Maßnahmenfläche umfasst die von der Waldumwandlung betroffenen Flächen innerhalb des Waldabstandes. Innerhalb der umzuwandelnden Waldflächen sind die Gehölzbestände so umzugestalten, dass keine Waldeigenschaften mehr gegeben sind. Alle Solitärbäume, die im Baumgutachten erfasst worden sind, werden zum Erhalt festgesetzt. Alle anderen jüngeren Bäume sowie Sträucher werden beseitigt.

Innerhalb der mit der Nummer 1 gekennzeichneten festgesetzten Maßnahmenfläche befindet sich ein als gesetzlich geschütztes Biotop eingestufte artenreicher Steilhang, der zwingend Berücksichtigung finden muss. Damit die Biotopeigenschaften trotz Umbau des Waldes erhalten bleiben, muss ein naturnaher Zustand der Fläche dauerhaft gewährleistet sein, eine gärtnerische Nutzung ist auszuschließen. Die Bodenvegetation darf nicht verändert werden, sie ist der natürlichen Sukzession zu überlassen. Veränderungen des Reliefs sind nicht zulässig. Innerhalb der Maßnahmenfläche ist die Anlage eines unbefestigten Fußweges zulässig.

### 6.6.7 Artenschutzrechtliche Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Aus den Ergebnissen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages ergeben sich Maßnahmen, die erforderlich sind, um das Eintreffen von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG zu vermeiden.

Als eine Vermeidungsmaßnahme wird zum Schutz der nachgewiesenen Fledermäuse eine abweichende Frist für Gehölzfällungen festgesetzt. Um schädliche Lichtemissionen in den Gehölzgürteln hinein zu vermeiden, werden Festsetzungen zur zulässigen Art der Beleuchtung getroffen.

Bereits im Vorwege müssen als CEF-Maßnahme 32 Ersatzquartiere in Form von Flachkästen unter gutachterlicher Begleitung angebracht werden.

Als weitere Ersatzmaßnahme ist nach Fertigstellung des Parkhauses ein Fledermaus-Großkasten ebenfalls unter gutachterlicher Begleitung anzubringen.

## 6.7. Örtliche Bauvorschriften

### 6.7.1 Werbeanlagen

Gestalterische Festsetzungen werden zu Werbeanlagen getroffen. Diese sollen eingeschränkt werden, um eine geordnete städtebauliche Gestaltung zu sichern und einer negativen Entwicklung durch eine Überfrachtung durch Werbeanlagen an der Bahnhofstraße entgegen zu wirken. Die textlichen Festsetzungen betreffen die Dimensionen, die Gestaltung und Anzahl der freistehenden Werbeanlagen und die Werbeanlagen an den Gebäuden.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie sind in Form von Schriftzügen, Firmensignets oder Einzelbuchstaben direkt am Gebäude bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 m zulässig. Die Werbeanlagen dürfen die Gebäudehöhe nicht überschreiten. Die horizontale Ausdehnung der Werbeanlagen darf nicht länger als zwei Drittel der Gebäudefront betragen, unabhängig von der Anzahl verschiedener Werbeanlagen an einem Gebäude. Die Gesamtgröße der Werbeanlagen darf 10 % der Wandfläche, an der sie angebracht werden soll, nicht überschreiten.

Es sind direkt und indirekt beleuchtete, blendfrei ausgeführte Werbeanlagen zulässig. Lauf-, Wechsel-, Blinklichtschaltungen und Anlagen ähnlicher Bauart und Wirkung sind nicht zulässig (hierzu zählen z. B. Wechsellichtanlagen, Wendeanlagen, Leitlichtanlagen, Digitalbildanlagen, Bildprojektionen sowie angestrahlte Werbeanlagen, deren Lichtfarbe oder Lichtintensität wechselt). Ebenfalls unzulässig sind sich bewegende Werbeanlagen (z. B. auf Schienen oder sich drehend). Lichtprojektionen auf oder am Gebäude, in Schaufenstern, an baulichen Anlagen, auf Grundstücken und auf Straßen, außerdem in den Luftraum abstrahlende Licht- und Laserstrahlen sind unzulässig.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist einmalig pro Grundstück eine freistehende, unbeleuchtete Werbeanlage in einer maximalen Größe von 2,00 m<sup>2</sup> auf jeweils bis zu 2 Seiten zulässig. Fahnenmasten sind unzulässig.

Werbeanlagen dürfen nicht in das Lichtraumprofil des öffentlichen Straßenraumes hineinragen bzw. die erforderlichen Sichtbeziehungen beeinflussen.

Werbeanlagen sind nicht innerhalb von festgesetzten Flächen für Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zulässig.

Für größere Außenflächen, die gleichmäßig ausgeleuchtet werden sollen, wird empfohlen, Scheinwerfer mit asymmetrischer Lichtverteilung zu verwenden, die oberhalb von 80° Ausstrahlungswinkel (zur Vertikalen) kein Licht abgeben.

Zur Minimierung schädlicher Umwelteinwirkungen wird empfohlen, die Beleuchtung der Stellplatzanlage nur auf die gewünschten Flächen zu beschränken. Eine direkte Blickverbindung von benachbarten schutzbedürftigen Daueraufenthaltsräumen zu Lichtquellen sollte durch geeignete Lichtpunkthöhe, Neigungswinkel der Leuchten, Reflektoren möglichst vermieden werden. Weitergehende Empfehlungen sind in den „Hinweisen zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI)“ enthalten.

Die durch die jeweilige technische Anlage verursachte Raumaufhellung (Beleuchtungsstärke  $E_f$  in Lux) darf an Fenstern von Wohnungen bzw. an begrenzenden Hauswänden von Balkonen und Terrassen folgende Werte in allgemeinen Wohngebieten nicht überschreiten:

- 3 lx in der Zeit von 6.00 – 22.00 Uhr
- 1 lx in der Zeit von 22.00 – 6.00 Uhr.

Die maximal zulässige Blendung technischer Lichtquellen (Immissionsrichtwert  $k$ ) darf die folgenden Werte in Kerngebieten nicht überschreiten:

- 96 k in der Zeit von 6.00 – 20.00 Uhr
- 64 k in der Zeit von 20.00 – 22.00 Uhr
- 32 k in der Zeit von 22.00 – 6.00 Uhr.

Die Berechnung der Raumaufhellung und der Blendwirkung muss nach der „Richtlinie zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen“ des Länderausschusses für Immissionsschutz (LAI) erfolgen.

Werbeanlagen müssen so konstruiert sein, dass keine Insekten in den Leuchtkörper gelangen können (staubdichte Leuchten). Es sind Leuchtmittel mit für Insekten wirkungsarmem Spektrum (UV-armes Lichtspektrum) gemäß dem Stand der Technik zu verwenden, wie zum Beispiel Natriumdampf-Niederdrucklampen mit monochrom gelblichem Licht oder LED-Lampen mit warm-neutralweißem Licht. Es dürfen nur Leuchten mit geringer Oberflächentemperatur  $< 60^\circ$  verwendet werden.

Die Lichtstärke ist so zu begrenzen, dass keine negativen Auswirkungen auf den Straßenverkehr entstehen. Lichtquellen sind zum umgebenden Baumbestand und zur Landschaft hin abzuschirmen.

## 6.8. Geotechnische Untersuchungen

*Auszüge aus den „Geotechnischen Berichten zum Neubau eines Inter-City Hotels / Parkhauses in 24947 Flensburg, Bahnhofstraße.“ Boden & Lipka, Kiel. 04.05.2017 und 06.06.2018.*

### Kurzzusammenfassung 1. Geotechnischer Bericht

Im Rahmen einer Ersterkundung wurden 6 CPT-Sondierungen zur Erkundung des Baugrundes und der hydrologischen Verhältnisse im Beplanungsbereich durchgeführt.

- Auf Grundlage der Aufschlussergebnisse ist für beiden Bauwerke eine Tiefgründung erforderlich.

Die CPT-Aufschlussergebnisse zeigen unterhalb von Auffüllungen und teilweise organischen Schichten bindige, sandige und sandstreifige bindige Böden bis zum Ende der Erkundungstiefe. Ein durchlaufender sandiger Pfahlabsatzhorizont ist nur relativ oberflächennah vorhanden.

- Zur Realisierung einer ausreichend hohen Lastabtragung bei geringer Länge werden ATLAS-Pfähle empfohlen.
- FUNDEX-Pfähle erfordern deutlich größer Längen, können aber evtl. über Probelastungen an vergleichbaren Bodenverhältnissen eingesetzt werden.

### Kurzzusammenfassung 2. Geotechnischer Bericht

Der vorliegende zweite geotechnische Bericht stellt die Ergebnisse der direkten Baugrundaufschlüsse dar. Hierbei steht die Beschreibung der zu erwartenden Bodenarten, die anzusetzenden Bodenkennwerte, die Wasserführung im Baugrund, Angaben zur Trockenhaltung und der Ausbildung eines Teilverbaus sowie die Anfüllung von Seitenräumen im Vordergrund.

Hinsichtlich der Einordnung der Baumaßnahme in eine der drei geotechnischen Kategorien (GK) nach EC 7-2 („Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik – Teil 3: Erkundung und Untersuchung des Baugrundes“) ist für die zu gründende Bauinheit die Kategorie GK 3 anzusetzen.

Die nachfolgenden Empfehlungen basieren auf den Ergebnissen der durchgeführten geotechnischen Erkundung des Baugrundes sowie des bis zum 01.06.2018 übersandten Informations- bzw. Planungsstandes.

Auf Grundlage des Gutachtens ist ersichtlich, dass im Zuge der Realisierung geotechnische Eingriffe in die Hanglagen erforderlich werden, die aber durch Hangsicherungsmaßnahmen kompensiert und gesichert werden können. Bei Berücksichtigung der Sicherungs- und Gründungsmaßnahmen vor, während und mit der Bauausführung ist nicht mit schädlichen Beeinträchtigungen auf den Hang und somit auf die angrenzende Bebauung zu rechnen. Im Übrigen wird auf die notwendigen Beweissicherungsmaßnahmen verwiesen.

## 6.9. Altlastenbezogene Festsetzungen

### Altablagerungen / Bodenverunreinigungen:

Zum Thema „Bodenverunreinigungen“ gibt es im 2. Geotechnischen Bericht (Boden & Lipka, 06.06.2018) die nachfolgenden Ausführungen:

Baustellen, die weiter im Norden der Rinnenstruktur lagen, zeigten in den hier erbohrten Auffüllungen bei durchgeführten LAGA-Untersuchungen immer eine Z2 Einstufung. Derzeit gehen wir auf Grundlage der erbohrten Auffüllböden ebenfalls von einer Z2 Einstufung aus. Für Boden der zum Abtransport ansteht, empfehlen wir eine Ablagerung auf der Havariefläche der Deponie Balzersen und eine dortige Beprobung. Nachfolgend ist der Boden entsprechend der Analyseergebnisse zu entsorgen.

Des Weiteren weist „Boden & Lipka“ (Stand März 2019) darauf hin, dass im Altlastenkataster eine Fläche auf dem Grundstück der Flensburger Brauerei bekannt ist (Tankstelle). Innerhalb des Plangeltungsbereichs (des B-Plans Nr. 303) sind keine Bodenverunreinigungen bekannt. Es werden Böden vermutet, die als Z1 bis Z2 Böden zu entsorgen sind.

**Hinweis zu Kampfmitteln:** Im Plangebiet sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Gemäß § 2 Abs. 3 der Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein ist vor Beginn von Tiefbauarbeiten zur Erstellung von baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung eine Auskunft beim Landeskriminalamt, Kampfmittlräumdienst, Mühlenweg 166 in 24116 Kiel einzuholen. Die Bauträger sollen sich frühzeitig mit dem Kampfmittlräumdienst in Verbindung setzen, damit Sondier- und Räummaßnahmen in das Bauvorhaben einbezogen werden können.

## 6.10. Immissionsschutzbezogene Festsetzungen

### 6.10.1 Geruchsmissionen

*Auszüge aus dem „Gutachten zu Geruchsmissionen hervorgerufen durch die Flensburger Brauerei und die Papierfabrik der Mitsubishi HiTec Paper Europe GmbH in Flensburg im Rahmen der Bauleitplanung (B-Plan Hauptpost).“ TÜV Nord Umweltschutz, Hamburg 30.05.2018.*

Die Stadt Flensburg beabsichtigt im Bereich der bisherigen Hauptpost an der Bahnhofstraße das Plangebiet Nr. 303 (Hauptpost) als Gewerbegebiet auszuweisen. Dort sollen ein Hotel und ein Parkhaus errichtet werden. Das Gebäude der Hauptpost soll für Büros und Gewerbe umgenutzt werden. In Entfernungen ab ca. 75 m nordwestlich vom Plangebiet befindet sich ein Standort der Flensburger Brauerei und ca. 300 m westlich liegt ein Standort der Mitsubishi HiTec Paper Flensburg GmbH.

Im Rahmen der Bauleitplanung für die Hauptfeuerwache wurde von TÜV Nord bereits ein Gutachten gemäß Geruchsmissions-Richtlinie (GIRL) erstellt, in dem die Geruchsemissionen der Flensburger Brauerei und der Papierfabrik untersucht wurden. Aufbauend auf den Ansätzen dieses Gutachtens wurde TÜV Nord beauftragt, die Geruchsmissionen bezüglich des Plangebietes Hauptpost zu berechnen und darzustellen. Im näheren Umfeld laufen derzeit weitere Planungen für die noch keine abschließenden Detailplanungen vorliegen. Daher wurden die Ansätze aus dem Gutachten für die Feuerwache verwendet. Dies bezieht sich auch auf die geplanten Gebäude für die Hauptfeuerwache.

Die geruchsrelevanten Daten der Anlagen sowie Informationen zur umgebenden Bebauung und zu den Anlagenstandorten wurden im Rahmen von Ortsbesichtigungen erhoben.

In der Flensburger Brauerei werden täglich 9 Sude im Dreischichtbetrieb bei durchschnittlich 4,5 Arbeitstagen je Woche durchgeführt. Dafür wird eine Doppelsudlinie eingesetzt.

Die Anlage der Fa. Mitsubishi HiTec Paper besteht aus zwei Anlagenteilen. Im Norden des langgestreckten Geländes wird an einer Papiermaschine Rohpapier hergestellt. Dabei wird kein Altpapier verwendet. Dieses Rohpapier wird in Form von Rollen zum Lager des zweiten Anlagenteils im Süden verbracht. Dort wird es veredelt, d. h. mit Beschichtungen versehen. Dafür werden zwei Streichanlagen eingesetzt. Die Produktion erfolgt im Durchfahrbetrieb mit 5 Schichten an 7 Tagen je Woche.

Die Geruchsmissionen wurden mit dem Ausbreitungsmodell Austal2000 berechnet und als Flächen gleicher Geruchsbelastung in Prozent der Jahresstunden dargestellt. Für Wohngebiete (WA und WR) beträgt der Immissions(grenz)wert nach GIRL 10 % der Jahresstunden. Für Gewerbe- und Industriegebiete (GE und GI) wird nach GIRL ein Immissions(grenz)wert von 15 % der Jahresstunden herangezogen.

Die Ergebnisse zeigen, dass es im Bereich des geplanten Hotels in keiner Höhengschicht zu höheren Überschreitungen der Geruchsschwelle als 12 % der Jahresstunden kommt. Die Stadt Flensburg beabsichtigt im Bereich der bisherigen Hauptpost an der Bahnhofstraße das Plangebiet Nr. 303 (Hauptpost) als Gewerbegebiet auszuweisen. Dort sollen ein Hotel und ein Parkhaus errichtet werden.

Das Gebäude der Hauptpost soll für Büros und Gewerbe umgenutzt werden.

Dort ist der Immissionswert für Gewerbegebiete eingehalten.

Im nördlichen Gebäudekomplex des Postgebäudes kommt es zu Überschreitungen des Immissionswertes für Gewerbegebiete. Es werden Festsetzungen aufgenommen, die für diesen Bereich schutzbedürftige Räume gem. DIN 4109 ausschließt.

## 6.10.2 Lärmimmissionen

### **Gewerbelärm**

In der Stadt Flensburg ist die Aufstellung des B-Planes Nr. 303 geplant. Der Geltungsbereich erstreckt sich über das Gelände des Postzentrums sowie der südlich anschließenden Fläche, auf der der Neubau eines Hotels sowie eines Parkhauses vorgesehen ist. Das Parkhaus soll die im Zuge der zukünftigen Umgestaltung des Bahnhofsplatzes entfallenden öffentlichen Parkstände ersetzen. Für das Hotel werden eigene Stellplätze im 1. Untergeschoss des Gebäudes vorgesehen.

Im Rahmen der lärmtechnischen Untersuchung ist die durch Gewerbe bedingte Immissionsbelastung an den maßgebenden Immissionsorten der nächstgelegenen schutzbedürftigen Bebauung der Nachbarschaft nachzuweisen. Es handelt sich um gewerbliche Anlagen, so dass die Berechnung nach TA Lärm in Verbindung mit DIN ISO 9613-2 erfolgt. Sofern die Immissionsrichtwerte überschritten werden, sind Lärmschutzmaßnahmen zu ermitteln.

Weiterhin weist das Hotel selbst aufgrund seiner Nutzungscharakteristik einen Schutzanspruch auf, so dass die Einwirkung der umliegenden gewerblichen Nutzungen auf das Hotel zu betrachten ist.

### **Lärmschutzkonzept**

Bei der heute vorliegenden Gemengelage zwischen Wohnnutzungen entlang der Schleswiger Straße, den Gewerbekomplexen der Flensburger Brauerei sowie den Nutzungen der Post ist bereits im Vorfeld eine Betroffenheit durch Gewerbelärm an der Wohnnutzung zu erwarten. Das im Zuge des B-Planes Nr. 303 verfolgte Lärmschutzkonzept beruht daher auf zwei Säulen:

- Berücksichtigung des Verschlechterungsverbot – Die heute vorhandene Lärmsituation darf durch das Hinzutreten der neuen gewerblichen Anlagen des SO „Hotel“ und SO „Parkhaus“ nicht schlechter werden. Im günstigsten Fall tritt eine Verbesserung infolge von Abschirmungen ein.
- Berücksichtigung des Irrelevanzkriteriums – Die hinzutretenden gewerblichen Anlagen des SO „Hotel“ und SO „Parkhaus“ müssen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschreiten, damit sie die vorhandenen Gewerbelärmimmissionen nicht weiter erhöhen.

Im Rahmen der lärmtechnischen Untersuchung werden die Nutzungen im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 303 als Zusatzbelastung berücksichtigt. Es werden Lärmschutzmaßnahmen entwickelt, die die Emissionen des Hotels und des Parkhauses soweit begrenzen, dass sie mindestens 6 dB(A) unter dem jeweiligen Immissionsrichtwert liegen. Weiterhin wird angestrebt, durch das Parkhaus die Emissionen des Postzentrums zu der vorhandenen Bebauung teilweise abzuschirmen.

Vier Planfälle:

- Planfall 1: Zusatzbelastung, Parkhaus - Regelnutzung im Beurteilungszeitraum TAG
- Planfall 2: Zusatzbelastung, Parkhaus - Veranstaltung im Beurteilungszeitraum TAG
- Planfall 3: Zusatzbelastung, Parkhaus - Veranstaltung im Beurteilungszeitraum NACHT
- Planfall 4: Zusatzbelastung, Post – Anlieferung im Beurteilungszeitraum NACHT

### **Ergebnisse der lärmtechnischen Berechnung**

#### **Planfälle 1 und 2, Zusatzbelastung TAG (Hotel, Parkhaus, Post)**

Die Berechnungen zeigen, dass der Immissionsrichtwert TAG der TA Lärm an der vorhandenen Bebauung der Bahnhofstraße und Schleswiger Straße um mindestens 6 dB(A) unterschritten wird. Damit sind die Emissionen des Hotels, des Parkhauses und des Postzentrums im Beurteilungszeitraum TAG irrelevant für die vorhandene Bebauung.

Ein Betrieb des Parkhauses ausschließlich im Beurteilungszeitraum TAG zwischen 06.00 und 22.00 Uhr ist ohne Lärmschutzmaßnahmen möglich, da die Unterschreitung des Immissionsrichtwertes an der vorhandenen Bebauung mindestens 6 dB(A) beträgt.

Dagegen zeigen die Berechnungen, dass der Immissionsrichtwert TAG der TA Lärm am geplanten Hotel infolge einer nicht überdachten Außenterrasse überschritten wird. Zum Schutz der Hotelnutzung im Beurteilungszeitraum TAG wäre eine Außenterrasse mit einer Überdachung zu versehen, sofern oberhalb schutzbedürftige Räume angeordnet werden.

Aufgrund der Lage über der Tiefgaragenzufahrt sollten an der Nordfassade des Hotels keine Fenster von schutzbedürftigen Räumen angeordnet werden.

### **Planfall 3, Zusatzbelastung NACHT (Hotel, Parkhaus)**

Die Berechnungen zeigen, dass der Immissionsrichtwerte NACHT der TA Lärm an der vorhandenen Bebauung der Bahnhofstraße und Schleswiger Straße um bis zu 9 dB(A) und am Hotel um bis zu 14 dB(A) überschritten werden.

Zur Ermöglichung einer Nachtnutzung des Parkhauses sind zum Schutz der vorhandenen Bebauung im Beurteilungszeitraum NACHT folgende Lärmschutzmaßnahmen erforderlich:

- Schließung aller Außenfassaden des Parkhauses. Die Außenseiten dürfen bis auf die Nordfassade reflektierend ausgebildet werden. Die Nordfassade muss zum Betriebshof Post hochabsorbierend sein.
- Teilweise Einhausung der Zufahrtsbrücke zum Parkhaus gemäß der Darstellung im Gutachten,
- Schließung der Westfassade der Tiefgarage des Hotels.

Unter der Berücksichtigung dieser Lärmschutzmaßnahmen werden die Immissionsrichtwerte NACHT der TA Lärm an den Immissionsorten der vorhandenen Bebauung um mindestens 6 dB(A) unterschritten, so dass die Emissionen der geplanten Nutzungen (Hotel und Parkhaus) als irrelevant für die vorhandene Bebauung eingestuft werden.

Dagegen wird der Immissionsrichtwert NACHT der TA Lärm an der Nord- und teilweise Westfassade des Hotelneubaus weiterhin überschritten. Technische Maßnahmen am Hotelneubau sind daher vorzusehen. An der Nordseite und an der Westseite des Hotels dürfen keine zum Belüften notwendigen Fenster von schutzbedürftigen Räumen vorgesehen werden. Dort ist eine automatische Klimatisierung zu gewährleisten.

### **Planfall 4, Zusatzbelastung NACHT (Post)**

Die Berechnungen zeigen, dass die Immissionsrichtwerte NACHT der TA Lärm an der vorhandenen Bebauung der Bahnhofstraße und Schleswiger Straße um bis zu 17 dB(A) und am Hotel um bis zu 9 dB(A) infolge der Emissionen der einmal wöchentlich zwischen 01.00 – 02.00 Uhr stattfindenden nächtlichen Anlieferung am Tor 22 überschritten werden.

Unter der Berücksichtigung der Einhausung des Betriebshofes des Postzentrums mit einer Fläche von ca. 2.200 m<sup>2</sup> können die Immissionsrichtwerte NACHT der TA Lärm zwar eingehalten werden. Die für eine Irrelevanz notwendige Unterschreitung der Immissionsrichtwerte um mindestens 6 dB(A) ist jedoch trotz der umfangreichen Lärmschutzmaßnahmen nicht gegeben oder nur mit einem übermäßig hohen Aufwand zu erreichen.

Sofern aufgrund der Unverhältnismäßigkeit der Einhausung für ein einmal wöchentlich auftretendes Ereignis und den bislang nicht aufgetretenen Beschwerden keine Einhausung vorgesehen wird, bleibt die Situation für die Bebauung auf der Westseite der Schleswiger Straße Hausnummern 24 und 26 gegenüber heute unverändert.

Für die Bebauung auf der Ostseite der Schleswiger Straße Hausnummer 27 bis 31 tritt eine Verbesserung der Situation ein. Durch die Lage des geplanten Parkhauses wird

eine wirkungsvolle Abschirmung der Emissionen des Postzentrums zu der südlich des Parkhauses liegenden Bebauung erreicht. Ein Vergleich der Beurteilungspegel zwischen Bestandssituation und Situation mit Parkhaus zeigt eine Pegelminderung zwischen 15 dB(A) und 21 dB(A), so dass eine deutliche Verbesserung der Situation für die Gebäude auf der Ostseite Schleswiger Straße resultiert.

### **Festsetzungsempfehlungen**

Festsetzungen im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 303 sind in Bezug auf die baulichen Lärmschutzmaßnahmen möglich. Die übrigen organisatorischen Lärmschutzmaßnahmen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen. Im Folgenden wird ein Vorschlag zur Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 303 genannt. Die Texte beziehen sich auf die Flächen mit der Umgrenzung für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG.

- Im Feld mit der Bezeichnung LS Hotel sind an den Nord- und Westfassaden nur Fenster von Nebenräumen zulässig. Fenster von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109-1 sind an diesen Fassaden zulässig, sofern sie nicht zum Belüften der Räume erforderlich sind. Sollten dort dennoch Fenster zum Belüften der schutzbedürftigen Räume vorgesehen werden, sind diese durch bauliche Maßnahmen und Abschirmungen an der Außenfassade zu schützen.
- Geeignet sind Maßnahmen am Gebäude, die den außen liegenden Immissionsort im Sinne der TA Lärm, d.h. 0,5 m vor der Mitte des für die Belüftung zu öffnenden Fensterteiles eines schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109-1, schützen.
- Der Einbau von Schallschutzfenstern entspricht nicht den Anforderungen der TA Lärm, den außen vor dem zum Belüften notwendigen Fenster liegenden Immissionsort zu schützen und ist als Maßnahme zum Schutz vor Gewerbelärm ungeeignet.
- Im Feld mit der Bezeichnung LS Parkhaus sind alle Fassaden geschlossen auszubilden, sofern eine Nutzung des Parkhauses zwischen 22.00 und 06.00 Uhr erfolgt. Die außenliegende Oberfläche der Außenbauteile nach Süd, Ost und West darf reflektierend (entspricht der Schallabsorption „nicht absorbierend“ nach DIN EN 1793-1 der Gruppe A1 [DL<sub>a</sub> <4 dB]) ausgebildet werden. Die außenliegende Oberfläche der Außenbauteile mit Ausrichtung nach Nord muss hochabsorbierend (entspricht der Schallabsorption nach DIN EN 1793-1 der Gruppe A3 [DL<sub>a</sub> = 8-11 dB]) sein. Die Luftschalldämmung muss mindestens der Gruppe B2 [DLR 15 bis 24 dB] entsprechen. Die Nutzung der obersten Parkebene ist während der Nacht auszuschließen.
- Im Feld mit der Bezeichnung LS Zufahrt ist die Zu- und Ausfahrt des Parkhauses einzuhausen, sofern eine Nutzung des Parkhauses zwischen 22.00 und 06.00 Uhr erfolgt. Die Anschlüsse an das Hotelgebäude und an das Parkhaus sind fugendicht auszuführen. Die außenliegende Oberfläche der Außenbauteile darf reflektierend (entspricht der Schallabsorption „nicht absorbierend“ nach DIN EN 1793-1 der Gruppe A1 [DL<sub>a</sub> <4 dB]) ausgebildet werden. Die Luftschalldämmung der Einhausung muss mindestens der Gruppe B2 [DLR 15 bis 24 dB] entsprechen.

- Die Fassade der Tiefgarage mit der Bezeichnung LS Außenbauteile ist auf einer Länge von 40 m gemessen von der südwestlichen Ecke des Hotelgebäudes geschlossen auszubilden, wenn keine nächtliche Nutzung des benachbarten Parkhauses erfolgt. Sofern eine Nutzung des Parkhauses zwischen 22.00 und 06.00 Uhr vorgesehen ist, ist die gesamte Westfassade der Tiefgarage zu schließen. Die außenliegende Oberfläche der Außenbauteile mit Ausrichtung nach West darf reflektierend (entspricht der Schallabsorption „nicht absorbierend“ nach DIN EN 1793-1 der Gruppe A1 [DL<sub>a</sub> < 4 dB]) ausgebildet werden. Die Luftschalldämmung muss mindestens der Gruppe B2 [DLR 15 bis 24 dB] entsprechen.
- Sollte eine Außenterrasse am Hotel vorgesehen werden, ist sie zu überdachen, sofern zum Belüften notwendige Fenster von schutzbedürftigen Räumen oberhalb vorgesehen werden.
- Zur Einhaltung des Standes der Technik ist es ausreichend die Fahrgassen der Parkplatzflächen in Betonsteinpflaster mit Fuge > 3 mm auszubilden.



Abb.: Festsetzungsempfehlungen

### **Fazit**

Entsprechend der Vorgaben der BImSchG sind nicht genehmigungsbedürftige Anlagen so zu errichten und zu betreiben, dass nach dem Stand der Technik zur Lärmminde- rung unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche auf ein Mindestmaß beschränkt werden.

Mit den ermittelten Lärmschutzmaßnahmen wird die Einhaltung des aktuellen Stan- des der Technik gewährleistet, so dass aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken ge- gen den Neubau des Hotels und des Parkhauses bestehen. Durch die Gebäudestellung wird aufgrund der abschirmenden Wirkung der Betriebsvorgänge des Postzentrums die bestehende Situation verbessert. Langfristig ist zu prüfen, ob auf eine Nachtanlie- ferung des Postzentrums verzichtet werden kann. Mit dem Einsatz von leiseren Trans- portmitteln wie z.B. Rollwagen anstatt Paletten, lärmarmen Lkws, u.ä. kann die Situ- ation ohne bauliche Maßnahmen zusätzlich weiter verbessert werden.

Sollte die Nutzung des Parkhauses ausschließlich im Beurteilungszeitraum TAG zwi- schen 06.00 und 22.00 Uhr erfolgen, kann auf folgende Lärmschutzmaßnahmen ver- zichtet werden:

- Keine geschlossene Fassadenausbildung des Parkhauses,
- Keine Nutzungseinschränkung der obersten Parkebene,
- Keine Einhausung der Zu- und Ausfahrt zum Parkhaus,
- Keine vollständige Schließung der Westfassade der Tiefgarage am Hotel.

Sollte die Anlieferung zum Postzentrum im Beurteilungszeitraum NACHT zwischen 22.00 und 06.00 Uhr entfallen, kann auf folgende Lärmschutzmaßnahmen verzichtet werden:

- Kein Ausschluss von zum Belüften der schutzbedürftigen Räume notwendigen Fenstern an der Westfassade des Hotels.

Im Zuge der abschließenden Objektplanung ist die Situation durch einen Schallgutach- ter erneut zu überprüfen.

### **Verkehrslärm**

In der Stadt Flensburg ist die Aufstellung des B-Planes Nr. 303 geplant. Im Geltungs- bereich ist der Neubau eines Hotels sowie eines Parkhauses vorgesehen, die als Son- dergebiete (SO) mit der Zweckbestimmung Hotel bzw. Parkhaus festgesetzt werden. Das Gelände des vorhandenen Postzentrums soll als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) definiert werden. Die schutzbedürftigen Nutzungen stehen im Einwirkungsbe- reich des Verkehrslärms der öffentlichen Straßenzüge Schleswiger Straße (K 11) und Bahnhofstraße.

Mit dieser lärmtechnischen Untersuchung sind die Auswirkungen des Verkehrslärms auf die geplante Bebauung darzulegen und im Bedarfsfall Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm zu bestimmen.

### Zusammenfassung

Die Modellierung der Situation erfolgt entsprechend auf der Grundlage des zur Ver- fügung gestellten B-Planentwurfes sowie der digitalen Vermessungsdaten. Die Ver- kehrsstärken werden dem Verkehrsgutachten zum B-Plan Nr. 303 der Stadt Flensburg [8] für das Prognosejahr 2030 entnommen.

Die Ausbreitungsberechnung des Straßenverkehrslärms erfolgt auf der Grundlage der Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen, RLS-90 [7] mit dem Programm SoundPLAN 8.1. Die Beurteilung erfolgt anhand der Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005-1 [3], der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV [4] und der maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-2 [6].

Die Ausbreitungsberechnung zeigt, dass die Emissionen der Bahnhofstraße für den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 303 maßgeblich sind. Infolge des Verkehrslärms werden jedoch sowohl die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV [4] tags und nachts als auch der Orientierungswert im Beurteilungszeitraum NACHT des Beiblattes 1 zur DIN 18005-1 [3] unterschritten. Lediglich im Beurteilungszeitraum TAG wird der Orientierungswert entlang der Ostseite des Baufeldes im Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Hotel geringfügig überschritten.

Aufgrund der Beurteilungspegel von über 57 dB(A) innerhalb der für schutzbedürftige Bebauung bestimmten Baufelder sind die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1 [5] entsprechend des Lärmpegelbereiches III herzustellen.

### Fazit

Zum Schutz des Hotels vor Verkehrslärm der Bahnhofstraße wird die Festsetzung von Lärmpegelbereichen im Sinne der DIN 4109-1 [5] empfohlen. Im Folgenden wird ein Beispiel zur Festsetzung genannt. Die Texte beziehen sich auf die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG [4] gemäß der Darstellung im Anhang 3.1.

- In den Feldern mit der Bezeichnung LPB III ist zur Einhaltung unbedenklicher Innenraumpegel in schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen) das erforderliche gesamte Bau-Schalldämmmaß der Außenbauteile gemäß Lärmpegelbereich III der DIN 4109-1 für alle der Bahnhofstraße zugewandten und senkrecht zu diesen liegenden Fassaden vorzusehen. Das gesamte Bau-Schalldämmmaß  $R'w_{ges}$  für die Summe aller Außenbauteile von Wohn- und Übernachtungsräumen ist mit mindestens 35 dB vorzusehen; für Büroräume darf das gesamte Bau-Schalldämmmaß  $R'w_{ges}$  um 5 dB gesenkt werden.
- Ein Bau-Schalldämmmaß der Summe aller Außenbauteile von  $R'w_{ges} = 30$  dB darf in keinem Fall unterschritten werden.
- Die Schalldämmmaße sind durch alle Außenbauteile eines Raumes gemeinsam zu erfüllen und in Abhängigkeit des Verhältnisses der Außenwandfläche zur Grundfläche gegebenenfalls mit Korrekturfaktoren zu versehen (siehe DIN 4109-2, Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen).
- Die Berechnung des zu erbringenden bewerteten Schalldämmmaßes der Umfassungsbauteile eines Raumes ist jeweils für das tatsächliche Objekt durch einen Sachverständigen (Architekt, Bauphysiker) zu berechnen.
- Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

### Zusätzliche Hinweise:

Mit den vorgesehenen passiven Lärmschutzmaßnahmen werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse unabhängig von der Raumnutzung gewährleistet. Bei Anordnung von Außenwohnbereichen (z.B. Balkonen) an den der Bahnhofstraße zugewandten Fassaden ist die Nutzung in der angestrebten Qualität von Mischgebieten gegeben. Für bereits bestehende Gebäude gelten die genannten Anforderungen erst, sofern diese erweitert oder modernisiert werden. Dazu zählen beispielsweise Anbauten, Austausch von Fenstern, Dachmodernisierung u.ä., sobald Aufenthaltsräume zum ständigen Aufenthalt von Personen betroffen sind. Werden keine Änderungen am Altbestand vorgenommen, so kann ein Nachrüsten der Außenbauteile entsprechend der getroffenen Festsetzungen von den Eigentümern nicht verlangt werden

## **6.11. Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen / Hinweise**

### 6.11.1 Waldabstand

Es gelten zur Sicherung des Waldes und der Bebauung die Anforderungen des § 24 LWaldG. Gemäß § 24 des Landeswaldgesetzes Schleswig-Holstein ist zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten. Der Waldabstand wird in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

### 6.11.2 Kampfmittel

Gemäß Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung) vom 07.05.2012 kann das Gebiet der Stadt Flensburg mit Kampfmitteln belastet sein. Die Eigentümerin, der Eigentümer oder Nutzungsberechtigte von Grundstücken sind verpflichtet, vor der Erstellung von baulichen Anlagen im Sinne der LBO 2009 und vor Beginn von Tiefbauarbeiten eine Auskunft bei der Landesordnungsbehörde über mögliche Kampfmittelbelastungen einzuholen.

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

Im Rahmen der Bauleitplanung ist gem. § 2 (4) BauGB für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung.

Der Umweltbericht ist im Verfahren fortzuschreiben, da er die Ergebnisse der Umweltprüfung und damit u.a. Ergebnisse der Abwägung des Planungsträgers in der Auseinandersetzung mit Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung zu dokumentieren hat.

Wesentliches Ziel des Umweltberichtes ist neben der Aufbereitung des umweltrelevanten Abwägungsmaterials hiernach, Dritten eine Beurteilung zu ermöglichen, inwieweit sie von Festsetzungen des Bebauungsplanes betroffen sein können.

Der Umweltbericht wird nach den Vorgaben der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB erstellt.

Die Untersuchungstiefe der Umweltprüfung orientiert sich in Übereinstimmung mit der Formulierung in § 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB an den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 303. Geprüft wird, welche erheblichen Auswirkungen durch die Umsetzung des Bebauungsplanes auf die Umweltbelange entstehen können und welche Einwirkungen auf die geplanten Nutzungen aus der Umgebung erheblich einwirken können, nicht jedoch außergewöhnliche und nicht vorhersehbare Ereignisse. Da hier eine Angebotsplanung vorliegt, beinhaltet diese Prüfung nicht die Untersuchung von Auswirkungen der Bauphase. Aussagen zur Bauphase werden nur getroffen, sofern Auswirkungen offensichtlich auf der Hand liegen. t

## 7.1. Einleitung

### 7.1.1 Ziele und Darstellung des Bebauungsplans

(Nr. 1 a der Anlage 1 zum BauGB)

Die Stadt Flensburg hat für den Bahnhofsbereich einen Bedarf für ein Business-Hotel der höherwertigen Kategorie mit integriertem Kongress-Center, Tagungsmöglichkeiten und einem Wellnessbereich speziell für Touristen und Geschäftskunden festgestellt. Bei der Entscheidung für den Standort sprachen vor allem die Innenstadtnähe, die verkehrstechnisch gute Lage, der ausreichende Platz für den ruhenden Verkehr sowie das Flächenangebot für eine großzügige Hotelplanung.

Das Projekt wird dabei als integraler Bestandteil der Umgestaltung des Bahnhofsvorplatzes mit dem Carlisle-Park innerhalb des Sanierungsgebietes Südstadt-Bahnhofumfeld gesehen.

Der Bebauungsplan setzt fest:

- Sonstiges Sondergebiet „Hotel“ zur Ansiedlung einer Hotelanlage in Bahnhofsnähe
- Sonstiges Sondergebiet „Parkhaus“ zur Schaffung von Parkraum in Bahnhofsnähe
- eingeschränktes Gewerbegebiet zur Sicherung des Betriebes der Post
- Maßnahmenfläche zur Sicherung und Erhaltung der Altbäume innerhalb der Waldumwandlungsflächen
- Maßnahmenfläche zur Sicherung und Erhaltung artenreichen Steilhangs
- private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Naturnahe Gehölzflächen“ zum Erhalt der Gehölzbestände des städtischen Grünzuges
- private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün“ zum Erhalt der Grünstreifen am Postgebäude

### Bedarf an Grund und Boden

Der räumliche Geltungsbereich des B-Planes Nr. 303 umfasst eine Fläche von 18,5 ha. Davon entfallen auf

Eingeschränktes Gewerbegebiet	ca. 8.800 m <sup>2</sup>
Sondergebiet SO 1 „Hotel“	ca. 3.480 m <sup>2</sup>
Sondergebiet SO 2 „Parkhaus“	ca. 1.155 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsflächen	ca. 420 m <sup>2</sup>
Maßnahmenflächen	ca. 2.070 m <sup>2</sup>
Private Grünflächen	ca. 3.035 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>ca. 18.960 m<sup>2</sup></b>

### 7.1.2 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen und ihre Berücksichtigung

(Nr. 1 b der Anlage 1 zum BauGB)

#### Fachgesetze

#### **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**

**§ 1 BNatSchG:** "Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass

1. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,
2. die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
3. die Tier- und Pflanzenwelt, einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie
4. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind."

**§ 19 Abs. 1 BNatSchG:** "Der Verursacher eines Eingriffs ist zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen."

Diese Ziele finden über grünordnerische Festsetzungen Eingang in die Planung, die die Minimierung bzw. Vermeidung von Beeinträchtigungen zum Ziel haben. Insbesondere beinhaltet das umfangreiche Festsetzungen zum Erhalt vorhandener Grün- und Biotopstrukturen und zur Begrünung des Plangebietes. Maßnahmen zur Minimierung der Beeinträchtigungen auf nachgewiesene Fledermausarten werden ebenfalls festgesetzt.

**§ 19 Abs. 2 BNatSchG:** "Der Verursacher ist zu verpflichten, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen).

Die Umsetzung erfolgt über die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung in Kapitel 7.2.13.

**§ 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG:** Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung der gesetzlich geschützten Biotope führen können, sind verboten (**Gesetzlicher Biotopschutz**).

Im Plangeltungsbereich befinden sich gemäß § 21 LNatSchG in Verbindung mit § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Biotope: Teile des Steilhangs an der westlichen Grenze des Plangebietes unterliegen dem gesetzlichen Schutz, sie sind als artenreicher Steilhang einzustufen.

Die Berücksichtigung bei der Planaufstellung erfolgt durch Festsetzung einer Maßnahmenfläche.

**§ 20 /§ 21 BNatSchG:** In diesen beiden Paragraphen sind der Biotopverbund und die Biotopvernetzung gesetzlich verankert. Danach soll ein Biotopverbundsystem auf mindestens 10 % der Landesfläche entwickelt werden. Es soll auch zur Verbesserung des Zusammenhangs des Europäischen Schutzgebietssystems Natura 2000 dienen.

Die Gehölzflächen im Plangebiet sind zwar nicht Teil des landesweiten Biotopverbundsystems, sie erfüllen allerdings nach Ergebnissen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages eine Verbundfunktion. Die Verbundfunktion wird durch die Planung

nicht erheblich beeinträchtigt. Es werden große Teile des Gehölzbestandes zum Erhalt festgesetzt und es verbleibt eine durchgehende Grünverbindung.

**§ 34 Abs.1 BNatSchG:** "Projekte sind vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Gebiets von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebiets zu überprüfen." Verträglichkeit und Unzulässigkeit von Projekten sowie Ausnahmen sind in § 34 Abs. 2 bis Abs. 4 BNatSchG geregelt. Demgemäß ist ein Projekt unzulässig, wenn es zu erheblichen Beeinträchtigungen eines EU-Vogelschutzgebietes in seinen für die Erhaltungsziele oder dem Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen kann. Es sei denn, es bestehen zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich sozialer und wirtschaftlicher Art, und zumutbare Alternativen mit geringeren Beeinträchtigungen an anderer Stelle sind nicht gegeben.

Es sind aufgrund der räumlichen Entfernung keine FFH-Gebiete durch die Planung betroffen.

**§ 44 BNatSchG** stellt die zentrale nationale Vorschrift des besonderen Artenschutzes dar. Er beinhaltet für die besonders geschützten sowie die streng geschützten Tiere und Pflanzen unterschiedliche Verbotstatbestände.

Die Verträglichkeit der vorliegenden Planung mit geltendem Artenschutzrecht ist gutachterlich geprüft worden. Sofern die im Gutachten genannten Maßnahmen beachtet werden, sind keine Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG berührt. Siehe Kapitel Schutzgut Tiere 7.2.6.

#### **Landeswaldgesetz / Waldumwandlung:**

Teile des Plangeltungsbereichs sind von Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes bestanden. Zu Waldflächen muss gemäß § 24 Landeswaldgesetz ein Waldabstand von 30 m eingehalten werden. Damit die Umsetzung der Planung ermöglicht wird, ist die Umwandlung der Waldflächen erforderlich, da sonst der vorgeschriebene Waldabstand nicht einzuhalten wäre.

Die Erhaltung von Waldflächen stellt grundsätzlich ein gewichtiges öffentliches Interesse dar.

Derjenige, der eine Waldumwandlung beabsichtigt, muss daher ein besonderes, über das allgemeine wirtschaftliche Interesse hinausgehendes Interesse an der Waldumwandlung vorweisen können. Die Träger öffentlicher Vorhaben haben bei Planungen und Maßnahmen, die eine Inanspruchnahme von Waldflächen vorsehen oder die in ihren Auswirkungen Waldflächen betreffen können, die Funktionen des Waldes nach § 1 Abs. 2 Nr. 1 LWaldG angemessen zu berücksichtigen; sie sollen Wald nur in Anspruch nehmen, soweit der Planungszweck nicht auf anderen Flächen verwirklicht werden kann.

Die Stadt Flensburg hat einen begründeten Antrag auf Waldumwandlung bei der Unteren Forstbehörde bereits gestellt.

Es besteht ein bedeutendes öffentliches Interesse an der Errichtung von Hotel und insbesondere Parkhaus. Die Schaffung von zusätzlichen Parkmöglichkeiten im Bahnhofsumfeld im Hinblick auf den zukünftig steigenden Bedarf ist, verursacht durch die mittelfristige Realisierung von Wohnbebauung mit etwa 900 Wohneinheiten, sowie den üblichen Pendlerverkehr, essentiell.

Die steigende Konkurrenz um Parkplätze würde ohne die Errichtung des geplanten Parkhauses sowohl die Erreichbarkeit des Bahnhofes, als auch die Wohnqualität in den umliegenden Wohngebieten verschlechtern.

Zudem stehen keine Alternativstandorte für dieses Vorhaben in Bahnhofsnähe zur Verfügung. Sowohl das Gelände des ehemaligen Hallenbades, als auch die Fläche östlich des Carlisleparks sind bereits für andere Planungen vorgesehen oder nicht im Eigentum der Stadt Flensburg stehend. Andere Grundstücke sind fußläufig in zu großer Entfernung zum Bahnhof gelegen. Das Vorhaben ist daher nur auf dem Gelände der Hauptpost zu realisieren.

Da es sich bei einer Waldumwandlung um einen Eingriff im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes handelt, ist für die Genehmigung das Einvernehmen der Unteren Naturschutzbehörde einzuholen.

Die Untere Naturschutzbehörde hat sich abschließend dahingehend geäußert, dass weder naturschutzfachliche, noch naturschutzrechtliche Bedenken gegen die Inaussichtstellung der Waldumwandlungsgenehmigung bestehen, sofern:

- die außerhalb des Waldabstandsbereiches gelegenen Gehölzflächen unangetastet bleiben
- die wertvollen Altbäume als Solitäre erhalten werden und
- die gesetzlich geschützten Steilhangbereiche, weder baulich noch gärtnerisch überprägt werden (keine Befreiung vom Biotopschutzstatus erforderlich).

Die untere Naturschutzbehörde hat somit Ihr Einvernehmen zur Inaussichtstellung der Waldumwandlung erteilt.

Die Untere Forstbehörde kommt zu der Einschätzung, dass das öffentliche Interesse an der Realisierung des Vorhabens in der Abwägung das öffentliche Interesse an der Walderhaltung überwiegt, und hat daher die Genehmigung zur Waldumwandlung in Aussicht gestellt.

Nach Erreichen des Planrechts durch den Satzungsbeschluss kann die Genehmigung zur Waldumwandlung erteilt werden. Es wird die gesamte Waldfläche in einer Größe von 3.226 qm umgewandelt, da die verbleibende Fläche zu klein wäre, um den Waldstatus zu behalten.



Abb.: Waldumwandlungsfläche (Quelle: Untere Forstbehörde)

Als Ausgleich für die umzuwandelnden Flächen ist eine Ersatzaufforstung im Verhältnis 1:3 nachzuweisen, insgesamt sind 9.678 qm Waldausgleich erforderlich.

Der Waldausgleich erfolgt auf Flurstück Nr. 2, Flur 42, Gemarkung B, Gemeinde Flensburg sowie auf einem Teil des Flurstücks Nr. 97, Flur 53, Gemarkung O, Gemeinde Flensburg, jeweils auf städtischen Flächen.



Abb.: Waldersatzfläche (Quelle: Stadt Flensburg)

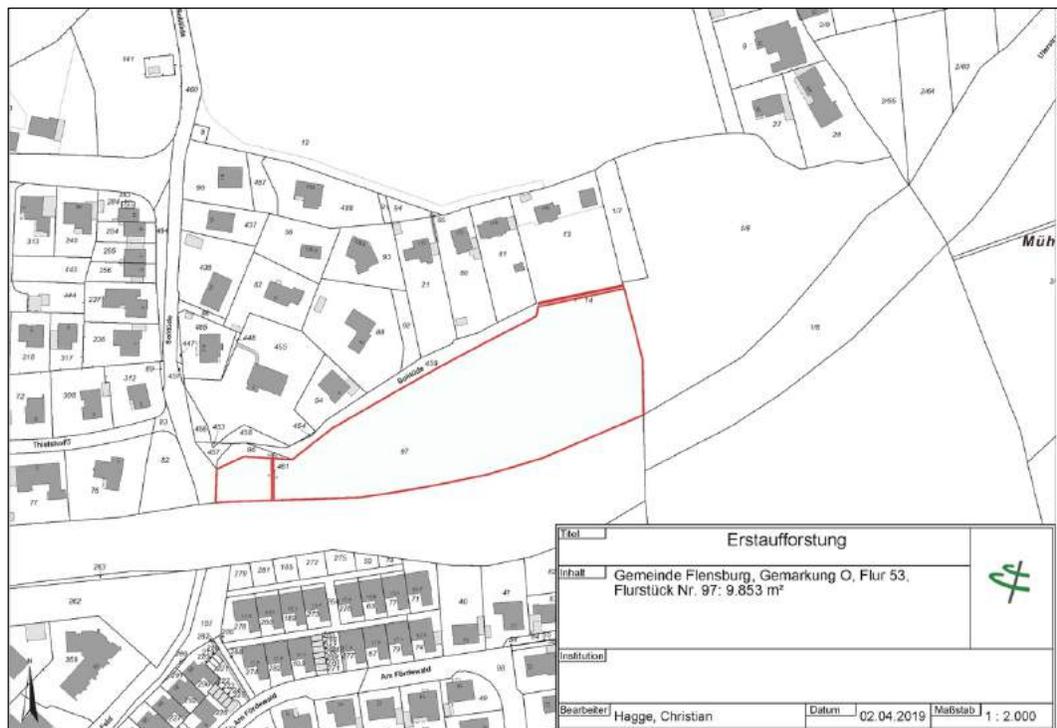


Abb.: Waldersatzfläche (Quelle: Stadt Flensburg)

### Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

§ 1 BBodSchG: "Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu

treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden."

Dem gesetzlichen Bodenschutz wird durch Minimierung der Versiegelung Rechnung getragen. Die Nutzung einer bereits in großen Teilen versiegelten Fläche reduziert den Flächenverbrauch. Nach Umsetzung der Planung wird der Versiegelungsgrad im Vergleich zum Bestand nur geringfügig erhöht sein.

### **Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Landeswassergesetz (LWG)**

Die Gewässer (oberirdische Gewässer, Grundwasser) sind derart zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und dem Nutzen Einzelner dienen, dass vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängigen Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf ihren Wasserhaushalt unterbleiben und dass insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird.

Es wurde geprüft, ob eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers vor Ort möglich ist. Die Bodenverhältnisse lassen eine Versickerung leider nicht zu.

### **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)**

§ 1 Abs. 1 BImSchG: "Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen."

§ 50 BImSchG: "Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufenen Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiet sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden."

Es wurde ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet, das die Planung hinsichtlich Verkehrslärm und Gewerbelärm untersucht. Die Ergebnisse des Schallgutachtens werden vollumfänglich im Bebauungsplan Nr. 303 berücksichtigt. Siehe Kapitel 6.10.2 Lärmimmissionen und 7.2.9 Schutzgut Mensch/Menschliche Gesundheit.

### Fachpläne

Im **Landschaftsrahmenplan (LRPI) 2002 für den Planungsraum V** Der Landschaftsrahmenplan enthält keine Aussagen zum Plangeltungsbereich.

Der **Landschaftsplan** aus dem Jahr 2018 stellt die baulich geprägten Bereiche des Plangeltungsbereichs als Gemeinbedarfsflächen dar. Die gehölzbestandene Böschungskante im Plangebiet sowie die straßenbegleitenden Gehölzstrukturen entlang der Bahnhofsstraße wird als Gehölzfläche dargestellt.

Die Planung entspricht im Wesentlichen den Zielen des Landschaftsplans. Es wird weiterhin ein durchgehender Grünzug entlang der Böschung verbleiben, ebenso wird ein Teil der Gehölzflächen entlang der Bahnhofstraße erhalten. Die Art der baulichen Nutzung wird sich ändern, was allerdings keine Relevanz für die naturschutzfachlichen Ziele des Landschaftsplans hat.



Abb.: Ausschnitt Landschaftsplan (2016)

### Baumschutzsatzung

In Anbetracht des hochwertigen, umfangreichen und sensiblen Baumbestandes im Plangeltungsbereich wurde ein Baumgutachten beauftragt:

Baumkataster zum Bebauungsplan Nr. 303 der Stadt Flensburg (21.07.2019)

Eingriffe in den Baumbestand (20.07.2019)

Dipl.-Ing. Stefan Vetteriek

Der vorhandene Baumbestand (alle baumförmigen Gehölze mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm in einer Höhe von 1 m über dem Erdboden) wurde untersucht (Wuchshöhen, Stammumfang, Kronendurchmesser, Vitalität, Schadstufenbewertung, Schutzstatus, artenschutzrechtliche Bedeutung, u.ä.) und hinsichtlich des Fortbestandes in Bezug auf das Bauvorhaben und die angedachte Waldumwandlung bewertet. Bäume mit einem geringeren Stammumfang wurden nur insoweit berücksichtigt, als sie Teil einer regelmäßigen Baumreihe oder geschlossenen Baumgruppe waren oder sie als eindeutig gepflanztes Gehölz möglicherweise eine geschützte Ersatzpflanzung gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Flensburg darstellen.

Unter den 149 erfassten Bäumen, davon 118 unter die Baumschutzsatzung fallend, ist vor allem der höherwertige Lindenbestand der alten Valentinerallee markant, der sich

mit seinem geschätzten Alter von ca. 150 Jahren deutlich vom Alter der anderen Gehölze absetzt. Ein Großteil der Bäume wird mit Schadstufen 0 bis 1 eingestuft, wobei allerdings 35 Bäume größere Schädigungen durch mechanische Schäden (Sturm) aufweisen und als nicht mehr verkehrssicher zu bewerten sind. Einige Bäume weisen einen hohen Fäulnis- oder Pilzanteil und große Rindenverletzungen vor. Am westlichen Rand des Bearbeitungsgebietes wurden bei etwa 13 Bäumen Höhlungsstrukturen entdeckt, die für Fledermäuse oder Vogelnistplätze dienen können.

Es werden vorhabenbedingt 60 Bäume entnommen, davon fallen 43 unter die Schutzbestimmungen der Flensburger Baumschutzsatzung. Weitere 6 Bäume müssen unabhängig vom Vorhaben aufgrund der nicht mehr gewährleisteten Standsicherheit gefällt werden.

Bäume innerhalb der Waldfläche fallen nicht unter die Baumschutzsatzung. Der Ausgleich für innerhalb der Waldfläche beseitigte Bäume erfolgt bereits durch den Waldersatz.



In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wird für die Berechnung der erforderlichen Ersatzbaumpflanzungen eine Matrix verwendet, die unter Berücksichtigung des Stammumfangs und des Zustandes des zu fällenden Baumes eine Ersatzpflanzung im Verhältnis 1:1 in einer entsprechenden Baumqualität vorsieht.

Umfang (cm)	Ersatzqualität 3 x v H mdB
80 - 114	12-14
115 - 152	14-16
153 - 191	16-18
192 - 250	18-20
ab 251	2 x 18-20

Baum Nr.	Anzahl	Art	Stammumfang in cm	Ersatzbaum 12-14	Ersatzbaum 14-16	Ersatzbaum 16-18	Ersatzbaum 18-20
29	1	Linde	215				1
48	2	Linde	208				1
49	3	Linde	245				1
59	4	Kugel-Ahorn	107		1		
68	5	Linde	312				2
70	6	Ulme	89	1			
80a	7	Berg-Ahorn	88	1			
80b	8	Feld-Ahorn	83	1			
83	9	Sal-Weide	84	1			
84	10	Sal-Weide	95	1			
85	11	Feld-Ahorn	163			1	
86	12	Rot-Buche	82	1			
87	13	Rot-Buche	96	1			
88	14	Rot-Buche	99	1			
90	15	Rot-Buche	80	1			
91	16	Rot-Buche	86	1			
92	17	Berg-Ahorn	140		1		
93	18	Berg-Ahorn	85	1			
94	19	Rot-Buche	90	1			
95	20	Rot-Buche	117		1		
96	21	Berg-Ahorn	96	1			
97	22	Berg-Ahorn	97	1			
98	23	Spitz-Ahorn	99	1			
100	24	Berg-Ahorn	159			1	

101	25	Spitz-Ahorn	160*			1	
102	26	Berg-Ahorn	104	1			
103	27	Feld-Ahorn	100	1			
104	28	Berg-Ahorn	94	1			
105	29	Berg-Ahorn	104	1			
106	30	Feld-Ahorn	85	1			
107	31	Berg-Ahorn	137		1		
108	32	Feld-Ahorn	82	1			
109	33	Feld-Ahorn	95	1			
110	34	Feld-Ahorn	95	1			
111	35	Berg-Ahorn	172			1	
112	36	Spitz-Ahorn	162			1	
113	37	Feld-Ahorn	128		1		
114	38	Spitz-Ahorn	90	1			
115	39	Berg-Ahorn	116		1		
116	40	Vogel-Kirsche	96	1			
117	41	Berg-Ahorn	154			1	
118	42	Berg-Ahorn	109	1			
119	43	Berliner Lorbeer- pappel	245				1
				26	6	6	6

Tab.: Ersatzpflanzungen nach Baumschutzsatzung

\* Stammumfang geschätzt

Es werden insgesamt 44 Ersatzpflanzungen erforderlich. Ein sehr geringer Teil der Baumersatzpflanzungen kann im Plangebiet vorgenommen werden (7 Linden, Hochstamm, 3 x v., mit Drahtballen, 20-25 cm Stammumfang – es wird eine höhere Pflanzqualität gepflanzt als eigentlich erforderlich, um den gewünschten Allee-Charakter besser zu erreichen). Weitere 48 Ersatzpflanzungen erfolgen auf einem städtischen Grundstück auf Flurstück Nr. 360, Gemarkung Sünderup 2, Gemeinde Flensburg im Stadtgebiet Flensburgs. Die Stadt Flensburg hat beschlossen, 8 Bäume mehr als eigentlich erforderlich sind auf dem genannten Flurstück neu zu pflanzen.

## 7.2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

In diesem Kapitel erfolgt schutzgutbezogen eine Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario, Nr. 2 der Anlage 1 zum BauGB) sowie eine Darstellung der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (Anlage 1 Nr. 2b BauGB). Bei jedem Schutzgut werden zudem die geplanten Maßnahmen zur Verhinderung, Vermeidung und Minderung der erheblichen Umweltauswirkungen benannt (Anlage 1 Nr. 2c BauGB). Für die Bauphase können auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung keine detaillierten Angaben gemacht werden. Hierzu greifen die Regelungen der nachgelagerten Genehmigungsverfahren.

## 7.2.1 Schutzgut Fläche

### 7.2.1.1 Bestand und Bewertung

Ein großer Teil des Plangebietes ist von Gebäuden bestanden oder bereits versiegelt. Die Planung wird zu relativ geringen Neuversiegelungen führen. Im Hinblick auf die Zielsetzung, den Flächenverbrauch zu minimieren, sind bereits versiegelte Flächen innerhalb der Ortslage von allgemeiner Bedeutung und somit geeignet, für bauliche Nutzungen herangezogen zu werden.

### 7.2.1.2 Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Stadt insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Diese Grundsätze sind nach § 1 Abs. 7 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

Mit der Planung wird die Nachnutzung bereits baulich genutzter Flächen vorbereitet, sie entspricht damit dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Die Planung sieht im Verhältnis zur Fläche des Plangebietes relativ geringe Versiegelungen vor. Zurzeit sind 10.971 m<sup>2</sup> vollversiegelte Flächen im Bestand. Die maximal zulässige Versiegelung nach den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 303 wird ca. 13.435 m<sup>2</sup> betragen. Damit erhöht sich der Versiegelungsgrad, allerdings in Relation zur Gesamtgröße des Plangebietes relativ gering.

Das Schutzgut Fläche ist nicht erheblich von den Auswirkungen der Planung betroffen.

### 7.2.1.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

- Inanspruchnahme hauptsächlich bereits versiegelter Flächen
- Weitgehender Erhalt vorhandener Gehölzflächen

## 7.2.2 Schutzgut Boden

### 7.2.2.1. Bestand und Bewertung

Der natürlich anstehende Boden im Plangeltungsbereich ist zu großen Teilen anthropogen überformt. Laut Landwirtschafts- und Umweltatlas Schleswig-Holstein befindet sich das gesamte Plangebiet im Bereich einer großflächigen Aufschüttung.

Dem geotechnischen Bericht lässt sich entnehmen, dass die steile Böschung, die zur Schleswiger Straße ansteigt, eine natürliche Geländekante einer glazialen Rinnenstruktur darstellt. In diesem Bereich ist mit natürlichen Bodenverhältnissen zu rechnen. Die tiefliegenden Bereiche des Plangebietes sind durch Aufschüttungen geprägt, die zu Beginn des letzten Jahrhunderts zum Verfüllen des damals vorhandenen Mühlenteichs eingebracht worden sind.

Altlasten sind im Plangeltungsbereich nicht bekannt.

Baustellen, die weiter im Norden der Rinnenstruktur lagen, zeigten in den hier erbohrten Auffüllungen bei durchgeführten LAGA-Untersuchungen immer eine Z2 Einstufung (Eingeschränkter Einbau mit definierten technischen Sicherheitsmaßnahmen). Derzeit ist auf Grundlage der erbohrten Auffüllungen ebenfalls von einer Z2 Einstufung auszugehen. Für Boden, der zum Abtransport ansteht, empfiehlt der geotechnische Bericht eine Ablagerung auf der Havariefläche der Deponie Balzersen und eine dortige Beprobung. Nachfolgend ist der Boden entsprechend der Analyseergebnisse zu entsorgen.

Die Böden sind von allgemeiner Wertigkeit, es handelt sich nicht um seltene Böden oder Böden mit Archivfunktion.

#### 7.2.2.2. Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens

Überbauung und Versiegelung führen auf unversiegelten Flächen zur Zerstörung der Filter- und Pufferfunktionen von Böden sowie ihrer Funktion als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Verdichtung, Umlagerung, Abtrag und Überschüttung von Böden im Bereich der baulichen Anlagen und Straßen führen zu Störungen seines Gefüges, mindern die ökologische Stabilität und verändern seine Standorteigenschaften in Bezug auf Wasserhaushalt, Bodenleben und Vegetation. Natürliche Böden sind im Bereich des zur Schleswiger Straße ansteigenden Hangs von der Planung betroffen. Hier greift die geplante Bebauung des Parkhauses in das natürliche Gelände ein.

Die Umsetzung der Planung wird zu zusätzlichen Versiegelungen von Flächen führen. Im gesamten Plangebiet werden maximal 2.464 m<sup>2</sup> neue Versiegelung entstehen.

Im Zuge der Planung wird umfangreicher Bodenaushub erforderlich sein. Während der Bautätigkeiten besteht dabei auch für angrenzende Flächen die Möglichkeit, dass durch das Befahren mit Baufahrzeugen und die Einrichtung von Materialplätzen Beeinträchtigungen erfolgen. Während der Bauphase besteht darüber hinaus eine potentielle Gefährdung des Bodens durch Stoffeinträge.

Das Schutzgut Boden ist **erheblich** betroffen.

#### 7.2.2.3. Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

- Konzentration der geplanten Bebauung in bereits versiegelten Bereichen zur Reduzierung der Neuversiegelung

### 7.2.3 Schutzgut Wasser

#### 7.2.3.1. Bestand und Bewertung

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Der Grundwasserflurabstand liegt laut geotechnischer Untersuchung zwischen 0,70 und 2,60 m unter Geländeoberfläche. Der Beplanungsbereich zeigt eine oberflächennahe Stauwasserführung. Hierbei staut sich Niederschlagswasser auf der Auffüllung bzw. auf anstehenden bindigen Böden. Generell besteht ein Grundwasserzstrom der Morphologie entsprechend von West nach Ost im Hangbereich bzw. von Süd nach Nord im Rinnen-

bereich. Auf dem gesamten Postgelände ist ein Drainagesystem mit mehreren Samelschächten vorhanden, über die das Gelände trocken gehalten wird. Das Drainagesystem führt ständig Wasser ab. Die Wassermengen unterliegen jahreszeitlichen Schwankungen.

Das Plangebiet ist aufgrund der bereits vorhandenen technischen Entwässerungseinrichtungen von allgemeiner Bedeutung für das Schutzgut Wasser.

#### 7.2.3.2. Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens

Die Planung hat keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser. Es werden überwiegend versiegelte Flächen überplant, die geplanten Neuversiegelungen sind relativ gering. Das Entwässerungskonzept sieht im Grundsatz eine Aufrechterhaltung des bereits vorhandenen Drainagesystems nur mit veränderten Leitungen vor, so dass keine zusätzlichen Eingriffe in den Grundwasserhaushalt entstehen.

Das Schutzgut Wasser ist **nicht erheblich** betroffen.

#### 7.2.3.3. Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

-

### 7.2.4 Schutzgut Klima/Luft

#### 7.2.4.1. Bestand und Bewertung

Die Stadt Flensburg wird vom charakteristischen Klima Schleswig-Holsteins geprägt, das bestimmt wird durch einen milden, feuchten, nebelreichen und sonnenarmen Winter, einen langen, späten und kalten Frühling und einen kühlen, feuchten und kurzen Sommer im Vergleich zum Bundesdurchschnitt. Der Jahresniederschlag liegt mit 900 mm über dem schleswig-holsteinischen Durchschnitt, der sich auf ca. 780 mm im Jahresdurchschnitt beläuft. Die Niederschlagsmenge kann von Jahr zu Jahr große Schwankungen aufweisen. Die mittlere Jahrestemperatur liegt in Flensburg bei ca. 7,5°C. Dabei zeigt das eigentliche Stadtgebiet eine Temperaturdifferenz zum Umland von bis zu +3°C.

Die nächtliche Wärmestrahlung von Baukörpern und versiegelten Flächen bewirkt eine verzögerte Abkühlung. Somit sind die weitgehend versiegelten Flächen der Stellplätze und der Bebauung als Belastungsquelle für das Mikroklima anzusprechen.

Der Grünzug hat eine Bedeutung als Kaltluftproduzent und besitzt daher Bedeutung für die Belüftung von Siedlungsbereichen.

#### 7.2.4.2. Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens

Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Klima und Luft sind nicht zu erwarten, da nur eine geringfügige Zunahme der Flächenversiegelung zulässig ist und der Grünzug im Wesentlichen erhalten bleibt.

Aufgrund der Ergebnisse der lufthygienischen Überwachung des Landes Schleswig-Holstein ist davon auszugehen, dass es im Planungsraum keine nennenswerte Grundbelastung der Luft gibt (vgl. Messbericht des StUA Itzehoe, Messstelle Stadt Flensburg).

Die Planung hat **keine erheblichen** negativen Wirkungen auf das Schutzgut Luft.

#### 7.2.4.3. Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

- Festsetzungen zum Erhalt von Gehölzflächen und Bäumen
- Festsetzung zur Begrünung von Dächern bei neu geplanten Gebäuden
- Festsetzung zur Fassadenbegrünung im SO 2 „Parkhaus“

#### 7.2.5 Schutzgut Pflanzen

##### 7.2.5.1. Bestand und Bewertung

Der Großteil des Plangeltungsbereichs wird von versiegelten Flächen und Gebäuden eingenommen. In den baulich geprägten Bereichen auf dem Betriebsgelände der Post befinden sich schmale Randeingrünungen rund um Zufahrt und Stellplätze Post sowie eine gehölzbestandene Böschung entlang der Bahnhofstraße, die zum Teil mit heimischen, zum Teil aber auch mit nicht heimischen Ziergehölzen bewachsen sind. Die versiegelten Flächen und die Grünflächen auf dem Postgelände sind von allgemeiner Bedeutung.

Von besonderer Bedeutung hingegen sind die Gehölzflächen im südlichen Teil des Plangebietes, die sich entlang der dort vorhandenen Hangkante erstrecken und Teil eines innerstädtischen Grünzuges sind.

Teile dieser Flächen sind derzeit Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes. Der an dem Steilhang gelegene Waldbestand wird aus einer flächig vorhandenen Bestockung von Linden, Berg-Ahorn und Berg-Ulme unterschiedlichen Alters gebildet. Im Frühjahrsaspekt zeigt sich eine bodendeckende Krautschicht, dominiert durch Buschwindröschen und Scharbockskraut. Die Waldfläche wird von der Unteren Forstbehörde als artenreich und von hoher Wertigkeit eingestuft.

Teile der Waldflächen sind zudem als artenreicher Steilhang gemäß § 21 LNatSchG einzuordnen und unterliegen damit dem gesetzlichen Schutz. Die grundsätzlichen Mindestanforderungen an einen Steilhang werden von dem infrage stehenden Hangbereich erfüllt, er weist eine Neigungsstärke größer 20° auf, besitzt eine Höhe von mehr als 2 m und eine Länge von über 25 m.

Zudem ist er in seinem derzeitigen Zustand weder durch eine technische Befestigung, noch durch eine gärtnerische Gestaltung geprägt. Es überwiegt sein naturnaher Laubwaldcharakter.

Entscheidend für die Einstufung als gesetzlich geschütztes Biotop ist der naturnahe Bewuchs mit heimisch-bodenständiger Vegetation ohne technische oder gärtnerische Überprägung. Der infrage stehende Hangbereich mit seinem relativ alten, gut strukturierten Waldbestand aus Ahorn, Linde und Ulme sowie einer Krautschicht aus Frühjahrsgeophyten wie *Ficaria verna* (Scharbockskraut) und *Anemone nemorosa* (Buschwindröschen) erfüllt somit die Anforderungen an das gesetzlich geschützte Biotop „artenreicher Steilhang“ und ist als solches bei Planungsvorhaben zu berücksichtigen.

### 7.2.5.2. Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens

Die Umsetzung der Planung führt zu starken Eingriffen in den Gehölzbestand im Plangebiet. Entlang der Bahnhofstraße ist die Beseitigung eines Teils der gehölzbestandenen Böschung in dem Bereich, wo der geplante Hotelneubau entstehen soll, erforderlich. Zudem muss von der Fällung von Einzelbäumen, die zum großen Teil nach Baumschutzsatzung geschützt sind, ausgegangen werden. Insgesamt werden 60 Bäume beseitigt, von denen 43 unter den Schutz der Baumschutzsatzung fallen (siehe Kapitel 7.1.2 Baumschutzsatzung).

Im Bereich der Waldflächen, die innerhalb des 30 m Waldabstandes zu den geplanten neuen Gebäuden liegen, ist im Zuge der Waldumwandlung ein Umbau der Gehölzbestände dahingehend, dass keine Waldeigenschaften mehr vorhanden sind, vorzunehmen. Das bedeutet, dass alle älteren Solitärer Bäume erhalten bleiben, aber kleinere Bäume und Sträucher auf der gesamten Fläche entfernt werden müssen.

Die Waldumwandlung und Schaffung des Waldabstandes hat eine deutliche Abwertung des Waldes zur Folge.

Nach Einschätzung des LLUR hat die Waldumwandlung keine Auswirkungen auf den Biotopschutz des artenreichen Steilhanges, sofern der Bestand durch moderate Auflichtung in ein anderes naturnahes Biotop mit heimisch-bodenständiger Vegetation ohne gärtnerische Pflege, technische Befestigung etc. umgewandelt, beispielsweise in eine durch Sukzession entstandene Hochstaudenflur, bleibt der gesetzliche Biotopschutz bestehen.

Aufgrund des Umfangs der Gehölzbeseitigungen ist das Schutzgut Pflanzen **erheblich** von den Auswirkungen der Planung betroffen.

### 7.2.5.3. Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

- Festsetzungen zum Erhalt von Gehölzflächen und Bäumen
- Maßnahmenflächen zum Erhalt von Solitärer Bäumen innerhalb der Waldumwandlungsfläche und zum Erhalt des artenreichen Steilhangs

## 7.2.6 Schutzgut Tiere

### 7.2.6.1. Bestand und Bewertung

Zur Untersuchung des Bestandes wurde ein Artenschutzfachbeitrag erarbeitet: Bebauungsplan Nr. 303 Flensburg „Hauptpost“ - Fachbeitrag zum Artenschutz gemäß BNatSchG – Biologenbüro GGV, Kiel 05.04.2018

In diesem Gutachten wurden auf Basis einer Potenzialanalyse die Auswirkungen der Planung auf die Artengruppen Brutvögel, Amphibien, Reptilien und Fledermäuse untersucht. Aufgrund der sich abzeichnenden hohen Eignung der Gehölzflächen als Lebensraum für Fledermäuse wurde eine ergänzende Untersuchung durchgeführt (Ergänzung zum Fachbeitrag zum Artenschutz, Biologenbüro GGV, Kiel 14.09.2018).

Es wurden 32 Brutvogelarten im Plangebiet nachgewiesen oder als potenziell vorkommend eingestuft. Die Brutvogelfauna wird als sehr artenreich eingestuft. Für Amphibien und Reptilien sind keine geeigneten Habitate vorhanden, so dass ein Vorkommen

ausgeschlossen werden kann. Mit Zwerg-, Rauhhaut- und Breitflügel-Fledermaus sowie der Wasserfledermaus wurden 4 Fledermausarten im Plangebiet nachgewiesen. Eine Überwinterung von Fledermäusen in den Bäumen im Hangbereich sowie angrenzender Gebäude konnte nicht nachgewiesen aber auch nicht ausgeschlossen werden. Von Wochenstuben oder Tages-/Balzquartiere ist aufgrund von Baumhöhlen und Ultraschallmessungen aber auszugehen.

Der Gehölzbereich ist für 3 der 4 nachgewiesenen Arten Nahrungshabitat. Zudem wurden Tagesquartiere der Zwergfledermaus nachgewiesen. Für die Rauhhautfledermaus besitzt der Gehölzbestand am Hang eine überregionale Bedeutung als Flugroute.

Laut Einschätzung des Biologen hat das Plangebiet als schützenswertes naturnahes Habitat eine ökologische Nahrungshabitatfunktion für Tierarten mit artenschutzrechtlicher Relevanz und liegt in einem gehölzreichen Biotopverbund von hoher Lebensraumqualität, der eine zentrale Funktion als Flugroute zwischen größeren städtischen Grünflächen einnehmen könne.

Zusammenfassend kommt das Gutachten zu der Einschätzung, dass das Plangebiet eine lokal bedeutsame ökologische Funktion für Fledermäuse besitzt und innerhalb der Stadt Flensburg mit vier nachgewiesenen Arten ein schützenswertes Habitat darstellt.

Plangebiet besitzt hohe Bedeutung als Lebensraum für Brutvögel und Fledermäuse.

#### 7.2.6.2. Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens

Die Umsetzung der Planung führt zu Eingriffen in den Lebensraum geschützter Arten: Im Zuge der Waldumwandlung sowie für die Errichtung der geplanten Gebäude erfolgt die Beseitigung von Gehölzen, die zum Lebensraum der im Plangebiet nachgewiesenen Fledermäuse gehören. Ebenso erfolgen Eingriffe in Brutstätten der vorkommenden Vogelarten.

Nach Einschätzung des Gutachters kann es durch die Planung zu einer Verbesserung der Lebensraumbedingungen im Hangbereich hinsichtlich Lichtemissionen kommen. Durch den Postbetrieb gehen derzeit bereits starke Lichtemissionen aus, deren Auswirkungen auf die Hangbereiche durch den Bau des Parkhauses als eine Art Puffer minimiert werden können. Auch eine weitere Minimierung der Außenbeleuchtung könnte die Situation und den Erhaltungszustand für die Fledermäuse im Hangbereich verbessern und aufwerten.

In der Konfliktdanalyse kommt der artenschutzrechtliche Fachbeitrag zu der Einschätzung, dass Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG in Bezug auf Fledermäuse, gehölzbrütende Vogelarten und gebäudebewohnende Vogelarten zu erwarten sind. Es sind Maßnahmen zur Vermeidung des Eintritts von Verbotstatbeständen gegen geltendes Artenschutzrecht erforderlich.

Das Schutzgut Tiere ist **erheblich** betroffen.

#### 7.2.6.3. Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

- Festsetzungen zum Erhalt der Gehölzstrukturen: die Gehölzflächen innerhalb des Grünzuges am Hang, die nicht von der Waldumwandlung betroffen sind, bleiben

unangetastet. Hier wird der gesamte flächige Gehölzbestand zum Erhalt festgesetzt. Gleiches gilt für die gehölzbestandene Böschung vor dem Postgebäude sowie die randliche Grüneinfassung an Zufahrt und Stellplätzen.

- Festsetzungen zum Erhalt der Altbäume im Bereich der Waldumwandlungsfläche: die Waldfläche muss so umgebaut werden, dass keine Waldeigenschaften mehr vorhanden sind. Die Altbäume, die innerhalb dieser Fläche im Baumgutachten erfasst worden sind, werden alle zum Erhalt festgesetzt. Zudem ist jede gärtnerische Nutzung ausgeschlossen, es soll sich weiterhin eine natürliche Bodenvegetation entwickeln.
- Festsetzung zur Vermeidung von Lichtemissionen: Um Beeinträchtigungen von Fledermäusen und Insekten zu vermeiden, wird der Einsatz insektenfreundlicher Leuchtmittel sowie die zielgerichtete Beleuchtung ohne Abstrahlung in die Gehölzfläche festgesetzt.
- Festsetzung von abweichenden Fristen zur Fällung von Bäumen: Bäume mit einem Mindeststammdurchmesser von 50 cm dürfen nur innerhalb des Zeitraums mit der geringsten Fledermausaktivität vom 1.12. bis zum 31.1. des Folgejahres gefällt werden.

## 7.2.7 Schutzgut Biologische Vielfalt

### 7.2.7.1. Bestand und Bewertung

Der B-Plangeltungsbereich zeigt ein Nebeneinander aus Gebäuden, versiegelten Flächen und einem naturnahen Gehölzkomplex mit besonderem Relief, der mit einem Grünzug verbunden ist. Vorhanden ist auch ein gesetzlich geschütztes Biotop. Die Altbäume bieten Quartiere und Lebensraum streng geschützter Fledermäuse sowie für Vögel. Als Vorbelastungen sind die vorhandenen Versiegelungsflächen zu nennen. Bewertungskriterien für die biologische Vielfalt sind: Lage in Schutzgebieten und Biotopverbundsystemen der verschiedenen Administrationsebenen sowie aktueller Zustand in Hinsicht auf das Arteninventar.

Das Plangebiet ist von hoher Wertigkeit für die biologische Vielfalt hinsichtlich der vorgefundenen Fledermausfauna sowie der Brutvögel.

Das Plangebiet ist nicht Teil des landesweiten oder regionalen Biotopverbundsystems, allerdings steht es im funktionalem Zusammenhang mit einem städtischen Grünzug und ist nachgewiesenermaßen als überregionale Flugroute der Rauhauffledermaus von besonderer Bedeutung.

### 7.2.7.2. Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens

Der Fledermausbestand (streng geschützte Arten) kann durch CEF-Maßnahmen sowie durch die Errichtung von Ersatzquartieren am Ort erhalten werden.

Der verbleibende Gehölzbestand besitzt eine Größe und Breite sowie eine funktionelle Anbindung an weitere Grünflächen, die auch weiterhin gewährleistet, dass die Funktion eines Biotopverbundes erfüllt wird.

### 7.2.7.3. Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

Alle bei den Schutzgütern Pflanzen und Tiere genannten Maßnahmen dienen ebenso dem Erhalt der biologischen Vielfalt.

## 7.2.8 Schutzgut Landschaftsbild

### 7.2.8.1. Bestand und Bewertung

Das Orts- und Landschaftsbild ist im südlichen Teil des Plangeltungsbereichs in erster Linie durch den reichen Gehölzbestand, insbesondere den Großbaumbestand, sowie durch die markante Hanglage geprägt. Das dynamische Relief im Zusammenspiel mit der naturnahen Vegetation bewirkt den Eindruck von Natürlichkeit und landschaftlicher Vielfalt.

Als Vorbelastung des Landschaftsbildes sind das Betriebsgelände der Post sowie die sichtbaren Betriebsanlagen der Brauerei zu nennen.

### 7.2.8.2. Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens

Die Umsetzung der Planung erfordert die Beseitigung eines Teils der vorhandenen Gehölze, auch eines Abschnittes der straßenbegleitenden Gehölzstrukturen an der Bahnhofstraße, die bisher einen Allee-Charakter gemeinsam mit der Lindenallee in der Bahnhofstraße bilden.



Abb.: Exemplarische Ansichten und Schnitte des Hotels (Quelle: IGA Haus)

Das geplante Hotelgebäude und das Parkhaus werden in einen bisher grü geprägten Bereich als großvolumige Gebäudekörper eingesetzt und werden zu Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes führen.

Das Schutzgut Landschaft ist **erheblich** von den Auswirkungen des Vorhabens betroffen.

### 7.2.8.3. Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

- Festsetzungen zum Erhalt von Gehölzflächen und Altbäumen: Auch nach Umsetzung der Planung wird die begrünte Hangkante als raumwirksame Grünstruktur das Plangebiet prägen.
- Festsetzung zur Anpflanzung von Alleebäumen: Entlang der Bahnhofstraße wird vor dem geplanten Hotelgebäude eine Reihe von Linden gepflanzt, die gemeinsam mit den vorhandenen Linden eine beidseitige Eingrünung der Bahnhofstraße bilden werden. Aufgrund der baulichen Einschränkungen in diesem Bereich muss durch Vorrichtungen wie Baumroste/Wurzelbrücken für einen ausreichenden Wurzelraum gesorgt werden.
- Festsetzung zur Fassadenbegrünung des geplanten Parkhauses: Die Begrünung der Fassadenflächen schafft gestalterisch wirkungsvolles Grünvolumen und leistet damit einen Beitrag zur Einbindung des Parkhauses in das Umfeld.
- Festsetzungen zur Gebäudehöhe: die geplanten Gebäude orientieren sich an den vorhandenen Gebäuden, so dass sich die neuen Gebäude gut in die Umgebung einpassen.

## 7.2.9 Schutzgut Mensch/menschliche Gesundheit

### 7.2.9.1. Bestand und Bewertung

Südlich angrenzend und westlich auf der Böschungsoberkante des Hanges befindet sich die nächstgelegene Wohnbebauung. Das Plangebiet liegt im Einflussbereich mehrerer Emissionsquellen: zum einen ist die Bahnhofstraße stark befahren, Lärmemissionen entstehen schließlich auch durch den Betrieb des Postzentrums innerhalb des Plangeltungsbereichs.

Von dem Gelände der Brauerei gehen Geruchsemissionen aus.

Das Plangebiet besitzt derzeit keine Bedeutung für die landschaftsbezogene Erholung. Insgesamt ist das Plangebiet aufgrund der vorhandenen Vorbelastungen von allgemeiner Bedeutung für das Schutzgut Mensch.

### 7.2.9.2. Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens

Bezüglich dieses Schutzgutes sind vor allen Dingen Lärm sowie mögliche Beeinflussungen hinsichtlich vorhandener Wohnnutzung sowie der Funktion des Umfeldes für die Erholung zu betrachten. Belastende Geruchs- und Lichtemissionen sind ebenfalls zu betrachten.

#### Auswirkungen auf die Wohnfunktion

Die geplante Errichtung des Parkhauses und des Hotels verbessert die Situation für einen Teil der Wohnbebauung an der Schleswiger Straße hinsichtlich der Lärmbelastung deutlich. Durch die Lage des geplanten Parkhauses wird eine wirkungsvolle Abschirmung der Emissionen des Postzentrums zu der südlich des Parkhauses liegenden Bebauung erreicht. Ein Vergleich der Beurteilungspegel für die Bestandssituation ohne das Parkhaus zeigt um bis zu 21 dB(A) höhere Werte als mit dem Parkhaus, so dass eine deutliche Verbesserung der Situation für die Gebäude auf der Ostseite

Schleswiger Straße resultiert. Für die Bebauung auf der Westseite der Schleswiger Straße bleibt die Situation aufgrund der Lage unverändert.

#### Auswirkungen auf die Erholungsfunktion

Der Geltungsbereich des Plangebietes weist aufgrund der Bebauung sowie der fehlenden Zugangsmöglichkeiten derzeit keine Bedeutung für die landschaftsbezogene Erholung auf. Erhebliche Beeinträchtigungen sind dauerhaft nicht zu erwarten. Durch die geplante Schaffung einer Fußwegeverbindung von der Schleswiger Straße zur Bahnhofstraße durch den Gehölzbestand verbessert sich die Zugänglichkeit und die Nutzung der Flächen für die landschaftsbezogene Erholung wird erstmals möglich.

#### Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit

##### Altlasten

Im Altlastenkataster ist nur eine Fläche auf dem Grundstück der Flensburger Brauerei bekannt (Tankstelle). Innerhalb des Plangeltungsbereichs sind keine Bodenverunreinigungen bekannt. Es werden Böden vermutet, die als Z1 bis Z2 Böden zu entsorgen sind. Eine Gefährdung der menschlichen Gesundheit durch Bodenverunreinigung ist somit nach jetzigem Kenntnisstand auszuschließen.

##### Lärmemissionen

Es liegen zwei schalltechnische Untersuchungen zum Thema Verkehrslärm und Gewerbelärm vor.

Bezüglich Verkehrslärm stellt sich die Situation im Plangeltungsbereich unkritisch dar.

Im Rahmen der lärmtechnischen Untersuchung ist die durch Gewerbe bedingte Immissionsbelastung an den maßgebenden Immissionsorten der nächstgelegenen schutzbedürftigen Bebauung der Nachbarschaft nachzuweisen. Es handelt sich um gewerbliche Anlagen, so dass die Berechnung nach TA Lärm [1] in Verbindung mit DIN ISO 9613-2 [2] erfolgt. Sofern die Immissionsrichtwerte überschritten werden, sind Lärmschutzmaßnahmen zu ermitteln.

Weiterhin weist das Hotel selbst aufgrund seiner Nutzungscharakteristik einen Schutzanspruch auf, so dass die Einwirkung der umliegenden gewerblichen Nutzungen auf das Hotel zu betrachten ist.

Bei der heute vorliegenden Gemengelage zwischen Wohnnutzungen entlang der Schleswiger Straße und der Bahnhofstraße, den Gewerbekomplexen der Flensburger Brauerei sowie den Nutzungen der Post ist bereits im Vorfeld eine Betroffenheit durch Gewerbelärm an der Wohnnutzung zu erwarten. Das im Zuge des B-Planes Nr. 303 verfolgte Lärmschutzkonzept beruht daher auf zwei Säulen:

1. Berücksichtigung des Verschlechterungsverbotes – Die heute vorhandene Lärmsituation darf durch das Hinzutreten der neuen gewerblichen Anlagen des SO Hotel und SO Parkhaus nicht schlechter werden. Im günstigen Fall tritt eine Verbesserung infolge von Abschirmungen ein.

2. Berücksichtigung des Irrelevanzkriteriums – Die hinzutretenden gewerblichen Anlagen des SO Hotel und SO Parkhaus müssen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschreiten, damit sie die vorhandenen Gewerbelärmimmissionen nicht weiter erhöhen.

Im Rahmen der lärmtechnischen Untersuchung werden die Nutzungen im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 303 als Zusatzbelastung berücksichtigt. Es werden Lärmschutzmaßnahmen entwickelt, die die Emissionen des Hotels und des Parkhauses soweit begrenzen, dass sie mindestens 6 dB(A) unter dem jeweiligen Immissionsrichtwert liegen. Weiterhin wird angestrebt, durch das Parkhaus die Emissionen des Postzentrums zu der vorhandenen Bebauung teilweise abzuschirmen. Vier Planfälle werden dargestellt:

- Planfall 1: Zusatzbelastung , Parkhaus - Regelnutzung im Beurteilungszeitraum TAG
- Planfall 2: Zusatzbelastung , Parkhaus - Veranstaltung im Beurteilungszeitraum TAG
- Planfall 3: Zusatzbelastung, Parkhaus - Veranstaltung im Beurteilungszeitraum NACHT
- Planfall 4: Zusatzbelastung, Post – Anlieferung im Beurteilungszeitraum NACHT

Die Berechnungen zeigen für die Planfälle 1 und 2, dass der Immissionsrichtwert TAG der *TA Lärm* [1] an der vorhandenen Bebauung der Bahnhofstraße und Schleswiger Straße um mindestens 6 dB(A) unterschritten wird. Damit sind die Emissionen des Hotels, des Parkhauses und des Postzentrums im Beurteilungszeitraum TAG irrelevant für die vorhandene Bebauung.

Der Betrieb des Parkhauses ausschließlich im Beurteilungszeitraum TAG zwischen 06.00 und 22.00 Uhr ist ohne Lärmschutzmaßnahmen möglich, da die Unterschreitung des Immissionsrichtwertes an der vorhandenen Bebauung mindestens 6 dB(A) beträgt.

Dagegen zeigen die Berechnungen, dass der Immissionsrichtwert TAG der *TA Lärm* [1] am geplanten Hotel überschritten wird.

Zum Schutz der Hotelnutzung im Beurteilungszeitraum TAG wäre eine Außenterrasse mit einer Überdachung zu versehen, sofern oberhalb schutzbedürftige Räume angeordnet werden.

Aufgrund der Lage über der Tiefgaragenzufahrt sollten an der Nordfassade des Hotels keine Fenster von schutzbedürftigen Räumen angeordnet werden.

Für den Planfall 3 zeigen die Berechnungen, dass der Immissionsrichtwerte NACHT der *TA Lärm* [1] an der vorhandenen Bebauung der *Bahnhofstraße* und *Schleswiger Straße* um bis zu 9 dB(A) und am Hotel um bis zu 14 dB(A) überschritten werden.

Zur Ermöglichung einer Nachtnutzung des Parkhauses sind zum Schutz der vorhandenen Bebauung im Beurteilungszeitraum NACHT folgende Lärmschutzmaßnahmen erforderlich:

1. Schließung aller Außenfassaden des Parkhauses. Die Außenseiten dürfen bis auf die Nordfassade reflektierend ausgebildet werden. Die Nordfassade muss zum Betriebshof Post hochabsorbierend sein.
2. Teilweise Einhausung der Zufahrtsbrücke zum Parkhaus,
3. Schließung der Westfassade der Tiefgarage des Hotels.

Unter der Berücksichtigung dieser Lärmschutzmaßnahmen werden die Immissionsrichtwerte NACHT der *TA Lärm* [1] an den Immissionsorten der vorhandenen Bebauung um mindestens 6 dB(A) unterschritten, so dass die Emissionen der geplanten Nutzungen (Hotel und Parkhaus) als irrelevant für die vorhandene Bebauung eingestuft werden.

Dagegen wird der Immissionsrichtwert NACHT der *TA Lärm* [1] an der Nord- und teilweise Westfassade des Hotelneubaus weiterhin überschritten. Technische Maßnahmen am Hotelneubau sind daher vorzusehen. An der Nordseite und an der Westseite des Hotels dürfen keine zum Belüften notwendigen Fenster von schutzbedürftigen Räumen vorgesehen werden. Dort ist eine automatische Klimatisierung zu gewährleisten.

Zum Planfall 4, Zusatzbelastung NACHT (Post) zeigen die Berechnungen, dass die Immissionsrichtwerte NACHT der *TA Lärm* [1] an der vorhandenen Bebauung der *Bahnhofstraße* und *Schleswiger Straße* um bis zu 17 dB(A) und am Hotel um bis zu 9 dB(A) infolge der Emissionen der nächtlichen Anlieferung am Tor 22 überschritten werden. Unter der Berücksichtigung der Einhausung des Betriebshofes des Postzentrums mit einer Fläche von ca. 2.200 m<sup>2</sup> können die Immissionsrichtwerte NACHT der *TA Lärm* [1] zwar eingehalten werden. Die notwendige Unterschreitung der Immissionsrichtwerte um mindestens 6 dB(A) ist jedoch trotz der umfangreichen Lärmschutzmaßnahmen nicht gegeben oder nur mit einem übermäßig hohen Aufwand zu erreichen.

Sofern aufgrund der Unverhältnismäßigkeit der Einhausung für ein einmal wöchentlich auftretendes Ereignis und den bislang nicht aufgetretenen Beschwerden keine Einhausung vorgesehen wird, bleibt die Situation für die Bebauung auf der Westseite der *Schleswiger Straße* Hausnummern 24 und 26 gegenüber heute unverändert.

Für die Bebauung auf der Ostseite der *Schleswiger Straße* Hausnummer 27 bis 31 tritt eine Verbesserung der Situation ein. Durch die Lage des geplanten Parkhauses wird eine wirkungsvolle Abschirmung der Emissionen des Postzentrums zu der südlich des Parkhauses liegenden Bebauung erreicht. Ein Vergleich der Beurteilungspegel zwischen Bestandssituation und Situation mit Parkhaus zeigt eine Pegelminderung zwischen 15 dB(A) und 21 dB(A), so dass eine deutliche Verbesserung der Situation für die Gebäude auf der Ostseite *Schleswiger Straße* resultiert.

Die im Schallgutachten genannten Festsetzungsvorschläge werden vollständig in Text Teil B übernommen. Es werden Festsetzungen getroffen zu baulichen Vorkehrungen am Hotel, geschlossenen Fassaden am Parkhauses, Nutzungszeiten des Parkhauses, Einhausung von Zufahrten, Schließung der Fassaden der Tiefgarage, Überdachung der Außenterrasse, Pflasterbeläge der Parkplatzflächen.

Mit den ermittelten Lärmschutzmaßnahmen wird die Einhaltung des aktuellen Standes der Technik gewährleistet, so dass aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen den Neubau des Hotels und des Parkhauses bestehen. Durch die Gebäudestellung wird aufgrund der abschirmenden Wirkung der Betriebsvorgänge des Postzentrums die bestehende Situation verbessert.

Dennoch verbleibt für angrenzende Wohngebiete eine deutliche Lärmbelastung, die aufgrund der umfassenden immissionschutzrechtlichen Festsetzungen aber nicht durch die geplanten Neubauten Parkhaus und Hotel, sondern durch den bereits vorhandenen Betrieb des Postzentrums bedingt ist.

Unter der gegebenen Situation sind Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit in der von den Überschreitungen der Richtwerte betroffenen Wohnbebauung anzunehmen. Das Schutzgut Mensch ist hinsichtlich der Lärmemissionen **erheblich** betroffen.

#### Geruchsemissionen

Die Ergebnisse des Geruchsgutachtens zeigen, dass es im Bereich des geplanten Hotels in keiner Höhengschicht zu höheren Überschreitungen der Geruchsschwelle als 12 % der Jahresstunden kommt. Im südlichen Bereich des geplanten Gewerbegebietes ist der Immissionswert für Gewerbegebiete eingehalten.

Im nördlichen Gebäudekomplex des Postgebäudes kommt es zu Überschreitungen des Immissionswertes für Gewerbegebiete. Es werden Festsetzungen aufgenommen, die für diesen Bereich schutzbedürftige Räume gem. DIN 4109 ausschließen.

#### Lichtemissionen

Schädliche Lichtemissionen durch Werbeanlagen, die zu Beeinträchtigungen angrenzender Wohnnutzungen führen könnten, sind auszuschließen, da eine Festsetzung zur zulässigen Raumaufhellung getroffen wurde.

### 7.2.9.3. Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

- Festsetzungen zum Immissionsschutz werden vollständig aus dem Schallgutachten übernommen:
  - An den Nord- und Westfassaden sind nur Fenster von Nebenräumen zulässig. Schutzbedürftige Räume sind mit automatischen Lüftungen zu versehen.
  - Beim Parkhaus sind alle Fassaden geschlossen auszubilden, es sind Schallabsorbtionswerte einzuhalten, die Nutzung der obersten Parkebene ist von 22:00 h bis 6:00 h auszuschließen.
  - Die Fassade der Tiefgarage ist auf einer Länge von 40 m geschlossen auszubilden.
  - Außenterrassen beim Hotel sind zu überdachen.
  - Fahrgassen der Parkplatzflächen sind mit ebenem Pflaster und Fugen > 3 mm zu befestigen.
- Festsetzung zu Werbeanlagen zum Schutz vor Lichtimmissionen
- Festsetzung zu unzulässigen Nutzungen in geruchsbelasteten Bereichen des Plangebietes

## 7.2.10 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

### 7.2.10.1. Bestand und Bewertung

Im näheren Umfeld des Plangebietes befinden sich mehrere Kulturdenkmale sowie ein Gartendenkmal. Das Bahnhofsgebäude mit Bahnhofsvorplatz und Bahnsteiganlage bildet zusammen mit dem Gartendenkmal Carlisle-Park einen zusammenhängenden denkmalgeschützten Bereich. An der Schleswiger Straße befinden sich auf den an das Plangebiet angrenzenden Grundstücken Nr. 27, 29 und 31 drei denkmalgeschützte Häuser.

Das Plangebiet befindet sich aufgrund der Vielzahl denkmalgeschützter Objekte im unmittelbarer Nähe in einem sensiblen Umfeld.

### 7.2.10.2. Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens

Der Baumbestand im unteren Abschnitt der Bahnhofstraße muss für den geplanten Hotelbau entfernt werden.

### 7.2.10.3. Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

Es ist vorgesehen, den grün geprägten Charakter der Bahnhofstraße zu erhalten, indem die für den geplanten Hotelbau entfallenden Bäume entlang der Straße durch eine neue Baumreihe ersetzt wird.

## 7.2.11 Wechselwirkungen zwischen Nr. 7.2.2.1 bis 7.2.2.11

(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 i BauGB)

Bei der Umweltprüfung handelt es sich um ein integratives Verfahren, das eine schutzgüterübergreifende Betrachtung unter Berücksichtigung von Wechselwirkungen erfordert (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Ausgangspunkt dieses Ansatzes ist die Erkenntnis, dass die einzelnen Schutzgüter nicht isoliert und zusammenhangslos nebeneinander vorliegen, sondern dass zwischen ihnen Wechselwirkungen und Abhängigkeiten bestehen.

Ökosystemare Wechselwirkungen sind alle denkbaren funktionalen und strukturellen Beziehungen zwischen Schutzgütern, innerhalb der Schutzgüter sowie zwischen und innerhalb von landschaftlichen Ökosystemen, soweit sie aufgrund einer zu erwartenden Betroffenheit durch Projektauswirkungen von entscheidungserheblicher Bedeutung sind. Sie beschreiben somit die Umwelt als funktionales Wirkungsgefüge.

Allerdings ist die Anzahl ökosystemarer Wechselbeziehungen aufgrund der Fülle von biotischen und abiotischen Einflüssen sowie unter Beachtung der zeitlichen Dimension potenziell unendlich. Aufgrund wissenschaftlicher Kenntnislücken und praktischer Probleme (unverhältnismäßig hoher Untersuchungsaufwand) ist eine vollständige Erfassung aller Wechselbeziehungen daher im Rahmen einer Umweltprüfung nicht zu leisten bzw. nicht zielführend. Folglich werden nur die Wechselwirkungen erfasst und bewertet, die ausreichend gut bekannt und untersucht sind und die im Rahmen der Umweltprüfung entscheidungserheblich sein können. Die relevanten Wechselwirkungen (z.B. Wirkungspfade Boden-Wasser-Lebensgemeinschaften oder Ab-

hängigkeiten zwischen abiotischen Standortbedingungen und Lebensraumfunktionen) werden daher, soweit sie erkennbar und von Belang sind, bereits den einzelnen Schutzgütern zugeordnet und in die Schutzgutanalyse und -bewertung integriert.

## 7.2.12 Technischer Umweltschutz

### 7.2.12.1. Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 e BauGB)

Die Planung sieht zur Vermeidung von Schall-Emissionen verschiedene Schallschutzmaßnahmen vor (siehe Kapitel 6.10). Es werden umfangreiche immissionsschutzrechtliche Festsetzungen zu baulichen Vorkehrungen am Hotel, geschlossenen Fassaden am Parkhauses, Nutzungszeiten des Parkhauses, Einhausung von Zufahrten, Schließung der Fassaden der Tiefgarage, Überdachung der Außenterrasse, Pflasterbeläge der Parkplatzflächen aus dem Schallgutachten in Text Teil B übernommen.

Im nördlichen Gebäudekomplex des Postgebäudes kommt es zu Überschreitungen des Immissionswertes für Gewerbegebiete. Es werden Festsetzungen aufgenommen, die für diesen Bereich schutzbedürftige Räume gem. DIN 4109 ausschließen.

Die Abfallbeseitigung erfolgt auf der Grundlage der gesetzlichen Regelungen und der diesbezüglichen Satzungen der Stadt Flensburg. Alle Abfälle werden sachgerecht entsorgt.

Die Gebäude sind anschlusspflichtig an die öffentliche Abwasserentsorgung.

### 7.2.12.2. Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB)

Durch das am 01.01.2009 in Kraft getretenen Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz besteht für Neubauten die Verpflichtung für die Wärmeerzeugung einen bestimmten Anteil an erneuerbarer Energie einzusetzen. Dieser Anteil liegt je nach Art der erneuerbaren Energie bei 15 - 50 %. Diese Verpflichtung wird in Flensburg durch den Anschluss an die Fernwärmeversorgung mit der Kraft-Wärme-Kopplung im Flensburger Kraftwerk erfüllt (§ 7 Nr. 3 EEWärmeG). Dadurch werden alle weiteren Maßnahmen zum Einsatz erneuerbarer Energie förderfähig.

Die Wärmeversorgung in der Stadt Flensburg erfolgt über ein Kraftwerk mit Kraft-Wärme-Kopplung (vgl. unter 6.4.7). Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB hinsichtlich der Wärmeversorgung sind daher nicht erforderlich. Im Rahmen der Unternehmensstrategie der Stadtwerke ist u.a. durch den steigenden Einsatz von Holzhackschnitzeln als Brennmaterial bis zum Jahr 2050 eine CO<sub>2</sub>-Neutralität der Strom- und Wärmeversorgung in der Region beabsichtigt.

Es besteht im gesamten Plangebiet die Möglichkeit, Dachflächen für Photovoltaik und Solarthermie zu nutzen.

### 7.2.12.3. Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten mit Immissionsgrenzwerten nach europarechtlichen Vorgaben

(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 h BauGB)

Flensburg und Umland gehören nicht zu den von der 22. BImSchV und 33. BImSchV betroffenen Gebieten.

### 7.2.12.4. Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen oder Katastrophen

(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 j BauGB)

Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ist Kenntnisstand nicht vorhanden. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Biologische Vielfalt, Natura-2000-Gebiete, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind nicht zu erwarten.

### 7.2.13 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen bei Realisierung der Planung (Eingriffsregelung)

(Nr. 2 c der Anlage 1 zum BauGB)

Der nördliche Teil des Plangeltungsbereichs befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils gemäß § 34 BauGB. Nach § 18 Abs. 2 BNatSchG ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht im Innenbereich nach § 34 BauGB anzuwenden.

In § 1a Abs. 2 BauGB heißt es zudem, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, sofern die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren. Im Plangebiet war im Innenbereich bisher eine Bebauung im Sinne des § 34 BauGB zulässig.

Unabhängig davon ist direkt geltendes Naturschutzrecht auch im Innenbereich zu beachten. Das betrifft in diesem Fall das Artenschutzrecht sowie die Beseitigung geschützter Bäume.

Im südlichen Teil des Plangeltungsbereichs (entspricht den neu geplanten SO-Flächen einschließlich der südlichen Grün- und Maßnahmenflächen), der dem Außenbereich zugeordnet wird, stellt das geplante Bauvorhaben nach § 14 BNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Das Bundesnaturschutzgesetz schreibt für die Aufstellung bzw. Änderung von Bauleitplänen, aufgrund derer ein Eingriff in verschiedene Schutzgüter zu erwarten ist, die Anwendung der Eingriffsregelung nach § 18 BNatSchG vor. Die Berechnung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs erfolgt auf Basis des Runderrlasses zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ (2013).

Die geplante Erschließung des Gebietes für bauliche Nutzungen wird zu Beeinträchtigungen des Bodens, des Grundwassers und der Arten- und Lebensgemeinschaften führen. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Beeinträchtigung dieser Schutzgüter sind bei der Erstellung des Gesamtkonzeptes für das Planungsgebiet - wie oben beschrieben - so weit wie möglich vorgesehen worden. Der weitere Kompensationsbedarf ergibt sich aus den unvermeidlichen oder nicht weiter zu minimierenden

Eingriffen. Auch hier sind - soweit möglich - Maßnahmen im Plangebiet selbst vorgesehen.

Gemäß § 14 BNatSchG i. V. m. § 12 NatSchAG M-V sind "Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können" ein Eingriff in Natur und Landschaft. Mit den Eingriffen, die in diesem Falle durch die geplante Bebauung ausgelöst werden, sind Beeinträchtigungen von Natur (Naturhaushalt) und Landschaft (Landschaftsbild) verbunden, die nachfolgend näher erläutert werden.

#### 7.2.13.1. Eingriffe

Flächenversiegelung	Durch die geplante Bebauung findet eine Zunahme naturferner Standorte durch Flächenversiegelung statt. Dies hat die Zerstörung von Biototypen mit allgemeiner und besonderer Bedeutung, die Zerstörung des Bodens als Lebensraum, die Reduzierung der Grundwasserneubildung und Veränderungen des Geländeklimas zur Folge. Insgesamt findet die Neuversiegelung auf gehölzbestandenen Grünflächen von allgemeiner und besonderer Wertigkeit statt und beträgt 2.464 m <sup>2</sup> .
Beseitigung von Vegetation	Es werden 60 Bäume beseitigt, von denen 43 dem Schutz der Baumschutzsatzung unterliegen, sowie eine begrünte Böschung in einer Größe von 1.200 m <sup>2</sup> . Zur Umsetzung der Waldumwandlung sind innerhalb des Waldabstandes auf einer Fläche von 2.070 m <sup>2</sup> bis auf die zu erhaltenden Solitärbäume alle kleineren Bäume und Sträucher zu entfernen.
Eingriffe in Lebensräume geschützter Tierarten	Durch die geplanten Eingriffe in den Gehölzbestand sind die Lebensräume von Brutvögeln sowie vier im Plangebiet nachgewiesener Fledermausarten betroffen.
Beeinträchtigung des Landschaftsbildes	Die Errichtung der großvolumigen Gebäude innerhalb des vorhandenen Grünzuges führen zu Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes.

#### 7.2.13.2. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wurden bereits bei den einzelnen Schutzgütern ausgeführt. Hier erfolgt eine Zusammenstellung aller Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

- Konzentration der geplanten Bebauung in bereits versiegelten Bereichen zur Reduzierung der Neuversiegelung
- Festsetzung zur Begrünung von Dächern bei neu geplanten Gebäuden
- Festsetzung zur Fassadenbegrünung des geplanten Parkhauses
- Maßnahmenflächen zum Erhalt von Solitäräumen innerhalb der Waldumwandlungsfläche und zum Erhalt des artenreichen Steilhangs
- Festsetzungen zum Erhalt der Gehölzstrukturen: die Gehölzflächen innerhalb des Grünzuges am Hang, die nicht von der Waldumwandlung betroffen sind, bleiben unangetastet. Hier wird der gesamte flächige Gehölzbestand zum Erhalt festgesetzt. Gleiches gilt für die gehölzbestandene Böschung vor dem Postgebäude sowie die randliche Grüneinfassung an Zufahrt und Stellplätzen.
- Festsetzungen zum Erhalt der Altbäume im Bereich der Waldumwandlungsfläche: die Waldfläche muss so umgebaut werden, dass keine Waldeigenschaften mehr vorhanden sind. Die Altbäume, die innerhalb dieser Fläche im Baumgutachten erfasst worden sind, werden alle zum Erhalt festgesetzt. Zudem ist jede gärtnerische Nutzung ausgeschlossen, es soll sich weiterhin eine natürliche Bodenvegetation entwickeln.
- Festsetzung zur Vermeidung von Lichtemissionen: Um Beeinträchtigungen von Fledermäusen und Insekten zu vermeiden, wird der Einsatz insektenfreundlicher Leuchtmittel sowie die zielgerichtete Beleuchtung ohne Abstrahlung in die Gehölzfläche festgesetzt.
- Festsetzung von abweichenden Fristen zur Fällung von Bäumen: Bäume mit einem Mindeststammdurchmesser von 50 cm dürfen nur innerhalb des Zeitraums mit der geringsten Fledermausaktivität vom 1.12. bis zum 31.1. des Folgejahres gefällt werden.
- Festsetzung zur Anpflanzung von Alleebäumen: Entlang der Bahnhofstraße wird vor dem geplanten Hotelgebäude eine Reihe von Linden gepflanzt, die gemeinsam mit den vorhandenen Linden eine beidseitige Eingrünung der Bahnhofstraße bilden werden. Aufgrund der baulichen Einschränkungen in diesem Bereich muss durch Vorrichtungen wie Baumroste/Wurzelbrücken für einen ausreichenden Wurzelraum gesorgt werden.
- Festsetzungen zur Gebäudehöhe: die geplanten Gebäude orientieren sich an den vorhandenen Gebäuden, so dass sich die neuen Gebäude gut in die Umgebung einpassen.
- Festsetzungen zum Immissionsschutz zu baulichen Vorkehrungen am Hotel, geschlossenen Fassaden am Parkhauses, Nutzungszeiten des Parkhauses, Einhausung von Zufahrten, Schließung der Fassaden der Tiefgarage, Überdachung der Außenterrasse, Pflasterbeläge der Parkplatzflächen.
- Festsetzung zu Werbeanlagen zum Schutz vor Lichtimmissionen
- Festsetzung zu unzulässigen Nutzungen in geruchsbelasteten Bereichen des Plangebietes

## 7.2.13.3. Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Schutzgut Boden

Die Eingriffe in den Bodenhaushalt bestehen aus Überbauung und Versiegelung von Grundstücksflächen in Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz.

Die Richtwerte des Runderlasses schreiben für den Ausgleich vollständig versiegelter Böden mindestens im Verhältnis 1:0,5 und für wasserdurchlässige Beläge im Verhältnis 1:0,3 vor (in Bereichen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz).

Aus dem geplanten Eingriff und den beschriebenen landschaftspflegerischen und grünordnerischen Maßnahmen ergibt sich für das Plangebiet die in der folgenden Tabelle aufgeführte Kompensationsberechnung.

Tab.: Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung Schutzgut Boden

Eingriff	Gesamt-fläche	Versiegelungs-/ Befestigungsgrad	Versieg. / Befest. Fläche	Ausgleichsfaktor	Eingriffsumfang
Sonstiges Sondergebiet SO 1 „Hotel“	3.480 m <sup>2</sup>	Überschreitung bis max. GRZ 1,0 = 100 %	3.480 m <sup>2</sup>		
Sonstiges Sondergebiet SO 2 „Parkhaus“	1.155 m <sup>2</sup>	Überschreitung bis max. GRZ 1,0 = 100 %	1.155 m <sup>2</sup>		
<b>Summe Eingriffsumfang Schutzgut Boden (vollversiegelte Flächen)</b>			<b>4.635 m<sup>2</sup></b>		
<b>Abzüglich bereits vorhandener Versiegelung</b>			<b>-2.600 m<sup>2</sup></b>		
<b>Neuversiegelung</b>			<b>2.035 m<sup>2</sup></b>	0,5	<b>1.018 m<sup>2</sup></b>
<b>Kompensationserfordernis gesamt</b>					<b>1.018 m<sup>2</sup></b>

Gemäß dem anzuwendenden Runderlass beträgt das Ausgleichserfordernis für das Schutzgut Boden **1.018 m<sup>2</sup>**. Der Ausgleich für das Schutzgut Boden wird über das Ökoko-Konto Peelwatt der Stadt Flensburg nachgewiesen.

Schutzgut Pflanzen

Der Eingriff in den Baumbestand, der nach Baumschutzsatzung geschützt ist, wurde bereits in Kapitel 7.1.2 Baumschutzsatzung bilanziert: Für die 43 zu beseitigenden Bäume werden entsprechend einer mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmten Matrix 44 Ersatzpflanzungen unterschiedlicher Pflanzqualität zugeordnet. Ein sehr geringer Teil der Baumersatzpflanzungen kann im Plangebiet vorgenommen werden (7 Linden, Hochstamm, 3 x v., mit Drahtballen, 20-25 cm Stammumfang – es wird eine höhere Pflanzqualität gepflanzt als eigentlich erforderlich, um den gewünschten Allee-Charakter besser zu erreichen), der andere Teil erfolgt auf einem städtischen Grundstück auf Flurstück Nr. 360, Gemarkung Sünderup, Gemeinde Flensburg im Stadtgebiet Flensburgs. Es erfolgen auf Beschluss der Stadt Flensburg darüber hinaus weitere zusätzliche 8 Baumpflanzungen, so dass insgesamt 48 Bäume auf dem städtischen Grundstück gepflanzt werden.

Die erforderlichen Gehölzentnahmen im Zuge der Beseitigung der Waldeigenschaften innerhalb des Waldabstandes werden durch die Schaffung der erforderlichen Ersatzwaldflächen ausgeglichen. Es wird die gesamte Waldfläche in einer Größe von 3.226 m<sup>2</sup> umgewandelt, da die verbleibende Fläche zu klein wäre, um den Waldstatus zu behalten. Als Ausgleich für die umzuwandelnden Flächen ist eine Ersatzaufforstung im Verhältnis 1:3 nachzuweisen, insgesamt sind 9.678 qm Waldausgleich erforderlich. Der Waldausgleich erfolgt auf Flurstück Nr. 2, Flur 42, Gemarkung B, Gemeinde Flensburg auf einer städtischen Fläche.

Im Bereich vor dem geplanten Hotelgebäude muss eine gehölzbestandene Böschung beseitigt werden. Es handelt sich um einen flächigen Gehölzbestand, allerdings fallen viele der vorhandenen Bäume unter den Schutz der Baumschutzsatzung und sind somit bei der Bilanzierung zur Baumschutzsatzung bereits berücksichtigt. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wird deshalb die Gehölzfläche nur zu 50 % in Ansatz gebracht, um keine doppelte Bilanzierung vorzunehmen. Die gesamte Böschung beträgt 1.200 m<sup>2</sup>, demnach sind 600 m<sup>2</sup> Gehölzfläche auszugleichen. Aufgrund der Aussagen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages, der einen Ausgleich für die entfallenden Gehölze im Verhältnis von 1:3 als Ersatz für die entfallenden Brutstätten für Brutvögel fordert, ist eine Ersatzfläche von 1.800 m<sup>2</sup> zu schaffen. Der Ausgleich für die zu schaffenden Gehölzflächen wird über das Ökokonto Peelwatt der Stadt Flensburg nachgewiesen. Der funktionale Ausgleich kann auf der gleichen Fläche wie der Ausgleich für das Schutzgut Boden stattfinden, unter der Voraussetzung, dass tatsächlich Gehölzersatzflächen entstehen.

#### Schutzgut Tiere

Die geplanten Gehölzbeseitigungen führen zu Eingriffen in die Lebensräume von Brutvögeln und Fledermäusen.

Gemäß den Aussagen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages sind folgende Ersatzmaßnahmen zu treffen:

- Ersatz der beseitigten Gehölze im Verhältnis 1:3 (siehe unter Schutzgut Pflanzen)
- Vor Beginn der Bautätigkeiten sind 32 selbstreinigende Fledermaus-Flachkästen an verbleibenden Bäumen innerhalb des Plangeltungsbereichs unter gutachterlicher Begleitung anzubringen.
- Nach Fertigstellung des Parkhauses ist ein mindestens 2 Quadratmeter großer Fledermaus-Großkasten an dem Gebäude unter gutachterlicher Begleitung zu installieren.

#### Gesamtbilanzierung

<b>Eingriffe</b>	<b>Ausgleichsverhältnis</b>	<b>Ausgleichsbedarf</b>	<b>Kompensation</b>
Neuersiegelung SO 1 und SO 2 bei einer Überschreitung für Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 1,0:	1:0,5	1.018 m <sup>2</sup>	<u>Ausgleich im Plangeltungsbereich:</u> Nicht möglich.

2.035 m <sup>2</sup>			<u>Ersatz außerhalb des Plangeltungsbereichs:</u> Der Ausgleich wird im Ökokonto Peelwatt der Stadt Flensburg (Flurstück 82, Flur3, Gemarkung Sünderup, Gemeinde Flensburg) stattfinden.
Beseitigung von Gehölzen nach Baumschutzsatzung: 43 Stück	Nach Abstimmung mit UNB	44 Ersatzbäume unterschiedlicher Pflanzqualität	<u>Ausgleich im Plangeltungsbereich:</u> 7 Linden entlang der Bahnhofstraße  <u>Ersatz außerhalb des Plangeltungsbereichs:</u> 48 Ersatzpflanzungen auf folgendem Flurstück: Flurstück 360, Flur 2, Gemarkung Sünderup, Gemeinde Flensburg
Beseitigung von Gehölzflächen: 600 m <sup>2</sup>	1:3	1.800 m <sup>2</sup> Neuanlage Gehölzflächen	<u>Ausgleich im Plangeltungsbereich:</u> Nicht möglich.  <u>Ersatz außerhalb des Plangeltungsbereichs:</u> Der Ausgleich wird im Ökokonto Peelwatt der Stadt Flensburg (Flurstück 82, Flur 3, Gemarkung Sünderup, Gemeinde Flensburg) stattfinden.
Waldumwandlung: 3.226 m <sup>2</sup>	1:3	9.678 m <sup>2</sup>	<u>Ersatz außerhalb des Plangeltungsbereichs:</u> Der Waldausgleich erfolgt auf Flurstück Nr. 2, Flur 42, Gemarkung B, Gemeinde Flensburg auf einer städtischen Fläche.
Eingriffe in Lebensräume geschützter Tiere: 2.070 m <sup>2</sup> Gehölzentnahme im Waldabstand 1.200 m <sup>2</sup> Gehölzentnahme Böschung Bahnhofstraße	Gehölzersatz im Verhältnis 1:3 Ersatzquartiere gemäß AFB	-	Der Ausgleich für die Gehölzbeseitigungen ist bereits beim Schutzgut Pflanzen und bei der Waldumwandlung nachgewiesen worden. <u>Ausgleich innerhalb des Plangeltungsbereichs:</u> 32 Stck. selbstreinigende Fledermaus-Flachkästen 1 Stck mindestens 2 Quadratmeter großer Fledermaus-Großkasten

Die verschiedenen Eingriffe können gemäß Runderlass innerhalb des Gebietes nicht ausgeglichen werden.

Es bedarf daher der Bereitstellung externen Ausgleichsflächen. Insgesamt ist eine Ausgleichsfläche in der Größe von **1.800 m<sup>2</sup>** erforderlich, sofern der funktionale Ausgleich für die Beseitigung von Gehölzen auf derselben Ausgleichsfläche wie der Ausgleich für das Schutzgut Boden stattfinden kann. Hierfür werden Teile des Ökokontos Peelwatt (Flurstück 82, Flur 3, Gemarkung Sünderup, Gemeinde Flensburg), geführt bei der Stadt Flensburg, zugeordnet. Die Flächen des Ökokontos Flensburg-Peelwatt liegen südlich der Flensburger Südstadt. In diesem Ökokonto werden als Zielbiotop neben der Entwicklung von extensivem Grünland und Feuchtbiotopen auch Feldgehölze und Knicks mit typischer Gehölzvegetation entwickelt. Es werden 1.800 m<sup>2</sup> der bereits umgesetzten Gehölzbiotopie dieses Ökokontos den Eingriffen des Bebauungsplans Nr. 303 zugeordnet.

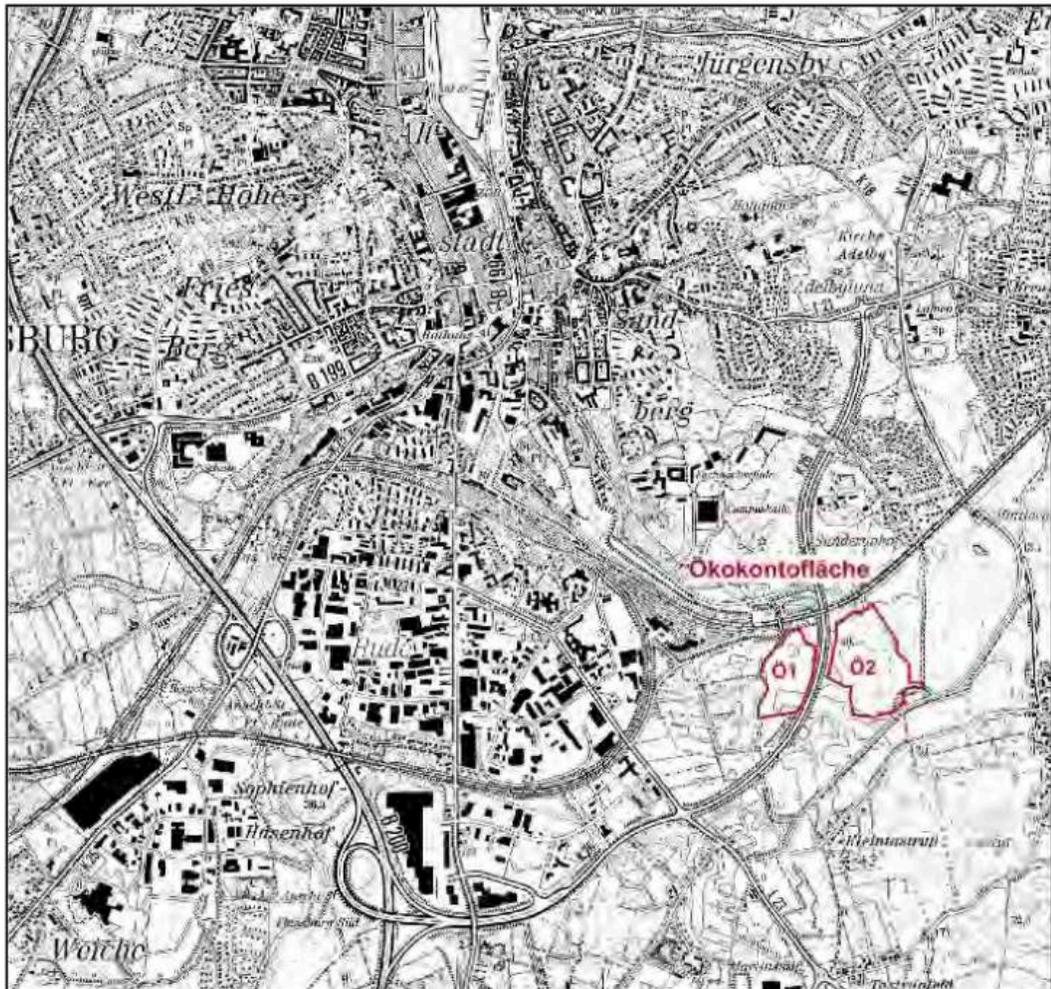


Abb.: Lage des Ökokontos Peelwatt



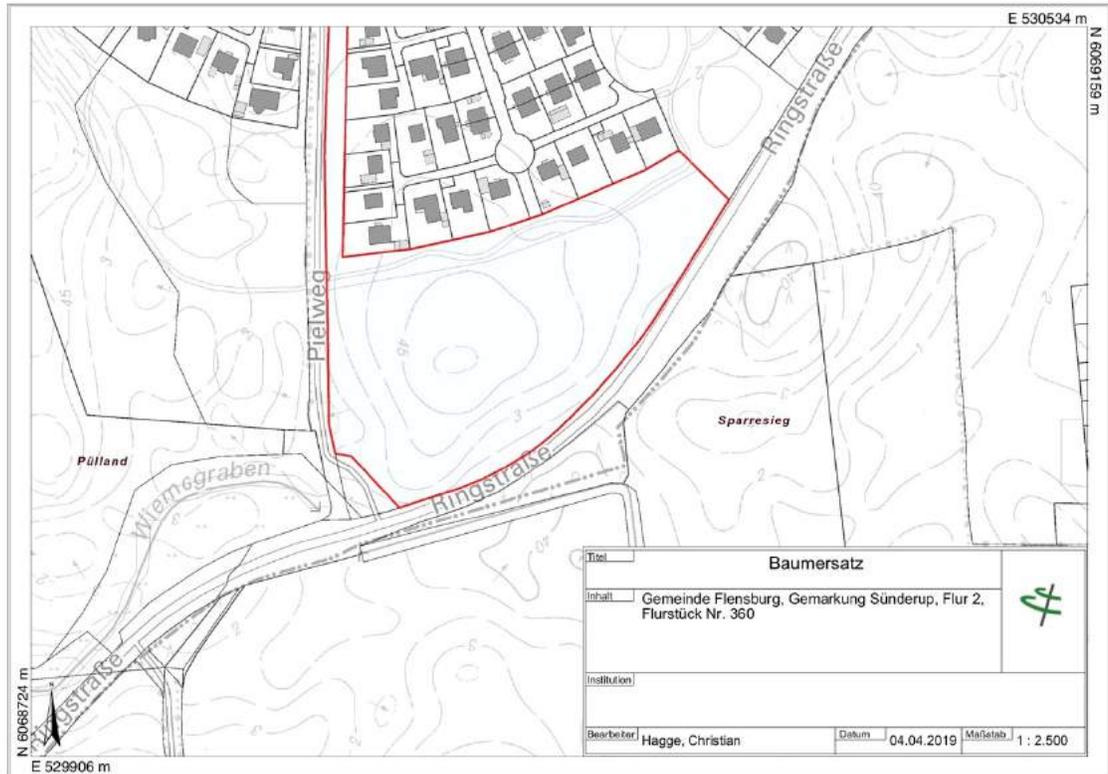


Abb.: Lageplan Ausgleichsfläche für Baumersatzpflanzungen (Quelle: Stadt Flensburg)

#### 7.2.14 Kumulierung mit Auswirkungen von benachbarten Vorhaben

(Nr. 2 b) ff) der Anlage 1 zum BauGB)

Es liegen keine benachbarten Vorhaben vor, die eine kumulierende Wirkung mit dem Bebauungsplan Nr. 303 entwickeln könnten.

#### 7.2.15 Planungsalternativen und Nullvariante

(Nr. 2 d der Anlage 1 zum BauGB)

Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) unterscheidet sich nicht wesentlich von der Bestandssituation, die in den vorherigen Kapiteln für die einzelnen Schutzgüter beschrieben und bewertet wurde.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Zu Beginn des Verfahrens wurde aufgrund des hohen Bedarfs an Parkplätzen in Bahnhofnähe mit einem größeren Parkhaus geplant sowie ein größeres Gebäude für die Hotelnutzung vorgesehen. Die ursprünglichen Planungen wurden aufgrund der Rücksichtnahme auf die Notwendigkeiten des Baum- und Hangschutzes angepasst. Zunächst war noch eine verkehrliche Zuwegung zum Parkhaus direkt von der Schleswiger Straße in Form eines Brückenbauwerkes im Hangbereich vorgesehen. Darauf wurde verzichtet, da die Eingriffe, besonders auch während der Bauzeit, zu hoch aus-

gefallen wären. Der Baukörper des Parkhauses wurde etwa 15 m nach Osten verschoben und wesentlich verkleinert (von ursprünglich ca. 500 Stellplätzen auf derzeit 296). Dadurch können Bäume im nördlichen Teilbereich des Baumbestandes erhalten bleiben. Die Planung des Hotelgebäudes wurde ebenfalls angepasst, um einige Bäume im Südbereich des Plangebietes erhalten zu können. Zusätzlich erfolgte eine Reduzierung und Anpassung der Außenstellplätze um den Weiterbestand einiger Gehölze zu sichern. Aufgrund der naturschutzrechtlichen Rahmenbedingungen und der hohen Wertigkeit der Gehölzstrukturen im Plangebiet wurde die Planung reduziert und variiert, mit dem Ziel, eine Beeinträchtigung der Biotopverbundfunktion zu vermeiden und möglichst geringe Eingriffe in den Baumbestand zu verursachen.

#### 7.2.16 Zusammenfassung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 j) BauGB

(Nr. 2 e der Anlage 1 zum BauGB)

Im Folgenden sind die in den vorhergehenden Kapiteln aufgezeigten zu erwartenden erheblichen nachteiligen Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter kurz zusammengefasst.

Schutzgut	Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut
Boden	Die Beeinträchtigungen der Bodenfunktion durch zusätzliche Versiegelungen und Bodenaushub sind als erheblich zu betrachten.
Wasser	-
Klima/Luft	-
Pflanzen	Zur Umsetzung der Planung sind erhebliche Eingriffe in den Baumbestand erforderlich.
Tiere	Die nachgewiesenen Fledermausarten sind erheblich betroffen durch Verlust von Quartieren, Verlust von Gehölzflächen des Biotopverbundes, Unterbrechung der Flugroute. Brutvögel sind ebenfalls erheblich durch den Umfang der Gehölzbeseitigungen betroffen.
Biologische Vielfalt	-
Landschaft	-
Mensch	Die Geruchsemissionen, die in einem Teilbereich die gesetzlichen Grenzwerte überschreiten, machen Festsetzungen zum Ausschluss von schutzbedürftigen Räumen im nördlichen Teil des Plangebietes erforderlich. Die Immissionsrichtwerte werden aufgrund umfangreicher Festsetzungen für die geplanten Neubauten Parkhaus und Hotel eingehalten, allerdings bestehen hohe Überschreitungen durch den Betrieb des Postzentrums. Das Schutzgut Mensch ist erheblich betroffen.
Kultur- und Sachgüter	-

### 7.3. Zusätzliche Angaben

#### 7.3.1 Methodik der Umweltprüfung

(Nr. 3 a der Anlage 1 zum BauGB)

Die Umweltprüfung des Bebauungsplans greift auf eigene örtliche Bestandsaufnahmen und Erhebungen zurück. Zusätzlich wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag für die Artengruppen Brutvögel und Fledermäuse beauftragt. Außerdem liegt ein Baumkataster vor, das alle Bäume innerhalb des Plangebietes, die einen Stammumfang von 80 cm erreichen, erfasst und bewertet. Zur Beurteilung der Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch wurden Schalltechnische Untersuchungen zu Verkehrslärm und Gewerbelärm sowie ein Geruchsgutachten erarbeitet. Die Informationen zu den weiteren Schutzgütern ergeben sich durch eine Auswertung der ökologischen Bestandsaufnahme sowie durch Ableitung aus den erfassten Biotoptypen und aus verschiedenen vorhabenbezogenen Untersuchungen, die jeweils bei den einzelnen Schutzgütern aufgeführt sind.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung dieser Angaben sind nicht aufgetreten.

Die Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes erfolgt angelehnt an die Einstufung von Flächen im Gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten "Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht" (2013) in den zwei Wertstufen allgemeine und besondere Bedeutung. In der Umweltprüfung werden die möglichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt untersucht und deren Erheblichkeit verbal-argumentativ hergeleitet. Im Umweltbericht sind die positiven sowie die nachteiligen erheblichen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter der Umwelt dargestellt.

#### 7.3.2 Kenntnis- und Prognoselücken

(Nr. 3 a der Anlage 1 zum BauGB)

Es sind keine Kenntnis- und Prognoselücken bekannt.

#### 7.3.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt

(Nr. 3 b der Anlage 1 zum BauGB)

Die Überwachung erfolgt im Rahmen von fachgesetzlichen Verpflichtungen zur Umweltüberwachung nach Wasserhaushalts-, Bundesimmissionsschutz- (Luftqualität, Lärm), Bundesbodenschutz- (Altlasten), Bundesnaturschutzgesetz (Umweltbeobachtung) sowie gegebenenfalls weiterer Regelungen. Damit sollen unvorhergesehene erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die infolge der Planrealisierung auftreten, erkannt werden.

Die Überwachung von Vermeidungsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets erfolgt im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren. Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets werden durch die Stadt Flensburg durchgeführt und überwacht, u. a. wird die Funktionsfähigkeit der Baumpflanzungen nach Abschluss der Anwuchsphase überprüft.

Die Stadt Flensburg wird auch die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorgaben zu

der Beseitigung von Gehölzen und der Baufeldfreimachung außerhalb der Hauptbrutzeiten von Brutvögeln (Gehölz- und Bodenbrüter) und der Hauptaktivitätszeit der Fledermäuse überwachen sowie die Anbringung der Ersatzquartiere für Fledermäuse.

#### 7.3.4 Zusammenfassung des Umweltberichtes

(Nr. 3 c der Anlage 1 zum BauGB)

##### **Einleitung**

Die Stadt Flensburg plant an der Bahnhofstraße die Errichtung eines Hotels und eines Parkhauses sowie die Sicherung gewerblich genutzter Flächen.

Gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB wurde für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt und deren Ergebnisse in diesem Umweltbericht dokumentiert.

##### **Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Die Umweltprüfung erfolgte unter Betrachtung der einzelnen Schutzgüter. Der Umweltbericht stellt die Ergebnisse zusammen - mit gesonderten Aussagen zur Eingriffsregelung, zum Artenschutzrecht, zur Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens sowie zu anderweitigen Planungsmöglichkeiten.

##### **Schutzgüter**

Als zentraler Aspekt des Umweltberichtes erfolgt eine schutzgutbezogene Analyse. Hierin werden der derzeitige Zustand der Umwelt anhand der einzelnen Schutzgüter beschrieben und bewertet sowie die erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens gegenüber der aktuellen Situation dargestellt. Anschließend folgen Aussagen über Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Ausgleich bzw. Ersatz erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen. Folgende Inhalte sind von Bedeutung:

**Raumbeschreibung:** Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 303 umfasst zum größten Teil bereits baulich genutzte und versiegelte Flächen. In den Randbereichen der bebauten Flächen befinden sich Grünflächen. Der südliche Teil des Plangebietes wird durch einen gehölzbestandenen natürlichen Hang bestimmt, Teile der Gehölzflächen stellen Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes dar. Hinsichtlich relevanter Tiervorkommen bietet das Gebiet insbesondere Lebensraum für gehölzbrütende und einige an Gehölze gebundene Bodenbrüter sowie Fledermäuse.

Folgende Schutzobjekte sind vorhanden: Ein Teil des Hanges ist als artenreicher Steilhang gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG geschütztes Biotop, zahlreiche Bäume innerhalb des Plangebietes unterliegen dem Schutz der Baumschutzsatzung, sämtliche vorkommende Vogelarten sind besonders geschützte Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG, darüber hinaus wurden 4 Fledermausarten als streng geschützte Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG nachgewiesen.

**Bewertung:** Der Plangeltungsbereich besitzt derzeit für Teilaspekte der Schutzgüter Pflanzen (insbesondere Wald, Gehölzflächen), Tiere und Biologische Vielfalt (Fledermausquartiere, Flugroute) und für Teile des Plangebietes Landschaftsbild eine besondere Bedeutung. Den übrigen Schutzgütern Fläche, Boden, Klima, Luft, Mensch sowie Kultur- und sonstige Sachgüter wird vollständig eine allgemeine Bedeutung zugeordnet.

**Erhebliche Auswirkungen:** Mit der Planung werden überwiegend bereits baulich genutzte Flächen überplant. Aufgrund der anthropogenen Vorbelastung des Standorts

durch vorhandene Bebauung, großflächige Drainage, Verkehrs-, Lärm- und Geruchsbelastungen werden zum Teil keine erheblichen Umweltauswirkungen prognostiziert. Für die Schutzgüter Boden, Pflanzen, Tiere, Mensch und Landschaft sind die Umweltauswirkungen aufgrund der zusätzlichen Versiegelung von Böden sowie der Eingriffe in den Gehölzbestand als erheblich einzustufen.

**Vermeidungsmaßnahmen:** Zur Vermeidung und Minimierung der Eingriffe werden zum Erhalt und dauerhaften Sicherung der Bäume, Gehölzflächen sowie des gesetzlich geschützten Steilhangs, zum Schutz der im Plangebiet nachgewiesenen geschützten Tiere, zur Dach- und Fassadenbegrünung, zum Anpflanzen von Bäumen, zum Schutz vor Emissionen zahlreiche Festsetzungen getroffen.

**Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen:**

Der Ausgleich für das Schutzgut Boden und die zu beseitigenden Gehölzflächen wird im Ökokonto Peelwatt der Stadt Flensburg (Flurstück 82, Flur3, Gemarkung Sünderup, Gemeinde Flensburg) in einer Größe von 1.800 m<sup>2</sup> stattfinden.

Für die Umwandlung der Waldfläche wird Ersatzwald in der Größe von 9.678 m<sup>2</sup> auf Flurstück Nr. 2, Flur 42, Gemarkung B, Gemeinde Flensburg auf einer städtischen Fläche geschaffen.

Als Ersatz für die zu fällenden Bäume sind 44 Baumpflanzungen mit Bäumen unterschiedlicher Pflanzqualitäten vorzunehmen. 7 Baumpflanzungen können im Plangebiet umgesetzt werden. Weitere 48 Bäume werden auf Flurstück 360, Flur 2, Gemarkung Sünderup, Gemeinde Flensburg gepflanzt.

Für den Verlust von Bäumen mit Wochenstubenquartierspotential für Fledermäuse werden zur Vermeidung eines Funktionsverlustes vorgezogen und ortsnah 32 Ersatzquartiere aufgehängt (CEF-Maßnahme). Nach Errichtung des Parkhauses wird ein mindestens zwei Quadratmeter großer Fledermaus-Großkasten angebracht.

**Artenschutzrechtliche Prüfung:** Im Geltungsbereich sind besonders und ggf. streng geschützte Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und Nr. 14 BNatSchG vorhanden. Unter Berücksichtigung von artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenregelung für Gehölzbrüter und Fledermäuse, Vermeidung von Lichtemissionen, Erhalt eines durchgehenden Grünzuges) sowie Ersatzgehölzpflanzungen für Brutvögel, einer vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme (vorgezogenes ortsnahes Aufhängen von Ersatzquartierskästen für Fledermäuse) und einer Ausgleichsmaßnahme nach Umsetzung der Bebauung (Aufhängen eines Fledermaus-Großkastens) ist davon auszugehen, dass die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht berührt werden.

**Gesetzlich geschützte Biotope:** Der gesetzlich geschützte artenreiche Steilhang bleibt trotz der geplanten Entnahmemaßnahmen im Waldbereich von der Planung unberührt.

**Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens**

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens entfallen die erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Pflanzen, Tiere und Landschaft und die geringen Auswirkungen auf die anderen Schutzgüter.

**Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Die Planung wurde in Varianten entwickelt. Aufgrund der naturschutzrechtlichen Rahmenbedingungen und der hohen Wertigkeit der Gehölzstrukturen im Plangebiet

wurde die Planung reduziert und variiert, mit dem Ziel, eine Beeinträchtigung der Biotopverbundfunktion zu vermeiden und möglichst geringe Eingriffe in den Baumbestand zu verursachen.

#### **Ergänzende Angaben**

**Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung:** Grundsätzliche Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten.

**Überwachung:** Die Stadt Flensburg wird die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorgaben sowie die Inanspruchnahme und Herstellung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen überwachen.

### 7.3.5 Referenzliste der Quellen

(Nr. 3 d der Anlage 1 zum BauGB)

#### **Literatur**

BIOLOGENBÜRO GGV (2018): Bebauungsplan NR. 303 Flensburg „Hauptpost“ Stadt Flensburg - Fachbeitrag zum Artenschutz gemäß BNatSchG. Kiel

BIOLOGENBÜRO GGV (2018): Bebauungsplan NR. 303 Flensburg „Hauptpost“ Stadt Flensburg - Ergänzung zum Fachbeitrag zum Artenschutz gemäß BNatSchG. Kiel

BODEN & LIPKA ING.-GEOL. BÜRO KG (2018): 1. Geotechnischer Bericht zum Neubau eines Inter-City Hotels / Parkhauses in 24947 Flensburg, Bahnhofstraße. Kiel

BODEN & LIPKA ING.-GEOL. BÜRO KG (2018): 2. Geotechnischer Bericht zum Neubau eines Inter-City Hotels / Parkhauses in 24947 Flensburg, Bahnhofstraße. Kiel

INNENMINISTERIUM DES LANDES SH (2010): Landesentwicklungsplan 2010. Kiel, 134 S.

LANDESAMT FÜR LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND LÄNDLICHE RÄUME DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN (LLUR) (2017): Kartieranleitung und Biotoptypenschlüssel für die Biotopkartierung Schleswig-Holstein, 3. Fassung, Stand: Juni 2017

LANDESAMT FÜR LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND LÄNDLICHE RÄUME DES LANDES SH: Landwirtschafts- und Umweltatlas. Online unter <http://www.umweltdaten.landsh.de/atlas/script/index.php?> (Zugriff im Januar 2019)

MIERWALD, U., ROMAHN, K. UND JANSEN, W. (2006): Die Farn- und Blütenpflanzen Schleswig-Holsteins - Rote Liste, Band 1 und Band 2. Hrsg.: Landesamt für Natur und Umwelt S.-H., August 2006, Kiel.

MINISTERIUM FÜR LÄNDLICHE RÄUME, LANDESPLANUNG, LANDWIRTSCHAFT UND TOURISMUS DES LANDES SH (2002): Neufassung 2002 des Regionalplans für den Planungsraum V Landesteil Schleswig des Landes Schleswig-Holstein – Kreisfreie Stadt Flensburg Kreise Nordfriesland und Schleswig-Flensburg, Kiel.

MINISTERIUM FÜR UMWELT, NATUR UND FORSTEN DES LANDES SH (MUNF) (1999): Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein 1999, mit Kartenteil und Anlagen. Kiel.

MINISTERIUM FÜR UMWELT, NATUR UND FORSTEN DES LANDES SH (MUNF) (2000): Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum V - Kreise Nordfriesland und Schleswig-Flensburg, kreisfreie Stadt Flensburg, mit Erläuterungsband. Kiel.

TÜV NORD UMWELTSCHUTZ (2018): Gutachten im Rahmen der Bauleitplanung (B-Plan Hauptpost) zu Geruchsmissionen hervorgerufen durch die Flensburger Brauerei und die Papierfabrik der Mitsubishi HiTec Paper Europe GmbH in Flensburg. Hamburg

VETTERIEK, ST. (2019): Baumkataster zum Bebauungsplan Nr. 303 „Hauptpost“ der Stadt Flensburg. Flensburg.

VETTERIEK, ST. (2019): Baumkataster zum Bebauungsplan Nr. 303 „Hauptpost“ der Stadt Flensburg – Eingriffe in den Baumbestand. Flensburg.

WASSER- UND VERKEHRSKONTOR GMBH (2019): Lärmtechnische Untersuchung - Verkehrslärm in Anlehnung an die 16. BImSchV. Neumünster.

WASSER- UND VERKEHRSKONTOR GMBH (2019): Lärmtechnische Untersuchung - Gewerbelärm nach TA Lärm. Neumünster.

### **Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Richtlinien, Merkblätter**

BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO 1990) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1548)

BUNDES-BODENSCHUTZGESETZ (BBodSchG) 2017: Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert am 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465, 3504, 3505).

BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZ (BImSchG) in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1275), zuletzt geändert am 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771, 2773)

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG) 2010: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. 2009 Teil I, S. 2542) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434).

DENKMALSCHUTZGESETZ (DSchG SH) 2014: Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale, in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Dezember 2014 (GVOBl. 2015, 2), am 30.01.2015 in Kraft getreten.

GEMEINSAMER RUNDERLASS DES INNENMINISTERIUMS UND DES MINISTERIUMS FÜR ENERGIEWENDE, LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND LÄNDLICHE RÄUME vom 09. Dezember 2013 (Amtsblatt SH 2013, Nr. 52, S. 1170 ff.)

LANDESNATURSCHUTZGESETZ (LNatSchG) 2010: Gesetz zum Schutz der Natur, vom 24. Februar 2010 (GVBl. Schl.-H. 2010, Nr. 6, S. 301 ff.), zuletzt geändert am 27. Mai 2016 (GVOBl. Schl.-H. S. 162)

LANDESWALDGESETZ (LWaldG) 2004: Waldgesetz für das Land Schleswig-Holstein, vom 05. Dezember 2004. GVOBl. Schl.-H. 2004, Nr. 16, S. 461.

LANDESWASSERGESETZ (LWG) 2008: Wassergesetz des Landes Schleswig-Holstein, vom 11. Februar 2008. GVOBl. Schl.-H., S. 91.

MINISTERIUM FÜR ENERGIEWENDE, LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND LÄNDLICHE RÄUME DES LANDES SH (MELUR) 2013: Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz, Erlass vom 20. Januar 2017 (Amtsblatt SH 2017, Nr. 6, S. 272 ff). Kiel.

MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND LÄNDLICHE RÄUME DES LANDES SH (MLUR) 2009: Landesverordnung über gesetzlich geschützte Biotop (Biotopverordnung), Kiel.

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

Auf der Ebene der Bauleitplanung sind die Belange bestimmter Bevölkerungsgruppen nicht unmittelbar erkennbar. Im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung besteht grundsätzlich für jede gesellschaftliche Gruppe gleichermaßen die Möglichkeit der Einflussnahme. Soweit vorhanden werden aber die der Stadt Flensburg zugeordneten Beiräte oder Vertretende der jeweiligen Bevölkerungsgruppe beteiligt. Die im betroffenen Stadtteil organisierte Interessengemeinschaft oder Bürgervereinigung wird auf die 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, dass eine wohnungsnaher Versorgung, einen kurzen, möglichst barrierefreien Zugang zu den Verkehrswegen und dem ÖPNV, den Arbeitsplätzen, den sozialen und kulturellen Infrastruktureinrichtungen sowie den Freizeit- und Erholungsräumen gewährleistet.

### **8.1 Gender-Aspekte**

Gender-Mainstreaming oder Geschlechtergerechtigkeit in der Stadtplanung bedeutet, das Augenmerk auf die Beziehungen zwischen Gleichberechtigung und der Entwicklung menschlicher Siedlungen zu richten. Ziel der Planung ist, für gleichwertige Lebensbedingungen aller Geschlechter Sorge zu tragen. In Bezug auf die täglichen Lebensabläufe (Erwerbsleben, Verknüpfung des Erwerbs- und des Gesamtalltags, Mobilität, Kinder und deren Betreuung, häusliche Pflege von Angehörigen, Freizeit, soziale Kontakte usw.) wird durch den Bauleitplan ein Angebot unterbreitet, das allenfalls ein Gerüst darstellt und nur von den zukünftigen Bewohnenden mit Leben erfüllt werden kann.

Die Gleichstellungsbeauftragte ist im Rahmen der Trägerbeteiligung eingebunden.

Die vorliegende Planung bietet aufgrund der Stärkung des Umweltverbundes aus Regional- / Fernbahn, dem lokalen Busnetz sowie dem geplanten Parkhaus in unmittelbarer Nähe des Umsteigeknotens beste Voraussetzungen, um Erwerbs- und Gesamtalltag miteinander zu verbinden.

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

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

Die Beteiligung der Kinder und Jugendlichen erfolgt dabei in der Regel indirekt soweit die jeweilige Planung nicht unmittelbar ein speziell auf diese Gruppe zugeschnittenes Vorhaben zum Inhalt hat. Die Interessensvertretung erfolgt indirekt über die Beteiligungsmöglichkeit der Eltern bzw. institutionelle Behörden und städtische Dienststellen; der Stadtschülerrat ist im Rahmen der Trägerbeteiligung eingebunden.

Mit der vorliegenden Planung werden Unterbringungsmöglichkeiten für öffentliche und private Parkplätze in einem Parkhaus geschaffen, damit werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen erfüllt, die dem zitierten Grundsatz genügen.

### **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 den Seniorenbeirat bzw. Beauftragten für Menschen mit Behinderungen im Rahmen der Trägerbeteiligung eingebunden.

Den Belangen von Senioren und Menschen mit Behinderungen kommt eine barrierefreie Gestaltung der Außenbereiche entgegen, die eine Nutzung für alle Bewohner erleichtert. Daher werden das Leitbild und Handlungsfelder für eine generationenfreundliche Stadt konsequent in Flensburg umgesetzt. Im Rahmen dieser Möglichkeiten sind in letzten Jahren ergänzende Festsetzungen in den Bebauungsplänen gem. § 84 LBO 2009 getroffen worden, indem für die Erreichbarkeit von Stellplätzen, Garagen und Haustüren eine barrierefreie Erreichbarkeit festgesetzt wird. Gleiches gilt für die Erreichbarkeit und Nutzbarkeit von Abfallbehältern.

In der vorliegenden Planung werden diese Festsetzungen ebenfalls vorgenommen.

Weitere Maßnahmen, die den Anforderungen dieser Gruppen entsprechen, betreffen bauliche Vorkehrungen innerhalb der Gebäude oder die weitere Gestaltung von Frei- und Verkehrsflächen und sind daher Gegenstand der Bauausführung und nicht der Bauleitplanung.

Es empfiehlt sich, um eine nachhaltige Nutzung der Gebäude für jedes Lebensalter zu ermöglichen, Erdgeschosse barrierefrei auszuführen und Eingänge ohne Stufen zu bauen. Bei der Gestaltung von Treppen sollte auch die Begehbarkeit durch Ältere bedacht werden. Empfehlenswert ist ebenso die Errichtung von Stellplätzen in Überbreite für die Nutzung mit Rollstuhl bzw. Kinderwagen im Einzelfall auf den privaten Grundstücken.

## **9. Gebietsgliederung**

Durch den Bebauungsplan werden die vorhandenen Flächen wie folgt gegliedert:

Eingeschränktes Gewerbegebiet ca. 8.800 m<sup>2</sup>

Sondergebiet SO 1 „Hotel“	ca. 3.480 m <sup>2</sup>
Sondergebiet SO 2 „Parkhaus“	ca. 1.155 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsflächen	ca. 420 m <sup>2</sup>
Maßnahmenflächen	ca. 2.070 m <sup>2</sup>
Private Grünflächen	ca. 3.035 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>ca. 18.960 m<sup>2</sup></b>

## 10. Pläne und Anlagen

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

Tab. 2: Übersicht der zentren-, nahversorgungs- und nicht zentrenrelevanten Sortimente.

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

Bücher		Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel
Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel		Sonstige Haushaltsgegenstände (u. a. Bedarfsartikel für den Garten, Garten- und Campingmöbel, Grillgeräte, Rollläden und Markisen)
Spielwaren, Bastelartikel		Sport- und Campingartikel (Hardware und spezialisierte Sportarten), Caravan- und Bootszubehör
Sportbekleidung und -schuhe, Sportartikel für Breitensportarten		Pflanzen, Sämereien und Düngemittel
Bekleidung		Zoologischer Bedarf und lebende Tiere (inkl. Futtermittel für Haustiere)
Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck		Krafträder einschl. Kleinkrafträder, Kraftradteile und Zubehör
Medizinische und orthopädische Artikel		Kfz-Teile und Zubehör
Augenoptiker		Erotikartikel
Uhren und Schmuck		
Kunstgegenstände, Bilder kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel		
Antiquitäten und Gebrauchtwaren		
Foto- und optische Erzeugnisse		
Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör		
<sup>1</sup> als Vertriebsform Getränkemarkt aufgrund der Pkw-Orientierung auch in verkehrsorientierter / Gewerbegebietslage		