

### **Amtliche Bekanntmachung**

Der Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Flensburg hat am 05.02.2008 die **3. Änderung des Bebauungsplanes "Merkurstraße" (Nr. 72)** für das Gebiet zwischen

im Norden: den südlichen Grenzen der Grundstücke Trögelsbyer Weg 100 bis 106,

im Osten: der westlichen Grenze des Grundstückes Saturnbogen 5,

im Süden: der Straße Saturnbogen,

im Westen: ebenfalls der Straße Saturnbogen

als Entwurf beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Der Planentwurf liegt mit Begründung vom **25.02.2008** bis **25.03.2008** in Flensburg, Technisches Rathaus, Am Pferdewasser 14, Hauptgeschoss, während der Dienststunden öffentlich aus.

Es liegen keine Stellungnahmen aus zu Lärmemissionen und Eingriffen in Natur und Landschaft, die in Folge der Planung zu erwarten sind.

Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen schriftlich oder zur Niederschrift im Technischen Rathaus, Stadt- und Landschaftsplanung, Zimmer 119, vorgebracht werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben. Ein späterer Normenkontrollantrag nach § 47 Verwaltungsgerichtsordnung ist unzulässig, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Diese Bekanntmachung ist am 15.02.2008 durch Bereitstellung im Internet veröffentlicht worden. Auf die Bereitstellung im Internet ist am 15.02.2008 im Flensburger Tageblatt und im Flensburg Avis hingewiesen worden.

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

Anlagen (nachrichtlich)  
Entwurf des Bebauungsplans  
Begründungsentwurf

# Stadt Flensburg 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72 "Merkurstraße"

## Zeichenerklärung

### 1. Planfestsetzungen

Art der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches-BauGB, §§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung-BauNVO)



Reine Wohngebiete  
(§ 3 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Bauformen, Baukörper  
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

▲ nur Hauptgruppen zulässig

→ Freizeichtung

— Baugrenze

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für  
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von  
Natur und Landschaft  
(§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Blumen, Sträuchern  
und sonstigen Bepflanzungen  
(§ 9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe a) Abs.6 BauGB)



Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze,  
Gärten und Gemeinschaftsanlagen  
(§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)

GSI  
Zweckbestimmung:  
Gemeinschaftsanlagenplätze

Mit Gemeinschaften zu belegenden Flächen zu Gunsten der Anlieger  
(§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Laufflächen zu belegenden Flächen  
zu Gunsten der Anlieger und Versorgungsanleger  
(§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)

Grenze des stämmlichen Gebäu-  
bereichs des Bebauungsplans  
(§ 9 Abs.7 BauGB)

### 2. Darstellung ohne Normcharakter

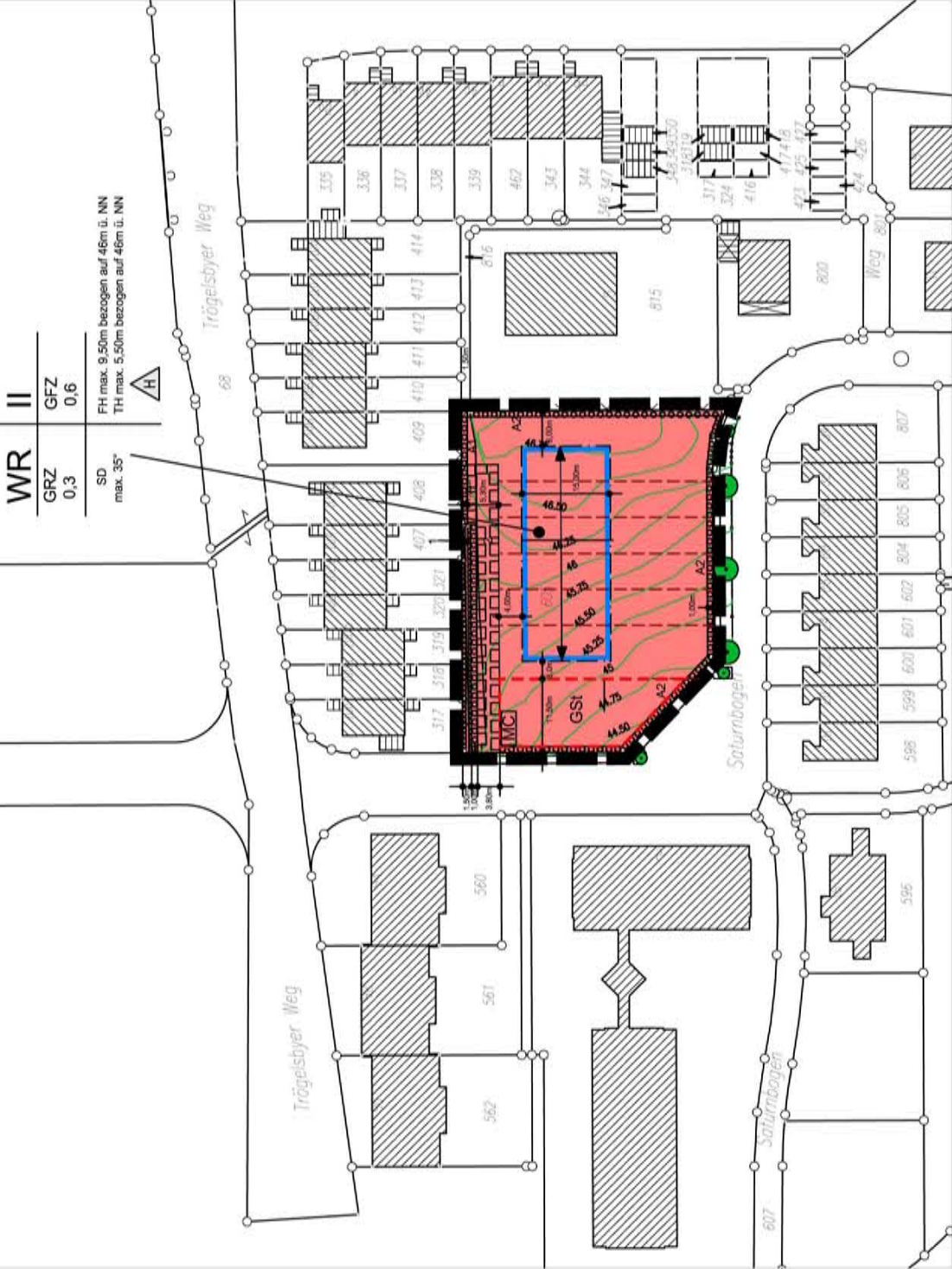
----- geplante Flurstücksgrenzen

MC  
Mülltrennanlagenplätze

### Schema zu Art, Maß und Nutzung

WR II		Art der baulichen Nutzung	
GRZ	0,3	Grundstückswahl	Gewohnheitswahl
GFZ	0,6	Dachform	Festbauweise mit Traufhöhe maximal
SD	max. 35°	Dachneigung	Nur Hauptgruppen zulässig
FH max. 9,50m und TH max. 5,50m bezogen auf 46m ü. NN			

## Teil A - Plan



## Teil B - Text

Art der baulichen Nutzung  
gem § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 3 BauNVO

Im reinen Wohngebiet (WR) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen  
gem. § 3 Abs. (3) BauNVO ausgeschlossen, d. h. unzulässig.

Stellplätze und Gärten gem. § 12 BauNVO  
Außerhalb der festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze sind keine  
weiteren Gärten und Stellplätze zulässig.

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO  
Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. (1) BauNVO dürfen eine max. Höhe von  
2,75 m und eine Grundfläche von max. 10,0 qm nicht überschreiten.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und  
Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

Festsetzung von Heckpflanzungen:  
A.1: Zweireihige Heckpflanzung mit heimischen laubbewerkenden Gehölzen  
entlang der nördlichen Grundstücksgrenze, technische Entfernungen sind  
unzulässig. Die Hecke darf nicht unterbrochen werden. Die mind. Höhe der  
Hecke wird auf 1,50 m festgesetzt und soll eine max. Höhe von 1,80 m nicht  
überschreiten.

A.2: Zweireihige Heckpflanzung mit heimischen laubbewerkenden Gehölzen  
zur Errichtung des Grundstücks. Für Zugänge darf das Anpflanzen der  
Hecke bis zu 1,00 m unterbrochen werden. Die Höhe der Hecke zur öffentlichen  
Straße wird auf 1,50 m beschränkt.

Gestalterische Vorschriften nach § 32 LBO  
Solartechnische Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) sind nur für  
die häusliche Energiegewinnung und auf der nach Süden geneigten  
Dachfläche zulässig. Die Anlagen zur Energiegewinnung dürfen bis zu einer  
Fläche von 10 qm in die Dachfläche integriert werden.

Technische Entfernungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur in  
Verbindung mit einer geschlossenen Lärmschutzwand zulässig. Die Entfernungen  
sind nach Art. 10 Abs. 2 Nr. 1 Satz 1 BauNVO zu ermitteln. Die Entfernungen  
vollständig hinter der Hecke zu verbergen. Das Errichten von Stabwälden ist  
unzulässig.

Die Hausgruppe ist einheitlich in Material und Farbe zu errichten.

## VERFAHRENSVERMERKE

Der letztendliche Bestand am \_\_\_\_\_ wurde die genehmigten Festlegungen der neuen städtebaulichen  
Planung worden als richtig bezeichnet.

Kommunrat / OBV

Aufgrund der Auftragsübernahme der Ratverversammlung vom \_\_\_\_\_  
Die Bestimmung des Auftragsbereiches ist durch Abrück in den Planbezogener Tätigkeiten am  
\_\_\_\_\_ erfolgt.

Von einer schädlichen Behörde- und Öffentlichkeitsbeteiligung ist gemäß § 13 Absatz 2 Nr. 1 BauGB abgesehen  
worden.

Der Umweltschutz und Planungsausschuss hat am \_\_\_\_\_ den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung  
beschlossen und ist mit dem Rat der Stadt Flensburg am \_\_\_\_\_  
Die von der Planung beschriebenen Behörden und Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ zur  
Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die  
Begründung haben in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis zum \_\_\_\_\_ während der Öffentlichkeitsbeteiligung  
Beteiligung haben in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis zum \_\_\_\_\_ an der Planungsausschuss  
Prüfung eingehend geprüft worden. Auf der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) ist festgelegt  
worden.

Stellplätzen zum Enturf folgen nicht vor. Die Ratverversammlung hat die 4. unveränderte Änderung des  
Bebauungsplanes (Teil A) und dem Text (Teil B), am \_\_\_\_\_, als Satzung  
beschlossen und die Begründung genehmigt.

Planung

Die 4. unveränderte Änderung des Bebauungsplanes ist aus dem Flächenzoningplan ersichtlich worden und beauf-  
tragt die Ratverversammlung des Innenausschusses.

Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit  
ausgegeben.

Planung

Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dauerarbeiten von allen  
Interessierten eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft erteilt, sind am \_\_\_\_\_ ersichtlich  
worden. Die Ratverversammlung hat am \_\_\_\_\_ beschlossen, die Ratverversammlung des Innenausschusses  
Kommissionen und von den Mitgliedern der Abschlagsentscheidungen der städtischen Bauämter (§ 215 Abs.  
2 BauGB) sowie die Möglichkeiten, Einspruchsverfahren zu machen und das Erreichen dieser  
Ansprüche (§ 44 BauGB) festzusetzen. Auf der Rechtsprechung des § 4 Abs. 3 Gemeindeförderung wurde  
ebenfalls eingegangen.

Die Satzung ist erlassen am \_\_\_\_\_  
in Kraft getreten.

Planung

Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dauerarbeiten von allen  
Interessierten eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft erteilt, sind am \_\_\_\_\_ ersichtlich  
worden. Die Ratverversammlung hat am \_\_\_\_\_ beschlossen, die Ratverversammlung des Innenausschusses  
Kommissionen und von den Mitgliedern der Abschlagsentscheidungen der städtischen Bauämter (§ 215 Abs.  
2 BauGB) sowie die Möglichkeiten, Einspruchsverfahren zu machen und das Erreichen dieser  
Ansprüche (§ 44 BauGB) festzusetzen. Auf der Rechtsprechung des § 4 Abs. 3 Gemeindeförderung wurde  
ebenfalls eingegangen.

Die Satzung ist erlassen am \_\_\_\_\_  
in Kraft getreten.

Planung

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches und nach § 92 LBO Schließung  
Holstein wird nach Beschlussfassung durch die Ratverversammlung am  
folgende Satzung über die 3. Änderung des Bebauungs-  
planes Nr. 72, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B),  
erlassen.

Es gilt die BauNVO, in Kraft getreten am 27.01.1990

UNVERBÄNDLICH  
der von im Auftragsbereich  
gemäß § 2 Baugesetzbuch behält  
die Ratverversammlung des Innenausschusses  
Vorbehalt nach Absatz 1. Eine  
Veränderung des Planes ist  
unzulässig.

Es gilt die BauNVO, in Kraft getreten am 27.01.1990

UNVERBÄNDLICH  
der von im Auftragsbereich  
gemäß § 2 Baugesetzbuch behält  
die Ratverversammlung des Innenausschusses  
Vorbehalt nach Absatz 1. Eine  
Veränderung des Planes ist  
unzulässig.

Es gilt die BauNVO, in Kraft getreten am 27.01.1990

UNVERBÄNDLICH  
der von im Auftragsbereich  
gemäß § 2 Baugesetzbuch behält  
die Ratverversammlung des Innenausschusses  
Vorbehalt nach Absatz 1. Eine  
Veränderung des Planes ist  
unzulässig.

Es gilt die BauNVO, in Kraft getreten am 27.01.1990

UNVERBÄNDLICH  
der von im Auftragsbereich  
gemäß § 2 Baugesetzbuch behält  
die Ratverversammlung des Innenausschusses  
Vorbehalt nach Absatz 1. Eine  
Veränderung des Planes ist  
unzulässig.

Es gilt die BauNVO, in Kraft getreten am 27.01.1990

UNVERBÄNDLICH  
der von im Auftragsbereich  
gemäß § 2 Baugesetzbuch behält  
die Ratverversammlung des Innenausschusses  
Vorbehalt nach Absatz 1. Eine  
Veränderung des Planes ist  
unzulässig.

Es gilt die BauNVO, in Kraft getreten am 27.01.1990

UNVERBÄNDLICH  
der von im Auftragsbereich  
gemäß § 2 Baugesetzbuch behält  
die Ratverversammlung des Innenausschusses  
Vorbehalt nach Absatz 1. Eine  
Veränderung des Planes ist  
unzulässig.

Es gilt die BauNVO, in Kraft getreten am 27.01.1990

UNVERBÄNDLICH  
der von im Auftragsbereich  
gemäß § 2 Baugesetzbuch behält  
die Ratverversammlung des Innenausschusses  
Vorbehalt nach Absatz 1. Eine  
Veränderung des Planes ist  
unzulässig.

Es gilt die BauNVO, in Kraft getreten am 27.01.1990

UNVERBÄNDLICH  
der von im Auftragsbereich  
gemäß § 2 Baugesetzbuch behält  
die Ratverversammlung des Innenausschusses  
Vorbehalt nach Absatz 1. Eine  
Veränderung des Planes ist  
unzulässig.

Es gilt die BauNVO, in Kraft getreten am 27.01.1990

UNVERBÄNDLICH  
der von im Auftragsbereich  
gemäß § 2 Baugesetzbuch behält  
die Ratverversammlung des Innenausschusses  
Vorbehalt nach Absatz 1. Eine  
Veränderung des Planes ist  
unzulässig.

Es gilt die BauNVO, in Kraft getreten am 27.01.1990

UNVERBÄNDLICH  
der von im Auftragsbereich  
gemäß § 2 Baugesetzbuch behält  
die Ratverversammlung des Innenausschusses  
Vorbehalt nach Absatz 1. Eine  
Veränderung des Planes ist  
unzulässig.

Es gilt die BauNVO, in Kraft getreten am 27.01.1990

UNVERBÄNDLICH  
der von im Auftragsbereich  
gemäß § 2 Baugesetzbuch behält  
die Ratverversammlung des Innenausschusses  
Vorbehalt nach Absatz 1. Eine  
Veränderung des Planes ist  
unzulässig.

Es gilt die BauNVO, in Kraft getreten am 27.01.1990

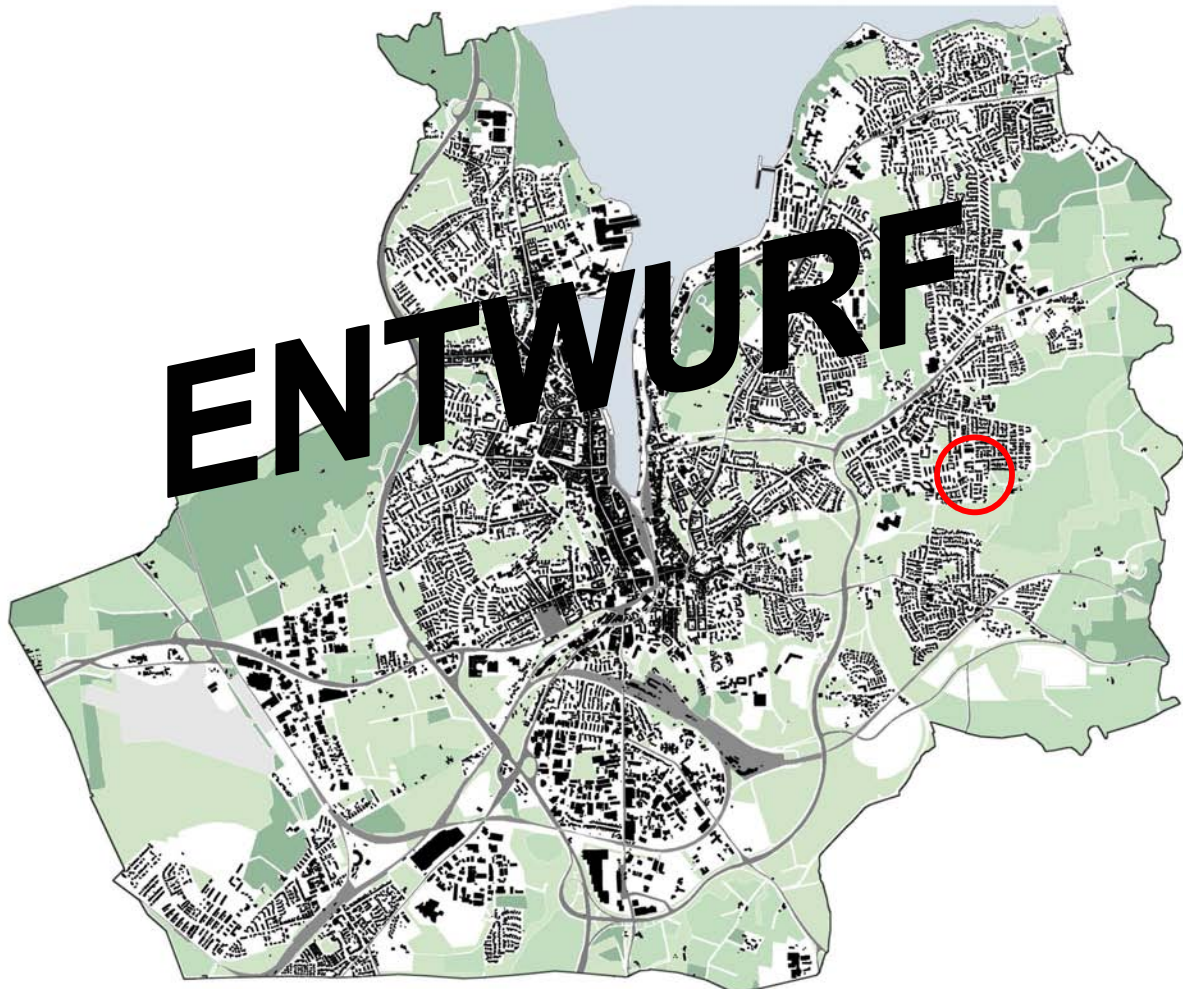
UNVERBÄNDLICH  
der von im Auftragsbereich  
gemäß § 2 Baugesetzbuch behält  
die Ratverversammlung des Innenausschusses  
Vorbehalt nach Absatz 1. Eine  
Veränderung des Planes ist  
unzulässig.

## Begründung

für die 3. Änderung Bebauungsplan

„Merkurstraße“

(Nr. 72 3. Änderung)



## Inhalt

<b>1</b>	<b>Plangebiet.....</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Rechtliche Vorschriften.....</b>	<b>5</b>
<b>2.1</b>	<b>Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>5</b>
<b>2.2</b>	<b>Flächennutzungsplan .....</b>	<b>5</b>
<b>2.3</b>	<b>Landschaftsplan .....</b>	<b>5</b>
<b>2.4</b>	<b>Weitere Vorschriften .....</b>	<b>5</b>
<b>2.5</b>	<b>Aufzuhebende Satzungen .....</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Beschreibung des Gebietes.....</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Gründe für die Planaufstellung.....</b>	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>Planungsziele und städtebauliches Konzept .....</b>	<b>6</b>
<b>6</b>	<b>Umweltbericht gem. § 2a BauGB.....</b>	<b>6</b>
<b>6.1</b>	<b>Ziele und Darstellung des Bebauungsplans.....</b>	<b>6</b>
<b>6.2</b>	<b>In einschlägigen Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes .....</b>	<b>7</b>
<b>6.3</b>	<b>Methodik der Umweltprüfung .....</b>	<b>7</b>
<b>6.4</b>	<b>Bestandsaufnahme und Beschreibung sowie Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen (je Umweltaspekt).....</b>	<b>7</b>
6.4.1	Schutzgut Mensch und Gesundheit (incl. Immissionsschutz und Altlasten).....	7
6.4.2	Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete ....	7
6.4.3	Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt .....	8
6.4.4	Schutzgut Boden einschl. Berücksichtigung von Flächenrecycling, Nachverdichtung und sonst. Innenentwicklung .....	8
6.4.5	Schutzgut Wasser.....	8
6.4.6	Schutzgut Klima / Luft .....	8
6.4.7	Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten mit Immissionsgrenzwerten, die nach europarechtlichen Vorgaben durch Rechtsverordnung festgesetzt sind ....	9
6.4.8	Schutzgut Landschaft .....	9

6.4.9	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter (incl. Denkmalschutz).....	9
6.4.10	Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern .....	9
6.4.11	Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energien.....	9
6.4.12	Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzbelangen .....	10
6.4.13	Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Umweltbeeinträchtigungen bei Realisierung der Planung (bezogen auf 6.4.1 – 6.4.12).....	10
6.4.14	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	11
6.4.15	Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	11
6.4.16	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt .....	11
6.4.17	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben.....	11
6.4.18	Zusammenfassung des Umweltberichtes .....	11
<b>7</b>	<b>Berücksichtigung der Belange besonderer Bevölkerungsgruppen .....</b>	<b>11</b>
<b>7.1</b>	<b>Gender-Aspekte .....</b>	<b>12</b>
<b>7.2</b>	<b>Familien / Kinder und Jugendliche.....</b>	<b>12</b>
<b>7.3</b>	<b>Senioren und Menschen mit Behinderungen .....</b>	<b>12</b>
<b>8</b>	<b>Planinhalt und Festsetzungen .....</b>	<b>13</b>
<b>8.1</b>	<b>Art und Maß der baulichen Nutzung.....</b>	<b>13</b>
8.1.1	Art der baulichen Nutzung.....	13
8.1.2	Maß der baulichen Nutzung .....	13
<b>8.2</b>	<b>Bauweise und Baugrenzen .....</b>	<b>13</b>
8.2.1	Bauweise .....	13
8.2.2	Baugrenzen.....	14
<b>8.3</b>	<b>Erschließung, Infrastruktur .....</b>	<b>14</b>
8.3.1	Verkehrerschließung .....	14
8.3.2	Öffentlicher Personennahverkehr .....	14
8.3.3	Ruhender Verkehr.....	14
8.3.4	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	14
8.3.5	Technische Infrastruktur.....	14
8.3.6	Abfall, Wertstoffe.....	15
8.3.7	Soziale Infrastruktur .....	15
8.3.8	Garagen und Stellplätze.....	15

8.3.9	Nebenanlagen.....	15
8.4	<b>Grünordnerische Festsetzungen.....</b>	<b>15</b>
8.5	<b>Altlastenbezogene Festsetzungen .....</b>	<b>15</b>
8.6	<b>Immissionsschutzbezogene Festsetzungen .....</b>	<b>15</b>
8.7	<b>Denkmalschutzbezogene/Gestalterische Festsetzungen.....</b>	<b>16</b>
9	<b>Gebietsgliederung / Flächengliederung.....</b>	<b>16</b>
10	<b>Erschließungsbeiträge / Kosten städtebaulicher Maßnahmen .....</b>	<b>16</b>
10.1	<b>Erschließungskosten.....</b>	<b>16</b>
11	<b>Sonstiges.....</b>	<b>17</b>
11.1	<b>Maßnahmen zur Ordnung und Sicherung des Grund und Bodens .....</b>	<b>17</b>

## 1 Plangebiet

Das Plangebiet wird begrenzt:

im Norden: den südlichen Grenzen der Grundstücke Trögelsbyer Weg 100 bis 106,

im Osten: der westlichen Grenze des Grundstückes Saturnbogen 5,

im Süden: der Straße Saturnbogen,

im Westen: ebenfalls der Straße Saturnbogen.

## 2 Rechtliche Vorschriften

### 2.1 Rechtsgrundlagen

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

### 2.2 Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan wird gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan von 1998 entwickelt. Dieser weist den Planbereich als Wohnbaufläche aus.

### 2.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan weist ebenfalls das Plangebiet als Wohnbaufläche aus. Aus dem Landschaftsplan ergeben sich keine zusätzlichen Anforderungen.

Biotope nach LNatSchG sind nicht vorhanden. Schutzregime nach Boden, Wasser- und Naturschutzrecht sind nicht gegeben.

### 2.4 Weitere Vorschriften

Es gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Flensburg in der aktuellen Fassung.

### 2.5 Aufzuhebende Satzungen

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplans 72 „Merkurstraße“ wird der Bebauungsplan 72 2. Änderung, im von der Änderung betroffenen Teilbereich aufgehoben. Das Grundstück war als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Die Fläche war vorgesehen für einen Kindergarten, daher wurde eine Festsetzung für Soziale Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen getroffen.

## 3 Beschreibung des Gebietes

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die vorhandene Straße, Saturnbogen. Begrenzt wird das Plangebiet im Norden durch die Reihenhausbebauung an dem Trögelsbyer Weg. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 2.355 m<sup>2</sup>.

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

Durch die 1995 vorgenommene 2. Änderung des Bebauungsplanes "Merkurstraße" (Nr. 72) wurde der Planbereich für einen Kindergarten zur Abdeckung des Bedarfs im Bereich Engelsby ausgewiesen. Dieser Kindergarten ist bis heute nicht errichtet worden und der Fachbereich 2, Jugend, Soziales, Gesundheit sowie der FB 3, Bildung, Kindertagesbetreuung, Kultur, Sport, ist zu der Einschätzung gelangt, dass ein entsprechender Bedarf nicht mehr besteht, sodass die im städtischen Besitz befindliche Fläche nicht mehr für den Gemeingebrauch und auch keinen anderen Zwecken vorgehalten werden muss.

Die Fläche liegt daher unbebaut inmitten eines inzwischen fertiggestellten Wohngebiets und bietet sich zur weiteren Wohnbebauung an, was wegen der Festsetzung eines Sondergebietes Gemeinbedarf planungsrechtlich nicht zulässig ist. Daher ist eine Änderung des Bebauungsplans notwendig, um für Wohnen an dem Standort Baurecht zu schaffen. Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung wird daher auf innerstädtische Flächen zurückgegriffen, um die Innenentwicklung zu stärken und keine weiteren Freiflächen im Außenbereich zu bebauen.

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

Das städtebauliche Ziel ist es, dass eine Nutzung für das brachliegende Grundstück gefunden wird, welches sich in die nähere Umgebung einfügt. Der Bereich ist geprägt durch Wohnen, meist in verdichteter Bauweise als Reihenhausbebauung.

Die Bebauung soll sich in das Gebiet einfügen, daher werden ähnliche Festsetzungen getroffen. Es wird eine Hausgruppe festgesetzt, eine Realisierung von Reihenhäusern ist realisierbar, es werden 6 Einheiten vorgeschlagen. Bei einer geringeren Häuserbreite von ca. 4,50 m sind auch 8 Einheiten umsetzbar.

Statt des planungsrechtlich zulässigen eingeschossigen Kindergartens wird Planungsrecht für eine zweigeschossige Reihenhausbebauung geschaffen.

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

Es ist zunächst festzulegen, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Umweltprüfung bzw. Abwägung erforderlich ist. Hierzu wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB die Äußerungen von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgefordert. Die Ermittlungsergebnisse werden in den vorliegenden Umweltbericht eingearbeitet.

##### **6.1 Ziele und Darstellung des Bebauungsplans**

Die Planung verfolgt das Ziel die erhöhte Nachfrage an Eigenheimen zu befrieden. Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung sollen Wohnraumpotenziale im Innenbereich ausgeschöpft werden. Durch gezielte Innenentwicklung und Nachverdichtung soll der Flächenverbrauch reduziert und damit eine Neuplanung im Außenbereich minimiert werden. Eine Wiedernutzung brachgefallener Flächen und Gebäude im Innenbereich ist daher sowohl aus Gründen des Freiraumschutzes als auch in stadtgestalterischer und stadtökonomischer Hinsicht dringend erforderlich.

Die Planung auf dem Grundstück einen Kindergarten zu errichten wird nicht weiter verfolgt, daher ist das Vorhalten der Fläche für Gemeinbedarf nicht mehr erforderlich. Die Neuplanung hat sich den Eigenarten der Umgebung anzupassen bzw. soll sich einfügen. Auch im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung wird eine flächensparende Bauweise angestrebt, daher wird eine zweigeschossige Reihenhausbebauung ermöglicht.

Um Konflikte zur Nachbarschaft zu minimieren wird auch aus städtebaulichen Gründen eine Grünfestsetzung getroffen. Entlang der Grundstücksgrenzen ist eine Heckenpflanzung mit heimischen Gehölzen vorgesehen.

## **6.2 In einschlägigen Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes**

Im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan, aufgestellt 1998, wird das Ziel formuliert sparsam mit Grund und Boden umzugehen. Ein wesentlicher Handlungsansatz ist es, den Flächenverbrauch im Außenbereich zu reduzieren und leere und untergenutzte Flächen und Gebäude zu nutzen und somit die Innenentwicklung zu fördern.

Dieser Forderung kommt die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 72 nach, indem er die Freifläche, die in der 2. Änderung als Gemeinbedarf ausgewiesen wurde, als Wohnbaufläche ausweist.

## **6.3 Methodik der Umweltprüfung**

In der Umweltprüfung wird auf die voraussichtlichen Umweltauswirkungen abgehoben, die sich im Vergleich der bisher dargestellten Gemeinschaftsanlage (Kindergarten) zur nunmehr vorgesehenen Wohnbaufläche ergeben.

Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen werden anhand von in der Landschaftsplanung üblichen Wirkungsprognosen ermittelt (vgl. z.B. Bundesamt für Naturschutz, Methodische Anforderungen an Wirkungsprognosen in der Eingriffsregelung, 2003).

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

### **6.4.1 Schutzgut Mensch und Gesundheit (incl. Immissionsschutz und Altlasten)**

#### Bestandsaufnahme/ Bewertung

Angrenzend an das Plangebiet schließen sich „reine Wohngebiete“ WR an. Für das Plangebiet besteht derzeit Planungsrecht für eine Gemeinbedarfseinrichtung (Kindergarten).

#### Umweltauswirkungen der Planung

Statt einer Gemeinbedarfseinrichtung soll künftig eine Wohnnutzung ausgewiesen werden. Es wird Planungsrecht geschaffen für eine Reihenhausbebauung mit 6-8 Wohneinheiten. Es ist zu erwarten, dass die Anzahl der Fahrzeugbewegungen für eine Wohnnutzung im Vergleich zu einer gemeindlichen Nutzung nicht zunimmt, insgesamt kann resultiert werden, dass keine Verschlechterung oder Beeinträchtigung durch eine Wohnnutzung eintritt.

### **6.4.2 Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete**

Weder im Plan-Änderungsbereich noch in der näheren oder weiteren Umgebung liegen vorhandene oder geplante FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete.

#### 6.4.3 Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt

##### Bestandsaufnahme/ Bewertung

Im Geltungsbereich befindet sich eine wenige Jahre alte Grünlandbrache bzw. Brache. Die Vegetation ist sehr artenarm sowie von wenigen euryöken und meist Nährstoff liebenden Arten geprägt. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 72 2. Änderung weist das Grundstück als Fläche für den Gemeinbedarf aus. Zu der öffentlichen Verkehrsfläche (Saturnbogen) sind keine Grünfestsetzungen getroffen.

##### Umweltauswirkungen der Planung

Mit Änderung des Bebauungsplans wird ein Anpflanzgebot mit einer Breite von 1,00m festgesetzt. Gem. Festsetzung der 3. Änderung des Bebauungsplans 72 ist eine heimische zweireihige laubabwerfende Hecke anzupflanzen. Gegenüber der Vorplanung bedeutet dies neben der gestalterischen Aufwertung auch eine Verbesserung aus biologischer Sicht. Technische Einfriedungen sind zum Straßenraum nicht zulässig.

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

##### Bestandsaufnahme/ Bewertung

Die 2. Änderung des Bebauungsplans 72 weist die Fläche als Gemeinbedarf (Kindergarten) aus. Das Maß der baulichen Nutzung ist auf eine Grundflächenzahl GRZ von 0,35 beschränkt.

##### Umweltauswirkungen der Planung

Durch die 3. Änderung wird die Grundflächenzahl auf 0,3 festgesetzt. Somit reduziert sich die Flächenversiegelung, dies stellt eine Verbesserung gegenüber der vorherigen Planung da.

Zudem sollen im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung Wohnraumpotenziale im Innenbereich ausgeschöpft werden. Durch gezielte Innenentwicklung und Nachverdichtung soll der Flächenverbrauch reduziert und damit Neuplanungen im Außenbereich minimiert werden. Eine Wiedernutzung brachgefallener Flächen und Gebäude im Innenbereich ist daher sowohl aus Gründen des Freiraumschutzes als auch in stadtegestalterischer und ökonomischer Hinsicht dringend erforderlich.

#### 6.4.5 Schutzgut Wasser

##### Bestandsaufnahme/ Bewertung

Im Geltungsbereich sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

#### 6.4.6 Schutzgut Klima / Luft

Aufgrund der Größe des Plangebiets sowie der Lage, an den Seiten begrenzt jeweils durch eine Bebauung, ist davon auszugehen, dass das Plangebiet keine wichtige klimatische Funktion für das Gebiet übernimmt.

Auf das Mikroklima hat die Bebauung nur einen geringen Einfluß. Der Versiegelungsgrad ist bei einer festgesetzten GRZ von 0,3 gering, so dass keine negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und den Lebensraum des Menschen zu erwarten sind, zudem sind weitere Anpflanzgebote vorgesehen. Eine hohe Versiegelung trägt zur Ausprägung eines speziellen Stadtklimas bei. Es kommt zu einer Aufheizung der Luft

durch das hohe Wärmespeichervermögen von Gebäuden und asphaltierten Straßen. Vor allem im Sommer wird dadurch die nächtliche Abkühlung verringert. Gleichzeitig wird auch die relative Luftfeuchtigkeit vermindert, da Vegetationsflächen und die davon ausgehende Verdunstung fehlen. Dies kann zum Auftreten von Extremwerten führen, die das menschliche Wohlbefinden erheblich beeinträchtigen können.

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

Derartige Gebiete liegen im Planungsraum nicht vor.

- 6.4.8 Schutzgut Landschaft

Bestandsaufnahme/ Bewertung

Das Landschafts- und Ortsbild wird im Geltungsbereich durch die zweigeschossige Reihenhausbebauung mit Satteldach sowie durch die derzeitige Rasenfläche des Planungsgebiets geprägt. Planungsrecht besteht für eine eingeschossige Gemeinbedarfseinrichtung (Kindergarten).

Umweltauswirkungen der Planung

Vorgesehen ist, dass die Bebauung mit einer zweigeschossigen Reihenhausbebauung komplettiert wird. Eine Heckenbepflanzung soll als Einfriedung zu der Straße Satumbogen erfolgen, dadurch wird die Straße gefasst. Das Ortsbild wird sich dahingegen ändern.

- 6.4.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter (incl. Denkmalschutz)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Sachgüter vorhanden. Ebenso befinden sich keine Kulturgüter im Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie im Nahbereich.

- 6.4.10 Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die Nutzung der Reiheneinheiten erzeugen durch den Anschluss an das Fernheizungsnetz der Stadt Flensburg keine erheblichen Emissionen.

Die verkehrsbedingten Emissionen durch Ziel- und Quellverkehre der 6-8 Haushalte sind als gering zu beziffern. Der zentrale Gemeinschaftsstellplatz bündelt den Individualverkehr.

Der sachgerechte Umgang mit Abfällen aus den Haushalten wird gewährleistet durch den Anschlusszwang an die städtische Abfallentsorgung. Die Abwasserentsorgung erfolgt über das zentrale städtische Abwassernetz mit Klärung im ausgebauten Klärwerk Kielseng.

- 6.4.11 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energien

Sämtliche Häuser werden an das Fernwärmenetz der Stadtwerke angeschlossen. Aufgrund der Südausrichtung der Reihenhausbebauung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um für den Eigenbedarf solartechnische Aufbauten auf den Dächern anzuordnen.

#### 6.4.12 Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzbelangen

Im Wesentlichen sind im konkreten Fall folgende Wechselwirkungen zu berücksichtigen:

<b>Schutzgut</b>	<b>Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern</b>
Menschen	-Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaft bilden die Lebensgrundlage des Menschen
Pflanzen	-Abhängigkeit der Vegetation von den abiotischen Standorteigenschaften (Bodenform, Grundwasserflurabstand) -Bestandteil/Strukturelement des Landschaftsbildes -anthropogene Vorbelastungen von Pflanzen/ Biotopstrukturen (Überbauung, Standortveränderungen)
Tiere	-Abhängigkeit der Tierwelt von der biotischen und abiotischen Lebensraumausstattung (Vegetation/ Biotopstruktur, Biotopvernetzung, Boden, Wasserhaushalt) -anthropogene Vorbelastungen von Tieren und Tierlebensräumen (Störung, Verdrängung)
Boden	-Abhängigkeit der Bodeneigenschaften von den geologischen, geomorphologischen, wasserhaushaltlichen und vegetationskundlichen Verhältnissen -Boden als Lebensraum für Tiere und Menschen, als Standort für Biotope u. Pflanzengesellschaften sowie in seiner Bedeutung für den Landschaftswasserhaushalt (Grundwasserneubildung, Retentionsfunktion, Grundwasserschutz, Grundwasserdynamik) -anthropogene Vorbelastungen (Bearbeitung, Stoffeinträge, Verdichtung, Versiegelung)
Grundwasser	-Abhängigkeit der Grundwasserneubildung von bodenkundlichen, vegetationskundlichen und nutzungsbezogenen Faktoren -anthropogene Vorbelastungen des Grundwassers (Nutzung, Stoffeintrag)
Klima / Luft	-bioklimatische Funktionen in Abhängigkeit vom Versiegelungsgrad, Topografie und des Vegetationsbestandes
Landschaft	-Abhängigkeit des Landschaftsbildes von den Landschaftsfaktoren Relief und Vegetation/ Nutzung -anthropogene Vorbelastungen des Landschaftsbildes und Landschaftsraumes (Überformung)

Die für das Vorhaben relevanten Wechselwirkungszusammenhänge und funktionalen Beziehungen innerhalb von Schutzgütern und zwischen Schutzgütern sind im Rahmen der schutzgutbezogenen Auswirkungsprognose berücksichtigt. Aller Voraussicht nach treten darüber hinaus keine erheblichen Beeinträchtigungen infolge der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern durch Addition oder Potenzieren der Wirkungen auf.

#### 6.4.13 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Umweltbeeinträchtigungen bei Realisierung der Planung (bezogen auf 6.4.1 – 6.4.12)

Zusammenfassend sind zur Vermeidung und Minimierung von Umwelt-Beeinträchtigungen folgende wesentliche Maßnahmen zu nennen, die – soweit notwendig - im Rahmen des B-Plans durch entsprechende Festsetzungen festgeschrieben werden:

- Durchgehende Einfriedung der Grundstücksgrenzen mit einer Heckenbepflanzung.
- Minimierung der Versiegelung durch Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche für Hauptgebäude und Nebenanlagen (Schuppen, Terrassen, Gartenwege etc.).

#### 6.4.14 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung von Reihenhäusern würde keine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich werden, somit behielte der Bebauungsplan 72 2. Änderung weiterhin rechtskraft. Demnach könnten Gebäude und Einrichtungen sozialer Zwecke (Kindergarten) auf dem Grundstück errichtet werden. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist auf 0,35 beschränkt. Durch die Änderung reduziert sich die Bodenversiegelung durch die Festsetzung auf 0,3 GRZ.

#### 6.4.15 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Für das Plangebiet kommt eine Wohnnutzung in Frage, weil die benachbarten Grundstücke als reine Wohngebiete ausgewiesen sind. Eine Umsetzung von Geschosswohnungsbau ist aus marktwirtschaftlichen und städtebaulichen Gründen nicht erwünscht. Der Gebäudetypus Reihenhaushaus wurde gewählt, um eine flächensparende Bauweise zu erzielen, zudem fügt sich der Gebäudetypus in das bereits bebaute Gebiet gut ein.

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

Zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen und zur Sicherung der Einhaltung der Ziele des Umweltschutzes sollen folgende Überwachungsmaßnahmen durchgeführt werden:

- Prüfung der Einhaltung der zulässigen überbaubaren Flächen nach Realisierung der Bebauung
- Prüfung der Umsetzung des Anpflanzgebot

#### 6.4.17 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung, Stand Juli 2007, wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange von der Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgefordert (Scoping). Im Rahmen des Scoping wurden keine weiteren Anmerkungen zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung hervorgebracht.

#### 6.4.18 Zusammenfassung des Umweltberichtes

Unter Einbeziehung der im Einzelnen vorgenannten und erläuterten Bewertungen liegen insgesamt keine erheblichen Umweltauswirkungen durch das Bauvorhaben vor.

## 7 **Berücksichtigung der Belange besonderer Bevölkerungsgruppen**

Auf der Ebene der Bauleitplanung sind die Belange bestimmter Bevölkerungsgruppen (Frauen / Männer, Familien sowie Kinder und Jugendliche, Senioren, Menschen mit Behinderungen) nicht unmittelbar erkennbar, soweit nicht die Voraussetzungen für Vorhaben geschaffen werden sollen, die speziell diesen Gruppen zugeordnet sind. Im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung besteht grundsätzlich für jede gesellschaftliche Gruppe gleichermaßen die Möglichkeit der Einflussnahme auf die Planung. Gesellschaftlich bedingte Ungleichgewichte z.B. bei der Besetzung von politischen Gremien oder Verbänden, die

an der Bauleitplanung als Entscheidungsträger beteiligt sind oder im Zuge der Behördenbeteiligung gehört werden, können durch die Planung selbst nicht beeinflusst werden. Soweit vorhanden werden aber die der Stadt Flensburg zugeordneten Beiräte oder Vertreter der jeweiligen Bevölkerungsgruppe beteiligt. Die im betroffenen Stadtteil organisierte Interessengemeinschaft oder Bürgervereinigung wird ebenfalls auf die vorgesehene Planung hingewiesen und erhält die Möglichkeit zum Vorbringen Ihrer Anliegen. Übergeordnetes Ziel der Bauleitplanung ist es, im gesamten Stadtgebiet ein für alle Gruppen attraktives Wohnraumangebot zu schaffen, das eine wohnungsnahе Versorgung, einen kurzen, möglichst barrierefreien Zugang zu den Verkehrswegen und dem ÖPNV, den sozialen und kulturellen Infrastruktureinrichtungen sowie den Freizeit- und Erholungsräumen gewährleistet.

### **7.1 Gender-Aspekte**

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

### **7.2 Familien / Kinder und Jugendliche**

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

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

Die Beteiligung der Kinder und Jugendlichen erfolgt dabei in der Regel indirekt soweit die jeweilige Planung nicht unmittelbar ein speziell auf diese Gruppe zugeschnittenes Vorhaben zum Inhalt hat. Die Interessensvertretung erfolgt indirekt über die Beteiligungsmöglichkeit der Eltern bzw. institutionelle Behörden und städtische Dienststellen; eine Jugendratsversammlung besteht in Flensburg derzeit nicht.

In der vorliegenden Planung hat die Beteiligung der zuständigen Fachabteilungen ergeben, dass kein weiterer Bedarf am Erhalt der Gemeinbedarfsfläche besteht.

### **7.3 Senioren und Menschen mit Behinderungen**

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

Beide Gruppen sind über die Beteiligung des Seniorenbeirates bzw. des Beauftragten für Menschen mit Behinderungen am Planungsprozess beteiligt.

Den Belangen von Senioren und Menschen mit Behinderungen kommt eine barrierefreie Gestaltung der Außenbereiche entgegen, die eine Nutzung für alle Bewohner erleichtert. Weitere Maßnahmen, die den Anforderungen dieser Gruppen entsprechen, betreffen bauliche Vorkehrungen in und an Gebäuden oder die Gestaltung von Frei- und Verkehrsflächen und sind daher Gegenstand der Bauausführung und nicht der Bauleitplanung.

In der vorliegenden Planung wird über Festsetzungen eine barrierefreie Erreichbarkeit der Häuser sichergestellt.

## **8 Planinhalt und Festsetzungen**

### **8.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

#### **8.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Der Bebauungsplan wird gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan von 1998 entwickelt. Das Plangebiet wird als WR, reines Wohngebiet, ausgewiesen. Diese Festsetzung erfolgt, damit die Belange der Nachbarschaft nicht nachteilig berührt werden, da die angrenzenden Gebiete ebenfalls als WR ausgewiesen sind.

Zudem werden gemäß §3 (3) BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß §1 (6) 1 BauNVO ausgeschlossen. Dies hat ebenfalls das Ziel den Bereich für eine städtebaulich verträgliche Nutzung zu sichern.

#### **8.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Grundflächenzahl GRZ wird auf 0,3 festgesetzt. Man bleibt von den Festsetzungen der 2. Änderung für das Plangebiet zurück. Diese sah eine GRZ von 0,35 vor. Dadurch will man eine Auflockerung und Durchgrünung des Plangebiets erreichen.

Die Geschossigkeit wird auf 2 Vollgeschosse begrenzt. Vor der Planänderung war eine Eingeschossigkeit vorgesehen. Es wird eine zweigeschossige Bebauung aus städtebaulichen Gründen vorgeschlagen, da die Nachbarbebauung ebenfalls eine zweigeschossige Bebauung aufweist und somit sich die Neubauten gut in die vorhandene Situation einfügen. Um sicherzustellen, dass die Nachbarbebauung keine erheblichen Auswirkungen durch den Neubau erfährt und sich der Neubau städtebaulich einfügt, sind Trauf- und Firsthöhen, sowie eine Dachneigung von höchstens 35 Grad festgesetzt. Zudem beträgt der Abstand von den überbaubaren Grundstücksflächen zu dem nördlichen Nachbargrundstück 10,30m. Der Bebauungsplan Nr. 72 2. Änderung sah lediglich einen Abstand von 7m vor.

### **8.2 Bauweise und Baugrenzen**

#### **8.2.1 Bauweise**

Es wird die offene Bauweise festgesetzt, da die Länge der Bebauung unter 50m beträgt. Es wird die Festsetzung Hausgruppen getroffen, da das städtebauliche Ziel verfolgt wird eine Reihenhausbebauung an dem Standort zu ermöglichen.

### 8.2.2 Baugrenzen

Die Baugrenzen sind so dimensioniert, dass eine Reihenhausbauung mit 6 Einheiten innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen umgesetzt werden kann. Zu den Nachbarn im Osten wird mit 6,00 m ausreichend Abstand gewahrt, um Konflikte und eine Verschattung zu vermeiden. Zu den nördlichen Nachbarn wird ein Abstand von 10,30m gewahrt.

## 8.3 Erschließung, Infrastruktur

### 8.3.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über den Saturnbogen. Die Straße ist bereits vorhanden und erstmalig hergestellt.

### 8.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist über die Haltestelle Merkurstraße mit 2 Buslinien (Buslinie 10 und 11) gut an den ÖPNV angebunden. Da beide Buslinien die Haltestelle in einem 20 min Takt anfahren, beträgt die Wartezeit 10 min.

### 8.3.3 Ruhender Verkehr

Im Osten des Plangebiets sind Stellplätze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 mit der Zweckbestimmung GSt (Gemeinschaftsstellplätze) festgesetzt. Daher sind überdachte Stellplätze (Carports) zulässig. Parkplätze sind im öffentlichen Erschließungsraum bereits vorhanden. Zwei der Stellplätze müssen so breit ausgeführt werden, dass sie auch für Rollstuhlfahrer nutzbar sind.

Der Weg von den Stellplätzen zu den Haustüren muss barrierefrei ausgeführt werden. Es wird empfohlen, die Hauseingänge ohne Stufen und das Untergeschoss barrierefrei auszuführen.

### 8.3.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im Norden des Plangebiets ist ein 1,5 m breiter Mistweg vorgesehen, die Fläche ist im Bebauungsplan mit Gehrechten zugunsten der Anlieger festgesetzt, im Bebauungsplan mit G1 gekennzeichnet. Die Reihenhäuser am Trögelsbyer Weg, außerhalb des Geltungsbereiches dieser Änderung, verfügen derzeit über keinen Mistweg. Im Laufe des Bebauungsplanverfahrens wurde der Wunsch der Reihenhauseigentümer geäußert, den Mistweg zu erwerben. Dadurch wird sichergestellt, dass die rückwärtigen Grundstücksbereiche über den sog. Mistweg erreicht werden können.

Eine weitere zu belastende Fläche ist mit 2 gekennzeichnet. Hierbei handelt es sich um die Erschließungswege zu dem geplanten Vorhaben. Daher wird zugunsten der Anwohner ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Alleine durch die Ausweisung im Bebauungsplan wird das Recht jedoch nicht begründet diese Fläche zu nutzen. Es wird empfohlen, dass die Eigentümer an den Erschließungswegen einen ideellen Anteil erwerben.

### 8.3.5 Technische Infrastruktur

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

### 8.3.6 Abfall, Wertstoffe

Abfall- und Wertstoffbehälter werden zentral angeordnet, in unmittelbarer Nähe zu der öffentlichen Straße Saturnbogen. Sie müssen barrierefrei erreichbar und nutzbar sein.

### 8.3.7 Soziale Infrastruktur

Die zuständigen Fachbereiche 2 und 3 kamen bereits am 20.06.2005 zu dem Entschluss, dass die Fläche für eine Gemeinbedarfsfläche nicht mehr vorzuhalten ist. Die Aussage wurde auf Nachfrage am 26.02.2007 bestätigt. Es wird festgestellt, dass das Gebiet ausreichend mit sozialer Infrastruktur versorgt ist. Die soziale Infrastruktur mit Kindergärten, Kindertagesstätten, Kinderhorten, Spielplätzen für Kinder und Jugendliche, Schulen und Einrichtungen für Senioren sind bereits vorhanden.

### 8.3.8 Garagen und Stellplätze

Für das Plangebiet ist eine Gemeinschaftsstellplatzanlage festgesetzt. Garagen sind ausgeschlossen. Zulässig sind überdachte Stellplätze sog. Carports. Außerhalb der festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze sind keine weiteren Stellplätze zulässig. Um keinen Garagenhofcharakter an der öffentlichen Straße Saturnbogen zu erhalten, sind aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen Garagen ausgeschlossen sowie ein Anpflanzgebot festgesetzt. Die Erschließung der Stellplätze soll zentral über eine Zu- und Abfahrt erfolgen.

### 8.3.9 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des §14 (1) BauNVO dürfen eine max. Höhe von 2,75 m und eine Grundfläche von max. 10 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

## 8.4 Grünordnerische Festsetzungen

Folgende grünordnerische Festsetzungen werden aus städtebaulichen und ökologischen Gründen getroffen:

A1: Zweireihige Heckenpflanzung mit heimischen laubabwerfenden Gehölzen entlang der nördlichen Grundstücksgrenze, technische Einfriedungen sind unzulässig. Die Hecke darf nicht unterbrochen werden. Die mind. Höhe der Hecke wird auf 1,50m festgesetzt und soll eine max. Höhe von 1,80m nicht überschreiten.

A 2: Zweireihige Heckenpflanzung mit heimischen laubabwerfenden Gehölzen zur Einfassung des Grundstücks. Für Zugänge darf das Anpflanzgebot der Hecke bis zu 1,00 m unterbrochen werden. Die Höhe der Hecke zur öffentlichen Straße wird auf 1,50m beschränkt.

## 8.5 Altlastenbezogene Festsetzungen

Für das Plangebiet gibt es keine altlastenbezogene Festsetzungen. Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans zum heutigen Zeitpunkt nicht bekannt bzw. vorhanden.

## 8.6 Immissionsschutzbezogene Festsetzungen

Im Planbereich sind keine Maßnahmen zum Immissionsschutz vorzusehen. Im Nordwestlichen Bereich Trögelsbyer Weg/ Merkurstraße ist der Vollsortimenter Sky angesiedelt. Der Bebauungsplan 72 2. Änderung sieht textliche Festsetzungen zum passiven Lärmschutz vor. Für den Geltungsbereich der 3. Änderung sind keine Vorkehrungen zum

Lärmschutz zu treffen, da die vorhandene Bebauung den Lärm abschirmt und somit als aktiver Lärmschutz für die Neubebauung dient.

## **8.7 Denkmalschutzbezogene/Gestalterische Festsetzungen**

Folgende gestalterische Festsetzungen werden aus städtebaulichen Gründen getroffen:

Solartechnische Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaikzellen) sind nur für die haus-eigene Energiegewinnung und auf der nach Süden geneigten Dachfläche zulässig. Die Anlagen zur Energiegewinnung dürfen bis zu einer Fläche von 10 m<sup>2</sup> in die Dachfläche integriert werden.

Technische Einfriedigungen zu der öffentlichen Verkehrsfläche sind nur in Verbindung mit einer geschlossenen Laubhecke zulässig. Die Einfriedigungen sind auf der dem Straßenraum abgewandte Seite der Hecke anzuordnen und vollständig hinter der Hecke zu verbergen. Das Errichten von Steinwällen ist unzulässig.

Die Hausgruppen sind einheitlich in Material und Farbe zu errichten.

## **9 Gebietsgliederung / Flächengliederung**

Durch den Bebauungsplan werden die vorhandenen Flächen wie folgt gegliedert:

Wohnbaufläche/ Grundstücksfläche	ca. 2.354 m <sup>2</sup>
überbaubare Grundstücksfläche	ca. 546 m <sup>2</sup>

<b>Gesamtfläche</b>	<b>ca. 2.354 m<sup>2</sup></b>
---------------------	--------------------------------

## **10 Erschließungsbeiträge / Kosten städtebaulicher Maßnahmen**

### **10.1 Erschließungskosten**

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

Nach den Vorschriften des Baugesetzbuches in Verbindung mit der Erschließungsbeitragssatzung erhebt die Stadt Flensburg einen Erschließungsbeitrag für die erstmalige endgültige Herstellung einer Erschließungsanlage, und zwar in Höhe von 90 % des Erschließungsaufwandes von den Eigentümern bzw. Erbbauberechtigten der erschlossenen Grundstücke. Der Stadtanteil beträgt 10 %.

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

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

## **11 Sonstiges**

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

Da sich die Fläche des Plangebietes in städtischem Besitz befindet, sind bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich.