

### **Amtliche Bekanntmachung**

Der Ausschuss für Umwelt, Planung und Stadtentwicklung der Stadt Flensburg hat am 08.07.2008 die **1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes "Holzkrugweg / Lange Reihe" (Nr. 239)** für das Gebiet des Grundstückes Holzkrugweg 1

als Entwurf beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Der Planentwurf liegt mit Begründung vom **21.07.2008** bis **01.09.2008** in Flensburg, Technisches Rathaus, Am Pferdewasser 14, Hauptgeschoss, während der Dienststunden öffentlich aus. Umweltrelevante Informationen liegen nicht vor.

Während der Auslegungsfrist können alle an der Planung Interessierten die Planungen einsehen sowie Stellungnahmen hierzu schriftlich oder zur Niederschrift im Technischen Rathaus, Stadt- und Landschaftsplanung, Zimmer 119, abgeben. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben. Einwendungen, die im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht werden, aber hätten fristgerecht geltend gemacht werden können, machen einen Normenkontrollantrag nach § 47 VwGO unzulässig.

Diese Bekanntmachung ist am 11.07.2008 durch Bereitstellung im Internet veröffentlicht worden. Auf die Bereitstellung im Internet ist am 11.07.2008 im Flensburger Tageblatt und im Flensburg Avis hingewiesen worden.

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

Anlagen (nachrichtlich):

Entwurf der Begründung

Entwurf des Bebauungsplans

# Begründung

## 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Holzkrugweg / Lange Reihe“ (Nr. 239)

**ENTWURF**



## Inhalt

<b>1. Plangebiet</b> .....	<b>5</b>
<b>2. Rechtliche Vorschriften</b> .....	<b>5</b>
<b>2.1 Rechtsgrundlagen</b> .....	<b>5</b>
<b>2.2 Flächennutzungsplan</b> .....	<b>6</b>
<b>2.3 Landschaftsplan</b> .....	<b>6</b>
<b>2.4 Weitere Vorschriften</b> .....	<b>6</b>
<b>2.5 Aufzuhebende Satzungen</b> .....	<b>6</b>
<b>3. Beschreibung des Gebietes</b> .....	<b>6</b>
<b>4. Gründe für die Planaufstellung</b> .....	<b>6</b>
<b>4.1 Gründe für die Durchführung eines vereinfachten Verfahrens (§ 13 BauGB)</b> ...	<b>6</b>
<b>5. Planinhalt und Festsetzungen</b> .....	<b>7</b>
<b>5.1 Städtebauliches Konzept</b> .....	<b>7</b>
<b>5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung</b> .....	<b>7</b>
5.2.1 Art der baulichen Nutzung.....	7
5.2.2 Maß der baulichen Nutzung.....	7
5.2.3 Geschossigkeit, Trauf- und Firsthöhen und Höhenlage .....	7
<b>5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche</b> .....	<b>7</b>
5.3.1 Bauweise .....	7
5.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (Baulinien, Baugrenzen, Bebauungstiefe) .....	7
<b>5.4 Erschließung, Infrastruktur</b> .....	<b>8</b>
5.4.1 Verkehrserschließung .....	8
5.4.2 Öffentlicher Personennahverkehr .....	8
5.4.3 Ruhender Verkehr.....	8
5.4.4 Technische Infrastruktur.....	8
5.4.5 Abfall, Wertstoffe.....	8
5.4.6 Soziale Infrastruktur .....	8
<b>5.5 Garagen und Stellplätze</b> .....	<b>8</b>
<b>5.6 Nebenanlagen</b> .....	<b>8</b>

<b>5.7 Grünordnerische Festsetzungen .....</b>	<b>8</b>
5.7.1 Anpflanzgebot.....	8
5.7.2 Eingriff und Ausgleich .....	9
5.7.3 Gewässer und Bodenschutz, Oberflächenentwässerung .....	9
<b>5.8 Altlastenbezogene Festsetzungen.....</b>	<b>10</b>
<b>5.9 Immissionsschutzbezogene Festsetzungen.....</b>	<b>10</b>
<b>5.10 Gestalterische Festsetzungen .....</b>	<b>10</b>
<b>6. Berücksichtigung der Belange besonderer Bevölkerungsgruppen .....</b>	<b>10</b>
6.1 Gender-Aspekte.....	11
6.2 Familien / Kinder und Jugendliche .....	11
6.3 Senioren und Menschen mit Behinderungen .....	11
<b>7. Gebietsgliederung.....</b>	<b>12</b>
<b>8. Erschließungsbeiträge / Kosten städtebaulicher Maßnahmen .....</b>	<b>12</b>
8.1 Erschließungskosten.....	12

## 1. Plangebiet

Das Plangebiet wird begrenzt:

im Norden: der Straße Holzkrugweg,

im Osten: Flur A 39 Flurstück 160,

im Süden: der Bahnlinie,

im Westen: Flur A 39 Flurstücke 211, 207 und 160.



Abb. Luftbild des Plangeltungsbereiches ohne Maßstab (Quelle: Stadt Flensburg)

## 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 **Landesnaturchutzgesetz** (LNatSchG).

## **2.2 Flächennutzungsplan**

Der Bebauungsplan wird gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan von 1998 entwickelt. Dieser stellt den Planbereich als Wohnbaufläche W4 (landschaftlich geprägte Flächen, niedrige Grundflächenzahl) dar. Der hintere Bereich zur Bahn ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Schirm- und Begleitgrün ausgewiesen.

## **2.3 Landschaftsplan**

Der Landschaftsplan aus dem Jahr 1998 stellt den Bereich als Wohnbaufläche dar, der Bereich unmittelbar an der Bahn ist als Fläche für Wald ausgewiesen.

## **2.4 Weitere Vorschriften**

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

## **2.5 Aufzuhebende Satzungen**

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes tritt der Überschneidungsbereich Flur A 39 Flurstück 144 mit dem Bebauungsplan „Holzkrugweg / Lange Reihe“ (Nr. 239), rechtsverbindlich seit dem 22.06.2003, außer Kraft.

## **3. Beschreibung des Gebietes**

Das Gebiet liegt im südwestlichen Stadtgebiet Flensburg, im Stadtteil Weiche. Das Plangebiet stellt das östlichste Grundstück auf der Südseite des Holzkrugweges dar und grenzt im Süden unmittelbar an die Flächen der Bahn Flensburg-Hamburg. Westlich befindet sich eine Eisenbahnersiedlung mit einheitlich gestalteten Doppel- und Reihenhäusern in sehr geringer Dichte. An der anderen Seite der Straße reihen sich überwiegend eingeschossige, giebelständige Einzelhäuser aneinander.

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

Das Grundstück Holzkrugweg 1a ist mit einer Größe von 2.130 m<sup>2</sup> für das Baugebiet sehr groß und straßenseitig nur im Westteil bebaut. Aus städtebaulichen Gründen wird eine Teilung des Grundstücks vorgeschlagen, so dass ein weiteres Gebäude entstehen kann.

Das Vorhaben liegt im Bereich des Bebauungsplan "Holzkrugweg / Lange Reihe" (Nr. 239), der für dieses Gebiet ein allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,15 festsetzt. Bei Aufgabe der bisherigen erforderlichen Stellplätze kann die Fläche einer Wohnbebauung zugeführt werden.

Das Grundstück Holzkrugweg 1a ist das mit Abstand größte Einzelwohngrundstück im gesamten Bereich und es bietet sich die Möglichkeit, durch Abtrennung eines selbstständigen Baugrundstücks und einer mit dem Umfeld vergleichbaren GRZ ein Baufeld festzusetzen, das eine zusätzliche Bebauung ermöglicht, ohne sich negativ auf die Umgebung auszuwirken.

### **4.1 Gründe für die Durchführung eines vereinfachten Verfahrens (§ 13 BauGB)**

Es werden **keine** Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet oder begründet.

Es bestehen **keine** Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b (BauGB) genannten Schutzgüter.

## **5. Planinhalt und Festsetzungen**

### **5.1 Städtebauliches Konzept**

Bei der Planung handelt es sich um eine Ergänzung der vorhandenen Bebauung mit einem Einfamilienhaus. Bei der Ermittlung der Art und dem Maß der baulichen Nutzung ist die Umgebung maßgebend. Die vorhandene Bebauung ist überwiegend durch eine geringe Dichte gekennzeichnet, dies ist Ausgangspunkt für die Planung.

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

#### **5.2.1 Art der baulichen Nutzung**

Um eine städtebauliche Nutzungsvielfalt hinsichtlich einer gewünschten Nachhaltigkeit und Funktionsmischung zu erreichen, wird die Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ festgeschrieben. Die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, diese widersprechen der Zielsetzung der Anpassung an die Umgebung.

#### **5.2.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) orientiert sich am baulichen Bestand. Die GRZ der Eisenbahnersiedlung beträgt für Doppelhäuser maximal 0,25 und für Einzelhäuser maximal 0,2. Für die straßenbegleitende Bebauung auf der nördlichen Seite ist eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,4 festgesetzt.

Die heute festgesetzte GRZ von 0,15 im Planungsgebiet wird in Anlehnung an die vorhandene Bebauung auf 0,2 erhöht, dabei wird die GFZ von 0,3 beibehalten.

#### **5.2.3 Geschossigkeit, Trauf- und Firsthöhen und Höhenlage**

Da das vorhandene Gebäude mit zwei Geschossen in der Umgebung eine Ausnahme bildet, wird für das geplante Wohngebäude eine Eingeschossigkeit festgesetzt, die Zweigeschossigkeit wird nur für den Bestand beibehalten.

Die Firsthöhen, die Dachneigung sowie die Ausrichtung der Gebäude orientieren sich ebenfalls am Bestand.

### **5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

#### **5.3.1 Bauweise**

Um der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbaufläche mit landschaftlicher Prägung und geringer Dichte Rechnung zu tragen, wird für alle Wohnbauflächen die offene Bauweise festgeschrieben.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so gewählt, dass möglichst viele von den vorhandenen Bäumen erhalten werden können. Des Weiteren wird von der vorhandenen Baum- und Gehölzpflanzung an der südlichen Grundstücksgrenze ein ausreichender Abstand eingehalten.

## **5.4 Erschließung, Infrastruktur**

### **5.4.1 Verkehrserschließung**

Das Plangebiet wird durch die vorhandene öffentliche Straße Holzkrugweg erschlossen.

### **5.4.2 Öffentlicher Personennahverkehr**

Das Plangebiet ist durch die Buslinie 12 (ZOB - Rude - Weiche) Haltestelle Holzkrugweg an den ÖPNV Flensburg angebunden.

### **5.4.3 Ruhender Verkehr**

Öffentliche Parkplätze sind in der Verkehrsfläche „Holzkrugweg“ in ausreichendem Maße vorhanden.

### **5.4.4 Technische Infrastruktur**

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

### **5.4.5 Abfall, Wertstoffe**

Die Abholung der Abfall- und Wertstoffbehälter ist über den Holzkrugweg als öffentliche Straße gewährleistet.

### **5.4.6 Soziale Infrastruktur**

Die notwendigen Gemeinbedarfseinrichtungen sind im näheren Umfeld des Plangebietes vorhanden.

## **5.5 Garagen und Stellplätze**

Private Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken zu errichten. Um eine harmonische Gestaltung des Straßenraumes zu erreichen, dürfen die Garagen nur in einem Abstand von 6,00 m von der öffentlichen Straße errichtet werden. Auf diese Weise bleibt die Flucht der straßenbegleitenden Bebauung erhalten.

## **5.6 Nebenanlagen**

Nebenanlagen sind bis zu einer Grundfläche von 15 m<sup>2</sup> und einer Höhe von maximal 3,00 m zulässig jedoch im Vorgartenbereich (in einem Abstand von 6,00 m von der öffentlichen Straße nach Süden) unzulässig. Analog zur Stellung der Garagen soll auf diese Weise verhindert werden, dass das einheitliche Straßenbild mit der straßenbegleitenden Bebauung beeinträchtigt wird.

## **5.7 Grünordnerische Festsetzungen**

### **5.7.1 Anpflanzgebot**

Auf dem Grundstück ist ein alter nicht schützenswerter Baumbestand vorhanden, der weitestgehend erhalten bleiben soll. Die knickartige Grundstückseinfassung zur Bahnlinie soll aber erhalten bleiben.

Um eine einheitliche Gestaltung des öffentlichen Raumes zu gewährleisten, sind die grünordnerischen Festsetzungen in Anlehnung des B-Plans 239 getroffen. Dies betrifft die Einfriedung der Grundstücke mit Hecken zur Straße und den Ausschluss von Steinwällen.

### 5.7.2 Eingriff und Ausgleich

Der Eingriff durch die zu erwartende Bautätigkeit umfasst die Überbauung von Gartenland und die Fällung von 5 Bäumen.

Es ergeben sich vorrangig Eingriffe in die Schutzgüter "Boden" und "Vegetationsbestand". Andere Schutzgüter wie "Orts- und Landschaftsbild", "Geländegehalt" oder "Stadtklima" werden hingegen nicht durch die Planung berührt. Durch die folgenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird eine vollständige Kompensation im Sinne des Landesnaturschutzgesetzes erreicht:

1. Neupflanzung von 26 Metern straßenseitiger Laubhecke (Ausgleich).
2. Ein Ausgleich des Eingriffs in den Bodenhaushalt durch Entsiegelung von Flächen innerhalb des B-Planes bzw. des Umfeldes ist nicht möglich. Daher erfolgt auch hier als Ersatzmaßnahme eine Kompensationszahlung für die zu versiegelnde Fläche. Die Neuversiegelung beträgt ca. 233 m<sup>2</sup> (Grundstücksgröße 778 m<sup>2</sup> x GRZ 0,2 + 50% Überschreitung GRZ für Garagen und Nebenanlagen). Hierfür ist folgender Ausgleich zu zahlen: 233 m<sup>2</sup> x Ausgleichsfaktor 0,3 x 10,00 € = 700 €. Hiervon werden an anderer sinnvoller Stelle im Stadtgebiet Maßnahmen zur Aufwertung des Bodentials durchgeführt werden.
3. Das Restdefizit in Bezug auf die Beseitigung von Bäumen nach Baumschutzsatzung erfolgt als externe Ersatzmaßnahme. Überwiegend handelt es sich bei den zu fällenden Bäumen jedoch um Gehölze/Bäume, welche zwar über ihren Stammumfang formal unter die Baumschutzsatzung der Stadt Flensburg fallen, jedoch im Hinblick auf das Ortsbild und die ökologischen Belange keine hohen Wertigkeiten aufweisen. Für die Fällung von 3 Birken und 2 Kirschen (sämtlich minderwertig) ergibt sich ein Kompensationsbedarf von einem Baum mit einem Finanzwert in Höhe von 306,80 € brutto (vgl. GOP Holzkrugweg 20.01.2003). Zusätzlich und ergänzend ist entsprechend der Festsetzungen des B-Plan Nr. 239 ein Obstbaum auf dem Grundstück zu pflanzen (siehe Textliche Festsetzungen Nr. 5.2).
4. Insgesamt ergibt sich ein finanzieller Kompensationsbedarf von 700 € + 306,80 € = 1006,80 €. Dies entspricht proportional der Ausgleichszahlung der anderen Baugrundstücke im rechtskräftigen Bebauungsplan Holzkrugweg/Lange Reihe (Nr. 239).

### 5.7.3 Gewässer und Bodenschutz, Oberflächenentwässerung

Das im Plangebiet verstärkt anfallende Oberflächen- und Dachflächenwasser soll durch geeignete Maßnahmen auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden.

Auf den privaten Grundstücksflächen sind Wegeflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (Teil B - Text Nr. 4.1). Die Befestigung und Versie-

gelung von Flächen für Fahr- und Gehwege verhindert die Versickerung von Regenwasser, verringert die natürliche Verdunstung, verschlechtert die Wasserversorgung von Bäumen und Sträuchern und zerstört den Lebensraum für Tiere und Pflanzen an der Erdoberfläche und im Boden. Deshalb ist die Inanspruchnahme von Freiflächen für befestigte Wege auf das notwendige Maß zu beschränken.

## **5.8 Altlastenbezogene Festsetzungen**

Im Geltungsbereich des B-Planes liegen keine Altlasten vor.

## **5.9 Immissionsschutzbezogene Festsetzungen**

Die Auswirkungen vorhandener Lärmquellen auf die künftige Wohnnutzung sind vom Ingenieurbüro Rohwer im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens vom 26.01.2001, das jederzeit einzusehen ist, untersucht worden. Aus städtebaulichen Gründen ist ein aktiver Lärmschutz nicht möglich. Hier müssen daher passive Lärmschutzmaßnahmen den Lärmschutz erbringen.

Im Plangeltungsbereich sind zusätzlich in den Obergeschossen der Gebäude an den der Lärmquelle zugewandten Gebäudeseiten (zur Straße und zur Bahn) passive Maßnahmen durch den Einbau von Schallschutzfenstern erforderlich.

Das erforderliche resultierende Schalldämmmaß ( $R'_{w,res}$ ) beträgt 30 dB.

Bei Instandsetzung der vorhandenen Gebäude sind die gleichen Lärmschutzmaßnahmen, wie bei der vorgesehenen Neubebauung zu treffen.

## **5.10 Gestalterische Festsetzungen**

Gestalterische Festsetzungen nach Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO SH) werden nur in Bezug auf die Dächer getroffen. Die Dachform im Geltungsbereich wird auf nur eine Form, das Satteldach, begrenzt. Diese gestalterische Festsetzung leitet sich auch aus der vorhandenen Bebauung entlang des Holzkrugweges ab. Um auch in Bezug auf die farbliche Gestaltung der Dächer ein Mindestmaß an Einheitlichkeit zu gewährleisten, sind bei der Dacheindeckung nur nichtglänzende Pfannendächer in dunkelbraun, schwarz und dunkelgrau zulässig. Zur Förderung regenerativer Energien können in die Dachflächen Anlagen zur Energiegewinnung (Solarzellen, Solar Kollektoren) integriert werden.

## **6. 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 wohnungsnaher Ver-

sorgung, einen kurzen, möglichst barrierefreien Zugang zu den Verkehrswegen und dem ÖPNV, den sozialen und kulturellen Infrastruktureinrichtungen sowie den Freizeit- und Erholungsräumen gewährleistet.

## **6.1 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.

## **6.2 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 wohnungsnahen 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.

## **6.3 Senioren und Menschen mit Behinderungen**

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

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

## **7. Gebietsgliederung**

Durch den Bebauungsplan werden die vorhandenen Flächen wie folgt gegliedert:

Allgemeines Wohngebiet	ca. 2130 m <sup>2</sup>
überbaubare Grundstücksfläche	ca. 781 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>ca. 2130 m<sup>2</sup></b>

## **8. Erschließungsbeiträge / Kosten städtebaulicher Maßnahmen**

### **8.1 Erschließungskosten**

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

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

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

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

