

### **Amtliche Bekanntmachung**

Der Ausschuss für Umwelt, Planung und Stadtentwicklung der Stadt Flensburg hat am 14.04.2009 die **1. Änderung des Bebauungsplanes "Jürgenshof" (Nr. 124)** für das Gebiet zwischen

im Norden: Bachstraße,

im Osten: St. Jürgen-Winkel (Fläche östlich der Stellplätze),

im Süden: St. Jürgen-Gang,

im Westen: Jürgensgaarder Straße

als Entwurf beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Der Planentwurf liegt mit Begründung vom **27.04.2009** bis **27.05.2009** in Flensburg, Technisches Rathaus, Am Pferdewasser 14, Hauptgeschoss, während der Dienststunden öffentlich aus.

Folgende umweltrelevanten Informationen sind verfügbar und liegen mit aus:

- Stellungnahme des Staatlichen Umweltamtes zu Belangen des Natur- und Immissionsschutzes

Während der Auslegungsfrist können alle an der Planung Interessierten die Planungen und umweltbezogenen Stellungnahme 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 17.04.2009 durch Bereitstellung im Internet veröffentlicht worden. Auf die Bereitstellung im Internet ist am 17.04.2009 im Flensburger Tageblatt und im Flensburg Avis hingewiesen worden.

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

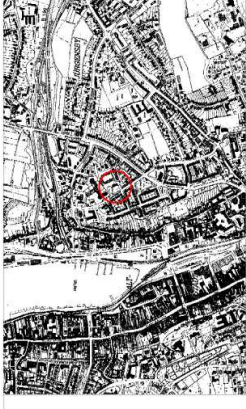
Anlagen (nachrichtlich)

Entwurf des Bebauungsplans

Entwurf der Begründung

# Stadt Flensburg

## 1. Änderung des Bebauungsplanes "Jürgenshof" (Nr. 124)



Verfahrensvermerke



**Zeichenerklärung**

**1. Planfestsetzungen**

**Art der baulichen Nutzung**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 10 und 19 BauNVO

Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)

**Maß der baulichen Nutzung**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 10 und 19 BauNVO

0,4 Grundflächenzahl

III Vollgeschoss

OK max. 12,25 m

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO

Offene Bauweise

**Verkehrsflächen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

**Sonstige Planzeichen**

Mit Geh-, Fahr- und Leitungswegen zu be leistende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**Gestalterische Festsetzungen nach § 84 LBO**

SD/WD/DF Stilleck/Wandflächen/Fachwerk

**2. Darstellungen ohne Normcharakter**

vorhandene Gebäude

vorhandene Flurstücksgrenzen

Höhenlinien

**2a. Schema zu Art, Maß und Bauweise**

WR III	Art der Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
0,4	Grundflächenzahl	zulässige Gebäudehöhe
o	Bauweise	Dachformen

**3. Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen**

Bäume zu erhalten

Bäume künftig forstend

### Teil B - Text

- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 BauGB, § 16 - 21 BauNVO)  
1. Nebenwegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 10 BauNVO) und innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) sind innerhalb eines Abstandes von 11,00 m von der Jürgensgärder Straße zulässig.  
Im Reinen Vorplatz dürfen die Gebäude der Nebengebäude im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO eine Höhe von 3,00 m und eine Grundfläche von 15 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.  
2. **Höhe baulicher Anlagen und Höhenzüge** (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 19 BauNVO)  
Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist das mittlere Niveau der gegenüberliegenden Straßenecke.  
3. **Bauweise, überbaute Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 - 23 BauNVO)  
Die überbaute Grundstücksfläche ist auf der Jürgensgärder Straße geradzulaufen und bildet die Grenze zum öffentlichen Verkehrsraum. Die überbaute Grundstücksfläche ist mindestens zwei Drittel ihrer Werthöhe auszunutzen.  
4. **Einfriedigung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)  
Auf der Grundstücksgrenze, die an die Jürgensgärder Straße grenzt, sind blickdichte Einfriedigungen nur bis zu einer Höhe von 1,40 m über dem Gelände zulässig.  
5. **Spezialflächen und Zufahrten** (§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 15 BauGB)  
Für die Errichtung von Spezialflächen und Zufahrten in wasserunterschiedlichen Anlagen herzustellen.  
6. **Charakteristisches Erscheinungsbild** (§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 16 BauGB)  
In den festgesetzten Baukörpern ist das auf den Flächen erforderte Regenerations durch bauliche oder technische Maßnahmen auf den dafür vorgesehenen Grundstücksflächen zu verankern.
- Flächen für Leitungsnetze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)  
Für die im zugehörigen Flächennutzungsplan festgesetzten Flächen sind ein Leitungsnetz zu errichten. Die Leitungsnetze sind in der Weise zu errichten, dass sie nicht gestört, auch eine Begrünung mit Bäumen o.Ä. in diesem Bereich ist unzulässig.
- Gestalterische Festsetzungen** (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 84 LBO 2009)  
7.1. Es sind ausschließlich folgende Dachformen zulässig: Satteldach, Walmdach und Flachdach.  
7.2. Die Dachneigung darf maximal 35 Grad betragen.  
7.3. Anlagen zur Energiegewinnung (Solaranlagen, Solarthermie etc.) dürfen in die Dachfläche integriert werden.  
7.4. Windkraftanlagen sind für zulässig, wenn sie  
- die Größe von 1 m<sup>2</sup> nicht überschreiten,  
- nicht bebaubar sind und  
- die Höhe der Anlage maximal 2,00 m über dem natürlichen Geländeebene beträgt.  
7.5. Die Zugänge von öffentlichen Verkehrsmitteln, Stellplätzen und Garagen zu den Wohnungen sind nach dem Bestehen des Grundstücks barrierefrei auszubauen.  
7.6. Die Plätze für bewegliche Arbeitsplätze und die unbesetzten Flächen des bebauten Grundstücks sind barrierefrei zu gestalten.

### Satzung der Stadt Flensburg über die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Jürgenshof" (Nr. 124)

Für das Gebiet zwischen:  
Im Norden: Backstraße  
Im Osten: St.-Jürgen-Winkel (Fläche östlich der Stellplätze)  
Im Süden: St.-Jürgen-Gang,  
Im Westen: Jürgensgärder Straße

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches, sowie nach § 84 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO 2009), wird nach Beschlußfassung durch die Ratversammlung am ..... bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Es gilt die BauNVO, in Kraft getreten am 27.01.1990

**UNVERBINDLICH**  
Der Entwurf ist als Orientierungshilfe für die Bürgerinnen und Bürger der Stadt Flensburg zu verstehen. Die verbindliche Festsetzung des Bebauungsplanes ist die Grundlage für die Baugenehmigung des BaunVO.

Entwurf Stand: 09.03.2009

Maßstab 1:100  
0 10 20 30m

# Begründung

---

## 1. Änderung des Bebauungsplanes „Jürgenshof“ (Nr. 124)

### Entwurf



## 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>6</b>
<b>4.</b>	<b>Gründe für die Planaufstellung.....</b>	<b>6</b>
<b>5.</b>	<b>Planinhalt und Festsetzungen .....</b>	<b>7</b>
<b>5.1</b>	<b>Städtebauliches Konzept .....</b>	<b>7</b>
<b>5.2</b>	<b>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
<b>5.3</b>	<b>Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....</b>	<b>8</b>
5.3.1	Bauweise .....	8
5.3.2	Überbaubare Grundstücksfläche (Baulinien, Baugrenzen, Bebauungstiefe) .....	8
<b>5.4</b>	<b>Erschließung, Infrastruktur .....</b>	<b>8</b>
5.4.1	Verkehrerschließung .....	8
5.4.2	Öffentlicher Personennahverkehr .....	8
5.4.3	Ruhender Verkehr.....	8
5.4.4	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte .....	8
5.4.5	Technische Infrastruktur.....	9
5.4.6	Abfall, Wertstoffe.....	9
5.4.7	Soziale Infrastruktur .....	9
<b>5.5</b>	<b>Stellplätze und Garagen, Abstellanlagen für Fahrräder .....</b>	<b>9</b>
<b>5.6</b>	<b>Nebenanlagen .....</b>	<b>9</b>
<b>5.7</b>	<b>Grünordnerische Festsetzungen.....</b>	<b>9</b>

<b>5.8</b>	<b>Altlastenbezogene Festsetzungen .....</b>	<b>10</b>
<b>5.9</b>	<b>Immissionsschutzbezogene Festsetzungen .....</b>	<b>10</b>
<b>5.10</b>	<b>Denkmalschutzbezogene/Gestalterische Festsetzungen.....</b>	<b>10</b>
<b>6.</b>	<b>Umweltbericht gem. § 2a BauGB.....</b>	<b>10</b>
<b>6.1</b>	<b>Ziele und Darstellung des Bebauungsplans.....</b>	<b>10</b>
<b>6.2</b>	<b>In einschlägigen Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes .....</b>	<b>11</b>
<b>6.3</b>	<b>Methodik der Umweltprüfung .....</b>	<b>11</b>
<b>6.4</b>	<b>Bestandsaufnahme des Umweltzustandes (je Umweltaspekt) .....</b>	<b>12</b>
6.4.1	Bestandsaufnahme und Auswirkungen auf die Schutzgüter .....	12
6.4.1.1	Tiere und Pflanzen.....	12
6.4.1.2	Boden .....	12
6.4.1.3	Wasser.....	12
6.4.1.4	Luft/Klima .....	13
6.4.1.5	Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern 6.3.1.1 bis 6.3.1.5 .....	13
6.4.1.6	Landschaft .....	13
6.4.1.7	Biologische Vielfalt.....	13
6.4.2	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt .....	13
6.4.3	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter .....	14
6.4.4	Wechselwirkungen zwischen Nr. 6.3.1, 6.3.2 und 6.3.3.....	14
6.4.5	Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete..	14
6.4.6	Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern .....	14
6.4.7	Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie.....	15
6.4.8	Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes .....	15
6.4.9	Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten mit Immissionsgrenzwerten nach europarechtlichen Vorgaben .....	15
<b>6.5</b>	<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung.....</b>	<b>15</b>
<b>6.6</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen bei Realisierung der Planung .....</b>	<b>15</b>
<b>6.7</b>	<b>Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....</b>	<b>15</b>
<b>6.8</b>	<b>Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt .....</b>	<b>16</b>

<b>6.9</b>	<b>Zusammenfassung des Umweltberichtes.....</b>	<b>16</b>
<b>7.</b>	<b>Berücksichtigung der Belange besonderer Bevölkerungsgruppen .....</b>	<b>16</b>
<b>7.1</b>	<b>Gender-Aspekte .....</b>	<b>17</b>
<b>7.2</b>	<b>Familien / Kinder und Jugendliche.....</b>	<b>17</b>
<b>7.3</b>	<b>Senioren und Menschen mit Behinderungen .....</b>	<b>17</b>
<b>8.</b>	<b>Gebietsgliederung .....</b>	<b>18</b>
<b>9.</b>	<b>Erschließungsbeiträge / Kosten städtebaulicher Maßnahmen .....</b>	<b>18</b>
<b>9.1</b>	<b>Erschließungskosten.....</b>	<b>18</b>

## 1. Plangebiet

Das Plangebiet wird begrenzt:

im Norden: Bachstraße,

im Osten: St. Jürgen-Winkel (Fläche östlich der Stellplätze),

im Süden: St. Jürgen-Gang und

im Westen: Jürgensgaarder 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), 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 stellt den Planbereich als Wohnbauflächen (W3) Typ 3 – überwiegend Einzel- und Doppelhäuser, Reihenhäuser und Hausgruppen; offene Bauweise bis 2 Geschosse dar (Abb. 1).

### 2.3 Landschaftsplan

Es liegt der 1998 festgestellte Landschaftsplan zu Grunde, der die gleiche Darstellung wie im Flächennutzungsplan enthält.

Der Landschaftsplan stellt den Bereich als Wohnbaufläche dar.

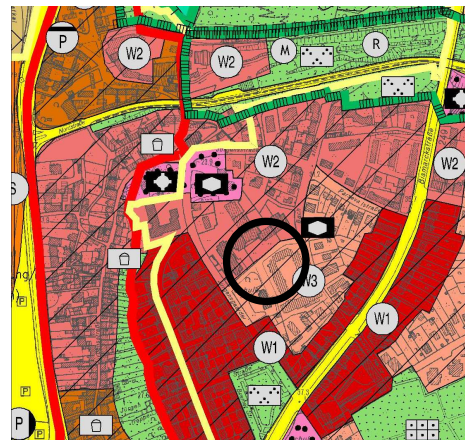


Abb.1 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (Stadt Flensburg)

### 2.4 Weitere Vorschriften

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

### 2.5 Aufzuhebende Satzungen

Mit In-Kraft-Treten wird innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches aufgehoben: Bebauungsplan „Jürgenshof“ (Nr. 124), rechtsverbindlich seit dem 28.11.1993, Bebauungsplan „Östliche Altstadt“ (Nr. A3) rechtsverbindlich seit dem 10.12.1995.

### **3. Beschreibung des Gebietes**



Abb. 2 Luftbild des Plangeltungsbereiches (Stadt Flensburg)



Abb. 3 Bebauungsplanentwurf für das östliche Stadtgebiet von Josef Stübben, 1904 (Hrsg. Landesamt für Denkmalpflege S-H: Kulturdenkmale in S-H Bd 2 Stadt Flensburg. Neumünster 2001)

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Jürgensgaarder Str. 11 (Abb. 2). Das Gebäude ist das letzte erhaltene Gebäude der Höfe von Jürgensgaard (Abb. 3). Das ehemalige Gutshaus eines Dreiseithofes ist heute noch vorhanden, jedoch in seiner Gestalt wesentlich verändert. Die Fassade und das Dach wurden modernisiert, derzeit wird es durch eine Schule genutzt. Das Grundstück ist durch hohe Bäume eingefasst, der Baumbestand ist zum Teil sehr alt und für das Umfeld stadtbildprägend. In der näheren Umgebung findet sich überwiegend Wohnbebauung. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite gibt es drei- bis viergeschossige gründerzeitliche Blockrandbebauung, welche einer Erhaltungssatzung unterliegt. Nördlich des Planbereiches besteht an der Jürgensgaarder Straße eine bis zu 8-geschossige gestaffelte Bebauung, östlich des Grundstücks befindet sich die Senioreneinrichtung Jürgenshof.

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

Die Eigentümer des Grundstücks Jürgensgaarder Str. 11 beabsichtigen, auf dem bis zum Schuljahresende 2008/2009 durch die Ostseeschule genutzten Grundstück eine als Altenpflegeheim mit 40 Plätzen konzipierte Erweiterung der Senioreneinrichtung Jürgenshof zu errichten. Dieses ist auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans "Jürgenshof" (Nr. 124) nicht möglich, da die Festsetzungen durch die Beschränkung des Baufeldes auf den heutigen Gebäudebestand keinen ausreichenden Spielraum für das Vorhaben lassen. Durch die Änderung des Bebauungsplanes sollen die Voraussetzungen zur Umsetzung einer wirtschaftlich tragfähigen und auf die Umgebung abgestimmten Erweiterung geschaffen werden.

## **5. Planinhalt und Festsetzungen**

### **5.1 Städtebauliches Konzept**

Ziel der Planung ist es, einen Neubau auf dem Grundstück so anzuordnen und zu gestalten, dass er sich in den Bestand einfügt. Dabei soll Rücksicht auf die Historie des Gebäudes des ehemaligen Gutshofes genommen werden. Der stadtbildprägende Baumbestand soll auf Dauer erhalten und gesichert werden.

Die überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich somit aus der städtebaulichen Integration des neuen Baukörpers in den Bestand und den Abständen zu den Großbäumen. Dabei wurde auf die Freihaltung einer Sichtachse von der Jürgensgaarder Straße auf das ehemalige Guthaus (im südlichen Bereich) geachtet. Der Abstand zur Jürgensgaarder Straße ergibt sich aus den Abständen der südlich und nördlich gelegenen Gebäude. Um einen harmonischen Übergang der Gebäude zur Straße zu erreichen und die Unterbrechung der Blockrandbebauung symbolisch zu erhalten, wird das Baufeld in einem mittleren Abstand (11m) zur Jürgensgaarder Straße platziert. Im Norden muss von Eiche ein Abstand von 12 m eingehalten werden, dies entspricht dem Kronenradius des prachtvollen Baumes (Lebensbereich) und dient zum Schutz des Wurzelbereiches.

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

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

Um Ziel- und Quellverkehr im St. Jürgen Winkel durch stark frequentierte Nutzungen zu vermeiden, wird als Art der baulichen Nutzung ein reines Wohngebiet [WR] festgesetzt. Unmittelbar östlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich die vorhandene Seniorenwohnanlage ebenfalls in einem reinen Wohngebiet. Die Festsetzung entspricht der überwiegend durch Wohnen geprägten Nachbarschaft und der neu geplanten Nutzung, einem Alten- und Pflegeheim, und kann so einen höchstmöglichen Schutz für den gesamten Bereich gewährleisten. In einem reinen Wohngebiet kommt dem Rücksichtnahmegebot gegenüber der Nachbarschaft nach § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO eine besondere Bedeutung zu, da hier nach der Zweckbestimmung des Gebietes die Wahrung der Wohnruhe entscheidend ist.

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

Das Maß der baulichen Nutzung ist im bisherigen Bebauungsplan Nr. 124 mit einer Höchstzahl von zwei bis drei Geschossen, einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,15 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,45 festgesetzt. Durch die GRZ von 0,15 war die Ausnutzbarkeit des Grundstücks niedriger als in der näheren Umgebung (GRZ 0,3 - 0,4). Um einen Neubau realisieren zu können, wird die GRZ auf 0,4 (Obergrenze für reine Wohngebiete) festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe wird auf 12,50 m über Gelände festgesetzt, dies entspricht der Höhe des ehemaligen Guthauses. Die Geschossigkeit wird auf maximal drei Geschosse begrenzt, wobei das dritte Geschoss als Staffelgeschoss ausgebildet werden muss. Auf diese Weise kann ein kompakter Baukörper entstehen, der sich jedoch dem ehemaligen Guthofgebäude mit historischer Bedeutung unterordnet.

## 5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

### 5.3.1 Bauweise

Um einen verträglichen Übergang zwischen den unterschiedlichen Bauarten entlang der östlichen Jürgensgaarder Straße zu schaffen, wird die offene Bauweise festgesetzt.

Das Staffelgeschoss muss gegenüber allen Seiten der Außenwände zurücktreten, auf diese Weise kann das enge Baufeld effizienter ausgenutzt werden, ohne dass der Baukörper zu massiv in den Straßenraum wirkt.

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

Die Lage des Baufeldes ergibt sich wie folgt:

- Im Norden wird ein Abstand von 12 m zum vorhandenen Baum (Eiche) eingehalten.
- Die Gebäude auf der östlichen Seite der Jürgensgaarder Straße stehen in einem unterschiedlichen Abstand zur Straße. Um einen harmonischen Übergang der Gebäude zur Straße zu erreichen, wird das Baufeld im Westen in einem mittleren Abstand (11m) zur Straße platziert. Auf diese Weise bleiben auch die Bäume in der Straßenflucht erhalten.
- Um weiterhin die Sichtbarkeit des vorhandenen Gebäudes (ehemaliges Hofgebäude) von und zur Jürgensgaarder Straße zu bewahren und die Bäume zu erhalten, wird die südliche Grenze der überbaubaren Grundstücksfläche rechtwinklig zum Gebäude in einem Abstand von 10 m gezogen.
- Im Bereich zur Straße St. Jürgen-Winkel (Osten) wird die Gebäudeflucht als Baugrenze definiert.

## 5.4 Erschließung, Infrastruktur

### 5.4.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Straße St. Jürgen-Winkel. Die Einfahrt von der Jürgensgaarder Straße ist durch die Festsetzung „Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt“ festgesetzt, um zu gewährleisten, dass die geschlossene Raumkante (Mauer und Bäume) nicht unterbrochen wird. Darüber hinaus ist die Geländeoberfläche des Grundstücks höher als das Niveau der Straße, für Einfahrten aus dieser Richtung wären Rampenkonstruktionen notwendig, diese sind nicht gewünscht. Die Feuerwehr fährt über den St. Jürgen-Winkel von Nordosten auf das Grundstück. Von der Jürgensgaarder Straße ist lediglich ein Fußweg auf das Grundstück denkbar.

### 5.4.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist durch die Linien 7,3,10 und 11 Haltestelle „St. Jürgen Platz“ an den Öffentlichen Personennahverkehr in Flensburg angeschlossen.

### 5.4.3 Ruhender Verkehr

Öffentliche Parkplätze sind entlang der bestehenden Erschließungsstraßen im erforderlichen Umfang ausgewiesen.

### 5.4.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im Plangebiet befinden sich an den gekennzeichneten Stellen Versorgungsleitungen, die durch die Festsetzung von Leitungsrechten zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger jederzeit für diesen zugänglich sein muss.

#### 5.4.5 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.

#### 5.4.6 Abfall, Wertstoffe

Abfall- und Wertstoffsammelbehälter sind in der näheren Umgebung in ausreichendem Maße vorhanden. Die nächsten Altglascontainer stehen Friedastraße / Ecke St. Jürgenstraße.

#### 5.4.7 Soziale Infrastruktur

Die notwendigen Gemeinbedarfseinrichtungen und die der Versorgung dienenden Einrichtungen im Stadtteil Jürgensby sind ausreichend vorhanden.

### 5.5 Stellplätze und Garagen, Abstellanlagen für Fahrräder

#### Stellplätze:

Die notwendigen Stellplätze und Carports / Garagen für die jeweiligen Nutzungen sind auf den privaten Grundstücken entsprechend dem Stellplatzerlass (StErl) Schleswig-Holstein (Erlass des Innenministeriums vom 16. August 1995, zuletzt geändert durch Erlass vom 17. Juli 2000) herzustellen, inkl. der notwendigen Stellplätze in Überbreite für die mögliche Nutzung mit Rollstuhl oder Kinderwagen (vgl. 8.3).

Ein Pflegeheim ist vom Stellplatzbedarf wie ein Krankenhaus örtlicher Bedeutung zu beurteilen. Gemäß Ziffer 7.2 StErl ist je 4-6 Betten ein Stellplatz nachzuweisen, wobei der mittlere Wert (5) angenommen wird. Bei 40 Pflegeeinrichtungen (40 Betten) entspricht dies 8 Stellplätzen, davon sind 60 % für Besucher vorzuhalten (5 Stellplätze). Es wird empfohlen, auch einige der Stellplätze so breit auszuführen, dass sie auch für Rollstuhlfahrer und mit Kinderwagen 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.

#### Abstellanlagen für Fahrräder:

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

Ein Pflegeheim ist vom Stellplatzbedarf wie ein Krankenhaus örtlicher Bedeutung zu beurteilen. Gemäß Ziffer 7.2 StErl ist je 25 Betten ein Abstellanlage für Fahrräder nachzuweisen. Bei 40 Pflegeeinrichtungen (40 Betten) entspricht dies 2 Fahrradabstellplätzen, davon sind 75 % für Besucher vorzuhalten (1 Fahrradabstellplatz).

### 5.6 Nebenanlagen

Durch die Stellung des Hauptgebäudes wird ein harmonischer Übergang der Gebäude zur Jürgensgaarder Straße erreicht. Um diesen Bereich auch von Nebenanlagen frei zu halten, sind diese innerhalb eines Abstands von 11 m von der Jürgensgaarder Straße unzulässig. Durch die zusätzliche Größenbeschränkung der Nebenanlagen wird gewährleistet, dass diese das harmonische Stadtbild nicht negativ beeinträchtigen.

### 5.7 Grünordnerische Festsetzungen

Es werden die Großbäume, die für diesen Bereich und besonders für den Straßenzug stadtbildprägend sind, im Plangebiet als zu erhalten festgesetzt. Lediglich der nicht erhaltenswerte Baumbestand [Bäume künftig fortfallend] darf entfernt werden. Auf

weitere Grünfestsetzungen wird angesichts des geringen Platzes auf dem Grundstück verzichtet.

## **5.8 Altlastenbezogene Festsetzungen**

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

## **5.9 Immissionsschutzbezogene Festsetzungen**

Im Plangebiet sind keine Immissionsbelastungen zu erwarten. Von der neuen Nutzung des Grundstücks durch ein Alten- und Pflegeheim werden keine zusätzlichen Emissionen auf die benachbarten Nutzungen ausgehen. Stark frequentierte Nutzungen, von denen ein hohes Verkehrsaufkommen zu erwarten ist, sind im Plangebiet und im Umfeld ausgeschlossen.

## **5.10 Denkmalschutzbezogene/Gestalterische Festsetzungen**

Im Plangebiet gibt es keine denkmalschutzbezogene Festsetzungen.

Gestalterische Festsetzungen werden nur in Bezug auf die Gebäudehöhe und die Dachform getroffen. Der Neubau darf die Höhe des ehemaligen Gutshofes nicht überschreiten. Aus diesem Grund wird die Gebäudehöhe auf 12.50 m begrenzt. Die häufigsten Dachformen in der Umgebung sind das Satteldach und das Flachdach, das ehemalige Gutshofgebäude hat ein Walmdach. Die Dachform wird auf diese Dachformen (Satteldach, Walmdach, Flachdach) begrenzt. Der Neubau und das vorhandene Gebäude sollten eine gestalterische Einheit bilden.

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

Gemäß § 15 Abs. 4 LBO SH sind Werbeanlagen in allgemeinen Wohngebieten an der Stätte der Leistung zulässig. Um die Eigenart des Gebietes und das Ortsbild nicht negativ zu beeinträchtigen, werden diese in Dimension und Art entsprechend der Festsetzungen (Teil B) eingeschränkt.

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

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht nach der Anlage zum BauGB beschrieben und bewertet werden. Dabei ist gemäß Satz 4 das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung zu berücksichtigen.

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

(Nr. 1 a der Anlage 1 zum BauGB)

Geplant ist die Umnutzung des derzeit als Schule genutzten Gebäudes an der Jürgensgaarder Straße 11 zu einem Altenpflegeheim. Dabei soll auf dem Grundstück ein Neubau integriert werden. Der vorhandene Baumbestand bleibt überwiegend erhalten, von den Großbäumen werden großzügige Abstände genommen. Die GRZ wird auf 0,4 festgesetzt, die maximale Gebäudehöhe beträgt 12,50 m. Die Grundstücksgröße beträgt 3.147 m<sup>2</sup>, das Baufeld ist 1.117 m<sup>2</sup> groß, abzüglich des vorhandenen Gebäudes (329 m<sup>2</sup>) stehen 788 m<sup>2</sup> für einen Neubau zur Verfügung. Insgesamt können im Vergleich zum bestehenden Baurecht 662 m<sup>2</sup> Boden mehr versiegelt werden.

## 6.2 In einschlägigen Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes

(Nr. 1 b der Anlage 1 zum BauGB)

Die wesentlichen Ziele des Umweltschutzes für den Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Plans 124 leiten sich aus dem Flächennutzungsplan Flensburg (1998), dem Landschaftsplan Flensburg (1998) und dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 124 ab:

### Flächennutzungsplan

- Ressourcensparende Siedlungsentwicklung
- Systematische Innenentwicklung, zu der die Inanspruchnahme neuer Bauflächen in einem verträglichen Verhältnis steht, Grund und Boden eingespart werden kann; gleichzeitig aber auch die vorhandene Siedlungsstruktur modernisiert und sinnvoller Weise weiterentwickelt werden kann
- Erhaltung und Weiterentwicklung naturräumlicher Bezüge planerisch umsetzen
- Erhöhung des Anteils umweltverträglicher Verkehrsbewegungen

### Landschaftsplan

- Aus Sicht des Naturhaushaltes Minimierung der Versiegelung bzw. des Erschließungsaufwandes bei baulicher Entwicklung
- Realisierung von Ausgleich für bauliche Nutzungen möglichst eingriffsnah, um die Erholungs-, Naturhaushalts- und Landschaftsbildfunktion der Landschaftsachse zu stärken.

### Rechtskräftiger B-Plan 124

- Der Plangeltungsbereich ist als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
- Die vorhandenen Bäume sind als zu erhalten festgesetzt.

### Berücksichtigung der Ziele in der Planung

- Bei der Planung handelt es sich um eine Nachverdichtung des Bestandes in dem verdichteten innenstadtnahen Stadtteil Jürgensby. Der Bebauungsplan (B-Plan) gilt somit als B-Plan der Innenentwicklung.
- Die Verdichtung an diesem Standort trägt zu einer effektiveren Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur bei und leistet somit einen Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung.
- Die zusätzlich versiegelte Fläche wird auf ein verträgliches Maß beschränkt. Bei der Konzipierung der überbaubaren Grundstücksfläche wurden neben städtebaulichen Aspekten auch die Abstände zu den stadtbildprägenden Bäumen gewahrt.
- Ergebnis der Analyse und Bewertung des Baumbestandes ist die Reduzierung auf die raumbildenden Bäume. Die niedrigen Gehölze werden zu Gunsten einer besseren Belichtung des Grundstückes entfernt.
- Der Eingriff lässt sich auf Grund der geringen Größe des Planbereiches nicht vor Ort ausgleichen.

## 6.3 Methodik der Umweltprüfung

(Nr. 3 a der Anlage 1 zum BauGB)

Die Bestandsaufnahme und die Bewertung hinsichtlich der Betroffenheit der einzelnen Schutzgüter ergeben sich aus den vermessungstechnischen Unterlagen des TBZ und aus der Begehung des Fachbereiches 4.1 der Stadt Flensburg. Die Bestandsanalyse wurde in enger Zusammenarbeit zwischen dem FB 4.1 Stadt- und Landschaftsplanung und dem FB 4.2 Natur- und Umweltschutz erarbeitet.

## 6.4 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes (je Umweltaspekt)

(Nr. 2 a der Anlage 1 zum BauGB)

### 6.4.1 Bestandsaufnahme und Auswirkungen auf die Schutzgüter

(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB)

#### 6.4.1.1 Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet ist durch Bebauung, teilversiegelte Freiflächen, Wege, Scherrasen und durch Bäume geprägt. Das Areal hat einen besonderen Stellenwert als Freifläche in einem verdichteten Stadtteil. Durch Verkehr und die intensive Nutzung der Freiflächen als Schulhof ist das Plangebiet jedoch als Lebensraum für Pflanzen und Tiere bereits vorbelastet und eingeschränkt. Der Hauptteil der Flächen ist überwiegend artenarm und für Tiere von geringer Bedeutung. Für Pflanzen und Tiere, die sich an den Lebensraum der Stadt angepasst haben, ist lediglich der Randstreifen mit Rasen und hohen Bäumen wertgebend.

##### Umweltauswirkung der Planung

Einerseits ist mit Beeinträchtigungen für Tiere und Pflanzen auf Grund des Wegfalls von Gehölzen zu rechnen. Andererseits wurde bei der Planung auch auf die Erhaltung insbesondere der Großbäume geachtet, so dass der Lebensraum für die vorhandenen Tiere und Pflanzen in großen Teilen erhalten bleibt. Das Schutzgut Tiere und Pflanzen ist nur in geringem Umfang betroffen.

#### 6.4.1.2 Boden

Das Plangebiet ist im Vergleich zur unmittelbaren Umgebung durch eine geringe Versiegelung gekennzeichnet. Die Grundfläche des Bestandsgebäudes beträgt 330 m<sup>2</sup>, dies entspricht einer GRZ von 0,11. Die Freifläche des Grundstückes ist derzeit als Spielraum für die Kinder der Ostseeschule gestaltet. Auf dem überwiegenden Teil des Grundstückes befinden sich Spielgeräte und Sitzmöglichkeiten auf Sand- und Grantflächen, das Grundstück ist durch Bäume und Rasenflächen eingefasst. Besondere Bodentypen liegen nicht vor.

##### Umweltauswirkung der Planung

Durch die Festsetzung einer GRZ von 0,4 und einer überbaubaren Grundstücksfläche wird weiterer Boden im Plangebiet versiegelt. Dabei handelt es sich jedoch um einen Bereich des Grundstückes, in dem ohnehin die Bodenfunktion durch Teilversiegelung gestört ist. Die Fläche diente vor der Schulnutzung als Parkplatz. Bei der Planung wurde der Fokus auf eine punktuelle Verdichtung durch die Festsetzung eines kompakten mehrgeschossigen Baukörpers gelegt, um für die geplante Nutzung einen möglichst geringen Versiegelungsgrad zu erreichen.

#### 6.4.1.3 Wasser

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Die Versiegelung führt grundsätzlich zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildung. Diese ist jedoch auf Grund der Vorbelastung und der Versiegelung der ehemaligen Parkplatzfläche bereits eingeschränkt. Die Grundwasserneubildung wird unwesentlich beeinträchtigt.

Um diese Beeinträchtigung so gering wie möglich zu halten, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass Stellplätze und Zufahrten in wasser-durchlässigem Aufbau hergerichtet werden muss.

- 6.4.1.4 **Luft/Klima**  
 Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Kaltluftentstehungsgebietes und hat keine Verknüpfung zu den Grünachsen und Grünringen der Stadt Flensburg. Es stellt eine Insellage im Stadtteil Jürgensby dar.  
Umweltauswirkungen der Planung  
 Von der Integration eines Neubaus auf dem Grundstück sind keine negativen Auswirkungen auf die Luft und das Klima der Stadt zu erwarten. Als Art der Nutzung wird das reine Wohngebiet [WR] festgesetzt. Von der neuen Nutzung gehen keine Emissionen aus.
- 6.4.1.5 **Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern 6.3.1.1 bis 6.3.1.5**  
 Auf Grund der Quantität des Eingriffes sind keine Veränderungen im Wirkungsgefüge der verschiedenen Schutzgüter zu erwarten. Es liegen keine Besonderheiten vor.
- 6.4.1.6 **Landschaft**  
 Da sich das Plangebiet innerhalb eines verdichteten Stadtteils befindet wird unter dem Schutzgut Landschaft hier das Stadtbild verstanden. Das Grundstück wirkt durch seine hohen Bäume unmittelbar als grüne Insel in das sonst von Bebauung geprägte geschlossene Stadtbild ein. Die Erhaltung des stadtbildprägenden Baumbestandes und einer Blickbeziehung zu dem ehemaligen Guthofhauses ist von großer Bedeutung.  
Umweltauswirkungen der Planung  
 Die stadtbildprägenden Bäume werden vollständig erhalten, lediglich niedrige Gehölze werden zu Gunsten einer besseren Belichtung des Grundstücks entfernt. Eine Beeinträchtigung des Stadtbildes ist nicht erkennbar.
- 6.4.1.7 **Biologische Vielfalt**  
 Im Plangebiet ist heute eine geringe biologische Vielfalt vorhanden. Der Bereich ist auf Grund der Lage innerhalb eines verdichteten Stadtteils bereits artenarm. Das Umfeld ist für wildlebende Arten lebensfeindlich. Des Weiteren liegt der Bereich außerhalb von Grünachsen und Grünringen wie eine Insel im bebauten Umfeld, er ist nicht mit anderen Grünbereichen vernetzt.  
Umweltauswirkungen der Planung  
 Durch die Planung sind Einschränkungen des ohnehin durch geringe biologische Vielfalt gekennzeichneten Areals nicht zu erwarten. Das Areal hat keine Verbindung zu anderen Grünräumen in der Umgebung und ist somit für wildlebende Arten nicht von großer Bedeutung.
- 6.4.2 **Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt**  
 (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB)  
 Beeinträchtigungen hinsichtlich der Gesundheit und der sonstigen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind nicht festzustellen.  
 Durch die Nutzungsänderung und der Errichtung eines Neubaus ist mit keinem höheren Verkehrsaufkommen zu rechnen.  
 Durch die Festsetzung als reines Wohngebiet sind keine weiteren Emissionen zu erwarten, die umliegenden Nutzungen werden nicht beeinträchtigt. Ganz im Gegenteil, die neue Nutzung des Plangebietes als Altenpflegeheim wird deutlich weniger Lärm im Außenbereich erzeugen, als die heutige Nutzung. Der Neubau übernimmt eine abschirmende Funktion gegenüber der Jürgensgaarder Straße,

auf diese Weise werden die hinterliegenden Gebäude besser vor dem heute vorhandenen Straßenlärm geschützt. Auch die Erholungsfunktion wird nicht verändert. Durch die Planung werden keine Wegebeziehungen gekappt und keine Zugänglichkeit von Grundstücken verändert. Die stadtbildprägenden Bäume, die auch eine stadtklimatische Funktion haben, bleiben erhalten.

#### 6.4.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 d BauGB)

Das ehemalige Gutshaus Jürgensgaarder Straße steht nicht unter Denkmalschutz. Es ist jedoch eines der wenigen historischen Gebäude, die im Stadtteil Jürgensby noch erhalten sind. Bei der Konzeption eines Neubaus auf dem Grundstück wurde auf die Freihaltung einer Sichtachse zu dem ehemalige Gutshofgebäude geachtet. Der Neubau darf die Höhe des Bestandsgebäudes nicht überschreiten. Insgesamt sollten der Neubau und das vorhandene Gebäude eine gestalterische Einheit bilden. Die denkmalgeschützten Gebäude auf der gegenüberliegenden Seite der Jürgensgaarder Straße werden nicht tangiert.

#### 6.4.4 Wechselwirkungen zwischen Nr. 6.3.1, 6.3.2 und 6.3.3

(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 i BauGB)

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

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

(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB)

In Flensburg-Jürgensby bzw. dem direkten Umland besteht kein Vogelschutzgebiet nach EU-Recht.

#### 6.4.6 Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 e BauGB)

Durch die Ausweisung des Plangebietes als reines Wohngebiet sind keine zusätzlichen Emissionen zu erwarten. 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.

- 6.4.7 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie**  
(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB)  
Die örtliche Bauleitplanung hat in der Regel keine unmittelbar wirksame Bedeutung für das allgemeine Klima, steht aber auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz (§ 1 Abs. 5 BauGB). Es steht daher nicht die Prüfung der Auswirkung der Planung auf die Nutzung erneuerbarer Energien und die Energieeinsparung im Vordergrund sondern die Unterstützung dieser Aspekte durch die Bauleitplanung.  
Die Nutzung von erneuerbaren Energien wurde im Plangebiet in sofern berücksichtigt, dass Solaranlagen auf den Dächern integriert werden dürfen.
- 6.4.8 Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes**  
(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 g BauGB)  
Das Plangebiet ist im Landschaftsplan (L-Plan) als Wohnbaufläche ausgewiesen, die Großbäume sind als zu erhalten festgesetzt. Die Planung steht dem L-Plan somit nicht entgegen. In weiteren städtebaulichen Rahmenplänen ist das Gebiet nicht enthalten.
- 6.4.9 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.
- 6.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung**  
(Nr. 2 b der Anlage 1 zum BauGB)  
Sollte die Planung zur Rechtskraft gelangen, wird mit keinen wesentlichen Veränderungen des Umweltzustandes gerechnet. Sollte die Planung nicht durchgeführt werden, würde das Grundstück weiterhin als Freifläche genutzt werden.
- 6.6 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen bei Realisierung der Planung**  
(Nr. 2 c der Anlage 1 zum BauGB)  
Die Vorprägung und die Vornutzung des neu zu versiegelnden Bereiches führen zu keinen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen.
- 6.7 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**  
(Nr. 2 d der Anlage 1 zum BauGB)  
Mit der Aufgabe der heutigen Nutzung als Schulgebäude ist als alternative Planung die Umnutzung des Bestandsgebäudes als Wohngebäude denkbar. Eine Wohnnutzung würde sich in das überwiegend durch Wohnbebauung geprägte Umfeld einfügen und wäre als Nutzung im Quartier verträglich.

## **6.8 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt**

(Nr. 3 b der Anlage 1 zum BauGB)

Erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt sind durch die Umsetzung der Planung nicht zu erwarten.

## **6.9 Zusammenfassung des Umweltberichtes**

(Nr. 3 c der Anlage 1 zum BauGB)

Die Untersuchung der Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt und Kulturgüter hat insgesamt ergeben, dass keine erhebliche Beeinträchtigung der Umwelt durch die Planung zu erwarten ist. Das Plangebiet ist durch frühere Versiegelungen, die intensive Nutzung der Freiflächen als Schulhof und durch den Verkehr bereits vorbelastet. Der Bereich ist artenarm, von geringer biologischer Vielfalt gekennzeichnet und liegt weder innerhalb eines Kaltluftentstehungsgebietes noch innerhalb von Grünachsen oder Grünringen. Das Stadtbild wird durch den Erhalt der stadtbildprägenden Bäume nicht erheblich beeinträchtigt und durch die Festsetzung als reines Wohngebiet sind keine weiteren Immissionen für die umliegenden Nutzungen zu erwarten. Ganz im Gegenteil, der Neubau übernimmt eine abschirmende Funktion der hinterliegenden Bebauung zur Jürgensgaarder Straße. Damit das Gebäude des ehemaligen Jürgenhofes weiterhin erlebbar bleibt, wird eine Sichtachse zur Jürgensgaarder Straße freigehalten.

## **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 wohnungsnaher 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.

## **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. der Beauftragten für Menschen mit Behinderungen am Planungsprozess beteiligt.

Im Rahmen dieser Planung (Altenpflegeheim) sind insbesondere die Belange von Senioren und Menschen mit Behinderungen für eine barrierefreie Gestaltung der Außenbereiche, die eine Nutzung für alle Bewohner erleichtert, von großer Bedeutung. In der vorliegenden Planung wird von den Festsetzungsmöglichkeiten nach § 84 LBO 2009 Gebrauch gemacht, indem die Zugänge von öffentlichen Verkehrswegen, Stellplätzen und Garagen zu den Wohnungen sind auch innerhalb des Grundstücks barrierefrei auszubauen sind. Des Weiteren ist festgesetzt, dass der gesamte Außenbereich barrierefrei zu gestalten ist.

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.

## **8. Gebietsgliederung**

Durch den Bebauungsplan werden die vorhandenen Flächen wie folgt gegliedert:

Reines Wohngebiet	ca. 3.147 m <sup>2</sup>
Davon überbaubare Grundstücksfläche	ca. 1.117 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b><u>ca. 3.147 m<sup>2</sup></u></b>

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

### **9.1 Erschließungskosten**

Gemeinden sind gemäß § 127 BauGB gehalten, zur Deckung ihres Erschließungsaufwands einen Erschließungsbeitrag zu erheben. Bei der Feststellung der Beitragspflicht und der Beitragshöhe finden die Paragraphen §§ 127 bis 135 BauGB Anwendung. Aufgrund des §§ 4 und 106 a der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein hat das Technische Betriebszentrum – Anstalt des öffentlichen Rechts die „Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen des Technischen Betriebszentrums – Anstalt des öffentlichen Rechts (Erschließungsbeitragsatzung)“ am 21.12.2007 erlassen.

Damit erhebt das Technische Betriebszentrum - Anstalt des öffentlichen Rechts 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.

Sofern ein Erschließungsbeitrag nicht in Betracht kommt, erhebt das Technische Betriebszentrum - Anstalt des öffentlichen Rechts 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 Ausbaufaufwandes.

Die Entwässerungsanlagen auf den Grundstücken sind nicht Teil der öffentlichen Abwasseranlagen; diese enden an der Grundstücksgrenze.

Die Grundstücksanschlussleitungen bis zur Grundstücksgrenze gehören zu den Einrichtungen der öffentlichen Abwasseranlagen, deren Herstellungskosten durch Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz in Verbindung mit der Kanalbaubeitragssatzung für die Stadt Flensburg gedeckt werden.