

Amtliche Bekanntmachung

Die Ratsversammlung der Stadt Flensburg hat am 16.07.2009 die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Boesselstraße" (Nr. 121) für den Bereich zwischen

im Norden: den nördlichen Grenzen der Grundstücke Mathildenstraße 24 – 26 sowie An der Reitbahn 24 - 34,

im Osten: der Boesselstraße,

im Süden: der Straße An der Reitbahn,

im Westen: der Mathildenstraße

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

Der Bebauungsplan tritt mit Beginn des 09.01.2010 in Kraft.

Alle Interessierten können den Bebauungsplan, die Begründung dazu sowie die zusammenfassende Erklärung über Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden ab sofort im Technischen Rathaus, Am Pferdewasser 14, Flensburg, Stadt- und Landschaftsplanung, Zimmer 119, während der Dienststunden einsehen und über den Inhalt Auskunft erhalten.

Beachtliche Verletzungen der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 des Baugesetzbuches (BauGB) bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie der in § 214 Abs. 2 BauGB bezeichneten Vorschriften werden unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Dasselbe gilt für die nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtlichen Mängel des Abwägungsvorgangs. Dabei ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen (§ 215 Abs. 1 BauGB).

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB über die fristgerechte Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Unbeachtlich ist ferner die Verletzung der in § 4 Abs. 3 Gemeindeordnung (GO) bezeichneten landesrechtlichen Verfahrens- oder Formvorschriften über die Ausfertigung und Bekanntmachung der Satzung sowie eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der GO, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung der verletzten Vorschrift und der Tatsache, die die Verletzung ergibt, geltend gemacht worden ist.

Diese Bekanntmachung ist am 08.01.2010 durch Bereitstellung im Internet veröffentlicht worden. Auf die Bereitstellung im Internet ist am 08.01.2010 im Flensburger Tageblatt und im Flensburg Avis hingewiesen worden.

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

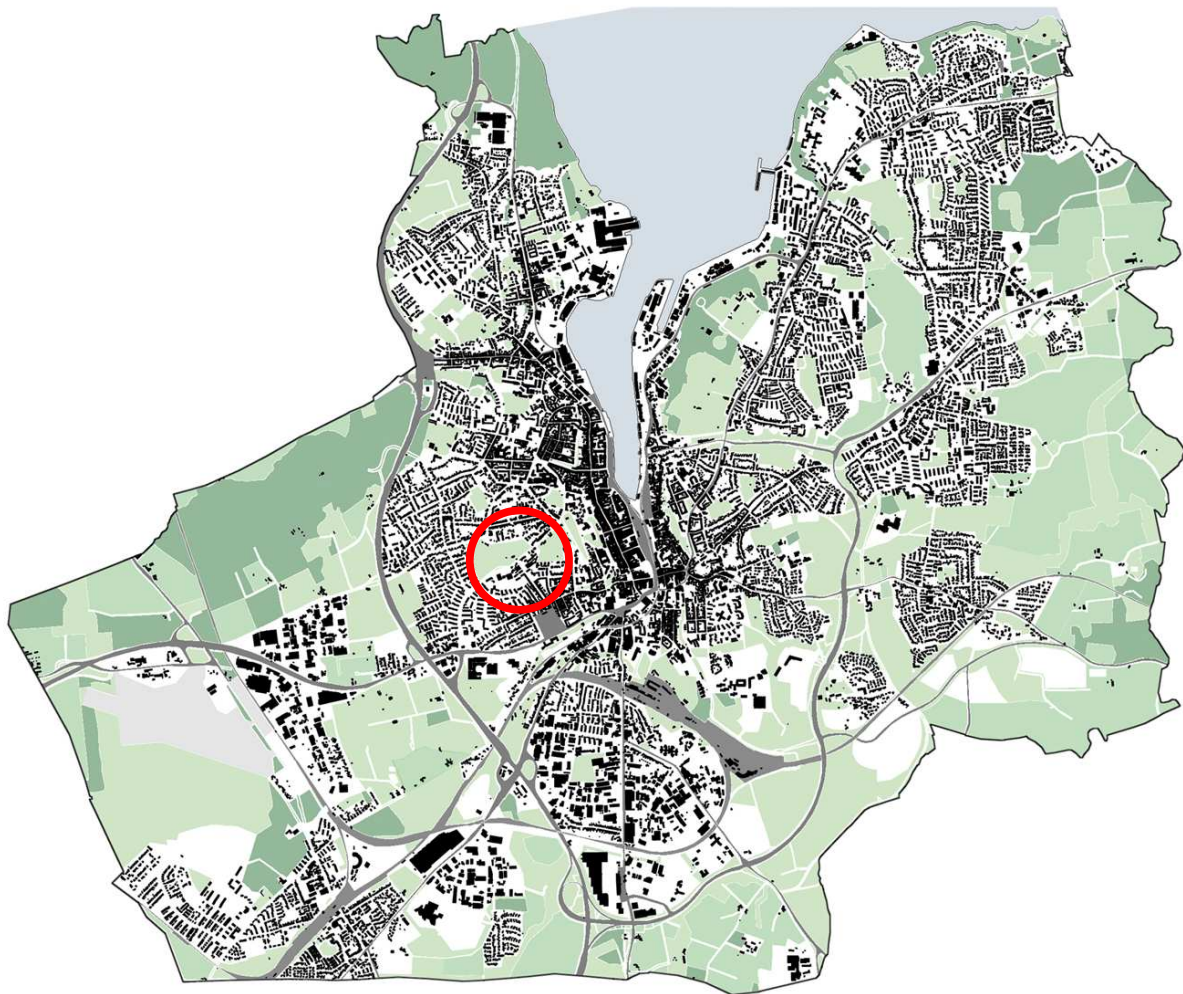
Anlagen (nachrichtlich)

Begründung

Planzeichnung

Begründung

2. Änderung des Bebauungsplanes Boesselstraße (Nr. 121)



Inhalt

1.	Plangebiet.....	6
2.	Rechtliche Vorschriften.....	6
2.1	Rechtsgrundlagen	6
2.2	Flächennutzungsplan	6
2.3	Landschaftsplan	6
2.4	Weitere Vorschriften	6
2.5	Aufzuhebende Satzungen	6
3.	Beschreibung des Gebietes.....	7
4.	Gründe für die Planaufstellung.....	7
5.	Planinhalt und Festsetzungen	7
5.1	Städtebauliches Konzept	7
5.2	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	8
5.2.1	Art der baulichen Nutzung.....	8
5.2.2	Maß der baulichen Nutzung	8
5.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	9
5.3.1	Bauweise	9
5.3.2	Überbaubare Grundstücksfläche (Baulinien, Baugrenzen, Bebauungstiefe)	9
5.4	Erschließung, Infrastruktur	9
5.4.1	Verkehrerschließung	9
5.4.2	Öffentlicher Personennahverkehr	10
5.4.3	Ruhender Verkehr.....	10
5.4.4	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	10
5.4.5	Technische Infrastruktur.....	10
5.4.6	Abfall, Wertstoffe.....	10
5.4.7	Soziale Infrastruktur	10
5.5	Stellplätze und Garagen, Abstellanlagen für Fahrräder	10

5.6	Nebenanlagen	10
5.7	Grünordnerische Festsetzungen.....	10
5.8	Altlastenbezogene Festsetzungen	11
5.9	Immissionsschutzbezogene Festsetzungen	11
5.10	Denkmalschutzbezogene/Gestalterische Festsetzungen.....	11
6.	Umweltbericht gem. § 2a BauGB.....	11
6.1	Ziele und Darstellung des Bebauungsplans.....	11
6.2	In einschlägigen Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes	12
6.3	Methodik der Umweltprüfung	13
6.4	Bestandsaufnahme des Umweltzustandes (je Umweltaspekt)	13
6.4.1	Bestandsaufnahme und Auswirkungen auf die Schutzgüter	13
	Boden	13
	Wasser.....	14
6.4.2	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt.....	15
6.4.3	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	15
6.4.4	Wechselwirkungen.....	15
6.4.5	Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete..	16
6.4.6	Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	16
6.4.7	Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie.....	16
6.4.8	Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes	16
6.4.9	Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten mit Immissionsgrenzwerten nach europarechtlichen Vorgaben	16
6.5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung	16
6.6	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen bei Realisierung der Planung	17
6.7	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	17

6.8	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt	17
6.9	Zusammenfassung des Umweltberichtes.....	17
7.	Berücksichtigung der Belange besonderer Bevölkerungsgruppen.....	17
7.1	Gender-Aspekte	18
7.2	Familien / Kinder und Jugendliche.....	18
7.3	Senioren und Menschen mit Behinderungen	19
8.	Gebietsgliederung	19
9.	Erschließungsbeiträge / Kosten städtebaulicher Maßnahmen	19
9.1	Erschließungskosten.....	19

1. Plangebiet

Das Plangebiet wird begrenzt:

im Norden: den nördlichen Grenzen der Grundstücke Mathildenstraße 24 – 26 sowie An der Reitbahn 24 - 34,

im Osten: der Boesselstraße,

im Süden: der Straße An der Reitbahn,

im Westen: der Mathildenstraße

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) 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.

2.3 Landschaftsplan

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

Der Landschaftsplan aus dem Jahr 1998 stellt den Bereich als Wohnbaufläche dar.

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 der Bebauungsplan „Boesselstraße“ (Nr. 121), rechtsverbindlich seit dem 09.08.1983, aufgehoben.

3. Beschreibung des Gebietes

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Mathildenstraße Nr. 22-26 sowie die Grundstücke An der Reitbahn Nr. 24-34. Bei den Gebäuden handelt es sich um Geschosswohnungsbau im Eigentum des Selbsthilfe-Bauvereins (SBV). Das Grundstück ist durch eine Buchenhecke eingefasst. In der näheren Umgebung findet sich überwiegend Wohnbebauung. Geprägt ist das Gebiet durch die gründerzeitliche Blockrandbebauung der Mathildenstraße. Der südliche Abschnitt der Mathildenstraße ist durch eine Alleebe-pflanzung sowie durch die Vorgärten geprägt. Die Bebauung ist zwischen 1900 und 1911 errichtet worden und weist eine Viergeschossigkeit mit ausgebauten Dächern auf. Das Ensemble wird durch die Erhaltungssatzung Friesischer Berg geschützt.

Das Plangebiet liegt außerhalb der Erhaltungssatzung. Das Plangebiet liegt fast vollständig auf dem Flurstück 252 der Flur E 45 und weist eine Fläche von ca. 1 ha (10.329 qm) auf.

4. Gründe für die Planaufstellung

Auf dem Grundstück Mathildenstraße 22 befindet sich ein zehn- bzw. elfgeschossiges Hochhaus, das einen erheblichen Sanierungsbedarf aufweist. Es handelt sich um das erste in Flensburg bezogene Hochhaus (1954/1955 für die Wohnungsbaugesellschaft Nordmark errichtet). Der SBV als Eigentümerin hat sich entschlossen, dass mit einem Abriss und einem Neubau einem veränderten Bau- und Nutzungskonzept entsprochen werden kann. Die Gebäude An der Reitbahn sowie Mathildenstraße 24 – 26 sind von Abriss und Neubau nicht betroffen.

Der SBV sieht vor, in dem Bereich ein „Servicehaus Friesischer Berg“ zu errichten. Der SBV betreibt derzeit 2 Servicehäuser in Flensburg. Auch am Friesischen Berg wird in Kooperation mit der Arbeiterwohlfahrt eine Pflegestation mit 26 Plätzen entstehen. Zudem stehen zukünftig ca. 81 altengerechte Wohnappartements zur Verfügung. Weiterhin wird ein Stadtteilcafe mit einer Größe von 200 qm angeboten. Die Einrichtung steht dem gesamten Stadtteil offen. Untergeordnet stehen auch Flächen für gesundheitliche Zwecke z.B. Ärzte, Therapeuten und Apotheker zur Verfügung.

Diese Planung ist innerhalb der bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes "Boesselstraße" (Nr. 121) nicht realisierbar. Der geplante Neubau bleibt zwar hinter der zulässigen Geschosshöhe zurück, wird aber einen größeren Flächenbedarf haben.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes sollen die Voraussetzungen zur Umsetzung einer wirtschaftlich tragfähigen und auf die Umgebung abgestimmten Neubau 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 und prägende Situation der Mathildenstraße genommen werden.

Der Bebauungsplan nimmt Bezug zur Blockrandbebauung und setzt eine geschlossene Bebauung fest. Es wird das städtebauliche Ziel verfolgt, die Baustruktur der näheren

Umgebung auf das Plangebiet zu übertragen. Das Bauprojekt wurde am 24.11.2008 im Gestaltungsbeirat vorgestellt. Der Gestaltungsbeirat begrüßte das Konzept der Blockrandbebauung, das folgerichtig und schlüssig ein Stück Stadtreparatur in einem zentralen Bereich Flensburgs darstellt.

Das damalige Planungsziel des Bebauungsplans 121 wird somit aufgehoben. Ziel war es den Ansatz die villenartige Stadtrandbebauung an den Straßen Stuhrsallee und An der Reitbahn aufzunehmen. Daher wurde damals die Festsetzung getroffen, die Länge der Baukörper auf 30m zu reduzieren.

5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

5.2.1 Art der baulichen Nutzung

Der Gebietscharakter bleibt erhalten. Es wird weiterhin ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die nach § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden in den allgemeinen Wohngebieten ausgeschlossen, da sie in das Gebiet gestalterisch und funktional nicht zu integrieren sind und dem angestrebten Gebietscharakter widersprechen.

Im Bereich Mathildenstraße/ An der Reitbahn ist das Servicehaus geplant. Nach Angaben des SBV sind folgende Nutzungen vorgesehen und sind gem. BauNVO im WA-Gebiet zulässig:

- 81 Wohnappartements (altengerechtes Wohnen), Fläche ca. 4.800 qm
- Pflegeeinrichtung 26 Plätze, Fläche ca. 1.480 qm
- ein Stadtteilcafe, Fläche ca. 200 qm
- gesundheitliche Einrichtungen (Ärzte, Therapeuten, Apotheke), Fläche ca. 600 qm

5.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan 121 setzt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 fest.

Der Bebauungsplan 121, 2. Änderung, sieht eine höhere Ausnutzung des Grundstückes vor, um aus städtebaulichen Gründen die Realisierung des Servicehauses zu ermöglichen und eine geschlossene Blockrandbebauung aufzunehmen. Das Plangebiet wird in 3 Teilgebiete unterteilt, da unterschiedliche Festsetzungen u.a. zu dem Maß der baulichen Nutzung getroffen werden.

Im WA3 Gebiet werden eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 1,2 festgesetzt. Dagegen ist im WA1 und WA2 Gebiet die GRZ auf 0,6 und die GFZ auf 1,8 bzw. 2,0 begrenzt. Die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO sind überschritten. Aus besonderen städtebaulichen Gründen wird an der Mathildenstraße eine höhere Ausnutzung des Grundstückes ermöglicht. In dem Bereich soll die Blockrandbebauung weitergeführt werden. Bei Betrachtung der näheren Umgebung wird deutlich, dass der Bestand an der Mathildenstraße baulich stark verdichtet ist. In dem Bereich wird eine GRZ von ca. 0,5 und eine GFZ ca. 2,0 erreicht. Zudem erscheint es sinnvoll, den Standort an der Mathildenstraße zu verdichten aufgrund der guten ÖPNV-Anbindung und der vorhandenen Infrastruktur.

Die Anzahl von 4 Vollgeschossen aus dem Bebauungsplan 121 wird für das WA1 und WA3 Gebiet übernommen. Im WA2 Gebiet wird die Anzahl der Vollgeschosse von damals 10 auf 5 begrenzt. Durch die Begrenzung der Gebäudehöhe auf 70 m ü.

NN wird sichergestellt, dass sich der Neubau in die Höhenentwicklung der Mathildenstraße einfügt. Die Gebäudehöhe darf für Technikaufbauten geringfügig um 2,00 m überschritten werden.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

5.3.1 Bauweise

Für das WA1 und WA3 Gebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Im WA2 Gebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Gem. § 9 (1) Nr. 2a sind die Maße der Tiefe der Abstandfläche reduziert, um die Blockrandbebauung der Mathildenstraße weiter zu führen. Für das WA2 Gebiet gelten ansonsten die Vorschriften der geschlossenen Bauweise.

Abstandfläche

Nach der bisher geltenden Landesbauordnung 2000 kann der Neubau die regulären Abstandflächen gem. § 6 Abs. 5 LBO nicht einhalten. Es kann jedoch in diesem Fall eine Ausnahme gemäß § 6 Abs. 13 LBO gestattet werden, weil der vorliegende Bebauungsplan eine abweichende Bauweise (s.o.) festsetzt.

Vorliegend ergeben sich durch die Ausschöpfung der in dem Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen bzw. Baulinien geringere Abstandflächen. Die festgesetzten Baulinien sind erforderlich, um aus städtebaulichen Gründen die Bauflucht weiter zu führen. Planungsziel ist es, eine durchgehende Straßenfront zu erhalten und die Bauhöhe der gründerzeitlichen Bebauung der Mathildenstraße aufzunehmen.

Die neue Landesbauordnung, welche am 1.Mai 2009 in Kraft tritt, sieht eine geringere Abstandfläche vor. Bei Anwendung der neuen LBO für das Bauvorhaben werden die Abstandflächen eingehalten.

5.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (Baulinien, Baugrenzen, Bebauungstiefe)

Zur Mathildenstraße wird eine Baulinie festgesetzt, um die historische Straßenflucht wiederherzustellen. Gem. der textlichen Festsetzung kann die Baulinie und Baugrenze durch auskragende Gebäudeteile (Balkone, Erker) bis 1,65 m überschritten werden. Mit dieser Festsetzung geht man auf die Eigenart der bestehenden gründerzeitlichen Bebauung der Mathildenstraße ein. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche kann auch ein Treppenpodest entstehen.

5.4 Erschließung, Infrastruktur

5.4.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Straße An der Reitbahn sowie den Erschließungsstich im Norden des Plangebiets. Weitere Ein- und Ausfahrten im Bereich Mathildenstraße werden gem. Festsetzung ausgeschlossen. Ziel ist es, eine geschlossene Raumkante zu erhalten und die Ein- und Ausfahrten auf das notwendige Maß zu reduzieren.

5.4.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet verfügt über eine gute ÖPNV-Anbindung. Die Haltestellen Mühlenfriedhof und Mathildenstraße sind fußläufig gut erreichbar und werden durch die Buslinien 2, 10 und 11 bedient.

5.4.3 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr ist ausschließlich auf offenen Stellplätzen innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze unterzubringen. Die Stellplätze sind in wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen.

Parkplätze sind im öffentlichen Straßenraum vorhanden.

5.4.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Geh-, Fahr und Leitungsrechte sind für den Planbereich nicht zu sichern.

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 Container stehen Mathildenstraße/Mühlenstraße.

5.4.7 Soziale Infrastruktur

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

5.5 Stellplätze und Garagen, Abstellanlagen für Fahrräder

Die Stellplätze sind gemäß Stellplatzerlass (StErl) Schleswig-Holstein auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Es wird empfohlen, auch einige der Stellplätze so breit auszuführen, dass sie auch für Rollstuhlfahrer nutzbar sind. Der Weg von den Stellplätzen zu den Haustüren muss barrierefrei ausgeführt werden.

5.6 Nebenanlagen

Aus städtebaulichen Gründen ist für Nebenanlagen ein Mindestabstand zur Mathildenstraße von 5,00 m einzuhalten. Durch die zusätzliche Größenbeschränkung der Nebenanlagen und Anzahl wird gewährleistet, dass das Stadtbild nicht beeinträchtigt wird.

5.7 Grünordnerische Festsetzungen

Es werden die Großbäume im Plangebiet als zu erhalten festgesetzt. Lediglich die Weide an der Reitbahn muss aufgrund der städtebaulichen Konzeption entfernt werden. Hierfür wird eine Ersatzbepflanzung vorgenommen. Weitere Grünfestsetzungen werden als Anpflanzgebote A1 und A2 getroffen.

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 dem Neubau werden keine zusätzlichen Emissionen auf die benachbarten Nutzungen ausgehen. Stark frequentierte Nutzungen, von denen ein hohes Verkehrsaufkommen zu erwarten ist, sind im Plangebiet ausgeschlossen.

5.10 Denkmalschutzbezogene/Gestalterische Festsetzungen

Um Möglichkeiten der Energiegewinnung bzw. –einsparung durch Solarzellen bzw. Solarkollektoren zu fördern, 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 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)

Auf dem Grundstück Mathildenstraße 22 befindet sich ein zehn- bzw. elfgeschossiges Hochhaus, das einen erheblichen Sanierungsbedarf aufweist. Es handelt sich um das erste in Flensburg bezogene Hochhaus, 1954/1955 für die Wohnungsbaugesellschaft Nordmark errichtet. Der SBV als Eigentümerin hat sich entschlossen, dass mit einem Abriss und einem Neubau einem veränderten Bau- und Nutzungskonzept entsprochen werden kann. Die Gebäude An der Reitbahn sowie Mathildenstraße 24 – 26 sind von Abriss und Neubau nicht betroffen.

Der SBV sieht vor, in dem Bereich ein „Servicehaus Friesischer Berg“ zu errichten. Der SBV betreibt derzeit 2 Servicehäuser in Flensburg. Auch am Friesischen Berg wird in Kooperation mit der Arbeiterwohlfahrt eine Pflegestation mit 26 Plätzen entstehen. Zudem stehen zukünftig 81 altengerechte Wohnappartements zur Verfügung. Weiterhin wird ein Stadtteilcafe mit einer Größe von 200 qm angeboten. Die Einrichtung steht dem gesamten Stadtteil offen. Untergeordnet stehen auch Flächen für gesundheitliche Zwecke z.B. Ärzte, Therapeuten und Apotheker zur Verfügung.

Die Planung ist mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes "Boesselstraße" (Nr. 121) nicht möglich. Der geplante Neubau bleibt zwar hinter der zulässigen Geschosshöhe zurück, wird aber einen größeren Flächenbedarf haben.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes sollen die Voraussetzungen zur Umsetzung einer wirtschaftlich tragfähigen und auf die Umgebung abgestimmten Erweiterung geschaffen werden.

Der Bebauungsplan 121 setzt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 fest.

Zukünftig wird mit dem Bebauungsplan 121, 2. Änderung, die Obergrenze der Grundflächenzahl erhöht, um aus städtebaulichen Gründen die Realisierung des Servicehauses zu ermöglichen und eine geschlossene Blockrandbebauung aufzunehmen. Das Plangebiet wird in 3 Teilgebiete unterteilt, da unterschiedliche Festsetzungen u.a. zu dem Maß der baulichen Nutzung getroffen werden.

Im WA3 Gebiet wird eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 1,2 festgesetzt. Dagegen ist im WA1 und WA2 Gebiet die GRZ auf 0,6 und die GFZ auf 1,8 bzw. 2,0 angehoben.

Die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO sind überschritten. Aus besonderen städtebaulichen Gründen wird an der Mathildenstraße jedoch eine höhere Ausnutzung des Grundstückes ermöglicht. Die nähere Umgebung entlang der Mathildenstraße weist eine GRZ von 0,5 auf.

Bei genauer Betrachtung fällt auf, dass zukünftig **keine** höhere Bodenversiegelung im Plangebiet erfolgt.

Der Bebauungsplan 121, rechtsverbindlich seit dem 09.08.1983, setzt eine Obergrenze der Grundflächenzahl GRZ von 0,2 fest. Es ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1977 anzuwenden. Erst mit der BauNVO 1990 sind gem. §19 (4) bei der Ermittlung der Grundfläche die Flächen von Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen und unterirdische bauliche Anlagen mitzurechnen. Zudem wird zukünftig höchstens eine Grundflächenzahl von 0,8 erreicht werden dürfen. Somit wird sichergestellt, dass 20% der Fläche nicht versiegelt wird.

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 2. Änderung des B-Plans 121 leiten sich aus dem Flächennutzungsplan Flensburg (1998), dem Landschaftsplan Flensburg (1998) und dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 121 ab.

Dabei stehen folgende Ziele in dem Mittelpunkt:

- 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 sinnvollerweise weiterentwickelt werden kann
- Aus Sicht des Naturhaushaltes: Minimierung der Versiegelung bzw. des Erschließungsaufwandes bei baulicher Entwicklung
- Der Plangeltungsbereich ist als allgemeines Wohngebiet festgesetzt
- Die vorhandenen Bäume sind als zu erhalten festgesetzt

Bei der Planung handelt es sich um eine Nachverdichtung des Bestandes in dem verdichteten innenstadtnahen Stadtteil. Der Bebauungsplan kann somit als B-Plan der Innenentwicklung angesehen werden.

Die Verdichtung an diesem Standort trägt zu einer effektiveren Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur bei und leistet somit einen Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung. Die versiegelte Fläche wird auf ein verträgliches Maß beschränkt.

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 und aus der Begehung des Fachbereiches 4.1 der Stadt Flensburg.

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)

Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet ist durch Bebauung, Stellplatzfläche, Wege, Rasen und durch Bäume geprägt. Die Grünfläche übernimmt lediglich die Funktion als Abstandsräum. 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. Es sind keine Schutzgebiete und -objekte sowie Biotoptypen vorhanden. Es ist die Baumschutzsatzung zu beachten.

In Schleswig-Holstein sind derzeit 15 Fledermausarten heimisch. Alle gelten gem. § 10 Abs. 2 Nr. 11 BNatSchG als streng geschützte Arten und sind darüber hinaus ausnahmslos als Arten des Anh. IV FFH-RL nach europäischem Recht streng geschützt. Die Gesetzeslage macht es erforderlich, dass vor einem Gebäudeabriss eine Überprüfung auf Fledermausquartiere vorgenommen wird. Die Fledermauskundliche Stellungnahme zum geplanten Abriss des Hochhauses Mathildenstraße 22 vom 2.03.2009 ergab, dass 9 verschiedene Fledermausarten vermutet werden.

Umweltauswirkung der Planung

Für den zu fallenden Großbaum (Trauerweide) werden Ersatzpflanzungen vorgenommen.

Es ist ein Fledermausgutachten mit Kartierung zu erstellen, um die Kompensationsmaßnahmen zu beziffern. Eine baubiologische Begleitung zur Beurteilung des Vorkommens dieser Arten wird beim Abbruchvorhaben vorgenommen. Ggf. müsste man ansonsten ein hohes Aufkommen annehmen und ein höheren Ausgleich ansetzen. An der Fassade des Neubaus sind an geeigneter Stelle Fledermauskästen als Tagesunterschlupf anzubringen. Die Kästen sind dauerhaft zu warten und zu erhalten.

Boden

Der Bebauungsplan 121, rechtsverbindlich seit dem 09.08.1983, setzt eine Obergrenze der Grundflächenzahl GRZ von 0,2 fest. Es ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1977 anzuwenden. Die Obergrenze wird zukünftig im WA1 und WA2 Gebiet auf 0,6 und im WA3 Gebiet auf 0,3 festgesetzt.

Umweltauswirkung der Planung

Erst mit der BauNVO 1990 sind gem. §19 (4) bei der Ermittlung der Grundfläche die Flächen von Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen und unterirdische bauliche Anlagen mitzurechnen. Zudem darf zukünftig höchstens eine Grundflächenzahl von 0,8 erreicht werden. Somit wird sichergestellt, dass mindestens 20% der Fläche nicht versiegelt werden.

Bei genauer Betrachtung fällt auf, dass somit zukünftig keine höhere Bodenversiegelung im Plangebiet erfolgt.

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 stadtgestalterischer und ökonomischer Hinsicht dringend erforderlich.

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 bereits eingeschränkt.

Um diese Beeinträchtigung so gering wie möglich zu halten, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass Stellplätze und Zufahrten in wasserdurchlässigem Aufbau hergerichtet werden müssen.

Luft/Klima

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Kaltluftentstehungsgebietes und hat keine Verknüpfung zu den Grünachsen und Grünringen der Stadt Flensburg.

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. Da ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist, gehen von den Nutzungen des Neubaus keine Emissionen aus.

Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern

Auf Grund der Quantität des Eingriffes sind keine Veränderungen im Wirkungsgefüge der verschiedenen Schutzgüter zu erwarten. Es liegen keine Besonderheiten vor.

Landschaft

Da sich das Plangebiet innerhalb eines verdichteten Stadtteils befindet wird unter dem Schutzgut Landschaft hier das Stadtbild verstanden.

Das Stadtbild ist bisher geprägt durch das Hochhaus. Planungsziel war es, eine städtebauliche Dominante zu schaffen und eine aufgelockerte Zeilenbebauung zu erhalten.

Prägendes Landschaftselement sind 3 Großbäume und die Einfriedung des Grundstückes mit einer Buchenhecke.

Umweltauswirkungen der Planung

Das Stadtbild wird sich im Plangebiet ändern. Das neue planerische Ziel ist es, die Blockrandbebauung der Mathildenstraße aufzunehmen und weiter zu führen. Soweit wie möglich wird an den Landschaftselementen festgehalten.

Biologische Vielfalt

Im Plangebiet ist heute eine geringe biologische Vielfalt vorhanden. Der Bereich ist auf Grund der Lage innerhalb eines verdichteten Stadtteils bereits artenarm.

Umweltauswirkungen der Planung

Durch die Planung sind Einschränkungen des ohnehin durch geringe biologische Vielfalt gekennzeichneten Areals nicht zu erwarten.

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.

Des Weiteren sind durch die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet keine weiteren Emissionen zu erwarten, die umliegenden Nutzungen werden nicht beeinträchtigt. Durch die Planung werden keine Wegebeziehungen gekappt und keine Zugänglichkeit von Grundstücken verändert.

6.4.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 d BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude. Der Nahbereich weist hingegen eine Vielzahl an Kulturdenkmälern auf.

Die Blockrandbebauung der Mathildenstraße ist zwischen 1900 und 1911 errichtetet wurden und weist eine Viergeschossigkeit mit ausgebauten Dächern auf und die Gebäude sind fast vollständig als Kulturdenkmal eingetragen. Das Ensemble wird zusätzlich durch die Erhaltungssatzung Friesischer Berg geschützt.

Der Neubau darf die Höhe des Bestandsgebäudes nicht überschreiten. Insgesamt sollten der Neubau und das vorhandene Gebäude eine gestalterische Einheit bilden.

6.4.4 Wechselwirkungen

(§ 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)
Im Planbereich 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 allgemeines 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 Abwässerentsorgung erfolgt über das zentrale städtische Abwassernetz.
- 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 insofern 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 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 ggf. das Hochhaus saniert. Aufgrund der unwirtschaftlichen Sanierungskosten müsste eher von einem Neubau in ähnlicher Form ausgegangen werden. Anzunehmen ist, dass das Hochhaus weiterhin das Stadtbild prägt und als Brachfläche wahrgenommen wird.

6.6 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen bei Realisierung der Planung

(Nr. 2 c der Anlage 1 zum BauGB)

Für die Fledermäuse sind Kompensationsmaßnahmen zu treffen. An der Fassade des Neubaus sind z.B. an geeigneter Stelle Fledermauskästen als Tagesunterschlupf anzubringen. Die Kästen sind dauerhaft zu warten und zu erhalten.

6.7 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

(Nr. 2 d der Anlage 1 zum BauGB)

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

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 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 sich aufgrund des städtebaulichen Ziels, eine Blockrandbebauung zu erhalten, ändern. Die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet schließt zu erwartende Immissionen für die umliegenden Nutzungen aus.

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.

Das „Servicehaus Friesischer Berg“ bietet die Möglichkeit, dass die ältere Bevölkerungsgruppe in ihrem Stadtteil verbleibt. Durch den Neubau und die Pflegeeinrichtung wird die Serviceleistung erhöht. Das Stadtteilcafe ist als Treffpunkt für Jung und Alt in dem Stadtteil geplant. Das Cafe ist vergleichbar mit dem Stadtteilcafe im Servicehaus Sandberg. Das Stadtteilcafe bietet einen Mittagstisch an, es stehen 2 Gerichte zur Auswahl und ist jeden Tag geöffnet. Es werden auch junge Familien und Berufstätige als Kunden angesprochen. Der integrative Anteil des Projektes ist hoch und ergänzt das Angebot in dem Stadtteil.

Die Einkaufsmöglichkeiten und weitere Serviceeinrichtungen sind vorhanden und fußläufig erreichbar. Die Rahmenbedingungen gewährleisten, dass ein eigenständiges Leben für ältere Mitmenschen möglich ist.

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 „Servicehaus Friesischer Berg“ 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 Gebrauch gemacht, indem die Zugänge von öffentlichen Verkehrswegen, Stellplätzen und Garagen zu den Wohnungen 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:

Allgemeines Wohngebiet	ca. 10.329 m ²
überbaubare Grundstücksfläche	ca. 5.320 m ²

Gesamtfläche	ca. 10.329 m²
---------------------	---------------------------------

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 (Erschließungsbeitragssatzung)“ 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 Ausbaaufwandes.

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.

