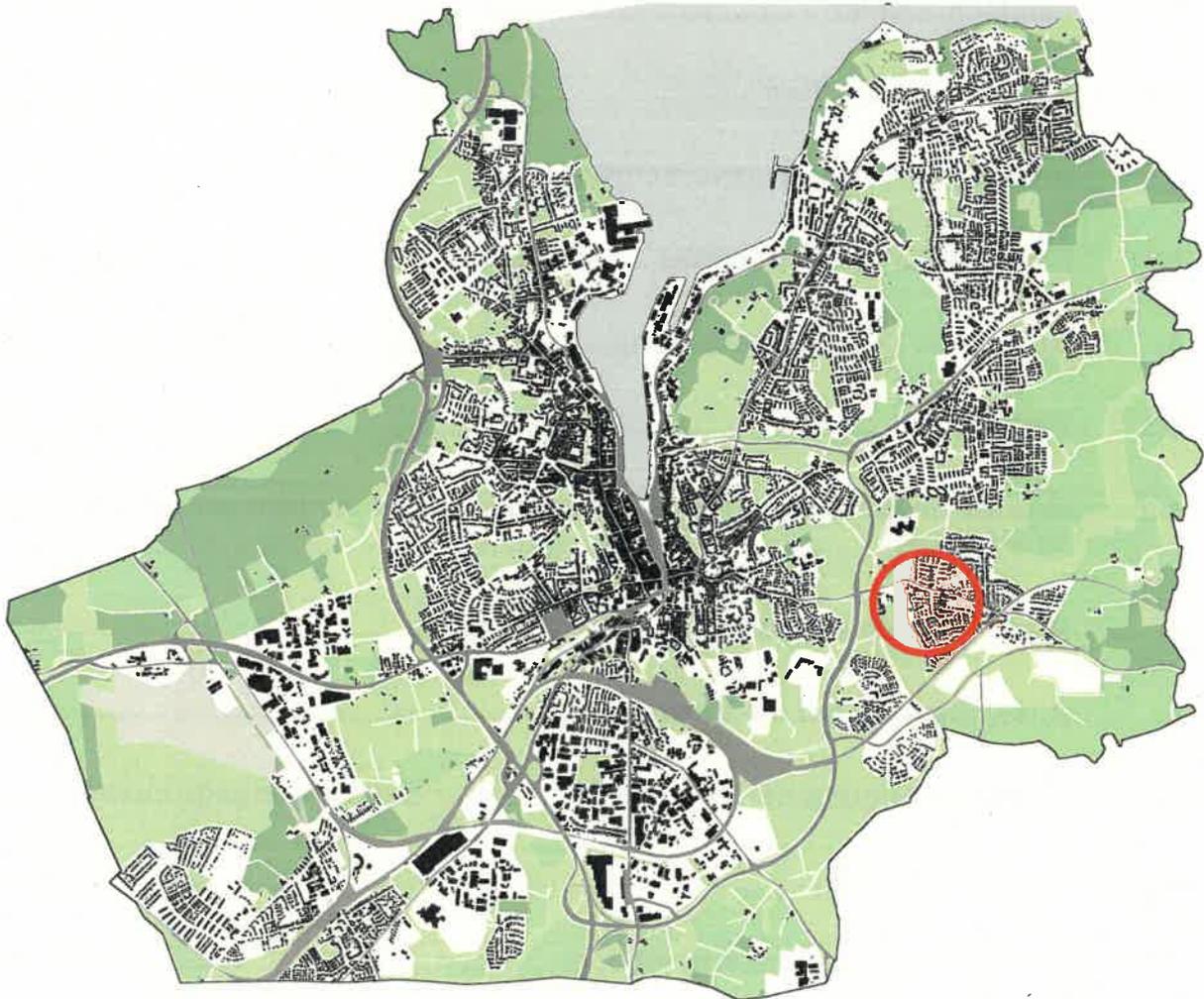


Begründung

5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Tarup-Süd" (Nr. 107)



Stadt Flensburg
Fachbereich Stadtentwicklung und Klimaschutz
Stadt- und Landschaftsplanung

Flensburg, 07.05.2019
Martin Löwe
☎ 85 4183

Inhalt

| | | |
|--------------|---|-----------|
| 1. | Plangebiet | 5 |
| 2. | Rechtliche Vorschriften | 5 |
| 2.1 | Rechtsgrundlagen | 5 |
| 2.2 | Flächennutzungsplan..... | 5 |
| 2.3 | Landschaftsplan | 5 |
| 2.4 | Weitere Vorschriften | 5 |
| 2.5 | Aufhebung von Rechtsvorschriften..... | 5 |
| 3. | Beschreibung des Gebietes | 6 |
| 4. | Gründe für die Planaufstellung | 6 |
| 4.1 | Hintergrund..... | 6 |
| 4.2 | Gründe für die Durchführung eines Verfahrens zur Innenentwicklung (§ 13 a BauGB) | 7 |
| 5. | Planungsziele und städtebauliches Konzept..... | 7 |
| 6. | Auswirkungen auf die Umwelt..... | 7 |
| 7. | Berücksichtigung der Belange besonderer Bevölkerungsgruppen | 8 |
| 7.1 | Gender-Aspekte | 8 |
| 7.2 | Familien / Kinder und Jugendliche | 8 |
| 7.3 | Senioren und Menschen mit Behinderungen..... | 9 |
| 8. | Planinhalt und Festsetzungen..... | 9 |
| 8.1 | Art und Maß der baulichen Nutzung | 9 |
| 8.1.1 | Art der baulichen Nutzung | 9 |
| 8.1.2 | Maß der baulichen Nutzung | 10 |
| 8.1.3 | Höhe baulicher Anlagen | 10 |

| | | |
|-------------|---|-----------|
| 8.2 | Bauweise | 10 |
| 8.3 | Überbaubare Grundstücksfläche | 11 |
| 8.3.1 | Überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenzen) | 11 |
| 8.4 | Erschließung, Infrastruktur | 11 |
| 8.4.1 | Verkehrerschließung..... | 11 |
| 8.4.2 | Öffentlicher Personennahverkehr..... | 11 |
| 8.4.3 | Ruhender Verkehr / Erreichbarkeit der Hauseingänge..... | 11 |
| 8.4.4 | Technische Infrastruktur | 11 |
| 8.4.5 | Abfall, Wertstoffe | 11 |
| 8.4.6 | Ober- und Niederschlagswasserbeseitigung | 11 |
| 8.5 | Grünordnerische Festsetzungen | 12 |
| 8.5.1 | Öffentliche Grünflächen..... | 12 |
| 8.5.2 | Private Grünflächen..... | 12 |
| 8.5.3 | Landschaftsschutz..... | 12 |
| 8.6 | Altlasten | 12 |
| 8.7 | Immissionsschutzbezogene Festsetzungen | 12 |
| 8.8 | Örtliche Bauvorschriften | 13 |
| 9. | Gebietsgliederung | 13 |
| 10. | Erschließungsbeiträge / Kosten städtebaulicher Maßnahmen | 13 |
| 10.1 | Erschließungskosten | 13 |
| 11. | Sonstiges | 13 |
| 11.1 | Maßnahmen zur Ordnung und Sicherung des Grund und Bodens | 13 |
| 12. | Zusammenfassung | 14 |

13. Anlagen 14

1. Plangebiet

Das Plangebiet liegt zwischen:

im Norden: der Taruper Hauptstraße,

im Osten: den Grundstücken Taruper Hauptstraße 18 und Zur Beek 6

im Süden: den Grundstücken Zur Beek 8 und 10,

im Westen: den Begleitflächen östlich des Fließgewässers Adelbybek

2. Rechtliche Vorschriften

2.1 Rechtsgrundlagen

Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind das **Baugesetzbuch** (BauGB) sowie die auf dem BauGB beruhenden Rechtsverordnungen, wie z. B. die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO 1990), die **Planzeichenverordnung** (PlanzV. 90) und die **Landesbauordnung** (LBO 2009). Außerdem das **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) und das **Landesnaturschutzgesetz** (LNatSchG).

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich als Wohnbaufläche vom Typ W3 dar. Die Flächen sollen vorwiegend einer offenen Bebauung mit maximal 2 Vollgeschossen sowie Einzel-, Doppel-, Reihenhäusern und Hausgruppen dienen.

Das Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan ist durch die geplante Festsetzung eines Urbanen Gebietes in einem Teilbereich nur bedingt gewährleistet. Der Flächennutzungsplan wäre gemäß §13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen, da durch den geänderten Entwurf die Flächen des Urbanen Gebietes nur noch 4.570 m² und liegt somit unter der Darstellungsgrenze (< 5000 m²) im FNP liegen, kann im vorliegende fall auf eine Änderung der Darstellung im FNP verzichtet werden.

2.3 Landschaftsplan

Eine Änderung des Landschaftsplans ist mit der Planänderung nicht verbunden, da keine den Landschaftsplan betreffenden Inhalte berührt werden. Der Landschaftsplan stellt hier bereits wohnbauliche und gemischte Bauflächen dar. Auch ein gesonderter Grünordnungsplan wird nicht aufgestellt, da durch die Bebauungsplanänderung keine grünordnerischen Bestandsaufnahmen und Planungen erforderlich werden.

2.4 Weitere Vorschriften

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

2.5 Aufhebung von Rechtsvorschriften

Der seit dem 12.08.1982 rechtskräftige Bebauungsplan „Tarup-Süd“ (Nr. 107) wird durch einen Teilbereich des vorliegenden Bauleitplanes in einem Teilbereich aufgehoben.

3. Beschreibung des Gebietes

Das Plangebiet liegt im Osten der Stadt Flensburg im Westen des Stadtteils Tarup. Westlich des Plangebietes existieren zwischen dem Fleißgewässer Adelbybek und der Grundschule Adelby größere Grünflächen, die derzeit teilweise für Gartenbau/Baumschulen und für Sportzwecke genutzt werden. Nordöstlich, östlich und südlich schließen sich typische Vorstadtstrukturen mit einer Einfamilienhausbebauung an. Teilweise sind Verdichtungstendenzen durch Reihenhaus-, Zeilen bzw. L-Hausstrukturen entlang der zentralen Taruper Hauptstraße zu erkennen, die auch Einzelhandel- und Dienstleistungseinrichtungen beherbergt.

Das eigentliche Plangebiet ist größtenteils durch eine Einzelhausbebauung geprägt. Entlang der Taruper Hauptstraße hatte sich darüber hinaus in den letzten Jahrzehnten eine Mischnutzung entwickelt. Vor allem die hinteren Grundstücksbereiche wurden abweichend von den ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplanes durch Erweiterungen der Wohngebäude, Nebenanlagen und gewerbliche Einrichtungen in Anspruch genommen. Die sehr tiefgeschnittenen Grundstücke haben diese Entwicklung gefördert. Teilweise entstanden im hinteren Bereich Wohngebäude, deren Erschließung nur über andere Grundstücke bzw. lange Erschließungswege erschlossen sind.

Der nordwestliche Bereich ist derzeit bauplanungsrechtlich nicht überplant. Hier hat sich eine typische Mischnutzung aus Wohnnutzungen und gewerblichen Flächen (Umzugsunternehmen) entwickelt. Ein größeres Grundstück liegt noch unbebaut vor und könnte für eine Bebauung in Betracht kommen.

4. Gründe für die Planaufstellung

4.1 Hintergrund

Teile des Plangebietes sind derzeit noch vom Bplan 107 „Tarup-Süd“ überplant, der hier ein allgemeines Wohngebiet vorsieht. Die Flächen im Nordwesten sind derzeit noch unbeplant und als im Zusammenhang bebauter Ortsteil nach § 34 BauGB bzw. als Gemengelage zu bewerten.

Innerhalb des Geltungsbereiches der Bplan-Änderung existiert ein Gewerbebetrieb. Dieser besitzt Bestandsschutz. Zur Vermeidung zukünftiger städtebaulicher Spannungen wird das städtebauliche Erfordernis gesehen, ein wohnverträgliches Miteinander zwischen Gewerbestrukturen und den Wohnnutzungen bauplanungsrechtlich abzusichern. Die weitere städtebauliche Ordnung dieses noch als Gemengelage einzustufenden Teilbereiches soll somit durch eine Erweiterung des Bebauungsplanes 107 gesichert werden.

Gleichzeitig soll im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes die bisherige Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen geprüft werden, da es geringfügige Erweiterungsabsichten der Wohnbebauung in die hinteren Grundstücksflächen gibt. Zur Sicherung der städtebaulichen Qualität und der Freihaltung der hinterliegenden Garten- und Grünflächen soll hier eine bauplanungsrechtliche Regelung getroffen werden.

4.2 Gründe für die Durchführung eines Verfahrens zur Innenentwicklung (§ 13 a BauGB)

Die Bauleitplanung kann nach § 13 a BauGB erfolgen, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, kein Vorhaben mit einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht vorbereitet oder begründet wird, und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Die durch die Planung zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m² (§ 13 a Satz 2 Nr. 1 BauGB) und eine überschlägige Prüfung hat ergeben, dass voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen bestehen (§ 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB).

5. Planungsziele und städtebauliches Konzept

Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um innerhalb der jetzigen Gemengelage ein wohnverträgliches Miteinander von Wohn- und Gewerbenutzung durch die teilweise Festsetzung eines Urbanen Gebietes bauplanungsrechtlich abzusichern.

Die sehr weiträumige Festsetzung der Baugrenzen ermöglicht eine flexible Nutzung der Grundstücke. Hiermit wird auch auf den größeren Flächenanspruch durch Gewerbe reagiert.

6. Auswirkungen auf die Umwelt

Aus den unter Punkt 4.2 genannten Gründen erfolgt eine Bauleitplanung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

Gemäß den Regelungen des § 13a BauGB gelten für das beschleunigte Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen sinngemäß die Vorschriften des § 13 BauGB. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung und dem Monitoring abgesehen. Auf den Fortfall der Umweltprüfung wird im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung hingewiesen.

Nach § 13 Abs.3 Satz 1 BauGB wird im vereinfachten Verfahren „... von der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs.2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs.5 Satz 3 und § 10 Abs.4 abgesehen.“ Dennoch gilt selbstverständlich auch für Bauleitpläne, die im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, die Verpflichtung, dass die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sachgerecht bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind.

Durch die vorliegende Planung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung der bestehenden Bebauung und geringfügiger Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen. Die meisten Flächen sind bereits bebaut.

Auswirkungen auf den Arten- und Biotopschutz können als gering eingeschätzt werden. Beeinträchtigungen von FFH- und Vogelschutzgebieten liegen nicht vor. Auch die Auswirkungen auf die abiotischen Naturgüter Boden, Wasser und Luft können aufgrund der bestehenden Versiegelung ausgeschlossen werden. Auswirkungen auf das Naturgut Wasser liegen nicht vor. Die Mindestabstände zu diesem Fließgewässer werden eingehalten. Insgesamt bleiben die Auswirkungen auf Natur und Landschaft gering.

Nach dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte – „Novelle 2007“ handelt es sich bei der vorliegenden Planung um einen nicht ausgleichspflichtigen Eingriff, da hier das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewandt werden kann.

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 Arbeitsplätzen, 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.

In der vorliegenden Planung wird in innerstädtischer Lage ein Rahmen für die eine Wohn- und Mischnutzung geschaffen. Somit wird auch Menschen aus verschiedenen Einkommenschichten eine Teilnahme am städtischen Leben und dem Wohnungsmarkt ermöglicht. Durch die räumliche Nähe der Funktionen Wohnen und Arbeiten können diese im Idealfall auf engem Raum wahrgenommen werden und so die täglichen Lebensabläufe von Bewohnern des Gebietes vereinfachen.

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.

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

städtische Dienststellen. Der Stadtschülerrat ist im Rahmen der Trägerbeteiligung eingebunden.

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

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

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

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

8. Planinhalt und Festsetzungen

8.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

8.1.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Anwendung soll die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Urbanes Gebiet gem. §6a BauNVO sowie in Teilen eines Allgemeinen Wohngebietes gem. §4 BauNVO angewendet werden. Das Urbane Gebiet stellt ein flexibles Instrument dar, um eine Nutzungsmischung, die nicht gleichgewichtig im Gegensatz zum Mischgebiet sein muss, zwischen dem Wohnen und dem Gewerbe zu ermöglichen. Somit kann flexibler auf zukünftige Entwicklungen reagiert werden. Die Wohnverträglichkeit wird nicht wesentlich gestört.

Der Ausschluss der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und Tankstellen soll die Sicherung der Wohnnutzung ermöglichen und unzumutbare Beeinträchtigungen verhindern. Es bestände die Gefahr, dass Vergnügungsstätten mit Trading-Down-Effekten verbunden sein können und deren Betrieb, wie auch der von Tankstellen, während der Nachtstunden zu Störungen der Wohnnutzung führen können. Im Falle von Einzelhandels- und Gewerbenutzungen sowie Geschäfts- und Büronutzungen wird auf die immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen verwiesen, die eine wohnverträgliche Nutzung sichern sollen.

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes in den östlichen Teilbereichen des Plangebiets orientiert sich an dem dortigen Nutzungsbestand.

8.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet eine GRZ von 0,4 innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete und von 0,6 innerhalb der Urbanen Gebiete festgesetzt. Die Höhe der GRZ ist für diesen Siedlungsbereich, der durch eine Wohnbebauung geprägt ist, vertretbar und reagiert auf die teilweisen Erweiterungsabsichten.

Es wird auf die Überschreitungsmöglichkeiten durch baulichen Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO entsprechend Satz 2 um 50% hingewiesen.

8.1.3 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen von 48 m (MU1, WA1 und WA2) bzw. 46 m (MU2) über NHN unterstützt die Zielsetzung des Einfügens der Gebäudelandschaft in das bestehende Ortsbild. In Bezug zur vorhandenen Geländetopographie ergeben sich somit Gebäudehöhen von ungefähr 8 - 10 m.

Die Höhe baulicher Anlagen wurde im MU2 aufgrund der topographischen Rahmenbedingung geringer gewählt, da das Gelände hier leicht ansteigt und eine Bedrängungswirkung auf benachbarte Wohngrundstücke reduziert werden soll.

Ortsbildprägend sind vor allem die giebelständigen Gebäude entlang der Taruper Hauptstraße. Zur Sicherung des Gesamteindruckes werden entsprechende baugestalterische Festsetzungen mit aufgenommen. Die Festsetzung der Gesamthöhen erlaubt die Errichtung eingeschossiger Gebäude einschließlich geneigter Dächer. Für hinterliegende Bereiche wird ein Abweichen von der Festsetzung geneigter Dächer aus städtebaulicher Sicht für vertretbar gehalten. Damit bei Dächern mit einer Dachneigung unter 20° sowie Flachdächern die Gesamthöhe und der bauliche Gesamteindruck im Rahmen der umgebenden eingeschossigen Bebauung bleibt wird für diese Gebäude die Gebäudegesamthöhe reduziert.

8.2 Bauweise

Im Urbanen Gebiet MU1 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Aufgrund der Ecksituation im Bereich des Brückenbauwerkes der Taruper Hauptstraße über das Fließgewässer Adelbybek sowie dem beengten Grundstückszuschnitt ist eine bessere Ausnutzung der räumlichen Situation durch Gewerbebauten, wie auch durch Erweiterungen der vorhandenen Wohnnutzung städtebaulich vertretbar.

Im Urbanen Gebiet MU2 wird eine offene Bauweise festgesetzt. Erweiterungsmöglichkeiten sind unter Beachtung der Abstandsflächen zur umliegenden Wohnbebauung sowie den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im Rahmen des dortigen Baufensters möglich.

Die abweichende Bauweise im Allgemeinen Wohngebiet nimmt Bezug auf eine teilweise angestrebte Unterschreitungsmöglichkeit der Abstandsflächen. Teile der Grundstücke sind sehr schmal und können in ihrer Breite nur sehr eingeschränkt genutzt werden. Da die große Grundstückstiefe durchaus eine teilweise Bebauung in der zweiten Reihe ermöglichen würde sind entsprechende Flächen für eine hinterliegende Erschließung vorzuhalten. In Teilen liegt diese bereits durch schlauchartige Grundstückszuschnitte vor. Eine Einhaltung der Abstandsflächen wird im Bereich dieser Zuwegungen zur Sicherung der gesunden Wohnverhältnisse nicht für erforderlich erachtet.

8.3 Überbaubare Grundstücksfläche

8.3.1 Überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenzen)

Durch die Ausweisung von Baugrenzen werden überbaubare Flächen dargestellt, die eine geordnete bauliche Entwicklung sichern und die Dichte der Bebauung mit regeln.

Der Ausschluss von Nebenanlagen und Stellplätzen westlich des Baufensters innerhalb des Urbanen Gebietes resultiert aus Gründen des Gewässerschutzes. Im vorliegenden Fall wurde aufgrund der Bestandsituation der hauptbaulichen Anlagen sowie der vorhandenen Hanglage östlich des Fließgewässers bereits eine Unterschreitung des Abstandes der Baugrenzen (in der Regel 10m) zum Fließgewässer in Rücksprache mit der Genehmigungsbehörde aufgenommen. Der westlich der Gebäude bestehende Grünstreifen zum Gewässer hin, soll aber von einer weiteren Versiegelung durch Nebenanlagen und Stellplätze freigehalten werden.

8.4 Erschließung, Infrastruktur

8.4.1 Verkehrserschließung

Der Planbereich ist durch die Taruper Hauptstraße erschlossen. Einige hinterliegende Grundstücke werden über angrenzende Grundstücke mit erschlossen bzw. es existieren dahingehend langgestreckte Grundstücksteile, die allein der Anbindung an die Taruper Hauptstraße dienen. Zur Gewährleistung der Erschließung der hinterliegenden Grundstücke werden Bereiche festgesetzt, die von einer Bebauung freizuhalten sind. Die Erschließung bisheriger hinterliegender Grundstücke ist über privatrechtliche Vereinbarungen gesichert.

8.4.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Der öffentliche Personennahverkehr ist über die Linie 13 sowie mehrere Regionalbusse über die naheliegende Haltestelle Kreuzlücke gesichert.

8.4.3 Ruhender Verkehr / Erreichbarkeit der Hauseingänge

Der ruhende Verkehr erfolgt auf den Privatgrundstücken.

8.4.4 Technische Infrastruktur

Die Versorgung mit Wasser, Elektrizität und Fernwärme erfolgt durch die vor Ort ansässigen Versorgungsträger.

Die Versorgung mit Elektrizität ist grundsätzlich möglich, allerdings muss im Vorwege geklärt werden, welcher Leistungsbedarf zu erwarten ist. Abhängig von diesen derzeit noch fehlenden Leistungsbedarfswerten wird zu prüfen sein, inwieweit das vorgelagerte Elektrizitätsnetz verstärkt werden muss. Evtl. ist dann der Trafotausch der bestehenden Station UA0243 Zur Beek 10 notwendig und die Verstärkung des bestehenden NS-Netzes.

8.4.5 Abfall, Wertstoffe

Eine Anfahrbarkeit der Grundstücke ist für die Abfallentsorgung über die Taruper Hauptstraße möglich. Die Abfallbehälter hinterliegende Grundstücke werden entsprechend auch hier aufgestellt.

8.4.6 Ober- und Niederschlagswasserbeseitigung

Die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers ist auf den Privatgrundstücken möglich.

8.5 Grünordnerische Festsetzungen

8.5.1 Öffentliche Grünflächen

Öffentliche Grünflächen sind im Planbereich nicht vorhanden und nicht vorgesehen.

8.5.2 Private Grünflächen

Auch private Grünflächen werden in der Planzeichnung nicht dargestellt.

Die privaten Grünbereiche des Plangebietes sind Hausgärten der Neubebauung, die nicht explizit als Grünflächen festgesetzt werden, sondern als integraler Bestandteil der Wohnbebauung angesehen werden. Die Festsetzung einer GRZ von 0,4 ermöglicht somit ausreichenden Spielraum zur Anlage von Privatgärten. Aufgrund der vorliegenden Angebotsplanung wird kein städtebauliches Erfordernis gesehen, die Lage von privaten Grünflächen detailliert zu bestimmen.

8.5.3 Landschaftsschutz

Das Plangebiet ist ein innerstädtischer Bereich der seit Jahrzehnten baulich geprägt ist. Die aktuellen Planungen entsprechen dem Landschaftsplan für diesen Bereich. Eine besondere Berücksichtigung findet der Landschaftsschutz daher im Planverfahren nicht. Der Änderungsbereich unterlag weder den Bestimmungen der LandschaftsschutzVO noch den Maßgaben des EU-Rechtes wie Natura 2000 etc.

8.6 Altlasten

Es liegen keine Hinweise auf Kampfmittel vor.

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

8.7 Immissionsschutzbezogene Festsetzungen

Die vorhandene bzw. geplante Wohnbebauung ist durch Lärmimmissionen beeinträchtigt, die von verschiedenen Immissionsquellen ausgehen kann. Dies betrifft in erster Linie den Fortbestand der vorhandenen gewerblichen Nutzung innerhalb des MU2 sowie möglicher weiterer langfristiger gewerblicher Folgenutzungen in diesem Bereich. Relevant dabei ist auch die Option, westlich des Plangebietes bauplanungsrechtliche Voraussetzungen für die Errichtung einer Einzelhandelseinrichtung zu schaffen. Weiterhin ist der Verkehrslärm von der Taruper Hauptstraße beim Neubau von Wohngebäuden zu beachten.

Zur Beurteilung der Straßenverkehrsgeräuschemissionen nach DIN 18005 [2] wurde eine Geräuschemissionsprognose ermittelt. Diese dient als Basis zur Festlegung von Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach Din 4109-1:2018 [4].

Für das geplante Urbane Gebiet erfolgt auf Grundlage der schalltechnischen Untersuchung die Festsetzung eines Emissionskontingentes LEK nach DIN 45691 [1]. Durch diese Beschränkung soll verhindert werden, dass die Immissionsrichtwerte in der wohnbaulich geprägten Nachbarschaft überschritten werden. Im Ergebnis ist die Geräuschemission im Urbanen Gebiet tag und nachts einzuschrän-

ken, um die Vereinbarkeit mit der schutzbedürftigen Wohnbebauung zu gewährleisten.

Berücksichtigt werden bei der Bemessung auch die Optionen zur Errichtung eines Verbrauchermarktes westlich des Plangebietes. Hierbei wurde festgestellt, dass für diesen keine uneingeschränkte gewerbliche Geräuschemission analog von Gewerbegebieten (flächenbezogener Schalleistungspegel L_w von 60dB(A)/m^2 tags/nachts) möglich ist. Ein Nachtbetrieb nach 22 Uhr wird somit explizit ausgeschlossen.

8.8 Örtliche Bauvorschriften

Die Festsetzung einer Hauptfirstrichtung im nördlichen Teil des Plangebietes soll ein harmonisches Einfügen der Dachlandschaft in das bestehende Ortsbild ermöglichen. Ebenso werden Festsetzungen zur Dachform und -neigung getroffen. Die Gebäude an der Taruper Hauptstraße sind mit geneigten Dächern und einer giebelständigen Ausrichtung in Richtung Straße ausgeführt. Durch Nebenfirstrichtungen kann davon abgewichen werden, sofern diese senkrecht zur Hauptfirstrichtung stehen. Es werden für Hauptgebäude entlang der Taruper Hauptstraße ausschließlich Satteldächer, Walmdächer und gebrochene Pultdächer mit einer Dachneigung von 20° - 50° zugelassen. Für hinterliegende Bereiche wird ein Abweichen von der Festsetzung geneigter Dächer aus städtebaulicher Sicht für vertretbar gehalten. Damit bei Dächern mit einer Dachneigung unter 20° sowie Flachdächern die gesamthöhe und der bauliche Gesamteindruck im Rahmen der umgebenden eingeschossigen Bebauung bleibt wird für diese Gebäude die Gebäudegesamthöhe reduziert (siehe Festsetzung 2.1).

Durch die Bebauung sind die Kulturdenkmäler „Kirche St. Johannes zu Adelby mit Ausstattung“ und „Kirchhof“ betroffen. Denkmalpflegerische Belange werden von der Planung berührt. Zur Bewerkstelligung des Umgebungsschutzes und zur Verhinderung negativer Auswirkungen auf die genannten denkmalgeschützten Objekte werden in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege baugestalterische Einschränkungen bei der Gestaltung der Eindeckungsmaterialien von Dächern aufgenommen.

9. Gebietsgliederung

Durch den Bebauungsplan werden die vorhandenen Flächen wie folgt gegliedert:

| | |
|--------------------------------|--------------------------------|
| Allgemeines Wohngebiet | ca. 6.880 m ² |
| Urbanes Gebiet | ca. 4.570 m ² |
| Öffentl. Straßenverkehrsfläche | ca. 327 m ² |
| Gesamtfläche | ca. 11.777m² |

10. Erschließungsbeiträge / Kosten städtebaulicher Maßnahmen

10.1 Erschließungskosten

Durch das Vorhaben sind keine erneuten Erschließungsmaßnahmen auf öffentlichen Flächen erforderlich. Der eventuelle Ausbau der internen Erschließung erfolgt auf Privatgrund.

11. Sonstiges

11.1 Maßnahmen zur Ordnung und Sicherung des Grund und Bodens

Es sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

12. Zusammenfassung

Planungsziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung der vorliegenden Wohnnutzung sowie in Teilen der Schaffung einer städtebaulichen Ordnung im Bereich der bestehenden Gemengelage.

Die Bauleitplanung kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Maßnahme der Innenentwicklung erfolgen. Auf eine Umweltprüfung, einen Umweltbericht, der Angabe der verfügbaren umweltbezogenen Informationen, eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung, eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie die zusammenfassende Erklärung wird verzichtet.

13. Anlagen

Schalltechnische Untersuchung, ALN Akustik Labor Nord GmbH, Kiel,
13.02.2019

DA
Ca. Jey

