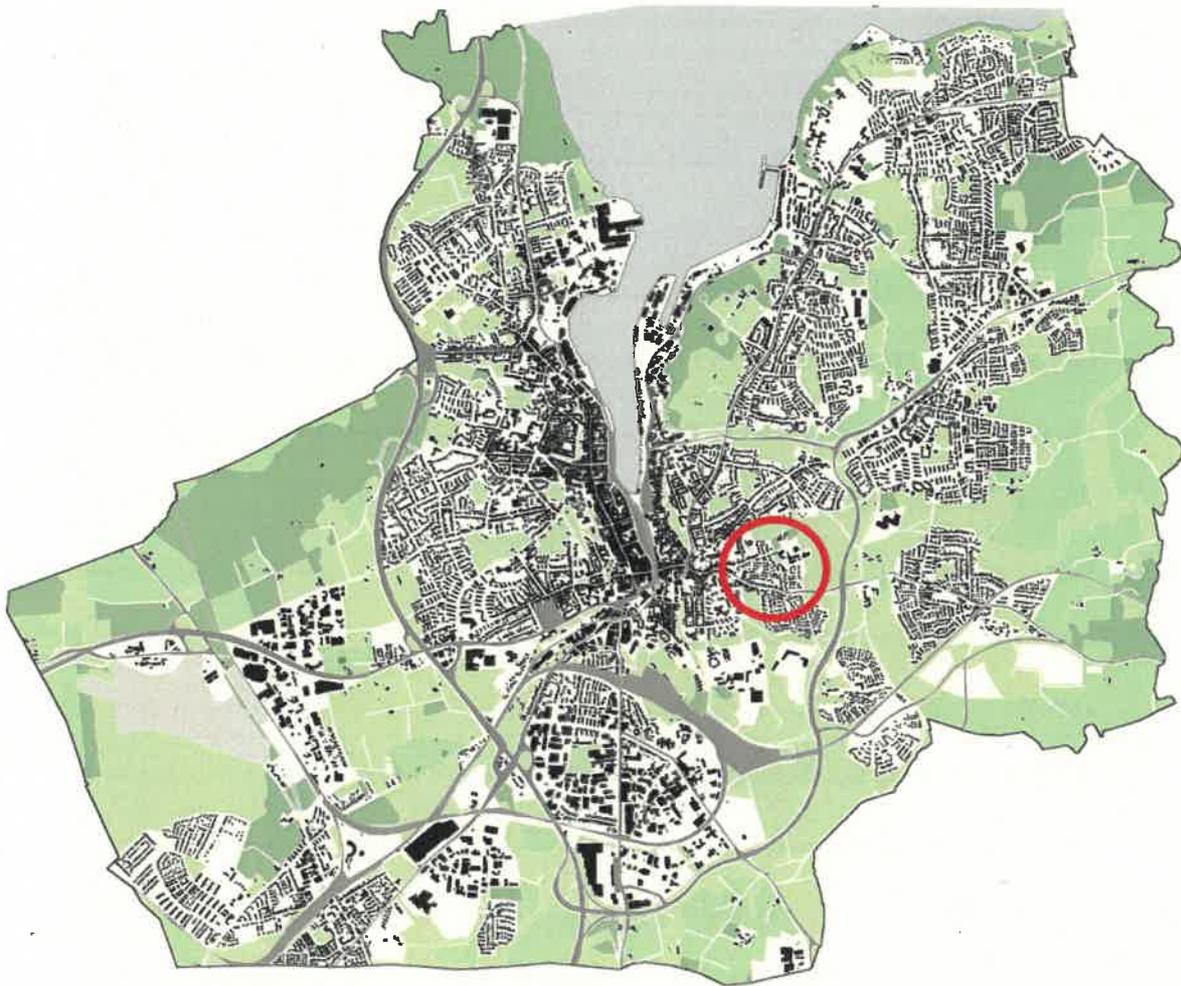


Begründung

4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Hele Mond“ (Nr. 164)



Stadt Flensburg
Die Oberbürgermeisterin
Fachbereich Stadtentwicklung und Klimaschutz
Stadt- und Landschaftsplanung

Flensburg, 16.05.2019
M. Löwe
☎ 85 4183

Inhalt

1.	Plangebiet.....	3
2.	Rechtliche Vorschriften.....	3
2.1	Rechtsgrundlagen.....	3
2.2	Flächennutzungsplan	3
2.3	Landschaftsplan	3
2.4	Weitere Vorschriften	3
2.5	Aufzuhebende Satzungen.....	3
3.	Beschreibung des Gebietes	3
4.	Gründe für die Planaufstellung	4
4.1	Gründe für die Durchführung eines vereinfachten Verfahrens (§ 13 BauGB)	5
5.	Planungsziele und städtebauliches Konzept	5
6.	Planinhalt und Festsetzungen.....	5
6.1	Nebenanlagen.....	5
6.2	Grünordnerische Festsetzungen	5
7.	Umweltbericht gem. § 2a BauGB	5
8.	Berücksichtigung der Belange besonderer Bevölkerungsgruppen.....	5
8.1	Gender-Aspekte	6
8.2	Familien / Kinder und Jugendliche	6
8.3	Senioren und Menschen mit Behinderungen	6
9.	Gebietsgliederung	7
10.	Erschließungsbeiträge / Kosten städtebaulicher Maßnahmen	7
10.1	Erschließungskosten	7

1. Plangebiet

Das Plangebiet liegt zwischen:

im Norden: der Bebauung (nördlich des Fußweges) Adelbyer Weg sowie Hele Mond,

im Osten: der Bebauung östlich der Straße Hele Mond,

im Süden: der Bebauung (südlich des Fußweges) Adelbyer Weg sowie Hele Mond und

im Westen: der Fläche des vorhandenen Lebensmittelmarktes einschließlich der nördlich angrenzenden Flächen des ehemaligen Fußwegs.

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 wirksame Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1998 stellt den Planbereich als Wohnbaufläche vom Typ 3 (überwiegend Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser sowie Hausgruppen, offene Bebauung) dar. Das Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes ausgehend von den Darstellung des Flächennutzungsplanes ist somit gewährleistet.

2.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan aus dem Jahr 1998 stellt den Bereich als Fläche Wohnbaufläche dar. Entlang des Fußweges werden Knicks dargestellt. Diese Darstellungen liegen aber auf den Privatflächen und sind durch die Änderungen des Bebauungsplanes nicht betroffen.

2.4 Weitere Vorschriften

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

2.5 Aufzuhebende Satzungen

Durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes wird in dem Bereich des Änderungsbereiches die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Hele Mond“ (Nr. 164), rechtskräftig seit dem 07.03.1999, aufgehoben.

3. Beschreibung des Gebietes

Das Plangebiet liegt im östlichen Stadtgebiet von Flensburg im Ortsteil Adelby.

Westlich besteht eine ehemalige Holzhandlung, die heute von einem Lebensmittel-Vollsortimenter genutzt wird. Nordwestlich schließen sich Gartenflächen der dortigen Wohnbebauung an. Im Osten des Plangebietes ist ein landwirtschaftlicher Betrieb vorhanden, der künftig in seiner landwirtschaftlichen Wirtschaftsweise nicht bestehen bleibt. Negative Wirkungen

auf die umliegende Bebauung werden ausgeschlossen. Die umliegende vorhandene Bebauung besteht aus freistehenden ein- bis zweigeschossigen Wohnhäusern. Aufgrund der Lage und Struktur des Gebietes wurde das gesamte Gebiet als reines Wohngebiet festgesetzt.

Zwischen der Bebauung Adelbyer Weg und Hele Mond existiert eine öffentliche Grünfläche, die im südlichen Bereich einen Kinderspielplatz beinhaltet.

4. Gründe für die Planaufstellung

Im Zuge der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Hele Mond“ (Nr. 164) wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes geschaffen. Mit der damals parallel erfolgten Aufhebung eines Teilbereiches des Ursprungsbebauungsplanes durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Hele Mond“ (Nr. 164) wurde auf die immissionsschutzrechtliche Problematik reagiert.

Der Aufhebungsbereich beinhaltet hierbei im nördlichen Bereich Teilflächen eines alten historischen Kirchensteiges, der als Fußweg konzipiert war. Mit der fortschreitenden Bebauung der Umgebung verlor dieser Fußweg seine eigentliche Funktion. Teilflächen davon wurden ausgebaut und als Verbindungsweg/Erschließungsstraße zwischen den verschiedenen Wohnbauflächen in den Bereichen Adelbyer Weg und Hele Mond verwendet. Hierbei ist der Weg teilweise gepflastert, teilweise als unversiegelter Pfad über eine öffentliche Grünfläche mit Kinderspielplatz vorhanden. Der westliche Teil des Kirchensteiges in Richtung Lundlücke war in den letzten Jahrzehnten verbracht und stark zugewachsen. Durch den Verkauf von Teilflächen, die Errichtung von Zäunen und sonstigen Einfriedungen war der Bereich nicht mehr zugänglich. Die Teilflächen des Weges östlich Hele Mond wurden durch zu Gebäuden gehörende Nebenanlagen verbaut. In Teilen dienen die Flächen zur Erschließung hinterlegender Bereiche im Bereich Oscar-Struve-Weg durch unterirdische Leitungsmedien.

Aufgrund des Funktionsverlustes von Teilen des Weges als verbindender Fußweg gibt es keine Möglichkeit bzw. seitens der Stadt Flensburg kein Interesse mehr daran, die ursprüngliche Funktion des Weges wieder herzustellen. Es besteht aufgrund der vorhandenen Bebauung nicht mehr die Möglichkeit, den Fußweg in ganzer Länge als Verbindungsweg wieder anzulegen. Die ursprünglichen historischen Wegebeziehungen als Kirchensteig sind nicht mehr vorhanden bzw. werden jetzt durch die Adelbyer Straße sowie Adelbylund übernommen. Aufgrund der beengten schmalen Lage des Weges im Bereich Lundlücke würde eine Wiederherstellung neben eigentumsrechtlichen Fragen auch an der fehlenden ausreichenden Dimensionierung scheitern, die ein Nebeneinander von Fuß- und Radnutzung kaum zulassen würden. Es bestand vielmehr der vermehrte Wunsch der Eigentümer Teile des Weges zu erwerben und der privaten Gartennutzung zuzuführen.

Da der Fußweg im bisherigen Bebauungsplan als öffentlicher Fußweg festgesetzt wurde, war es bisher nicht möglich, Teile davon an die angrenzenden Eigentümer zu verkaufen. Da es aus städtebaulicher Sicht keinen Grund mehr gibt, diesen Fußweg in Teilen aufrechtzuerhalten, wird es für möglich gesehen, Teile des Kirchensteiges einer privaten Nutzung zuzuführen. Dadurch sollen außerdem verbesserte Möglichkeiten der Errichtung von Sichtschutz zur Gewerbenutzung durch die Eigentümer geschaffen werden. Die Verbindungsfunktion des verbliebenden Fußweges über die Grünfläche mit dem Spielplatz soll darüber hinaus zukünftig planungsrechtlich gesichert werden. Hierzu ist die einfache Änderung des Bebauungsplanes gem. § 13 BauGB erforderlich.

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

§ 13 (vereinfacht)

Es werden keine Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet oder begründet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b (BauGB) genannten Schutzgüter.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

5. Planungsziele und städtebauliches Konzept

Das Planungsziel ist die einfache planzeichnerische Anpassung der bisherigen Darstellungen in der Planzeichnung. Die textlichen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Hele Mond“ (Nr. 164) sollen weiterhin unverändert übernommen werden.

Teile des Weges werden zukünftig dem Reinen Wohngebiet zugeordnet und nicht mehr als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung („Fußweg“) dargestellt. Der Fußweg über die öffentliche Spielfläche wird als Fußweg festgesetzt.

Östlich Hele Mond wird eine anzupflanzende Hecke nach Norden planzeichnerisch versetzt, damit die durch den Fußweg zu erweiternde private Grundstücksfläche durch die optionale Errichtung von Nebenanlagen genutzt werden kann.

6. Planinhalt und Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen des zu überplanenden Bebauungsplanes bleiben weiterhin unverändert bestehen.

6.1 Nebenanlagen

Die Abgrenzung der Flächen für Nebenanlagen bzgl. Garagen wird östlich der Straße Hele Mond leicht vergrößert um eine Nutzung des Fußweges, der bereits jetzt östlich davon überbaut wurde, für die Errichtung von Nebenanlagen zu ermöglichen.

6.2 Grünordnerische Festsetzungen

Die planzeichnerische Festsetzung einer Hecke östlich der Straße Hele Mond wird teilweise verschoben.

7. Umweltbericht gem. § 2a BauGB

Aus den unter Punkt 4.1 genannten Gründen erfolgt eine Bauleitplanung im vereinfachten Verfahren nach § 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.

8. Berücksichtigung der Belange besonderer Bevölkerungsgruppen

Auf der Ebene der Bauleitplanung sind die Belange bestimmter Bevölkerungsgruppen nicht unmittelbar erkennbar. Im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung besteht grundsätzlich für jede gesellschaftliche Gruppe gleichermaßen die Möglichkeit der Einflussnahme. Soweit vorhan-

den werden aber die der Stadt Flensburg zugeordneten Beiräte oder Vertretende der jeweiligen Bevölkerungsgruppe beteiligt. Die im betroffenen Stadtteil organisierte Interessengemeinschaft oder Bürgervereinigung wird auf die 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 wohnungnahe 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.

8.1 Gender-Aspekte

Gender-Mainstreaming oder Geschlechtergerechtigkeit in der Stadtplanung bedeutet, das Augenmerk auf die Beziehungen zwischen Gleichberechtigung und der Entwicklung menschlicher Siedlungen zu richten. Ziel der Planung ist, für gleichwertige Lebensbedingungen aller Geschlechter Sorge zu tragen. In Bezug auf die täglichen Lebensabläufe (Erwerbsleben, Verknüpfung des Erwerbs- und des Gesamtalltags, Mobilität, Kinder und deren Betreuung, häusliche Pflege von Angehörigen, Freizeit, soziale Kontakte usw.) wird durch den Bauleitplan ein Angebot unterbreitet, das allenfalls ein Gerüst darstellt und nur von den zukünftigen Bewohnenden mit Leben erfüllt werden kann.

Die Gleichstellungsbeauftragte ist im Rahmen der Trägerbeteiligung eingebunden.

In der vorliegenden Planung werden Gender-Aspekte nicht beeinflusst.

8.2 Familien / Kinder und Jugendliche

Die Stadt Flensburg 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.

In der vorliegenden Planung werden Interessen von Familien, Kindern und Jugendlichen nicht beeinträchtigt. Aufgrund der vorhandenen Bebauung und der eigentumsrechtlichen Situation ist die Wiederherstellung des ehemaligen Kirchensteiges als Fuß- und Radweg nicht möglich.

8.3 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.

In der vorliegenden Planung werden die Interessen von Senioren und Menschen mit Behinderungen nicht beeinträchtigt.

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 Begehbarkeit durch Ältere bedacht werden. Empfehlenswert ist ebenso die Errichtung von Stellplätzen in Überbreite für die Nutzung mit Rollstuhl bzw. Kinderwagen im Einzelfall auf den privaten Grundstücken.

9. Gebietsgliederung

Durch den Bebauungsplan werden die vorhandenen Flächen wie folgt gegliedert:

Verkehrsflächen	ca. 449,6 m ²
Reines Wohngebiet	ca. 243,3 m ²
Gesamtfläche	ca. 692,9 m²

10. Erschließungsbeiträge / Kosten städtebaulicher Maßnahmen

10.1 Erschließungskosten

Durch die Umsetzung der Planung entstehen für die Stadt Flensburg keine Erschließungskosten.

21
Carsten



