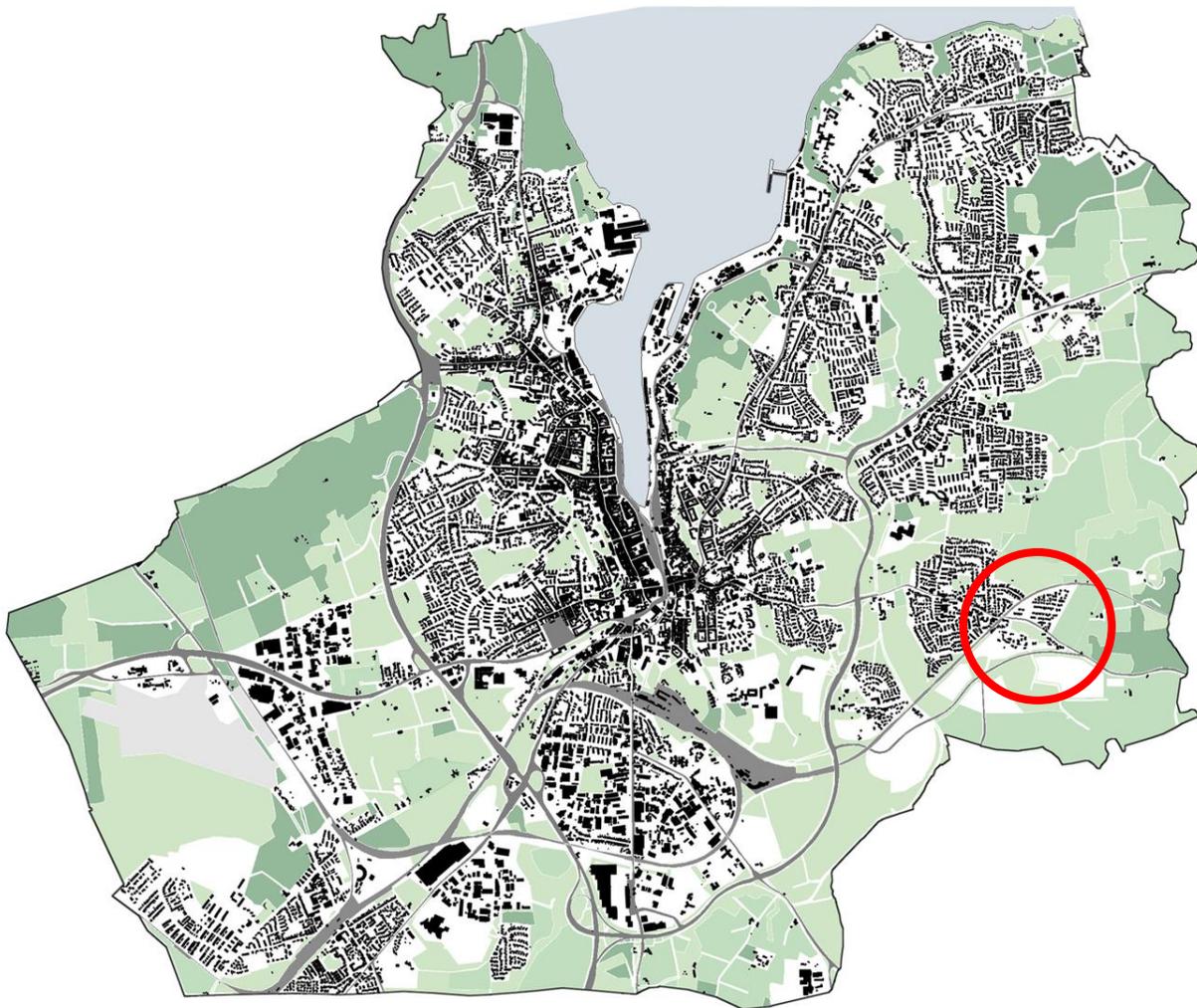


# Begründung

---

## Bebauungsplan „Tarup-Ost / Struve Lücke,, (Nr. 223)

### 1. Änderung



## **Inhalt**

<b>1.</b>	<b>Plangebiet.....</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Rechtliche Vorschriften.....</b>	<b>4</b>
<b>2.1</b>	<b>Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>4</b>
<b>2.2</b>	<b>Flächennutzungsplan .....</b>	<b>4</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>5</b>
<b>4.</b>	<b>Gründe für die Planaufstellung.....</b>	<b>6</b>
<b>5.</b>	<b>Planungsziele .....</b>	<b>6</b>
<b>6.</b>	<b>Umweltbericht gemäß §24 BauGB.....</b>	<b>6</b>
<b>6.1</b>	<b>Natur, Umwelt und Artenschutz.....</b>	<b>7</b>
<b>7.</b>	<b>Berücksichtigung der Belange besonderer Bevölkerungsgruppen.....</b>	<b>7</b>
<b>7.1</b>	<b>Gender-Aspekte .....</b>	<b>8</b>
<b>7.2</b>	<b>Familien / Kinder und Jugendliche.....</b>	<b>8</b>
<b>7.2.1</b>	<b>Senioren und Menschen mit Behinderungen.....</b>	<b>8</b>
<b>8.</b>	<b>Planinhalt und Festsetzungen .....</b>	<b>9</b>
<b>8.1</b>	<b>Art und Maß der baulichen Nutzung .....</b>	<b>9</b>
<b>8.1.1</b>	<b>Art der baulichen Nutzung .....</b>	<b>9</b>
<b>8.1.2</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung.....</b>	<b>9</b>
<b>8.1.3</b>	<b>Bauweise .....</b>	<b>10</b>
<b>8.2</b>	<b>Erschließung, Infrastruktur .....</b>	<b>10</b>
<b>8.2.1</b>	<b>Verkehrerschließung .....</b>	<b>10</b>
<b>8.2.2</b>	<b>Öffentlicher Personennahverkehr .....</b>	<b>10</b>
<b>8.2.3</b>	<b>Ruhender Verkehr / Erreichbarkeit der Hauseingänge .....</b>	<b>10</b>
<b>8.2.4</b>	<b>Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....</b>	<b>10</b>
<b>8.2.5</b>	<b>Technische Infrastruktur .....</b>	<b>10</b>
<b>8.2.6</b>	<b>Abfall, Wertstoffe.....</b>	<b>11</b>
<b>8.2.7</b>	<b>Soziale Infrastruktur .....</b>	<b>11</b>
<b>8.3</b>	<b>Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen.....</b>	<b>11</b>

<b>8.4</b>	<b>Gestalterische Festsetzungen .....</b>	<b>11</b>
<b>8.5</b>	<b>Grünordnerische Festsetzungen.....</b>	<b>11</b>
<b>8.6</b>	<b>Altlastenbezogene Festsetzungen .....</b>	<b>11</b>
<b>9.</b>	<b>Gebietsgliederung .....</b>	<b>12</b>
<b>10.</b>	<b>Erschließungsbeiträge / Kosten städtebaulicher Maßnahmen .....</b>	<b>12</b>
<b>10.1</b>	<b>Erschließungskosten.....</b>	<b>12</b>

## 1. Plangebiet

Taruper Hauptstraße 85

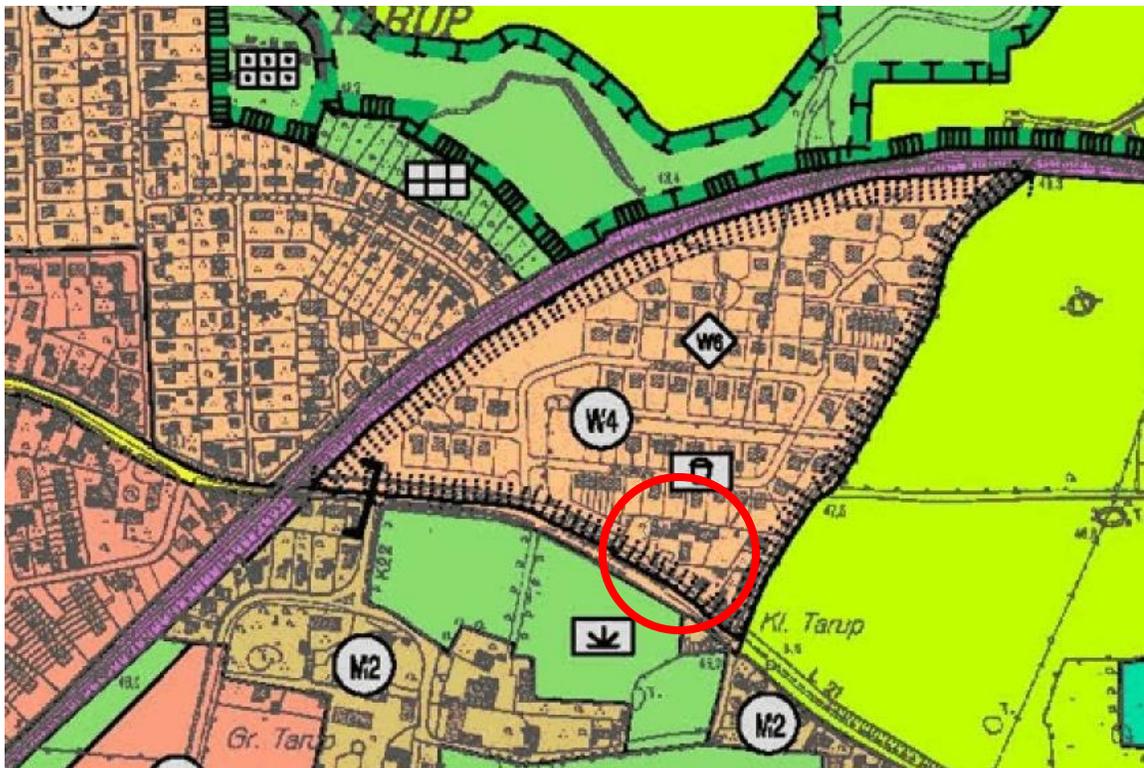
## 2. Rechtliche Vorschriften

### 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 1990) und die Landesbauordnung (LBO 2009); Außerdem das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG).

### 2.2 Flächennutzungsplan

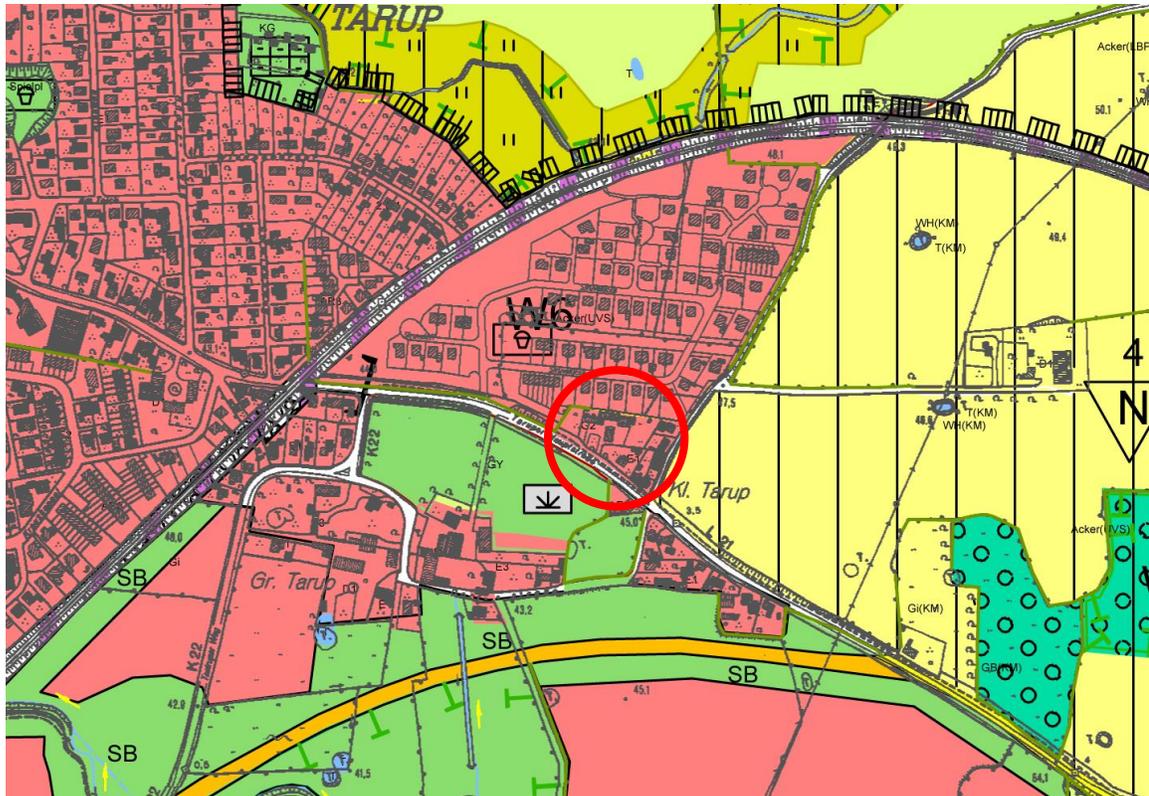
Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) aus dem Jahr 1998 der Stadt Flensburg stellt den Plangeltungsbereich bereits als Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



**Abbildung 1** Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

## 2.3 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan (LP) aus dem Jahr 1998 ist das Plangebiet ebenfalls als Wohnbaufläche ausgewiesen.



*Abbildung 2 Auszug aus dem gültigen Landschaftsplan*

## 2.4 Weitere Vorschriften

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

## 2.5 Aufzuhebende Satzungen

Mit In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 223 1. Änderung werden innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches außer Kraft gesetzt:

- der Bebauungsplan Nr.223 „Tarup-Ost / Struve Lücke“, rechtsverbindlich seit dem 01.01.2000.

## 3. Beschreibung des Gebietes

Das Plangebiet liegt im Süd-Osten des Stadtgebietes im Stadtteil Tarup. Es umfasst das Grundstück der Taruper Hauptstraße 85. Seit längerer Zeit wird das Grundstück, einst ein wirtschaftlich genutzter Bauernhof, zum Wohnen genutzt. Derzeit gilt der Bauernhof als einfaches Kulturdenkmal. Es ist davon auszugehen, dass mit der Novellierung der Denkmalliste Schleswig Holstein (geplant 2015) dieser Status entfällt (Auskunft erteilt durch den Arbeitsbereich Denkmalschutz und Stadtbild, 2015). Der westliche Bereich des Grundstücks ist geprägt durch ei-

nen zweiseitigen Hof, rückwärtig befinden sich Garagen und Schuppenbauten. Der östliche Bereich des Grundstückes ist unbebaut. Das Plangebiet ist durch das ländliche und dörfliche Umfeld geprägt.

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

Für die Stadt Flensburg wird eine steigende Nachfrage nach Wohnraum prognostiziert. Vor dem Hintergrund der prognostizierten Wachstumsdynamik ist es erforderlich, Flächen für Wohnnutzungen auszuweisen. Die im Siedlungsbereich gelegene Fläche bietet die Möglichkeit, Wohnraum bereit zu stellen und gleichzeitig die bestehende Baustruktur zu ergänzen.

Die Änderung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um das Vorhaben in städtebaulich geordneter und verträglicher Weise in die gegebene Situation einzufügen. Der Bebauungsplan Nr.233 „Tarup-Ost / Struve Lücke“ setzt für das Plangebiet bereits ein allgemeines Wohngebiet fest.

Am 01. Januar 2007 trat das novellierte Baugesetzbuch in Kraft. Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, können seitdem als beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden.

Das beschleunigte Verfahren entspricht im Wesentlichen dem für geringfügige Planänderungen schon immer möglichen vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauN-VO oder ein Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Bei einer Grundstücksgröße von 3.539 m<sup>2</sup> und einer GRZ von 0,3 ergibt es eine Grundfläche von max. 1062 m<sup>2</sup> (plus 50% Überschreitung 1591,5 m<sup>2</sup>). Demnach kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

#### **5. Planungsziele**

Das Planungsziel ist es, auf dem unbebauten Areal des ehemaligen Bauernhofes im Stadtteil Tarup dringend benötigten Wohnraum bereit zu stellen. Die Rahmenbedingungen für die Planung ergeben sich aus der örtlichen und städtebaulichen Situation sowie der angrenzenden Nutzungen. Mit dem Vorhaben wird Planrecht für ca. 4-6 Wohneinheiten im Bereich der Säule 3 (Entwicklung des Wohnens außerhalb von Stadterneuerungsgebieten) der Grundsatz für die Steuerung des Wohnungsbaus in Flensburg geschaffen.

#### **6. Umweltbericht gemäß §24 BauGB**

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Monitoringmaßnahmen nach § 4c BauGB sind ebenfalls nicht durchzuführen. Die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt sind allerdings auch weiterhin Abwägungspflichtig. Lediglich die formalen Anforderungen, die mit der förmlichen Umweltprüfung verbunden sind, entfallen. Bei Bebau-

ungsplänen der Innenentwicklung ist ein Ausgleich für Eingriffe in die Natur und Landschaft nicht erforderlich, soweit die in dem Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschreitet (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Bei der Planungsabsicht handelt es sich weder um ein UVP-pflichtiges Vorhaben noch sind europäische Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete betroffen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter liegen auch nicht vor.

## 6.1 Natur, Umwelt und Artenschutz

Aufgrund der innerörtlichen Lage und der bereits bestehenden Wohnnutzung und Versiegelung des Gebietes sind die Flächen nur von geringer ökologischer Bedeutung. Aufgrund der bereits heute bestehenden Störeinflüsse von Straße und Wohnnutzung sind die Flächen für seltene und i.d.R. stör anfällige Arten mit hohen Lebensraumsprüchen wenig geeignet.

Es bestehen **Hinweise** darauf, dass mindestens ein Gebäude Lebensstätte von Fledermäusen ist. Vor Abriss oder Umbau der Gebäude ist zunächst durch eine fachlich versierte Biologin/einen Biologen festzustellen, ob ein oder mehrere Gebäude durch Fledermäuse genutzt werden. Sollte sich dieses als zutreffend herausstellen, ist bei der weiteren Vorgehensweise das besondere Artenschutzrecht nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten, da alle einheimischen Fledermausarten im Anhang IV der FFH (Flora-Fauna-Habitat)-Richtlinie gelistet sind. Nach § 44 (1), 3. BNatSchG ist es verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Ein Abriss des betreffenden Gebäudes wäre dann nur mit einer Genehmigung der oberen Naturschutzbehörde möglich.

## 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 werden die Bedürfnisse behinderter Menschen eingegangen. Die baulichen Standards ermöglichen das barrierefreie Wohnen und die barrierefreie Nutzung des Wohnumfeldes. Die Planung deckt sich mit den durch die Gender-Planung verfolgten Zielen.

## **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 wohnungsnahen Arbeitsplätze, Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs, ÖPNV-Anbindung, kulturellen und Freizeiteinrichtungen u.ä. zur Verfügung stellt. Die Bauleitplanung schafft die Grundvoraussetzungen für ein attraktives Wohnumfeld, dessen Ausgestaltung dann Gegenstand nachfolgender Prozesse und Planungen ist.

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

In der vorliegenden Planung sind durch die Lagegunst des Plangebietes mit der Nähe zu Versorgungsmöglichkeiten (Stadtteilzentrum Twedter Plack mit Einzelhandels und Dienstleistungsangeboten) und Freiflächenangeboten (Solitüde) sowie gute fußläufige und ÖPNV-Anbindungen die äußere Rahmenbedingungen für ein familien- und kinderfreundliches Umfeld gegeben.

### **7.2.1 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 Roll-

stuhl weithin deckungsgleich mit den Anforderungen der Menschen mit Behinderungen. Beide Gruppen sind über die Beteiligung des Seniorenbeirates bzw. der Beauftragten für Menschen mit Behinderungen am Planungsprozess beteiligt.

Den Belangen von Senioren und Menschen mit Behinderungen kommt eine barrierefreie Gestaltung der Außenbereiche entgegen, die eine Nutzung für alle Bewohner erleichtert. 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 wird von den Festsetzungsmöglichkeiten nach § 84 LBO 2009 (Örtliche Bauvorschriften) Gebrauch gemacht, indem für die Erreichbarkeit von Stellplätzen, Garagen und Haustüren eine barrierefreie Erreichbarkeit festgesetzt wird. Gleiches gilt für die Erreichbarkeit und Nutzbarkeit von Nebenanlagen wie Abfallbehälter und Fahrradstellplätze. 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.

Das Planungskonzept sieht die barrierefreie Nutzbarkeit der Aufenthaltsflächen und Wohnwege bis hin zu den Hauseingängen und weiter die Erreichbarkeit aller Wohnungen über Aufzüge vor; der überwiegenden Teil der Wohnungen soll barrierefrei ausgebildet werden.

## **8. Planinhalt und Festsetzungen**

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

#### **8.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend den planerischen und städtebaulichen Zielsetzungen und der Vorprägung des Gebietes durch die angrenzenden Nutzungen als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen der Tankstelle und des Gartenbaubetriebes gem. § 4 Abs. 3 BauNVO widersprechen der Zielsetzung eines harmonischen Wohngebietes und werden somit ausgeschlossen.

#### **8.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet wird bestimmt durch Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ), Zahl der Vollgeschosse und der maximalen Höhe der Oberkante (OK max.). Die Festsetzung von den zweigeschossigen Baukörpern im Plangeltungsbereich richtet sich nach dem baulichen Bestand. Mit der Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe ist gewährleistet, dass sich die neuen Gebäude in den Bestand einfügen.

### **8.1.3 Bauweise**

Im Plangeltungsbereich ist gemäß den umliegenden Grundstücken eine offene Bebauung zulässig. Auf eine nähere Bestimmung wurde verzichtet, da durch die heterogene Bebauungsstruktur im Umfeld unterschiedliche Bauweisen möglich sind. Technische Anlagen wie zum Beispiel zur Energiegewinnung sollen in die Dachflächen integriert werden.

## **8.2 Erschließung, Infrastruktur**

### **8.2.1 Verkehrserschließung**

Das Grundstück ist bereits am der örtlichen Infrastruktur erschlossen. Die Ein- und Ausfahrt wird im Süd-Osten des Planbereichs über die Taruper Hauptstraße geschehen. Über die Taruper Hauptstraße ist das Plangebiet gut an das innerörtliche Verkehrssystem angebunden.

### **8.2.2 Öffentlicher Personennahverkehr**

Die Anbindung des Plangebietes ist als gut zu bezeichnen. Der ÖPNV, Line 13 (Bushaltestelle Tarup Bäckerweg) verkehrt, ca. 500m vom Plangebiet entfernt und ist fußläufig gut zu erreichen. Darüber hinaus besteht eine Bushaltestelle am Rüllschauer Weg der Linie 1601-1604 der Autokraft GmbH (Haltestelle „Rüllschauer Weg“). Die vorhandenen Bushaltestellen und Buslinienführungen sind von der Planung nicht berührt.

### **8.2.3 Ruhender Verkehr / Erreichbarkeit der Hauseingänge**

Im Bebauungsplan ist eine textliche Festsetzung zur barrierefreien Zugänglichkeit der Wohnungen von öffentlichen Verkehrswegen, Stellplätzen und Garagen getroffen.

### **8.2.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Die Ver- und Entsorgung erfolgt auf dem Baugrundstück als private Maßnahme mit Anschluss an das öffentliche Netz im Bereich der öffentlichen Erschließungen. Daher sind keine neuen Leitungsrechte erforderlich.

Zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung des östlichen Baufeldes wird ein Geh- und Fahrrecht im Plangebiet festgesetzt.

### **8.2.5 Technische Infrastruktur**

Die Versorgung mit Elektrizität und Fernwärme erfolgt durch die vor Ort ansässigen Versorgungsträger (Netz der Stadtwerke Flensburg). Die Versorgung mit Wasser erfolgt durch den Versorgungsträger Wasserverband Nord. Die Ableitung des Schmutz- und Regenwassers erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz.

Das anfallende Oberflächenwasser (Niederschlagswasser) ist durch bauliche oder technische Maßnahmen auf dem einzelnen Grundstück zu versickern. Wenn die Bodenverhältnisse eine Versickerung nicht zulassen, sind für das anfallende Oberflächenwasser Maßnahmen der Oberflächenwasserbewirtschaftung durch Rückhalt auf dem eigenen Grundstück vorzusehen.

Die Trink- und Brauchwasserversorgung sowie die Fernwärmeversorgung erfolgt durch Anschluss an das Netz der Stadtwerke Flensburg. Schmutzwasser wird über das Regenwasser gesplittet über die öffentlichen Erschließungsstraßen in das örtliche Netz eingeleitet.

#### **8.2.6 Abfall, Wertstoffe**

Abfall- und Wertstoffbehälter werden barrierefrei erreichbar aufgestellt. Hierzu ist eine entsprechende textliche Festsetzung getroffen. Am Abfuhrtag werden die Abfallbehälter am Rande der beiden öffentlichen Erschließungen auf entsprechend ausgewiesenen Flächen bereitgestellt.

#### **8.2.7 Soziale Infrastruktur**

Soziale Einrichtungen sind in der Umgebung vorhanden. Eine weitere Ausweisung von Flächen ist nicht notwendig.

### **8.3 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

Die notwendigen Kfz-Stellplätze und -Garagen sowie Abstellanlagen für Fahrräder für die Bewohner müssen auf dem Grundstück hergestellt werden.

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen richtet sich nach § 14 BauNVO und ist im B-Plangeltungsbereich räumlich beschränkt. Es sollen keine Nebenanlagen und Garagen im Vorgartenbereich (zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den Baugrenzen) errichtet werden um die städtebauliche Ordnung und die bestehende Hofsituation zu sichern.

### **8.4 Gestalterische Festsetzungen**

Gestalterische Festsetzungen nach §84 LBO werden nur in Bezug auf die Dachformen im Plangebiet getroffen. Es werden Flachdächer, Mansardendächer, Krüppelwalmdächer und Tonnendächer sowie eine Dachneigungen von über 45° nicht zugelassen, da diese sich nicht in die Dachlandschaft des Bestandes integrieren lassen. Die Firstrichtung im Westen des Plangebiets ist so festgelegt, dass diese sich an den Bestand orientieren. Auf diese Weise entsteht eine städtebauliche Ordnung, die gleichzeitig eine gute Ausrichtung der Gebäude auf den Grundstücken, zulässt und die bestehende Hofsituation sichert.

### **8.5 Grünordnerische Festsetzungen**

Zur Minderung der Bodenversiegelung sind die Standflächen der Stellplätze mit einer versickerungsfähigen Oberfläche auszubilden.

### **8.6 Altlastenbezogene Festsetzungen**

Es besteht kein Verdacht, dass von der Fläche Beeinträchtigungen des Wohls der Allgemeinheit ausgehen oder dass ein Gefahrentatbestand nach § 4 Bundesbodenschutzgesetz vorliegt. Im Plangebiet sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Bauarbeiten ist die Fläche auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Bauträger sollen sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen, damit Sondier- und Räummaßnahmen in das Bauvorhaben einbezogen werden können.

## 9. **Gebietsgliederung**

Durch den Bebauungsplan werden die vorhandenen Flächen wie folgt gegliedert:

Allgemeines Wohngebiet	ca. 3.539 m <sup>2</sup>
<b><u>Gesamtfläche</u></b>	<b><u>ca. 3.539 m<sup>2</sup></u></b>

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

### 10.1 **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 Straßen, Wegen 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 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. Die Entwässerungsanlagen auf den Grundstücken sind nicht Teil der öffentlichen Abwasseranlagen.