

Begründung

2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Kauslund-Osterfeld“ (Nr. 235)



Inhalt

1.	Plangebiet.....	4
2.	Rechtliche Vorschriften.....	4
2.1	Rechtsgrundlagen	4
2.2	Flächennutzungsplan / Landschaftsplan.....	4
2.3	Weitere Vorschriften	4
2.4	Aufzuhebende Satzungen	5
3.	Beschreibung des Gebietes.....	5
4.	Gründe für die Planaufstellung.....	5
4.1	Gründe für die Durchführung eines vereinfachten Verfahrens (§ 13 BauGB) bzw. eines beschleunigten Verfahrens (§ 13 a BauGB).....	5
5.	Planungsziel, Planinhalt und Festsetzungen	5
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	6
5.1.1	Art der baulichen Nutzung.....	6
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung	6
5.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	6
5.2.1	Bauweise	6
5.2.2	Überbaubare Grundstücksfläche (Baulinien, Baugrenzen, Bebauungstiefe)	6
5.3	Erschließung, Infrastruktur	6
5.3.1	Verkehrerschließung	6
5.3.2	Öffentlicher Personennahverkehr	6
5.3.3	Ruhender Verkehr / Erreichbarkeit der Hauseingänge	6
5.3.4	Technische Infrastruktur.....	7
5.3.5	Abfall, Wertstoffe.....	7
5.3.6	Soziale Infrastruktur	7
5.4	Zahl der Stellplätze und Garagen, Abstellanlagen für Fahrräder	7
5.5	Nebenanlagen	7

5.6	Grünordnerische Festsetzungen	7
5.6.1	Erhaltungs- und Anpflanzgebot.....	7
5.6.2	Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Umweltbeeinträchtigungen bei Realisierung der Planung.....	7
5.7	Gestalterische Festsetzungen	8
6.	Umweltbericht gem. § 2a BauGB	8
7.	Berücksichtigung der Belange besonderer Bevölkerungsgruppen	8
7.1	Gender-Aspekte	8
7.2	Familien / Kinder und Jugendliche	9
7.3	Senioren und Menschen mit Behinderungen	9
8.	Gebietsgliederung	10
9.	Erschließungsbeiträge / Kosten städtebaulicher Maßnahmen	10
9.1	Erschließungskosten	10

2.4 Aufzuhebende Satzungen

Mit In-Kraft-Treten wird innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplan Nr. 235 Kauslund-Osterfeld, rechtsverbindlich seit dem 22.09.2002, aufgehoben.

3. Beschreibung des Gebietes

Das Grundstück liegt innerhalb des Wohngebietes Kauslund-Osterfeld, im Stadtteil Mürwik. Das überwiegend mit Einfamilienhäusern geprägte Gebiet ist bis auf wenige Grundstücke vollständig bebaut. Das Grundstück des Plangeltungsbereiches liegt zentral im Baugebiet an dem in west-östlicher Richtung verlaufenden Grünzug, an einer der drei Platzaufweitungen der Verkehrsfläche.

4. Gründe für die Planaufstellung

Das Grundstück ist derzeit als „Fläche für Gemeinbedarf: sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt. Die vorgesehene Kindertagesstätte ist bisher nicht gebaut worden. Seitens der Kommunalen Immobilien besteht ein Interesse, diese Fläche zu Wohnbauland umzuwandeln, wenn der Bedarf für die vorgesehene Nutzung nicht mehr gegeben ist. Im Rahmen der frühzeitigen TÖB-Beteiligung wurden neben den städtischen Trägern von sozialen Einrichtungen auch private Träger angeschrieben. Ergebnis der Beteiligung ist, dass die Fläche für eine Gemeinbedarfeinrichtung zukünftig nicht mehr benötigt wird. Neu- oder Erweiterungsbauten in einzelnen Wohngebieten sind auf Grund der fehlenden Auslastung nicht mehr vorstellbar. Es wird erwartet, dass eine Entwicklung im Segment der Kindertagesbetreuung nur im Zusammenhang mit vorhandenen Einrichtungen und an den Grundschulen geben wird.

4.1 Gründe für die Durchführung eines vereinfachten Verfahrens (§ 13 BauGB) bzw. eines beschleunigten Verfahrens (§ 13 a BauGB)

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 oder Ergänzung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Um den Bürgern trotzdem die Möglichkeit zu geben, sich frühzeitig an der Planung zu beteiligen, findet das Beteiligungsverfahren wie im Normalverfahren der Bauleitplanung statt.

5. Planungsziel, Planinhalt und Festsetzungen

Ziel der Planung ist es, das derzeit als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesene Grundstück als Wohnbaufläche umzuwandeln. Dabei bleiben die Festsetzungen für die überbaubare Grundstücksfläche weitestgehend erhalten.

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Um eine städtebauliche Nutzungsvielfalt hinsichtlich einer gewünschten Nachhaltigkeit und Funktionsmischung zu erreichen, wird die Nutzung Allgemeines Wohngebiet festgeschrieben. Die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, diese widersprechen der Zielsetzung eines harmonischen Wohngebietes am Stadtrand.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Höhe der Gebäude wird durch die Festsetzung einer maximalen Firstoberkante geregelt. Diese wurde aus dem auf dem konkreten Grundstück ermittelten mittleren Niveau des Erschließungsabschnittes entwickelt und entspricht dem heute rechtskräftigen B-Plan. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird von 0,35 auf 0,3 an die Festsetzungen der angrenzenden Grundstücke angepasst. Die Geschossigkeit wird gemäß dem Gestaltungsprinzip der Qualitätsinseln (vgl. 5.7) als zwingend zweigeschossig festgesetzt.

5.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

5.2.1 Bauweise

Im Plangeltungsbereich sind gemäß den umliegenden Grundstücken nur Einzelhäuser zulässig. Anlagen zur Energiegewinnung können in die Dachflächen integriert werden.

5.2.2 Überbaubare Grundstücksfläche (Baulinien, Baugrenzen, Bebauungstiefe)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist identisch mit der heute rechtskräftigen Festsetzung.

5.3 Erschließung, Infrastruktur

5.3.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung erfolgt über die Christine-Christiansen-Straße als öffentliche Straße.

5.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Gebiet ist über die Haltestelle Flensburg-Kauslund der Linie 1605 der Autokraft an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen.

5.3.3 Ruhender Verkehr / Erreichbarkeit der Hauseingänge

Neu errichtete Stellplätze und Garagen müssen von den zugeordneten Gebäuden aus barrierefrei erreichbar sein (§ 50 Abs. 10 LBO S-H 2009). Der Zugang von öffentlichen Verkehrswegen, Stellplätzen und Garagen zu den Haustüren muss auch innerhalb des Grundstücks barrierefrei ausgeführt werden (Festsetzung nach § 84 Abs. 1 Nr. 3 LBO 2009). Die Wege zu den Haustüren müssen barrierefrei sein. Auch für Einzel- und Doppelhäuser wird empfohlen, die Hauseingänge ohne Stufen und das Eingangsgeschoss barrierefrei auszuführen.

5.3.4 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.

5.3.5 Abfall, Wertstoffe

Die Abfallbehälter müssen an ihren Stellplätzen barrierefrei erreichbar und nutzbar sein (Festsetzung nach § 84 Abs. 1 Nr. 5 LBO S-H 2009).

5.3.6 Soziale Infrastruktur

Die notwendigen Gemeinbedarfseinrichtungen sind im näheren Umfeld vorhanden. Des Weiteren befindet sich ein Spielplatz nördlich des Plangebietes.

5.4 Zahl der Stellplätze und Garagen, Abstellanlagen für Fahrräder

Stellplätze: Die notwendigen Stellplätze und Carports / Garagen für die jeweiligen Nutzungen sind auf den privaten Grundstücken entsprechend dem Stellplatzerlass (StErl) Schleswig-Holstein herzustellen, inkl. der notwendigen Stellplätze in Überbreite für die mögliche Nutzung mit Rollstuhl oder Kinderwagen (vgl. 8.3).

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

5.5 Nebenanlagen

Um eine einheitliche Regelung der Festsetzungen für Nebenanlagen zu treffen, wird die Größe im gesamten Wohngebiet auf eine Höhe von maximal 3 m und auf eine Fläche von 15 m² begrenzt. Um eine einheitliche Wirkung in den Straßenraum zu erzielen, wird festgesetzt, dass die Nebenanlagen die überbaubare Grundstücksfläche zum Erschließungsraum nicht überschreiten dürfen. Diese Festsetzungen entsprechen dem heute geltenden Recht.

5.6 Grünordnerische Festsetzungen

5.6.1 Erhaltungs- und Anpflanzgebot

Als grünordnerische Maßnahmen werden Hecken zu den Verkehrsflächen festgesetzt. Zusätzlich bleiben die Baumfestsetzungen aus dem heute rechtskräftigen B-Plan bestehen.

5.6.2 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Umweltbeeinträchtigungen bei Realisierung der Planung

Die vorliegende Planung verursacht keinen weiteren Eingriff über das Maß des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 235 „Kauslund-Osterfeld“ hinaus. Alle Regelungen des B-Planes 235 haben weiterhin Bestand.

5.7 Gestalterische Festsetzungen

Im rechtskräftigen B-Plan Nr. 235 Kauslund-Osterfeld wurden besondere gestalterische Kriterien für die Grundstücke an den drei platzartigen Aufweitungen der öffentlichen Straße getroffen. Um dieses Gestaltungsprinzip fortzuführen, wird auf dem Grundstück neben der zwingenden Zweigeschossigkeit ein grau-anthrazitfarbiges Pultdach mit max. 50 Grad Dachneigung und eine Putzfassade festgesetzt. Die Traufhöhe darf maximal 6.00 m betragen. Die Festsetzung der Firstrichtung wird beibehalten.

6. 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.

7. Berücksichtigung der Belange besonderer Bevölkerungsgruppen

Auf der Ebene der Bauleitplanung sind die Belange bestimmter Bevölkerungsgruppen (Frauen / Männer, Familien sowie Kinder und Jugendliche, Senioren, Menschen mit Behinderungen) nicht unmittelbar erkennbar, soweit nicht die Voraussetzungen für Vorhaben geschaffen werden sollen, die speziell diesen Gruppen zugeordnet sind. Im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung besteht grundsätzlich für jede gesellschaftliche Gruppe gleichermaßen die Möglichkeit der Einflussnahme auf die Planung. Gesellschaftlich bedingte Ungleichgewichte z.B. bei der Besetzung von politischen Gremien oder Verbänden, die an der Bauleitplanung als Entscheidungsträger beteiligt sind oder im Zuge der Behördenbeteiligung gehört werden, können durch die Planung selbst nicht beeinflusst werden. Soweit vorhanden werden aber die der Stadt Flensburg zugeordneten Beiräte oder Vertreter der jeweiligen Bevölkerungsgruppe beteiligt. Die im betroffenen Stadtteil organisierte Interessengemeinschaft oder Bürgervereinigung wird ebenfalls auf die vorgesehene Planung hingewiesen und erhält die Möglichkeit zum Vorbringen Ihrer Anliegen.

Übergeordnetes Ziel der Bauleitplanung ist es, im gesamten Stadtgebiet ein für alle Gruppen attraktives Wohnraumangebot zu schaffen, das eine wohnungsnaher Versorgung, einen kurzen, möglichst barrierefreien Zugang zu den Verkehrswegen und dem ÖPNV, den 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.

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; 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.

Den Belangen von Senioren und Menschen mit Behinderungen kommt eine barrierefreie Gestaltung der Außenbereiche entgegen, die eine Nutzung für alle Bewohner erleichtert.

In der vorliegenden Planung wird von den Festsetzungsmöglichkeiten nach § 84 LBO S-H 2009 Gebrauch gemacht, 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.

8. Gebietsgliederung

Durch den Bebauungsplan werden die vorhandenen Flächen wie folgt gegliedert:

Allgemeines Wohngebiet	ca. 858 m ²
Gesamtfläche	ca. 858 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 Ausbaufaufwandes.

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

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