

Begründung

Bebauungsplan „Fördestraße 20 – 48 (nordöstlich des KBA)“ (Nr. 258)



Inhalt

1.	Plangebiet.....	4
2.	Rechtliche Vorschriften.....	4
2.1	Rechtsgrundlagen	4
2.2	Flächennutzungsplan	4
2.3	Landschaftsplan	4
2.4	Weitere Vorschriften	4
2.5	Aufzuhebende Satzungen	4
3.	Beschreibung des Gebietes.....	5
4.	Gründe für die Planaufstellung.....	5
5.	Planungsziele und städtebauliches Konzept	5
6.	Umweltbericht gem. § 2a BauGB.....	6
7.	Berücksichtigung der Belange besonderer Bevölkerungsgruppen.....	6
7.1	Gender-Aspekte	6
7.2	Familien / Kinder und Jugendliche.....	6
7.3	Senioren und Menschen mit Behinderungen	7
8.	Planinhalt und Festsetzungen	7
8.1	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	7
8.1.1	Art der baulichen Nutzung.....	7
8.1.2	Maß der baulichen Nutzung.....	7
8.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	8
8.2.1	Bauweise	8
8.2.2	Überbaubare Grundstücksfläche (Baulinien, Baugrenzen, Bebauungstiefe)	8

8.3	Erschließung, Infrastruktur	8
8.3.1	Verkehrerschließung	8
8.3.2	Fußwege	9
8.3.3	Öffentlicher Personennahverkehr	9
8.3.4	Ruhender Verkehr / Erreichbarkeit der Hauseingänge	9
8.3.5	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	9
8.3.6	Technische Infrastruktur.....	9
8.3.7	Abfall, Wertstoffe.....	9
8.3.8	Soziale Infrastruktur	9
8.4	Zahl der Stellplätze und Garagen, Abstellanlagen für Fahrräder	9
8.5	Grünordnerische Festsetzungen.....	10
8.6	Altlasten.....	10
8.7	Immissionsschutzbezogene Festsetzungen	10
8.8	Denkmalschutzbezogene/Gestalterische Festsetzungen.....	10
9.	Gebietsgliederung	10
10.	Erschließungsbeiträge / Kosten städtebaulicher Maßnahmen	11
10.1	Erschließungskosten.....	11

1. Plangebiet

Das Plangebiet liegt zwischen:

im Norden: der Fördestraße,

im Osten: der Westgrenze der Grundstücke Fördestraße 50, 56 / 58 und Heinz-Krey-Hof 1-15,

im Süden: einer gedachten Linie ca. 115 m südlich der Fördestraße und

im Westen: der Ostgrenze des Grundstückes Fördestraße 18 (Bundeswehr).

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 Sonderbaufläche und Wohnbaufläche dar. Im Parallelverfahren wird daher die 57. Änderung des Flächennutzungsplanes vorgenommen, die eine Darstellung des Bereiches als Gewerbliche Baufläche, Gemischte Baufläche und Wohnbaufläche vorsieht. Nach Durchführung dieser Änderung ist der Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan ist gemäß § 9 Abs. 4 LNatSchG und § 1 Abs.7 BauGB bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt worden.

Eine Änderung des Landschaftsplanes ist nicht erforderlich, da es sich nicht um eine erstmalige bauliche Nutzung des Geländes handelt und die landschaftsplanerischen Ziele nicht betroffen sind. Die Darstellungen des Landschaftsplanes können später ohne förmliches Verfahren an die Darstellungen des Flächennutzungsplanes angepasst werden, da hier bereits eine Baufläche ausgewiesen ist.

2.4 Weitere Vorschriften

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

2.5 Aufzuhebende Satzungen

Mit In-Kraft-Treten wird innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches aufgehoben: Der Fluchtlinienplan Nr. 166 für den Bereich Twedterholz, rechtsverbindlich seit dem 10.11.1913 einschließlich der am 09.01.1926 wirksam gewordenen Änderung.

3. Beschreibung des Gebietes

Das Gebiet liegt im Nordosten der Stadt Flensburg im Stadtteil Mürwik unmittelbar an der Hauptverkehrsstraße „Fördestraße“ (Landesstraße Nr. 249) die stadtauswärts nach Glücksburg führt.

Durch den Planbereich wird jetzt bereits die Anbindung der Stellplatzanlagen für das Krafftahrtbundesamt (KBA) geführt.

Hier befand sich das ehemalige Heinz-Krey-Lager. Nach dem Abbruch des Lagers ist diese Fläche in Sukzession übergegangen und es hatte sich auf beiden Teilflächen bereits ein Baumbestand entwickelt, der in Teilen als Wald angesehen wird. Auf der westlichen Teilfläche wurde dieser Bestand im Jahre 2010 abgeholzt. Auf der östlichen Teilfläche ist dieser Baumbestand noch erhalten.

Außerhalb des Geltungsbereiches liegt unmittelbar angrenzend eine kartierte Waldfläche (Nr. 42). Hier ist der Waldabstand zu berücksichtigen.

4. Gründe für die Planaufstellung

Die Flächen östlich der Zufahrt zum KBA sind im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Eine für diesen Bereich begonnene Planung für ein Bestattungshaus und eine rückwärtige Wohnbebauung ist nicht fortgeführt worden und das Gelände ist im Besitz des Bundes geblieben.

Der Planung liegt in diesem Teil kein konkretes Vorhaben zu Grunde. Die Fläche ist geeignet, einen Beitrag zur Deckung des prognostizierten Bedarfes im Bereich des Geschosswohnungsbaus im städtischen Bereich zu leisten.

Die Flächen westlich der Zufahrt sind im Flächennutzungsplan als „Sonderbaufläche (Krafftahrtbundesamt)“ dargestellt. Von der ursprünglich vorgesehenen Nutzung als Dienstleistungszentrum für die Bundeswehr wurde mittlerweile abgesehen und die Fläche wird von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben neu vermarktet.

Auf dem Gelände soll nun ein Bürogebäude mit einer Gesamtgeschossfläche von ca. 4.000 m² entstehen für künftig etwa 200 – 230 Arbeitsplätze. Zusätzlich sollen hier ca. 170 Stellplätze untergebracht werden. Es handelt sich ausschließlich um Büroarbeitsplätze ohne Produktion oder Schichtbetrieb in den Nachtstunden.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist insbesondere die Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung für das Bürogebäude und der östlich anschließenden Wohnbebauung erforderlich. Außerdem ist die Erschließung für das Bürogebäude und das KBA mit den Auswirkungen auf die angrenzend geplante Wohnbebauung zu betrachten. Ggf. sind für die unmittelbar anschließende Wohnbebauung Immissionsschutzfestsetzungen erforderlich.

5. Planungsziele und städtebauliches Konzept

Die bauliche Lücke in diesem Bereich soll durch eine straßenbegleitende Bebauung geschlossen werden. Innerhalb des Gewerbegebietes soll lediglich eine Büronutzung entstehen. Mit dieser Nutzung ist gewährleistet, dass keine unzumutbaren Lärmbelastungen auf die Umgebung einwirken. Diese kann in 2 bis 4-geschossiger Bauweise erfolgen.

Im Mischgebiet können sowohl kleine Ladeneinheiten als auch Dienstleistungseinheiten entstehen. Unter Berücksichtigung der bestehenden Verkehrsemissionen können hier auch Wohnnutzungen vorgesehen werden. Hier ist eine maximal 3-geschossige Bebauung zulässig.

Im Wohngebiet können Wohngebäude in 2 bis 4-geschossiger Bauweise entstehen.

6. Umweltbericht gem. § 2a BauGB

Der Umweltbericht wird als eigenständige Ausarbeitung dieser Begründung als Anlage beigelegt.

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.

In der vorliegenden Planung können durch die vorgesehene Büronutzung wohnungsnaher Arbeitsplätze entstehen.

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 wohnungsnaher 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.

In der vorliegenden Planung können in unmittelbarer Nähe zum Stadtteilzentrum Twedter Plack Wohnungen in Geschossbauweise entstehen.

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. Daher werden das Leitbild und die Handlungsfelder für eine generationenfreundliche Stadt konsequent in Flensburg umgesetzt

In der vorliegenden Planung wird von den Festsetzungsmöglichkeiten nach § 84 LBO 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. Planinhalt und Festsetzungen

8.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

8.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die westliche Teilfläche ist als „Gewerbegebiet“ festgesetzt, so dass hier eine flexible Ausnutzungsmöglichkeit des Grundstückes gegeben ist.

Auf der östlichen Teilfläche ist im nördlichen Bereich entlang der Fördestraße ein Mischgebiet vorgesehen. Hier sind in Ergänzung zu den vorhandenen Einrichtungen am Twedter Plack weitere Versorgungseinheiten, insbesondere aus dem Dienstleistungsbereich zulässig.

Südlich des Mischgebietes ist ein „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Hier können Wohngebäude in Geschossbauweise entstehen.

8.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Gewerbegebiet ist eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Das entspricht der maximal zulässigen Ausnutzung in einem GE-Gebiet. Damit kann dieses Grundstück auch unter Einbeziehung der Anrechnung der Stellplatzflächen optimal ausgenutzt

werden. Die Geschossflächenzahl ist auf 0,6 reduziert. Damit kann hier maximal ca. 7.200 m² Bruttonutzfläche entstehen. Die Gebäudehöhe ist auf maximal vier Vollgeschosse festgeschrieben, sodass hier auf die umgebende Bebauung Rücksicht genommen wird, aber auch genügend Ausnutzungsmöglichkeiten gegeben sind.

Im Mischgebiet ist lediglich eine 2 bis 3-geschossige Bebauung zulässig. Diese Festsetzung ermöglicht einen baulichen Übergang zum östlich angrenzenden Bestand.

Somit können entlang der Fördestraße Gebäudeeinheiten mit ausreichenden Nutzungsmöglichkeiten entstehen, die aber auch auf den vorhandenen Gebäudebestand in der Umgebung Rücksicht nehmen. Die hier festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 ermöglicht eine angemessene Ausnutzung des Grundstückes. Mit der festgesetzten Geschossflächenzahl von 1,0 kann hier eine Bruttonutzfläche von insgesamt ca. 4.100 m² entstehen.

Innerhalb der Wohnbaufläche ist eine 2 bis 4-geschossige Bebauung zulässig, um hier die Fläche in Anlehnung an die Umgebung auch optimal nutzen zu können.

Auch hier ist eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, sodass hier ein größerer Freiflächenanteil bestehen bleibt. Mit der Geschossflächenzahl von 1,0 kann hier eine Bruttogeschossfläche von ca. 3.000 m² realisiert werden. Die Festsetzung der Geschossflächenzahlen im Misch- und Wohngebiet orientiert sich an den Festsetzungen der umgebenden Bebauungspläne und ermöglichen eine gute Ausnutzung der Bauflächen.

8.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

8.2.1 Bauweise

Gemäß Beschluss des Umwelt- und Planungsausschusses vom 01.04.08 soll die Bauweise die Installation von Solaranlagen oder anderen Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien ermöglichen.

Im gesamten Geltungsbereich ist eine abweichende Bauweise festgesetzt, sodass hier Gebäudeeinheiten von mehr als 50 m Länge mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden können. Dadurch wird auch eine geschlossene bauliche Abschirmung zur Fördestraße ermöglicht.

8.2.2 Überbaubare Grundstücksfläche (Baulinien, Baugrenzen, Bebauungstiefe)

In Anlehnung an den Fluchtlinienplan Nr. 166 ist entlang der Fördestraße mit den Gebäuden ein Abstand von mindestens 8 m einzuhalten. Zu den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen ist ein Mindestabstand von 5 m einzuhalten. Somit ist eine große Flexibilität bei der Anordnung der Gebäude auf den jeweiligen Grundstücken gegeben. Durch textliche Festsetzung ist vorgesehen, dass Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden können. Dieses entspricht dem vorgelegten Konzept für das Bürogebäude. Im südwestlichen Geltungsbereich ist der Waldabstand zur Kartierten Waldfläche außerhalb des Geltungsbereiches zu berücksichtigen.

8.3 Erschließung, Infrastruktur

8.3.1 Verkehrserschließung

Über die Fördestraße (L 249) ist das Plangebiet gut an das innerörtliche Verkehrssystem angebunden.

Die Anbindung der Stellplatzanlagen Gewerbegebietes, des Mischgebietes und des Wohngebietes soll über die bereits vorhandene Stichstraße erfolgen. Lediglich für

Besucherstellplätze ist im nordwestlichen Bereich des Gewerbegebietes eine Zu- und Abfahrt zur Fördestraße vorgesehen

8.3.2 Fußwege

An der Ostseite des Planbereiches befindet sich jetzt schon, ausgehend von der Fördestraße Richtung Süden, ein geduldeter Trampelpfad, der dann weiter östlich auf städtischen Flächen weiter zum Heinz-Krey-Hof geführt wird. Zur Sicherung dieser Fußwegeverbindung ist entlang der östlichen Planbereichsgrenze, dort wo sich jetzt schon der Weg befindet, eine 3 m breite Verkehrsfläche festgesetzt.

8.3.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Eine Bushaltestelle der Linie 7 befindet sich unmittelbar nördlich des Planbereiches in der Fördestraße. Weitere Buslinien (die Linien 10 und 11) werden über den Twedter Plack geführt, dieser befindet sich in ca. 400 m Entfernung vom Planbereich. Somit ist das Gebiet sehr gut an das ÖPNV-Netz angebunden.

8.3.4 Ruhender Verkehr / Erreichbarkeit der Hauseingänge

Neu errichtete Stellplätze und Garagen müssen von den zugeordneten Gebäuden aus barrierefrei erreichbar sein (§ 50 Abs. 10 LBO 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.

8.3.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Bereits vorhandene Entwässerungsleitungen im Gewerbegebiet sind durch Leitungsrechte

8.3.6 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.

8.3.7 Abfall, Wertstoffe

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

8.3.8 Soziale Infrastruktur

Die soziale Infrastruktur für die neu zu errichtenden Wohnungen ist in der Umgebung in ausreichendem Umfang bereits vorhanden.

8.4 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 (vgl. 8.3.3).

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

8.5 Grünordnerische Festsetzungen

Im Bebauungsplan sind textliche Festsetzungen zur Pflanzung von Bäumen (Anzahl im Verhältnis zur Grundstücksfläche) und zur Gliederung und Gestaltung der privaten Stellplatzanlagen enthalten. Zusätzlich sind die außerhalb der Bauflächen bestehenden Baumbestände als zu erhaltend festgesetzt. Weitere im Planbereich innerhalb der überbaubaren Flächen befindliche Bäume können, soweit es die weitere Planung vorsieht, beseitigt werden wenn entsprechende Ersatzmaßnahmen vorgesehen werden. Sie können aber auch erhalten bleiben, soweit sie den künftigen Planungsabsichten nicht entgegenstehen und in die Konzeption für die Bebauung oder die vorgesehenen Stellplatzanlagen einbezogen werden können.

8.6 Altlasten

Das Flensburger Büro der GMSH hat ein Gutachten zur Gefährdungsabschätzung im Rahmen der Neubauplanung für ein Bundeswehrdienstleistungszentrum auf dem Grundstück des ehemaligen Heinz-Krey-Lagers beauftragt. Ein Kontaminationsverdacht hat sich nicht bestätigt.

8.7 Immissionsschutzbezogene Festsetzungen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ist ein Schalltechnisches Gutachten erstellt worden. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass die Beurteilungspegel des Verkehrslärms tags und nachts die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 /1/ und teilweise auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV /2/ im Norden des Plangebietes überschreiten.

Um gesunde Wohnverhältnisse in den geplanten Wohnungen und Büros sicherzustellen wurden passive Schallschutzmaßnahmen für die Gebäude vorgeschlagen. Darüber hinaus wurden Hinweise für eine günstige Grundrissgestaltung der Gebäude gegeben. Unter Berücksichtigung der Hinweise und Empfehlungen können gesunde Wohn-, Lebens- und Arbeitsverhältnisse in den geplanten Gebäuden sichergestellt werden. Zur Sicherung dieser Ziele wurden die in dem Gutachten vorgeschlagenen textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan Teil B – Text aufgenommen.

8.8 Denkmalschutzbezogene/Gestalterische Festsetzungen

Die ehemalige Marinesportschule, Fördestraße 37, ist als Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung in das Denkmalsbuch des Landes Schleswig-Holstein eingetragen worden, und steht somit rechtskräftig unter Denkmalschutz. Dieses Gebäude liegt unmittelbar benachbart auf der Nordseite der Fördestraße. Die gesamte Fläche des Bebauungsplans „Fördestraße 20 – 48“ liegt im Umgebungsschutzbereich dieses eingetragenen Kulturdenkmals. Gemäß § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes bedarf die Veränderung der Umgebung eines eingetragenen Kulturdenkmals, wenn sie geeignet ist, den Eindruck des Kulturdenkmals wesentlich zu beeinträchtigen, einer denkmalrechtlichen Genehmigung. Aus diesem Grunde sollen die Entwürfe für Hochbauten in diesem Bereich frühzeitig mit der Denkmalpflegebehörde abgestimmt werden.

9. Gebietsgliederung

Durch den Bebauungsplan werden die vorhandenen Flächen wie folgt gegliedert:

Allgemeines Wohngebiet	ca. 0,29 ha
Mischgebiet	ca. 0,41 ha
Gewerbegebiet	ca. 1,24 ha

Verkehrsflächen	ca. 0,29 ha
Gesamtfläche	ca. 2,23 ha

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 Ausbaufwandes.

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.

Anlage 1 Zur Begründung:

Pflanzliste für die Anpflanzgebote im Bebauungsplan „Fördestraße 20 - 48“ Nr. 258

Bäume (Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm) folgender Arten:

- Feldahorn (*Acer campestre*),
- Rot-Ahorn (*Acer rubrum*),
- Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*),
- Spitzahorn (*Acer platanoides*),
- Italienische Erle (*Alnus cordata*),
- Hainbuche (*Carpinus betulus*),
- Rotbuche (*Fagus sylvatica*),
- Berliner Lorbeer-Pappel (*Populus beroliensis*)
- Weißrindige Himalaja-Birke (*Betula utilis*)
- Hängebirke (*Betula pendula*),
- Sumpf-Eiche (*Quercus palustris*),
- Stiel-Eiche (*Quercus robur*),
- Schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia*),
- Echte Mehlbeere (*Sorbus aria*)
- Frühe Zierkirsche (*Prunus „Accolade“*)
- Rotdorn (*Prunus leavigata*)
- Pflaumenblättriger Weißdorn (*Crataegus prunifolia*)