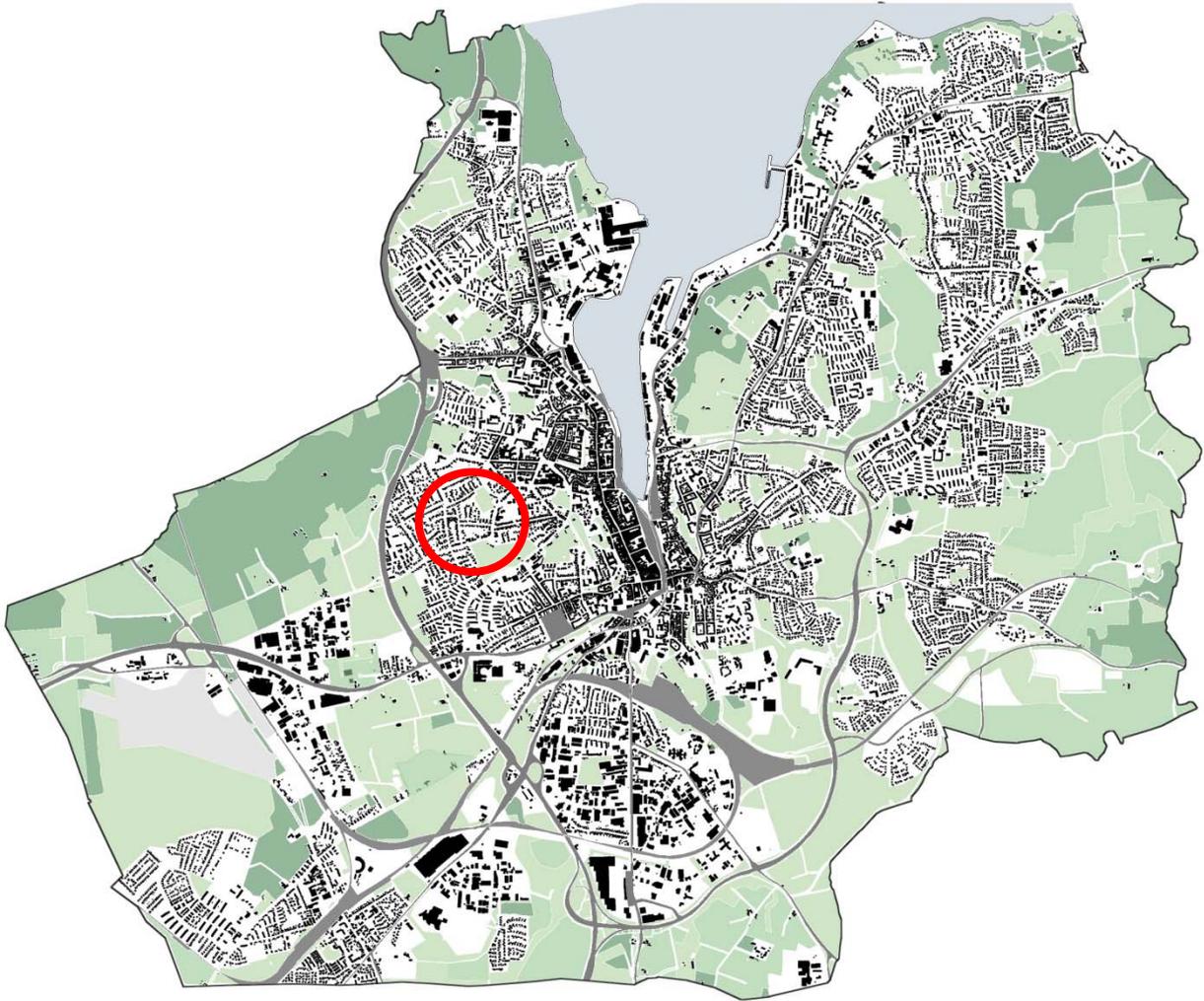


# Begründung

---

Bebauungsplan "Heinrich-Schuldt-Straße" (Nr. 312)

Erhaltungssatzung „Heinrich-Schuldt-Straße“



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

Flensburg, 22.08.2019  
Martin Löwe  
☎ 85 4183

## 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>4</b>
<b>2.4</b>	<b>Weitere Vorschriften</b> .....	<b>4</b>
<b>2.5</b>	<b>Aufzuhebende Satzungen</b> .....	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>Beschreibung des Gebietes</b> .....	<b>5</b>
<b>4.</b>	<b>Gründe für die Planaufstellung</b> .....	<b>5</b>
<b>4.1</b>	<b>Gründe für die Durchführung eines Verfahrens zur Innenentwicklung (§ 13 a BauGB)</b> .....	<b>6</b>
<b>5.</b>	<b>Planungsziele und städtebauliches Konzept</b> .....	<b>6</b>
<b>6.</b>	<b>Planinhalt und Festsetzungen</b> .....	<b>7</b>
<b>6.1</b>	<b>Art und Maß der baulichen Nutzung</b> .....	<b>7</b>
6.1.1	Art der baulichen Nutzung.....	7
6.1.2	Maß der baulichen Nutzung .....	7
<b>6.2</b>	<b>Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche</b> .....	<b>8</b>
6.2.1	Bauweise .....	8
6.2.2	Überbaubare Grundstücksfläche (Baulinien, Baugrenzen, Bebauungstiefe) .....	8
<b>6.3</b>	<b>Erschließung, Infrastruktur</b> .....	<b>8</b>
6.3.1	Verkehrerschließung .....	9
6.3.2	Öffentlicher Personennahverkehr .....	9
6.3.3	Ruhender Verkehr / Erreichbarkeit der Hauseingänge.....	9
6.3.4	Technische Infrastruktur .....	9
6.3.5	Abfall, Wertstoffe .....	9
6.3.6	Soziale Infrastruktur .....	9

<b>6.4</b>	<b>Stellplätze und Garagen, Abstellanlagen für Fahrräder .....</b>	<b>10</b>
<b>6.5</b>	<b>Nebenanlagen .....</b>	<b>10</b>
<b>6.6</b>	<b>Grünordnerische Festsetzungen.....</b>	<b>10</b>
<b>6.7</b>	<b>Denkmalschutzbezogene / Gestalterische Festsetzungen.....</b>	<b>10</b>
6.7.1	Denkmalschutz.....	10
6.7.2	Erhaltungssatzung .....	11
6.7.3	Festsetzungen.....	12
<b>7.</b>	<b>Verzicht auf Umweltbericht gem. § 2a BauGB .....</b>	<b>13</b>
<b>8.</b>	<b>Berücksichtigung der Belange besonderer Bevölkerungsgruppen .....</b>	<b>13</b>
<b>8.1</b>	<b>Gender-Aspekte.....</b>	<b>13</b>
<b>8.2</b>	<b>Familien / Kinder und Jugendliche .....</b>	<b>14</b>
<b>8.3</b>	<b>Senioren und Menschen mit Behinderungen .....</b>	<b>14</b>
<b>9.</b>	<b>Gebietsgliederung.....</b>	<b>14</b>
<b>10.</b>	<b>Erschließungsbeiträge / Kosten städtebaulicher Maßnahmen.....</b>	<b>15</b>
<b>10.1</b>	<b>Erschließungskosten .....</b>	<b>15</b>

## **1. Plangebiet**

Das Plangebiet liegt zwischen:

im Norden: den Grundstücken Nerongsallee 42, der Sportanlage Schützenhof und der Grundstücke Marienhof 2 u. 3, Marienhof 24-25, Fritz-Reuter-Weg 10

im Osten: der Nerongsallee,

im Süden: den Grundstücken Fritz-Reuter-Weg 4, Westerallee 4-14 und Nerongsallee 48

im Westen: des Fritz-Reuter-Weges

## **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 (W3)* dar. Innerhalb des Bereiches sollen überwiegend Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser sowie Hausgruppen unter Berücksichtigung einer offenen Bauweise bis zu 2 Geschossen entstehen.

Das Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan ist durch die geplante Festsetzung eines Reinen Wohngebietes somit gegeben.

### **2.3 Landschaftsplan**

Der Landschaftsplan aus dem Jahr 1998 stellt den Bereich als *Wohnbaufläche* dar.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes widersprechen somit nicht den Darstellungen des Landschaftsplanes.

### **2.4 Weitere Vorschriften**

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

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wird für Teilflächen des Geltungsbereiches eine Erhaltungssatzung gem. §172 BauGB festgesetzt.

### **2.5 Aufzuhebende Satzungen**

Mit In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 312 „Heinrich-Schuldt-Straße“ wird innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Fluchtlinienplan Nr. 178a für die Umgehungsstraße Apenrader Straße - Marienhölungsweg – Friesische Straße (17.03.1931) aufgehoben.

### **3. Beschreibung des Gebietes**

Das Plangebiet umfasst ein ab 1924 bis zum Ende der 1930er Jahre überwiegend bebautes Villen- und Einfamilienhausgebiet an der Heinrich-Schuldt-Straße auf der Westlichen Höhe. Bestimmt wird das Gebiet von ein- und zweigeschossigen Villen und Einfamilienhäusern in offener Bauweise, z. T. auch mit Mehrfamilienhäusern, die in weiten Teilen noch in großem Umfang aus der Entstehungszeit in der zweiten Hälfte der 1920er und in den 1930er Jahren stammen. Diese Gebäude sind überwiegend in den späten, schlichten Formen des Heimatschutzstils mit roten Ziegelfassaden, vereinzelt auch mit Putzfassaden, errichtet worden. Außerdem prägen die teilweise baumbestandenen, von Bebauung frei gehaltenen Vorgärten das Bild des Quartiers. Im rückwärtigen Bereich, vor allem an der Südseite der Heinrich-Schuldt-Straße, liegen teils große und tiefe Grundstücksflächen mit einem üppigen Baumbestand vor.

Der östliche Teilbereich der Straße wird in Teilen von Reihenhäusern geprägt. Des Weiteren entstanden 2 größere Mehrfamilienhäuser am südöstlichen Beginn der Heinrich-Schuldt-Straße von der Nerongsallee.

Bei aller Unterschiedlichkeit von Baukörpergrößen wird das insgesamt harmonische Ortsbild maßgeblich durch geringe Bebauungsdichten geprägt. Ferner grenzt das denkmalgeschützte Ensemble Marienhof direkt nördlich an den Geltungsbereich und wird über die Heinrich-Schuldt-Straße erschlossen.

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

Die Flächen des Plangebietes unterliegen einem erhöhten Entwicklungsdruck. Gerade im östlichen Teilbereich existieren Gebäude, die sich durch ihre Ausrichtung, Größe, Geschossigkeit, der Dachformen und der Anzahl der Wohneinheiten von der übrigen historischen Bebauung unterscheiden. Es zeichnet sich eine Entwicklung ab, die dazu führen kann, dass das bisherige historische städtebauliche Gesamtbild noch weiter beeinträchtigt wird und die Zunahme von Wohneinheiten zu einer erhöhten Verkehrsbelastung führen kann.

Gemäß §34 BauGB muss sich ein Vorhaben bei der Bewertung der Zulässigkeit nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und der zu überbauenden Grundstücksfläche innerhalb des aus der näheren Umgebung hervorgehenden Rahmen einfügen. Andere Kriterien, wie der Ausbau von Dachgeschossen, die Wohnungsanzahl oder bauordnungsrechtliche Aspekte, wie etwa die Dachformen oder Fassadengestaltungen können bei einer Bewertung nach §34 BauGB nicht berücksichtigt werden und bilden kein Zulässigkeitskriterium.

Eine reine Bewertung der Zulässigkeit von Neubauten im Rahmen des §34 BauGB wird daher im vorliegenden Fall nicht für ausreichend erachtet, um ein harmonisches Einfügen neuer Gebäude in das historische Umfeld zu gewährleisten. Zwar ist unter Anwendung des §34 BauGB eine Orientierung an bestehenden Gebäuden möglich, doch besteht die Gefahr, dass sich dadurch eine planungsrechtliche Zulässigkeit ergibt, die eine ortsbildbeeinträchtigende Neubebauung nach Westen in den historischen Gebäudebestand ermöglichen würde. Gem. § 34 Abs. 1 Satz 2 BauGB sind innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Vorhaben unter anderem nur zulässig, wenn diese sich in

die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und insbesondere auch das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

#### **4.1 Gründe für die Durchführung eines Verfahrens zur Innenentwicklung (§ 13 a BauGB)**

Die Bauleitplanung kann als Bebauungsplan der Innenentwicklung 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 m<sup>2</sup>. Durch die vorliegende Planung werden lediglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bestandssicherung und Neubebauung innerhalb des Bestandsgefüges geschaffen, für welches bereits jetzt mit dem Baufluchtlinienplan aus dem Jahr 1931 Baurecht bestehen würde. Freie Flächen, die sich für eine Neubebauung anbieten würden, sind bereits jetzt stark anthropogen geprägt. Aufgrund der geringen Erweiterungsmöglichkeiten auf bisher unversiegelte Fläche ist nicht von wesentlichen Auswirkungen auf den Naturhaushalt auszugehen.

Auswirkungen auf den Arten- und Biotopschutz können aufgrund der Kleinflächigkeit 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. 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 § 13 a BauGB angewandt werden kann.

Aufgrund einer überschlägigen Prüfung werden keine erheblichen Umweltauswirkungen erwartet.

### **5. Planungsziele und städtebauliches Konzept**

Durch Festsetzungen, die über die Bewertungskriterien gem. §34 Abs. 1 Satz 1 BauGB hinausgehen und weitere baugestalterische Regelungen aufnehmen, soll sichergestellt werden, dass das historische städtebauliche Gesamtbild der Heinrich-Schuldt-Straße erhalten bleiben kann.

Da eine einheitliche Prägung der vorhandenen Bebauung mit bestimmten Gestaltungsmerkmalen, die über gestalterische Festsetzungen innerhalb des Bebauungsplanes gesichert werden sollten, kaum gegeben ist, werden nur wenige gestalterische Festsetzungen gewählt, aber ein ausgewählter Bereich als Erhaltungsbereich gemäß §172 BauGB festgesetzt. Diese Festsetzung bietet die Möglichkeit, im Einzelfall sowie Abbrüche von gebietsprägenden Bauten zu versagen als auch die bauliche Prägung des Gebiets als Zulässigkeitsmaßstab für eine Neubebauung einzelner Grundstücke heranzuziehen. Ansonsten wäre nur die Zweigeschossigkeit und die Gebäudehöhe von 11m der Zulässigkeits-

maßstab. Es ist nicht auszuschließen, dass eine Bebauung, die diese geplanten Festsetzungen einhält, auf einzelnen Grundstücken dennoch das vorhandene Ortsbild stört. Der Erhaltungsbereich soll insbesondere die Flächen mit der historischen Bebauung vor 1939 enthalten (siehe Planzeichnung).

## **6. Planinhalt und Festsetzungen**

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

#### **6.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Ausweisung als Reines Wohngebiet gem. §3 BauNVO sichert die bestehende ausschließliche Wohnnutzung und nimmt damit die vorhandene Vorprägung der Umgebung auf.

Trotz der Bestandsvorprägung sollen die planungsrechtlichen Möglichkeiten geschaffen werden, dass sich unter Beachtung des historisch geprägten Ortsbildes neuer Wohnraum entwickeln kann. Mit der Schaffung zusätzlicher und für weite Kreise der Bevölkerung geeigneter und bezahlbarer Wohnungen wird damit ein Beitrag zur Deckung des aktuellen Wohnraumbedarfs und einem ausgeglichenen Wohnungsmarkt getätigt. Ein attraktives Wohnangebot in einem baulich bereits überwiegend genutzten Bereich ist zudem ein Beitrag, der Stadt-Umland-Wanderung zu begegnen und damit den Flächenverbrauch einzuschränken.

Zusätzlich sind die gemäß §3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, ausgeschlossen. Zur Stärkung des Wohncharakters und zur Gewährleistung eines störungsfreien Wohnens werden diese nicht mit aufgenommen.

Die Einschränkung auf maximal 4 Wohneinheiten resultiert zum einen aus der Bestandsorientierung sowie aus der Tatsache, dass die Erschließung des Gebietes, vor allem auch durch den ruhenden Verkehr, nicht überlastet werden soll und der Charakter des Wohngebietes nicht gestört wird.

#### **6.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe leitet sich aus dem bestehenden Gebäudebestand ab. Dadurch soll eine ortsbildschonende Integration zukünftiger Neubauten in dem Umfeld gewährleistet werden. Diese Festsetzung wird als ausreichend zur Sicherung der Ortsbildverträglichkeit angesehen. Auf die Festsetzung einer Zahl der Vollgeschosse wird verzichtet, da diese situationsbedingt nur schwer eine Integration in das bauliche Umfeld gewährleisten kann. So liegen teilweise im rückwärtigen Bereich auch Böschungskanten vor, die unter Umständen auch zusätzliche, zum rückwärtigen Bereich ebenerdige Untergeschosse baulich ermöglichen würden. Zur Schaffung von planungsrechtlicher Klarheit und einer Erleichterung der Prüfungsmöglichkeit für Grundstückseigentümer und Genehmigungsbehörden wird die Festsetzung einer Gesamthöhe daher für ausreichend erachtet.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist abhängig von der angestrebten Dichte. Es wird über die Grundfläche begrenzt. Zusammen mit den Regelungen zur überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenzen), der Bauweise und den Gebäudehöhen wird das jewei-

lige Baufeld klar dreidimensional definiert. Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl ist daher nicht erforderlich. Die Festsetzung einer Grundfläche von max. 200m<sup>2</sup> orientiert sich am bestehenden baulichen Umfeld. Da die überbaubaren Grundstücksflächen und Grundstücksgrößen im Plangebiet sehr unterschiedlich sind, sind weitergehende Festsetzungen notwendig um die Anwendung der Grundflächenzahl zu gewährleisten und eine zu starke Bebauung der hinterliegenden tiefen Grundstücksteile zu verhindern.

Durch die festgesetzte maximale Grundfläche von 200m<sup>2</sup> wird das nach § 17 Abs. 1 BauNVO für Reine Wohngebiete regelhaft zulässige Maß der baulichen Nutzung eingehalten. Die festgesetzte Grundfläche gewährleistet, dass ein angemessener Grundstücksanteil für die Gartennutzung verbleibt und der Charakter der näheren Umgebung als durchgrüntes Quartier gewahrt bleibt.

Auf der Grundlage von § 19 Absatz 4 BauNVO sind Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die die Geländeoberfläche lediglich unterbaut wird (z.B. Tiefgaragen, Technik- und Abstellräume) bei der Ermittlung der Grundfläche zu berücksichtigen. Daher darf die festgesetzte Grundfläche durch diese Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden. Es ist somit auch unter Berücksichtigung dieser Überschreitungsregelung sichergestellt, dass ein ausreichender Anteil der Grundstücksfläche unversiegelt bleibt und die natürlichen Bodenfunktionen z.B. im Hinblick auf die Versickerung bei Regenereignissen, aber auch als Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Mikroorganismen, gesichert wird.

## **6.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

### **6.2.1 Bauweise**

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. Hierbei wird Bezug auf die vorhandene städtebauliche Situation genommen. Häusergruppen, wie etwa die Reihenhäuser im Osten des Plangebietes, sind dabei weiterhin zulässig.

### **6.2.2 Überbaubare Grundstücksfläche (Baulinien, Baugrenzen, Bebauungstiefe)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt. Diese setzen die maximale Ausdehnung der überbaubaren Fläche fest und sind so definiert, dass die Grundstücke gut bebaubar sind und zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen ein Abstand eingehalten wird. Außerdem werden zusammenhängende, von Bebauung freizuhalten Gartenbereiche gesichert.

## **6.3 Erschließung, Infrastruktur**

Im Rahmen der Realisierung von Wohnbauten innerhalb des Bebauungsplanes stehen keine Kosten für die Erstellung weiterer öffentlicher Erschließungs- und Entsorgungsanlagen an. Entsprechende verkehrliche und technische Infrastruktur ist bereits vorhanden. Die mögliche Erschließung hinterliegender Grundstücksbereiche zur Schaffung für Flächen für den ruhenden Verkehr obliegt den privaten Grundstückseigentümern.

### 6.3.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung der Grundstücke ist über die Heinrich-Schuldt-Straße, Marienhof, Moordamm, Nerongsallee und Fritz-Reuter-Weg gesichert. Eine Bebauung hinterliegender Grundstücksflächen soll durch die Festsetzungen ausgeschlossen werden. Entsprechend sind keine weiteren Erschließungsanlagen innerhalb der Grundstücke erforderlich.

Ein Bedarf an einem weiteren Ausbau der Heinrich-Schuldt-Straße wird im Zusammenhang mit der geplanten Nutzung nicht für gewährleistet angesehen. Mit der Linie 10 bei der etwas weiter weg liegenden Haltestelle Goerdeler Straße steht ein weiteres Angebot zur Verfügung.

### 6.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr wird mit der Haltestelle Moltkestraße der Linie in dem vorliegenden Bereich der Stadt Flensburg für gegeben gesehen.

### 6.3.3 Ruhender Verkehr / Erreichbarkeit der Hauseingänge

Neu errichtete Stellplätze und Garagen müssen von den zugeordneten Gebäuden aus barrierefrei erreichbar sein (§ 50 Abs. 10 LBO 2009). Der Zugang von öffentlichen Verkehrswegen, Stellplätzen und Garagen zu den Haustüren muss auch innerhalb des Grundstücks barrierefrei ausgeführt werden (Festsetzung nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 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.

### 6.3.4 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.

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

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Flensburg.

### 6.3.5 Abfall, Wertstoffe

Die Abfallbehälter müssen an ihren Stellplätzen barrierefrei erreichbar und nutzbar sein (Festsetzung nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 84 Abs. 1 Nr. 5 LBO 2009).

### 6.3.6 Soziale Infrastruktur

Die geplante Nutzung löst aufgrund der bestehenden Bestandssituation keine zusätzlichen Bedarfe an die soziale Infrastruktur im Umfeld aus. Im weiteren Umfeld sind etwa Kinderbetreuungseinrichtungen, wie der Kita Kapernaum der Diako Flensburg, vorhanden. Deren Bestand wird derzeit ausgebaut.

## 6.4 Stellplätze und Garagen, Abstellanlagen für Fahrräder

(§§ 12, 23 BauNVO, §§ 50c der Anlage 1 zum BauGB)

Stellplätze: Gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO sind Stellplätze und Garagen in allen Baugebieten zulässig, soweit sich aus den Absätzen 2 bis 6 nichts anderes ergibt. Da Stellplätze ebenerdig angelegt werden, können diese gemäß § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegen bzw. innerhalb von Abstandsflächen. Abweichende Regelungen bzgl. der Lage der Stellplätze innerhalb des Grundstücks werden im Rahmen der Festsetzungen mit aufgenommen. Insbesondere soll die Errichtung von Stellplätzen in den hinteren Gartenbereichen verhindert werden, um ein ruhiges Wohnumfeld im rückwärtigen Bereich weiterhin zu ermöglichen.

Für den Geltungsbereich sind die notwendigen Stellplätze und Carports / Garagen für die jeweiligen Nutzungen auf den privaten Grundstücken herzustellen, inkl. der notwendigen Stellplätze in Überbreite für die mögliche Nutzung mit Rollstuhl oder Kinderwagen.

Gemäß § 50 Abs. 9 LBO müssen Stellplätze und Garagen so angeordnet und ausgeführt werden, dass ihre Benutzung die Gesundheit nicht schädigt und das Arbeiten und Wohnen, die Ruhe und die Erholung in der Umgebung durch Lärm oder Gerüche nicht über das zumutbare Maß hinaus stört.

Abstellanlagen für Fahrräder: Für den Geltungsbereich sind die notwendigen Abstellanlagen für Fahrräder auf den privaten Grundstücken herzustellen.

## 6.5 Nebenanlagen

Garagen und Carports sind zwischen der straßenseitigen Gebädefassade und der Straßenbegrenzungslinie unzulässig. Dadurch soll gewährleistet werden, dass die straßenseitigen Vorbereiche der Gebäude frei von einer Bebauung bleiben, die ggf. das Ortsbild beeinträchtigen kann. Diese wurde im ehemaligen Baufluchtlinienplan durch die Festsetzung von Baufluchtlinien ausgeschlossen. Gemäß der aktuellen BauNVO wären Garagen, Carports oder Nebenanlagen aber mittlerweile gemäß § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Daher sind die genannten restriktiven Festsetzungen erforderlich.

## 6.6 Grünordnerische Festsetzungen

Die unter die Baumschutzsatzung der Stadt Flensburg fallenden Bäume werden zum Erhalt festgesetzt. Sofern Baugrenzen zum Erhalt festgesetzte Bäume tangieren oder überschneiden, so ist im Einzelfall zu prüfen, ob die bauliche Maßnahmen und Eingriffe dem Erhalt des Baumes entgegenstehen. Ist dies der Fall, so sind die Mindestabstände einzuhalten um den Erhalt des Baumes zu sichern.

Weitergehende grünordnerische Festsetzungen werden nicht für erforderlich erachtet, da es sich vorwiegend um eine Bestandüberplanung handelt.

## 6.7 Denkmalschutzbezogene / Gestalterische Festsetzungen

### 6.7.1 Denkmalschutz

Im Plangebiet sind folgende Schutzobjekte vorhanden:

- Heinrich-Schuldt-Straße 7
- Nerongsallee 44

- Nerongsallee 46

Zur Sicherung der Belange des Denkmalschutzes sind die denkmalgeschützten Gebäude in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Bei Kulturdenkmalen (D) sind nach den Regelungen des Denkmalschutzgesetzes Schleswig-Holstein für Maßnahmen denkmalrechtliche Genehmigungen erforderlich. Dadurch können sich im Einzelfall von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes abweichende Anforderungen ergeben.

Weiterhin bestehen im Umfeld mit der Nerongsallee 42 und insbesondere der Siedlung Marienhof weitere denkmalgeschützte bauliche Anlagen. Auf die Genehmigungspflicht i.S.d. Umgebungsschutzes von Kulturdenkmalen (gemäß § 12 Abs. 1 Ziffer 3 DSchG SH) wird hingewiesen.

## 6.7.2 Erhaltungssatzung

§ 172 Abs. 1 BauGB ermächtigt die Aufstellung einer Erhaltungssatzung innerhalb eines Bebauungsplanes zum Zwecke des Bestandsschutzes. Ziel der Satzung ist es, den ortsbildprägenden Charakter der städtebaulich bedeutsamen Gebäudegruppen zu bewahren. Der räumliche Geltungsbereich der Erhaltungssatzung ist im Bebauungsplan dargestellt.

Das Satzungsgebiet umfasst ein ab 1924 bis zum Ende der 1930er Jahre überwiegend bebautes Villen- und Einfamilienhausgebiet an der Heinrich-Schuldt-Straße auf der Westlichen Höhe. Bestimmt wird die Eigenart des Gebietes von ein- und zweigeschossigen Villen und Einfamilienhäusern, die überwiegend in den späten, schlichten Formen des Heimatschutzstil mit roten Ziegelfassaden, vereinzelt auch mit Putzfassaden, errichtet wurden. Außerdem prägen die teilweise baumbestandenen, von Bebauung frei gehaltenen Vorgärten das Bild des Quartiers.

Durch die Satzung wird ein Genehmigungsvorbehalt begründet: Abbrüche, Änderungen, Nutzungsänderungen sowie die Errichtung baulicher Anlagen im Geltungsbereich bedürfen der Genehmigung. Die Genehmigungspflicht erstreckt sich auch auf bauliche Vorhaben, die aufgrund des § 69 der Landesbauordnung Schleswig - Holstein keiner Baugenehmigung bedürfen.

Die Genehmigung des Rückbaus, der Änderung und der Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist (§ 172 Abs.3 Satz1 BauGB). Die Genehmigung zur Errichtung einer baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird (§ 172 Abs.3 Satz2 BauGB).

Die Genehmigung wird durch die Bauordnung der Stadt Flensburg erteilt. Ist eine baurechtliche Genehmigung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt.

Der Antrag auf Genehmigung von Rückbau, Änderung, Nutzungsänderung oder Errichtung einer baulichen Anlage ist schriftlich bei der Stadt Flensburg, Fachbereich Stadtentwicklung und Klimaschutz, Abt. 610, Technisches Rathaus, Am Pferdewasser 14, 24931 Flensburg zu stellen.

Ordnungswidrig im Sinne des § 213 Abs.1 Nr. 4 des Baugesetzbuches handelt, wer ohne entsprechende Genehmigung eine bauliche Anlage im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung abbricht, ändert oder errichtet.

Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 213 Abs. 2 des Baugesetzbuches mit einer Geldbuße bis zu 25.000.--€ geahndet werden.

### 6.7.3 Festsetzungen

Durch gestalterische Festsetzungen sollen Mindeststandards für eine behutsame Entwicklung des Ortsbildes definiert werden. Eine grundsätzliche Übereinkunft, z.B. hinsichtlich Dachform, Material- und Farbwahl ist dabei von besonderer Bedeutung. Gemeinsam mit den Festsetzungen zur Geschossigkeit und zur baulichen Dichte sollen die gestalterischen Festsetzungen sicherstellen, dass das neue Quartier milieutypisch gestaltet wird und sich in die Nachbarschaft einfügt. Im Wesentlichen soll die städtebauliche Wirkung bzw. Gestalt beeinflusst werden, indem ein Spielraum für die Kubaturen der Baukörper festgesetzt und somit eine „gebundene Vielfalt“ vorbereitet wird. Mit den denkmalschutzbezogenen und gestalterischen Festsetzungen soll eine sich an den Charakteristika des Umfelds orientierende Bebauung sichergestellt werden, deren Umsetzung eine gestalterische Kontinuität zwischen alter und neuer Bebauung sicherstellt und eine Ortsbezogenheit des neuen Wohngebiets gewährleistet. Aus diesem Grund werden sich am Original orientierende Vorgaben hinsichtlich zu verwendenden Materialien festgesetzt. Um architektonisch-gestalterische Spielräume zu eröffnen, sollen in untergeordnetem Umfang jedoch auch andere Materialien zum Einsatz kommen dürfen. Dabei werden glänzende und reflektierende Materialien ausgeschlossen, um zu dominante und für das Gesamterscheinungsbild bzw. für die Nachbarn ggf. beeinträchtigende Gestaltungskonzepte zu verhindern.

Die Festsetzung von Dachformen und der Dachneigungen sowie die Festlegung einer maximalen Traufhöhe und der Ausschluss von Staffelgeschossen sollen eine harmonische städtebauliche Integration der Dachlandschaft in das bauliche Umfeld ermöglichen. Gerade Dächer spielen auch bezüglich der Fernwirkung eine entscheidende Wirkung im Orts- und Landschaftsbild. Sattel- und Walmdächer werden hierbei als die ortsbildprägenden Dachformen innerhalb des urbanen Siedlungsgefüges der Heinrich-Schuldt-Straße sowie dessen Umfeld, wie der denkmalgeschützten Anlage des Marienhofes, angesehen.

Eine ähnliche Bedeutung wie die Dachformen spielt dabei auch die Art der Dacheindeckung. Auch diese soll sich am Bestand orientieren. Der Bezug auf den Erhalt und die Notwendigkeit der Wiederherstellung der originalen Details der Traufen und des Ortsgangs ist dabei aus Sicht des Denkmalschutzes von entscheidender Bedeutung. Teilweise wurden diese Elemente im Laufe der letzten Jahrzehnte stark überformt oder beseitigt.

Denkmalpflegerische Belange spielen ebenso bei der Fassadengestaltung, Fenstern und Türen eine wesentliche Rolle. Der Bezug auf das originale Fassadenmaterial sowie ursprüngliche Fenster- und Türegestaltung soll helfen, den ursprünglichen Gestaltungscharakter der Gebäude wiederherzustellen bzw. zu erhalten. Eine sich an den Charakteristika des Umfelds orientierende Bebauung soll sichergestellt werden, deren Umsetzung eine gestalterische Kontinuität zwischen alter und neuer Bebauung sicherstellt und eine Ortsbezogenheit des von Neubauten gewährleistet.

Die Art der Einfriedungen ist innerhalb des Plangebietes derzeit von einer hohen gestalterischen Qualität. So liegen vornehmlich gepflegte Heckenpflanzungen. Um den Ge-

samteindruck beizubehalten, werden Festsetzungen zur Höhe und Art der Einfriedungen aufgenommen. Mit der Beschränkung der zulässigen Arten der Einfriedungen wird eine Entwicklung von Heckenstrukturen im örtlichen Stadtbild sichergestellt. Diese Heckenstrukturen erfüllen eine wichtige ökologische Funktion im Plangebiet und sorgen zugleich für ein durch Grünstrukturen dominiertes Erscheinungsbild im Plangebiet. Hecken tragen als gliedernde Freiraumelemente zur Raumbildung in den öffentlichen Räumen bei.

Die Reglementierung der Gestaltung der Zufahrten innerhalb der straßenseitigen Vorbereiche der Gebäude zielt ebenso wie die Darlegungen unter Pkt. 6.5 bezüglich der Garagen, Carports und Nebenanlagen auf den Erhalt des Ortsbildes.

## **7. Verzicht auf Umweltbericht gem. § 2a BauGB**

Aus den unter Punkt 4.1 genannten Gründen erfolgt eine Bauleitplanung im vereinfachten beschleunigten Verfahren nach § 13 a 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 vorhanden 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 sind derzeit keine Aspekte erkennbar, die gegen diese Belange sprechen.

## **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 keine Festsetzungen zu einer Erweiterung der sozialen Infrastruktur getroffen. Diese ist im weiteren Umfeld bereits ausreichend vorhanden.

## **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 wird auf diese Festsetzungen verzichtet. Die Schaffung behindertengerechter Zuwegungen zu Stellplätzen, Wohnungen und Außenbereichen wird als allgemein vorausgesetzt angenommen. Die Aufnahme etwaiger DIN-Vorschriften ist auf Ebene der Bauleitplanung nicht von Belang. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird es dagegen zu weitergehenden Prüfungen der Belange der behindertengerechten Zugänglichkeiten kommen. 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:

Reines Wohngebiet	ca. 32.094 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen	ca. 3.031 m <sup>2</sup>
Versorgungsflächen	ca. 97 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>ca. 35.222 m<sup>2</sup></b>

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

### **10.1 Erschließungskosten**

Im Zuge der Realisierung von Wohngebäuden sind keine Änderungen an den festgesetzten öffentlichen Erschließungsstraßen erforderlich. Erschließungskosten sind somit derzeit nicht erkennbar.

Allgemein gilt aber:

Gemeinden sind gemäß § 127 BauGB gehalten, zur Deckung ihres Erschließungsaufwands einen Erschließungsbeitrag zu erheben. Bei der Feststellung der Beitragspflicht und der Beitragshöhe finden §§ 127 bis 135 BauGB Anwendung. Die Erhebung erfolgt aufgrund der städtischen Erschließungsbeitragssatzung vom 03.08.2017.

Damit wird ein Erschließungsbeitrag für die erstmalige endgültige Herstellung einer Erschließungsanlage, und zwar in Höhe von 90 % des Erschließungsaufwandes von den Eigentümern bzw. Erbbauberechtigten der erschlossenen Grundstücke erhoben.

Sofern ein Erschließungsbeitrag nicht in Betracht kommt, erfolgt 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 städtischen Straßenbeitragssatzung vom 03.08.2017 von den Grundstückseigentümern bzw. von den an der Nutzung dinglich Berechtigten, denen der Ausbau Vorteile bringt, einen Ausbaubeitrag erhoben werden. 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 vom Technischen Betriebszentrum – Anstalt des öffentlichen Rechts (TBZ) gedeckt werden. Die Entwässerungsanlagen auf den Grundstücken sind nicht Teil der öffentlichen Abwasseranlagen.