

# Begründung

---

## 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Nördliche Altstadt Norderstrasse/Rummelgang“ (Nr. A4.1)



## **Inhalt**

1.	Plangebiet.....	3
2.	Rechtliche Vorschriften .....	3
2.1	Rechtsgrundlagen.....	3
2.2	Flächennutzungsplan.....	3
2.3	Landschaftsplan.....	4
2.4	Weitere Vorschriften .....	5
2.5	Aufzuhebende Satzungen.....	5
3.	Beschreibung des Gebietes .....	5
4.	Gründe für die Planaufstellung .....	6
5.	Planungsziele und städtebauliches Konzept .....	8
6.	Planinhalt und Festsetzungen .....	9
6.1.	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	9
6.1.1	Allgemeines Wohngebiet .....	9
5.1.1	Maß der baulichen Nutzung.....	10
6.1	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	11
6.2	Erschließung, Infrastruktur.....	11
6.3.1	Verkehrerschließung.....	11
6.3.2	Öffentlicher Personennahverkehr.....	12
6.3.3	Ruhender Verkehr / Erreichbarkeit der Hauseingänge .....	12
6.3.4	Technische Infrastruktur .....	13
6.3	Nebenanlagen .....	13
6.4	Örtliche Bauvorschriften .....	13
6.5	Grünordnerische Festsetzungen .....	13
6.6.1	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).....	13
7.	Berücksichtigung der Belange besonderer Bevölkerungsgruppen.....	13
8.1	Gender-Aspekte .....	14
8.2	Familien / Kinder und Jugendliche .....	14
8.3	Senioren und Menschen mit Behinderungen.....	14
8.	Gebietsgliederung .....	15

## **1. Plangebiet**

Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Nördliche Altstadt Norderstrasse/Rummelgang“ (Nr. A4.1) wurde aufgestellt für das Gebiet zwischen

im Norden: der Grundstücksgrenze zwischen dem Grundstück Marientreppe 10 und den nördlich angrenzenden Grünflächen östlich des Rummelganges,

im Osten: dem Fußweg zwischen Marientreppe 10 und dem Grundstück Norderstraße 77,

im Süden: der Marientreppe,

im Westen: dem Rummelgang sowie dem Bereich des östlichen Kellerausganges der Duborg-Skolen

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,19 ha.

## **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 2021). Außerdem das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG).

### **2.2 Flächennutzungsplan**

Die wirksame Flächennutzungsplan-Fortschreibung aus dem Jahr 2021 stellt den Planbereich als Teil Besonderer Wohngebiete dar. Außerdem wird ein Symbol für „Sozialen Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen“ (ehem. Kita) dargestellt. Somit entwickelt sich die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes nicht aus dem gültigen Flächennutzungsplan. Um auf den dargestellten Flächen Wohnungsbau zu realisieren und dem Entwicklungsgebot zu entsprechen ist eine Anpassung des Flächennutzungsplanes gemäß §13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege einer Berichtigung erforderlich.

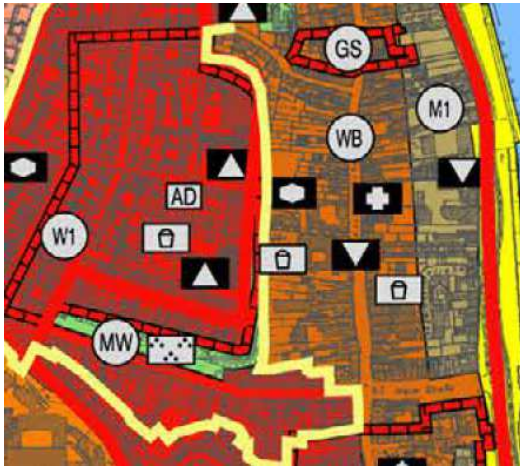


Abb.: Ausschnitt Flächennutzungsplan (2021)

### 2.3 Landschaftsplan

Der **Landschaftsplan** aus dem Jahr 2023 stellt die nicht durch Gebäude überbaute Flächen, daher nördlich, westlich und südlich des Bestandsgebäudes, als Grünfläche dar. Hiermit sind in erster Linie die Hangflächen zur Straße Am Schlosswall sowie die Grünflächen der Parkanlage sowie der Gartenflächen der Dänischen Zentralbibliothek gemeint.

Die Flächen bleiben weitestgehend unangetastet. Die Änderungsbereiche des Bebauungsplanes beschränken sich auf bereits baulich geprägte Flächen. Eine weitere Bebauung von Grünflächen wird planungsrechtlich ausgeschlossen. Der Bau der Wendeanlage östlich der Duborg-Skolen erfolgt auf einer bereits größtenteils versiegelten Fläche und ist aufgrund der geringen Größe nicht von Relevanz.

Die Planung entspricht damit den Zielen des Landschaftsplans.

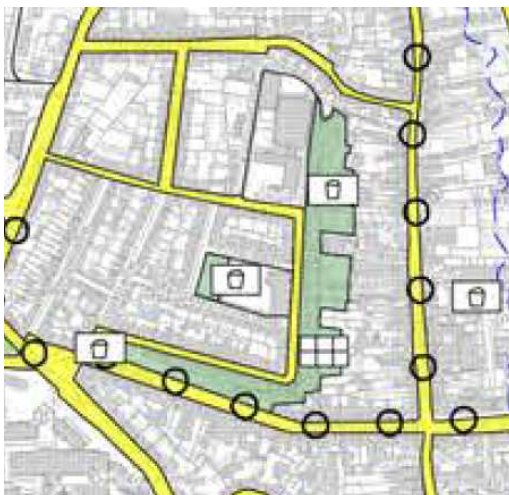


Abb.: Ausschnitt Landschaftsplan (2023)

## 2.4 Weitere Vorschriften

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

## 2.5 Aufzuhebende Satzungen

Mit In-Kraft-Treten der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Nördliche Altstadt Norderstrasse/Rummelgang“ (Nr. A4.1) wird innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplan „Nördliche Altstadt Norderstrasse/Rummelgang“ (Nr. A4.1) aufgehoben.

## 3. Beschreibung des Gebietes

Das Plangebiet liegt in der nördlichen Altstadt im Bereich der steilen Hanglagen zwischen dem Stadtteil Duborg und der Norderstraße, unmittelbar nördlich der dortigen Marientreppe, die eine wichtige fußläufige Verbindungsfunktion übernimmt, und dem Rummelgang, einem parallel zum Hang verlaufenden Fußweg.

Westlich des Plangebietes liegt der Stadtteil Duborg mit seiner dichten Geschossbebauung, den markanten Gebäuden entlang des Schlosswalls sowie der Handelslehranstalt. Der Schloßwall bietet die nächstmögliche verkehrliche Anbindung des Plangebietes an, auch wenn es nicht unmittelbar direkt an die Straße angrenzt. Das Plangebiet wird über den Rummelgang und die in West-Ost-Richtung verlaufene Marientreppe bzw. den beiden weiteren Treppenaufgängen mit dem Schlosswall fußläufig angebunden.

Im Nordwesten, im Bereich der ehemaligen Duborg, besteht die Duborg Skolen, ein markanter Gebäudekomplex, der mit seiner Bebauung bis an den Rummelgang heranragt. Der dazwischenliegende Geländesprung über dem Rummelgang wird derzeit als ein Aussichtspunkt genutzt. An der Ostseite der Duborg-Skolen bestehen Hinterausgänge aus dem Kellergeschoss sowie eine mit Obstbäumen bestandene Fläche. Nördlich liegt die nach Westen ansteigende Schlosstraße mit ihrer kleinteiligen Bebauung. Zwischen deren Hinterhofflächen und dem Rummelgang, der sich hier als schmalerer Fußweg bis an die Königsstraße fortsetzt, besteht ein markanter Geländesprung, der teilweise aus Stützmauern versehen ist.

Nordöstlich des Plangebietes existiert östlich des Rummelganges eine Grün- und Spielplatzfläche längst des Hanges. Diese Fläche war früher mit Gewerbe- und Hinterhäusern versehen. Deren ehemalige Kellergeschossdecken bilden heute teilweise eine terrassenartige Struktur in der Freiraumgestaltung. Ansonsten ist die Fläche heute baumbestanden. Markant ist die Steinmauer als Höhengsprung zum höhergelegenen Rummelgang, der von der Grünfläche mit einer zweireihigen Hecke und einem Zaun abgegrenzt ist. Die Grünfläche befindet sich derzeit in einer Umgestaltung. Zukünftig sollen Teilbereiche als Hundenausläuffläche genutzt werden.

Östlich der Grünfläche grenzen die Hinterhäuser der geschlossenen Bebauung der Norderstraße an. Neben Privatgärten und Hinterhöfen existieren mehrere schmale öffentlich zugängliche Treppen und Wege, die eine direkte Verbindung durch die Häuser zur Norderstraße ermöglichen. Unmittelbar östlich des Plangebietes liegt hierbei

ein Fußweg, der von der Marientreppe kommend die nördlich angrenzende Grünfläche über mehrere Treppen anbindet. Östlich davon existiert die markante hofartige Bebauung der Norderstraße 67. Deren rückseitige Privatgärten und Außenterrassen grenzen unmittelbar an den genannten Fußweg an.

Südlich des Plangebietes liegt die Marientreppe, eine wichtige fußläufige Verbindung zur Norderstraße. Die angrenzenden Flächen werden durch das markante denkmalgeschützte Gebäude der Dänischen Zentralbibliothek geprägt. Deren hinterliegende Gartenflächen sind eingezäunt und nehmen die dortigen Hangflächen ein. Südlich der Bibliothek setzt sich entlang der Norderstraße die für Flensburg typische geschlossene kleinteilige Bebauung mit den Hinterhöfen fort.

Im Bereich der hinterliegenden Außenflächen der Bibliothek existiert ein Treppenzugang zu einem ehemaligen Luftschutzstollen aus dem Zweiten Weltkrieg. Dieser liegt etwa 10m unter dem Rummelgang und setzt sich mit seinem Hauptstollen nach Norden bis kurz vor die Schloßstraße fort. Zur Norderstraße 77/79 existiert ein zweiter Zugang zu einem dortigen Hinterhaus. Der Stollen liegt nicht unmittelbar unter den Flächen des geplanten Allgemeinen Wohngebietes, ist bei eventuellen Tiefbaumaßnahmen aber zu berücksichtigen.

Der Rummelgang, ein Fuß- und Radweg, läuft längst des Hanges in Nord-Süd-Richtung. Es handelt sich um einen nicht gewidmeten öffentlichen Weg, der im Süden an die Toosbüystraße anbindet. Der Rummelgang wird regelmäßig durch den Betriebshof mit Fahrzeugen zur Grünflächenpflege angefahren. Diese werden dabei auf dem Rummelgang abgestellt. Ein Wenden ist nicht möglich. Die Fahrzeuge befahren in der Regel den Rummelgang bergauf rückwärts. Ein Befahren des nördlichen Rummelganges in Richtung der Königsstraße ist nicht möglich, da sich der Weg dort zu stark verengt.

Die Flächen des Plangebietes werden durch das Gebäude der ehemaligen Kita geprägt. Es handelt sich hierbei um ein älteres Gebäude, welches längst der Marientreppe in der Steilhanglage errichtet wurde. Zum Rummelgang existiert ein moderner Anbau. Nördlich des Gebäudes existieren ehemalige Außenflächen der Kita, die mittels Zäunen von der nördlich angrenzenden öffentlichen Grünfläche und dem Rummelgang abgegrenzt sind.

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

Die Änderungsfläche liegt im Bereich des im September 1997 beschlossenen Bebauungsplanes „Nördliche Altstadt Norderstrasse/Rummelgang“ (Nr. A4.1). Sie beinhaltet in erster Linie die Flächen des ehemaligen Kinderhauses des Deutschen Kinderschutzhouses, das mittlerweile in der Burgstraße ansässig ist. Im Zuge einer Nachnutzung der Fläche gibt es seitens eines privaten Vorhabenträger die Intention, im Rahmen des Bestandsgebäudes durch Umbaumaßnahmen ca. 8 Wohneinheiten zu errichten.

Ursprüngliche Planungen, die einen Abriss des Gebäudes und einen kompletten Neubau vorsahen, wie bereits in der Vergangenheit im Gestaltungsbeirat vorgestellt und

beraten, werden von Eigentümerseite nicht mehr weiterverfolgt. Insbesondere städtebauliche/architektonische Bedenken, wie auch langwierige schwierige Abstimmungsprozesse zur Erschließungssituation mit der Berufsfeuerwehr, TBZ und Bauordnung führten dazu, dass ursprüngliche Planungen nicht mehr fortgeführt wurden.

Das Grundstück ist nicht durch öffentliche Straßen („Am Schloßwall“) adäquat erschlossen. In Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden wurden Maßnahmen vorgegeben, die eine Zuwegung für Rettungsfahrzeuge im Einsatzfall sichern. Dazu gehören die Schaffung eines Wendehammers im Bereich des östlichen Kellerausganges der Duborg-Skolen in Abstimmung mit dem Dansk Skoleforening for Sydslesvig. Dieser Wendehammer soll auch die Erreichbarkeit der Grünflächen des Hanges am Rummelgang für Fahrzeuge des TBZ erleichtern, wobei bisher schwere Pflegemaschinen, wie Rasenmäher, von Hand über schwierige Wegeführungen getragen und geschoben werden mussten. Der Bau des kleinen Wendehammers soll mit einer wassergebundenen Decke erfolgen. Ein nicht geschützter Kirschbaum muss vsl. entnommen werden. Asphaltierungsmaßnahmen sind im Bereich des Rummelganges nicht notwendig. Es handelt sich um keinen Straßenausbau. Außer punktuellen Verbesserungen der Befestigung und kleineren Änderungen, wie der Absenkung der Bordsteinkante im Bereich der Einmündung in die Toosbÿustraße, sind keine weiteren Ausbaumaßnahmen erforderlich. Eine Störung des Orts- und Landschaftsbildes im Hangbereich ist somit nicht zu erwarten.

Die vorhandene stark beschnittene Hecke zwischen dem Plangrundstück und der Duborg-Skolen am östlichen Rand des Rummelganges ragt zu weit in den Weg hinein, um diesen mit Rettungsfahrzeugen unter Beachtung der Sicherheitsabstände befahren zu können. Im Rahmen der parallelen Umplanungen der Grün- und Freiflächen des Rummelgang-Hanges durch das Kinder- und Jugendbüro soll daher die bisherige zweireihige Hecke auf eine Reihe reduziert werden und der bisherige Zaun vsl. erneuert werden.

Der Bebauungsplan sah bisher eine Fläche für Gemeinbedarf gem. §9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB vor (Kindertagesstätte). Die Umnutzung für Wohnzwecke macht eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Gleichzeitig ist zum Nachweis der Erschließung und der planungsrechtlichen Sicherung der zukünftige Wendehammer östlich der Duborg-Skolen mit als Straßenfläche besonderer Zweckbestimmung aufzunehmen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes muss hierzu geringfügig erweitert werden.

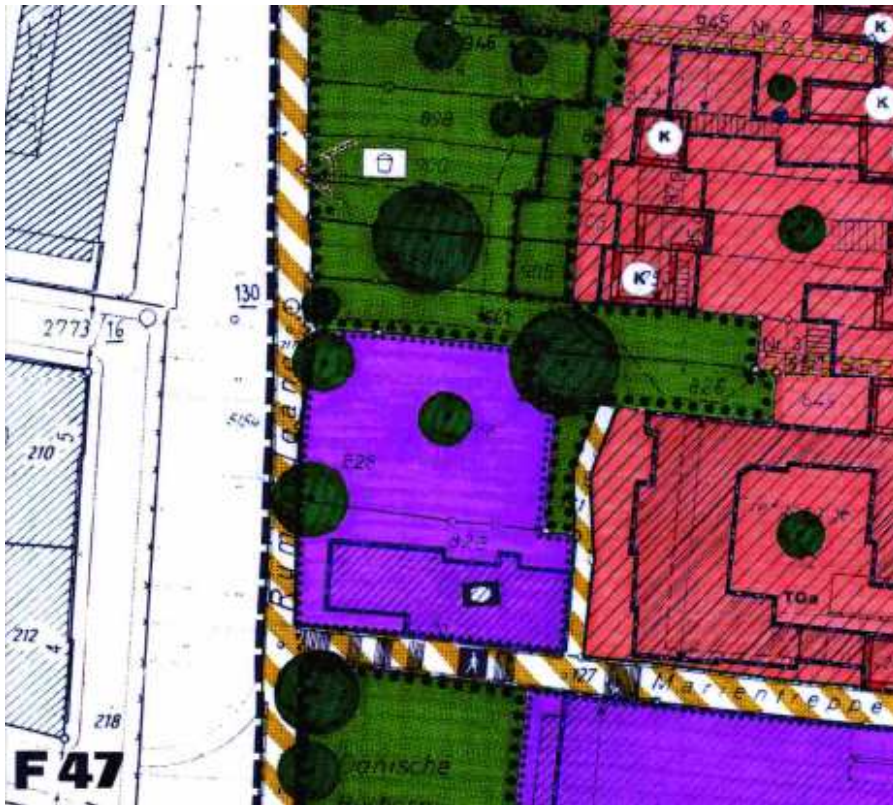


Abb.: Ausschnitt aus Bebauungsplan (1997)

Die Bauleitplanung kann 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> (§ 13 a Satz 2 Nr. 1 BauGB).

Der Flächennutzungsplan stellt in dem Bereich eine Spielplatzfläche dar. Um dem Entwicklungsgebot zu entsprechen wird der Flächennutzungsplan nachträglich auf Grundlage des Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB angepasst.

## 5. Planungsziele und städtebauliches Konzept

Der bisherige Bebauungsplan sieht eine Gemeinbedarfsfläche für soziale Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen vor. Die Umnutzung der Bestandsgebäude für Wohnnutzungen ist baugenehmigungspflichtig. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, wird zukünftig ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Es unterscheidet sich vom Umfeld mit dem Besonderen Wohngebiet dadurch, dass im Bereich der Änderungsfläche erstmalig eine Wohnnutzung entstehen soll. Ein Reines Wohngebiet scheidet aus, da die Nutzungsoptionen ansonsten zu stark eingengt wären.

Das städtebauliche Ziel ist die Schaffung von Wohneinheiten innerhalb des Bestandsgebäudes der ehemaligen Kita. Die Festsetzungen orientieren sich daher an der Bestandssituation bzw. es werden Festsetzungen aus dem ursprünglichen Bebauungsplan übernommen.

Im Bereich der Duborg-Skolen soll zukünftig ein kleinerer Wendehammer für Rettungsfahrzeuge entstehen. Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird hierzu erweitert und mit Geh- und Fahrrechten versehen.

Die geschützten Bäume wurden neu eingemessen und planzeichnerisch festgesetzt.

## **6. Planinhalt und Festsetzungen**

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

#### **6.1.1 Allgemeines Wohngebiet**

Entsprechend der Ziele des städtebaulichen Konzeptes, ein Wohnungen im Bestand zu schaffen, setzt der Bebauungsplan die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO fest.

Mit der geplanten Nutzung „Wohnen“ nimmt der Bebauungsplan die vorhandene Vorprägung im Umfeld des Plangebiets auf. Mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets wird sichergestellt, dass Wohnen die Hauptnutzung im Plangebiet bildet. Darüber hinaus bietet das Baugebiet auch Spielräume für eine wohngebietsverträgliche Form der Funktionsmischung, in der das Wohnen durch weitere Nutzungen ergänzt werden kann, sofern der Bedarf bzw. eine entsprechende Nachfrage dafür bestehen. Zusätzlich sind gemäß BauNVO z.B. der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig. Auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke können zugelassen werden.

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets schließt zudem nicht aus, dass einzelne Räume in Wohnungen gewerblich bzw. freiberuflich genutzt werden. Grundsätzlich sind freie Berufe, die im häuslichen Arbeitszimmer ausgeübt werden, denkbar. Somit kann der wachsenden Bedeutung von Dienstleistungen, die im Zusammenhang mit der Wohnnutzung ausgeübt werden können (z.B. Grafik-Design, Mediation, Coaching etc.) sowie von Telearbeitsplätzen, mit denen Unternehmen es ihren Mitarbeitern ermöglichen, ihre Arbeit vollständig oder zeitweise von zu Hause zu erledigen, Rechnung getragen werden. Zudem kann dadurch, dass untergeordnete gewerbliche oder freiberufliche Nutzungen in Wohnungen zulässig sind, eine sehr kleinteilige Funktionsmischung gefördert werden, die zu einer verkehrssparsamen Lebens- und Siedlungsform beiträgt.

Das Plangebiet ist aufgrund der Strukturierung des Umfelds für die angestrebte Nutzung gut geeignet. Im Zusammenspiel mit den dort bereits vorhandenen Wohnnutzungen und der infrastrukturellen Ausstattung kann durch die Entstehung neuer Wohnungen die Funktionsfähigkeit des Stadtteils und des angrenzenden Stadtgebiets insgesamt gestärkt werden.

Um das abgestimmte städtebauliche Konzept zweifelsfrei planungsrechtlich abzusichern und um Fehlentwicklungen zu verhindern, werden aus dem in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungsspektrum die folgenden Nutzungen ausgeschlossen:

In den Allgemeinen Wohngebieten werden Anlagen für sportliche Zwecke sowie Ausnahmen für Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen, da sie die gewünschte Art der Funktionsmischung bzw. den Quartierscharakter gefährden könnten. Im Plangebiet soll eine Wohnbebauung erfolgen, die in ihrer Dichte und Struktur der angrenzenden Wohnbebauung entspricht und zur Entwicklung einer stabilen Nachbarschaft beiträgt.

Insbesondere der Ausschluss von Gartenbaubetrieben erfolgt lediglich der Vollständigkeit halber, da das Allgemeine Wohngebiet aufgrund der zu erwartenden Grundstückswerte und seiner geringen Größe bei realistischer Betrachtung nicht für eine gartenbauliche Nutzung in Frage kommt. An dem zentralen Standort sollen derart flächenintensive Betriebe jedoch keinesfalls angesiedelt werden. Sie sind aufgrund ihrer nichtbaulichen Typik bei gleichzeitig hohen Flächenbedarfen in einer städtischen Lage städtebaulich nicht vertretbar und sollen deshalb unzulässig sein.

#### 5.1.1 Maß der baulichen Nutzung

Die zur Realisierung des Neubaukonzepts erforderlichen Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung werden durch die Festsetzung von Grundflächenzahlen (GRZ) und der Gebäudehöhen bestimmt. Zusammen mit den Regelungen zur überbaubaren Grundstücksfläche und zur Bauweise wird so das jeweils zulässige dreidimensionale Baufeld klar definiert. Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl ist daher nicht erforderlich.

Entsprechend dem vorliegenden städtebaulichen Konzept orientieren sich die Festsetzungen an der bestehenden Bebauung. Um die vorgesehene Bebauung mit einem gewissen Spielraum in der Gestaltung zu ermöglichen, wird für das Maß der baulichen Nutzung eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Auf die Festsetzung von Vollgeschossen wird aufgrund der besonderen Situation in der Hanglage verzichtet. Die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe wird als ausreichend erachtet, um die Höhenentwicklung zu reglementieren.

## 6.1 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es werden Ausnahmen zum Umgang mit Grenzabständen aufgenommen. Dies betrifft insbesondere die unmittelbare Bebauungsmöglichkeit an das Grundstück der Marientreppe. Aufgrund der besonderen städtebaulichen Lage wird die Einhaltung von Grenzabständen als nicht realistisch angesehen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Darstellung von Baugrenzen festgesetzt. Die überbaubaren Flächen orientieren sich am baulichen Bestand und den notwendigen Grundstücksabständen bzw. möglichen Unterschreitungen.

## 6.2 Erschließung, Infrastruktur

### 6.3.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung ist nach §30 BauGB bzw. §4 LBO zu beurteilen.

Das Grundstück liegt am Hang zwischen den Stadtteilen Duburg und der Nordstadt. Parallel zum Hang verläuft ein teilweise versiegelter Weg (Rummelgang, ehem. Schlossgraben, genannt). Ferner führt eine Treppenanlage aus der Norderstraße direkt bis zum Vorhabengrundstück (Marientreppe). Beide Wegeverbindungen sind für den motorisierten Verkehr nicht freigegeben bzw. ausreichend ertüchtigt. Der Rummelgang wird lediglich seitens der Straßen- und Wegekontrolle zum Zwecke der Verkehrssicherheit und/oder Instandhaltung befahren. Eine Zufahrt zum Vorhabengrundstück existiert nicht.

Eine offizielle Widmung für den öffentlichen Straßenverkehr liegt nicht vor. Der Rummelgang wird aber als vorhandene öffentliche Straße im Sinne von § 57 Abs. 3 des Straßen- und Wegegesetzes geführt. Die bisherige Nutzung entspricht wohl einem selbständigen Gehweg im Sinne von § 3 Abs. 1 Nr. 4 b und weniger einer Ortsstraße nach § 3 Abs. 1 Nr. 3 des Straßen- und Wegegesetzes.

Seitens der Feuerwehr wird die Erschließung für einen Neu-/Umbau als unzureichend bewertet. Die Bauordnung teilt diese Auffassung. Die bisherige Nutzung (KiTa) wurde im Sinne des Bestandsschutzes lediglich geduldet. Die Feuerwehr fordert eine Zufahrt gemäß den Musterrichtlinien für Flächen für die Feuerwehr, daher einer Anfahrmöglichkeit vom öffentlichen Raum bis Vorhabengrundstück. Die Schaffung einer eigenen Grundstückszufahrt wird jedoch aus Gründen des Naturschutzes wie auch des Denkmalschutzes über/entlang des Hangs nicht realisierbar sein. Die Höhenabwicklung über die Marientreppe wird ebenfalls diese Funktion nicht aufnehmen können.

Zur Lösung der Erschließungsproblematik fanden umfangreiche Abstimmungsgespräche und Testbefahrungen des Rummelganges mit einem Rettungsfahrzeug statt. Im Ergebnis muss bei der Beurteilung der Anfahrbarkeit in Fahrzeuge für die Brandbekämpfung und Rettungsfahrzeuge unterschieden werden. Letztere müssen weiter über den Rummelgang das Vorhabengrundstück anfahren können, während aus Sicht der Berufsfeuerwehr ein Löscheinsatz auch vom Schlosswall erfolgen kann, sofern

eine dauerhafte Begehung der Treppenanlage auch im Winter gewährleistet werden kann.

Die konkreten von der Berufsfeuerwehr erforderlichen Voraussetzungen für die Erteilung einer Erschließungserklärung hinsichtlich Feuerwehr/Rettungsdienst:

#### Rummelgang (Rettungsdienst)

- Realisierung einer Wendemöglichkeit für die Fahrgeometrie eines Rettungswagens im/auf dem Rummelgang am Objekt oder dahinter,
- Herstellung Zufahrtsmöglichkeit/Bordabsenkung an der Toosbystraße,
- Überprüfung auf Belastbarkeit durch Fahrzeuge bis 6t des Rummelgangs bis zur Wendeanlage,
- Gewährleistung der Befahrbarkeit dieser Rettungsachse ganzjährig (insbesondere Winterdienst),
- Freihalten der "Stadt" von Folgekosten durch die Befahrung des Rummelgangs durch Rettungs-/Einsatzfahrzeuge für den Zeitraum der Objektnutzung,
- der 2. Rettungsweges ist baulich herzustellen,
- Schaffung eines Zugangs zum Objekt auf Niveau des Rummelgangs ist wünschenswert.

#### Am Schlosswall (Löscheinsatz)

- ganzjährige Nutzbarkeit der Treppenanlage zw. Schlosswall und Rummelgang (insbesondere Winterdienst, auf die Bereitstellung von Löscheräten kann verzichtet werden).

### 6.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Im Bereich der Toosbüystraße existiert eine Bushaltestelle in etwa 100m Entfernung. Weitere Haltestellen befinden sich am Burgplatz sowie beim Schifffahrtsmuseum. Die genannten Haltestellen werden regelmäßig im dichten Takt durch Busse des Städtischen Nahverkehrs bedient.

### 6.3.3 Ruhender Verkehr / Erreichbarkeit der Hauseingänge

Aufgrund der städtebaulichen Besonderheiten können Einrichtungen für den ruhenden Verkehr im Plangebiet nicht realisiert werden. Auch wird eine dauerhafte Befahrung des Rummelganges durch Erschließungsverkehr abgelehnt.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets sind Stellplätze und Garagen daher unzulässig. Dennoch müssen für die geplanten Wohneinheiten die erforderlichen Stellplätze nachgewiesen werden. Abweichend können Befreiungen von den landesrechtlichen bauordnungsrechtlichen Vorschriften, der Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen und Garagen bzw. der Ablösepflcht mit der zuständigen Genehmigungsbehörde abgestimmt werden.

#### 6.3.4 Technische Infrastruktur

##### Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Wasser, Elektrizität und Fernwärme erfolgt durch die vor Ort ansässigen Versorgungsträger. Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz.

#### 6.3 Nebenanlagen

Für eine Aufrechterhaltung eines adäquaten Ortsbildes werden Festsetzungen zur Gestaltung von Nebenanlagen gemäß §14 Abs. 1 BauNVO aufgenommen. Insbesondere deren Höhenentwicklung wird eingeschränkt.

#### 6.4 Örtliche Bauvorschriften

Zur Wahrung der gestalterischen Einfügung des Vorhabens insbesondere in das Umfeld des markanten Steilhangbereiches erfolgen gestalterische Festsetzungen. Neben der Festlegung der Lage überbaubaren Flächen betreffen die Festsetzungen Fassadengestaltungen und Dachflächen.

#### 6.5 Grünordnerische Festsetzungen

##### 6.6.1 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

##### Hecke

Zur Gewährleistung der Befahrbarkeit des Rummelganges bis zur zukünftigen Wendeeinrichtung im Norden im Bereich der Duborg-Skolen ist die zweireihige Hecke so zurückzuschneiden, dass die zum Rummelgang liegende Heckenreihe entnommen wird. Die bestehende Zaunanlage muss aus Gründen des Personenschutzes aufgrund der Mauer bestehen bleiben.

##### Ausschluss von Schottergärten und Steinbeeten

Es wird vor dem Hintergrund der Aussagen des § 1 Abs. 5 BauGB durch Festsetzung im Bebauungsplan die Anlage von Schotter- und Steinbeeten und die damit verbundene Verwendung von Gartenfolien ausgeschlossen. Entsprechend gestaltete Flächen bieten keinen Lebensraum für Tiere und Pflanzen, unterbinden das Bodenleben und beeinträchtigen die Versickerungsfähigkeit des Bodens. Sie stehen im Gegensatz zu dem Ziel, den Klimaschutz zu fördern und sind daher nicht mit dem Wohl der Allgemeinheit vereinbar.

#### 7. 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, dass 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.

### **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.

Die vorliegende Planung bietet aufgrund zentralen städtischen Lage beste Voraussetzungen, um Erwerbs- und Gesamtalltag miteinander zu verbinden.

### **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.

### **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.

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.

## 8. Gebietsgliederung

Durch den Bebauungsplan werden die vorhandenen Flächen wie folgt gegliedert:

Allgemeines Wohngebiet	ca. 1.324m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	ca. 564 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>ca. 1.888 m<sup>2</sup></b>