

Begründung

für den Bebauungsplan "Gartenstadt Weiche" (Nr. 226)
Teilpläne A, B, C

1. Plangeltungsbereich

Der Bereich des Bebauungsplanes liegt im Südwesten des Stadtgebietes. Er wird begrenzt durch:

Im Norden: den ehemaligen Standortübungsplatz West

Im Osten: die Waldfläche am "Mückenteich" und dem Jägerweg

Im Süden: die Straße Alter Husumer Weg

Im Westen: die Bahnstrecke Flensburg-Niebüll

2. Rechtliche Vorschriften

2.1 Rechtsgrundlagen

Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind das Baugesetzbuch (BauGB) mit den auf ihm beruhenden Rechtsverordnungen wie z.B. die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanZV), die Landesbauordnung (LBO) und das Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG).

2.2 Flächennutzungsplan

Der noch verbindliche Flächennutzungsplan ist unter Ausklammerung des Geländes der Briesenkaserne vom Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein genehmigt worden. Mit der Entwidmung des Geländes von der Sondernutzung "Bund" fällt das Gelände in die kommunale Planungshoheit.

Um dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen, hat die Ratsversammlung am 3.9.1998 die Neuaufrstellung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Da gegen die Bauflächendarstellung bisher weder Anregungen noch Bedenken vorgetragen wurden, steht der F-Plan vor der endgültigen Beschlußfassung. Der Bebauungsplan ist aus den künftigen Darstellungen des F-Planes entwickelt, der den Planbereich als Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen und Grünflächen mit verschiedenen Zweckbestimmungen darstellt.

2.3 Weitere Vorschriften

Der Planbereich unterliegt der "Satzung der Stadt Flensburg zum Schutze der Bäume im Bereich der Stadt Flensburg" vom 26.1.1995 in der gültigen Fassung.

3. Gründe für die Planaufstellung

Das ehemalige Gelände der Briesenkaserne, das von der militärischen Nutzung entwidmet ist, liegt citynah zwischen Innenstadt und Umland und besitzt eine günstige Verkehrsanbindung. Aufgrund des angrenzenden Landschaftsraumes weist das Gebiet einen hohen Naherholungswert auf. Aufgrund dieser einzigartigen Verbindung soll auf dem rd. 77 ha großen Areal ein Wohngebiet mit kostengünstigen Einfamilienhäusern entstehen. Bestehende Gebäude sollen teilweise erhalten und in Mehrfamilienhäuser mit reihenhausähnlicher Aufteilung umgebaut werden. Beide Angebote sollen insbesondere junge Familien mit Kindern ansprechen, um so dem derzeitigen Trend zur Abwanderung in Umlandgemeinden entgegenzuwirken. Neben vielfältigen Gründen für eine Bauentscheidung im Umland wird auch die Verfügbarkeit von Grund und Boden gesehen. Die Entwicklungsmaßnahme Gartenstadt Weiche vergrößert das Angebot an Flächen in der Stadt Flensburg. Dadurch wird die Funktion Flensburgs als Oberzentrum gestärkt werden.

Darüber hinaus ist die Konversion von ehemals militärisch genutzten Flächen in zivil genutzte Flächen erklärtes Stadtentwicklungsziel. Das Projekt stellt einen Beitrag zum sparsamen Umgang von Grund und Boden dar. Eine neue Inanspruchnahme von Bauland wird dadurch begrenzt. Dem Vorhaben kommt somit eine große stadtentwicklerische Bedeutung zu.

Für den Stadtteil Weiche ergeben sich als Gemeinwesen neue Entwicklungschancen durch den Hinzuzug von jungen Familien. Die vorhandene Infrastruktur des Stadtteils Weiche wird gut ausgenutzt und ergänzt. Innerhalb des Gebietes sollen auch wohnungsnah Dienstleistungsarbeitsplätze entstehen.

Die städtebauliche Qualität der "Gartenstadt Weiche" soll die Wohnortentscheidung mitbestimmen. Das Gebiet soll sich marktkonform über funktionsfähige Bauabschnitte entwickeln.

4. Städtebauliche Maßnahmen

4.1 Allgemeines Planungskonzept

Das wichtigste übergeordnete Ziel besteht darin, bauwilligen Familien innerhalb des Stadtgebietes Häuser mit Baugrundstücken zu günstigen Baulandpreisen bereitzustellen.

Den städtebaulichen, ökologischen und architektonischen Anforderungen soll besondere Beachtung geschenkt werden.

Im Plangebiet befindet sich eine Vielzahl von Gebäuden, die militärisch genutzt waren. Sie sind von der Gebäudebeschaffenheit grundsätzlich auch für eine gewerbliche Nutzung geeignet.

Eine Untersuchung der Prognos AG (im Auftrag der TLG) hat ergeben, daß für eine kleinteilige gewerbliche Nutzung der Briesenkaserne über einen nicht absehbaren Zeitraum keine Verwertungschance besteht.

Ein Mangel an Gewerbeflächen besteht in Flensburg nicht. Es gibt viele leerstehende Hallen in Gewerbegebieten (ca. 50.000 m² Hallenfläche). Darüber hinaus stehen in Handewitt ausreichend neue Gewerbeflächen mit guter Verkehrsanbindung zur Verfügung.

Erfahrungsgemäß lassen sich spezielle betriebliche Anforderungen besser in neuen Gewerbegebäuden als in Bestandsgebäuden unterbringen.

Die Erschließung zusätzlicher großer Gewerbeflächen über den Alten Husumer Weg wird als sehr problematisch angesehen.

Aus diesen Gründen werden die vielfältigen Hallenbauten abgebrochen. Alle Unterkunfts-, und ein Teil der Stabs- und Kammergebäude werden erhalten und einer neuen Nutzung zugeführt.

Zum Teil weist das Gelände einen hervorragenden Grünbestand auf, der in die Planung integriert ist und den Gebietscharakter bestimmt.

Wichtige qualitative Leitbilder sind:

- Entstehung eines grünen, vielfältigen Stadtteiles,
- Bildung von kleinräumlichen unterschiedlichen neuen Quartieren im Einklang mit der vorhandenen erhaltenen Bausubstanz,
- Ausnutzung der landschaftlichen Potentiale und des Naherholungswertes der Umgebung,
- Stärkung der Nachbarschaft und Identifikation der Bewohner mit ihrem Wohngebiet,
- Berücksichtigung der Belange von Familien, Kindern und alten Menschen,
- Verwirklichung eines ganzheitlichen ökologischen Konzeptes,
- Kostensparendes Bauen mit der Möglichkeit, zweigeschossige Einfamilienhäuser zu errichten,
- Entstehung von Arbeitsplätzen durch Umnutzung bestehender Gebäude im Sinne von Wohnen und Arbeiten.

Aufgrund der Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes muß das Gebiet marktkonform über funktionsfähige Bauabschnitte entwickelt werden. Für den Fall der Stagnation ist aufgrund der Bildung kleinräumlicher, unterschiedlicher Quartiere sichergestellt, daß städtebauliche Einheiten entstehen, die für sich abgeschlossen sind.

Die einzelnen Wohngebiete sollen ein hohes Maß an Identifikation der künftigen Bewohner ermöglichen.

Erschließungskonzept

Das Gebiet enthält eine gute Primärererschließung, an die die Erschließung der neuen Quartiere angeschlossen ist.

Überlegung zu Festsetzungen im Bebauungsplan

Bei der Formulierung der Festsetzungen sind bewußt Spielräume in Kauf genommen worden, ohne dabei von den Planungsvorstellungen abzuweichen.

Bedingt durch die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und des damit verbundenen Zeitraumes der Realisierung der Quartiere müssen wandelnde Rahmenbedingungen berücksichtigt werden.

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Entsprechend dem Planungskonzept mit den vielfältigen Leitbildern wurden die Festsetzungen entwickelt.

Die Zufahrten in die Gartenstadt Weiche sind durch baumbestandene Grünflächen eingefasst. Sie bilden die Tore der drei Zufahrten des Gebietes.

Mischgebiete

Die Mischgebiete südöstlich des Baugebietes entlang des Alten Husumer Weges und des Jägerweges wurden festgesetzt, um in diesen Flächen bestehende Gebäude zu erhalten und hochwertige Büro- und Dienstleistungsarbeitsplätze anzusiedeln.

Diese Bebauung stellt ein Bindeglied zwischen der ungeordneten Straßenrandbebauung (außerhalb des B-Plan-Gebietes) und den Wohngebieten her.

Das Mischgebiet im Zentrum ist zu dem Zweck ausgewiesen worden, Versorgungseinrichtungen für die Gartenstadt zu bündeln und so ein Zentrum zu bilden.

Allgemeine Wohngebiete

Es sind Allgemeine Wohngebiete festgesetzt, um den Nutzungskanon für Wohngebiete im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung zu öffnen. Damit soll ein planerischer Beitrag zur stärkeren Nutzungsmischung in Wohngebieten geleistet werden. Um Störkonflikte auszuschließen, werden die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

Es können auf der Basis von Grundstücksgrößen um 600 m² ca. 600 Einfamilienhäuser unterschiedlicher Typen realisiert werden. In Mehrfamilienhäusern in bestehenden Unterkunftsgebäuden werden ca. 230 Wohneinheiten in reihenhausähnlicher Anordnung geschaffen.

Maß der baulichen Nutzung

In der Höhe der Nutzungsziffern wurde berücksichtigt, daß teilweise bestehende Bebauung von Unterkunftsgebäuden zu Wohnzwecken umgenutzt wird und vorhandenen Bunkeranlagen erhalten bleiben. Sie werden als Gemeinschaftskeller umgenutzt (siehe Berechnung der GRZ und GFZ, WA Nr. A.05 - A.10, A.14 bis A.20, A.24 bis A.27, Anlage 1).

In den neuen Wohngebieten unterschiedlicher Typen sind mittlere Dichtewerte festgesetzt. Zum Landschaftsraum hin ist eine abnehmende Dichte vorgesehen, um die Zentralität des Quartiers zu wahren und die inneren Verkehrsströme zu optimieren.

Südöstlich des Zentrums (WA Nr. A.11 A.23) und nordwestlich des Zentrums (WA B.01 und B.02) sind die Nutzungsobergrenzen des Allgemeinen Wohngebietes in der GRZ um 0,2 überschritten worden, um die Errichtung von Gartenhof- bzw. Atriumhäusern insbesondere für alte Menschen zu realisieren. Diese Form des Einfamilienhauses trägt aufgrund seiner städtebaulichen Eigenschaften zu einer sinnvollen städtebaulichen Verdichtung bei.

Neben den städtebaulichen Gründen, der Verdichtung der Bebauung im Zentrum (siehe § 17 (2) Ziff. 1 BauNVO) bilden die Gartenhof- bzw. Atriumhäuser als eine der ältesten bekannten Wohnformen einen Beitrag zum kosten- und flächensparenden Bauen. Entsprechend BauNVO § 17 (2) Ziff. 2 ist trotz der Überschreitung sichergestellt, daß die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gerade durch diese Wohnform nicht beeinträchtigt werden.

Zahl der Vollgeschosse

Das Gebiet der ehemaligen Briesenkaserne ist in seinem Bestand von zweigeschossigen Gebäuden mit Steildächern geprägt. Da sich das Gebiet in städtischer Randlage befindet, sollen diese Höhen nicht überschritten werden. Die Festsetzung zweier Vollgeschosse mit Dachgeschoß ermöglicht es, zweigeschossige Einfamilienhäuser zu bauen, wodurch kompakte Hauslösungen ein flächen- und kostensparendes Bauen ermöglichen. Durch die zweigeschossige Bauweise können Dachausbauten entfallen und eine harmonische Dachlandschaft erzielt werden.

Um eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes auszuschließen, wird die Höhe der baulichen Anlagen beschränkt. Die Höhenbegrenzung der Baukörper dient dem Ziel, ausgebaute Dachgeschosse oberhalb des 1. Obergeschosses in Grenzen zu halten. Um in den Landschaftsraum überzuleiten, ist die Höhenentwicklung zur Landschaft um ein Vollgeschoß reduziert worden. In diesen Bereichen ist das ausgebaute Dachgeschoß entsprechend LBO als Vollgeschoß zulässig. Dadurch werden kompakte Baukörper entwickelt und die Dachlandschaft harmonisch gestaltet.

Die Beschränkung von max. 2 Wohnungen pro Einfamilienhaus ist getroffen worden, um den Charakter des Gebietes zu wahren und das Verkehrsaufkommen im Quartier zu begrenzen.

Bauweise

Die Disposition der Baufelder ist so gewählt worden, daß eine städtebauliche Struktur zur vielfältigen Quartiersbildung entstehen kann. Die Grundstücke sind so angeordnet, daß auf beiden Straßenseiten gute Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse gegeben sind. Es sind sowohl aufgereihete Siedlungs- wie auch Clusterstrukturen vorhanden. Durch die Festsetzung von Baulinien werden die Straßenräume städtebaulich in ihrer Wirkung gefaßt. Die Anordnung der Baugrenzen ist so gewählt worden, daß gartenseitig große Abstände zwischen den Grundstücken entstehen. Dieses fördert die ungestörte Atmosphäre im privaten Gartenbereich. Die Vorgabe der Firstrichtung soll die Dachlandschaft ordnen und den gestalterischen Bezug der Häuser zu den Straßenräumen steigern.

Es wurde offene Bauweise mit Einzel-, Doppelhäusern und Hausgruppen festgesetzt, um den Charakter der Gartenstadt mit durchgrünten Grundstücken zu erreichen.

In den Bereichen der bestehenden Unterkunftsgebäude wird eine von der offenen abweichende Bauweise im Sinne von § 22 (4) BauNVO festgesetzt, so daß Gebäude über 50 m Länge zulässig sind (siehe WA Nr. A.05 bis A.10, A.14 bis A.20, A.24 bis A.27). Dieses ist erforderlich, da die bestehenden Unterkunftsgebäude länger als 50 m sind.

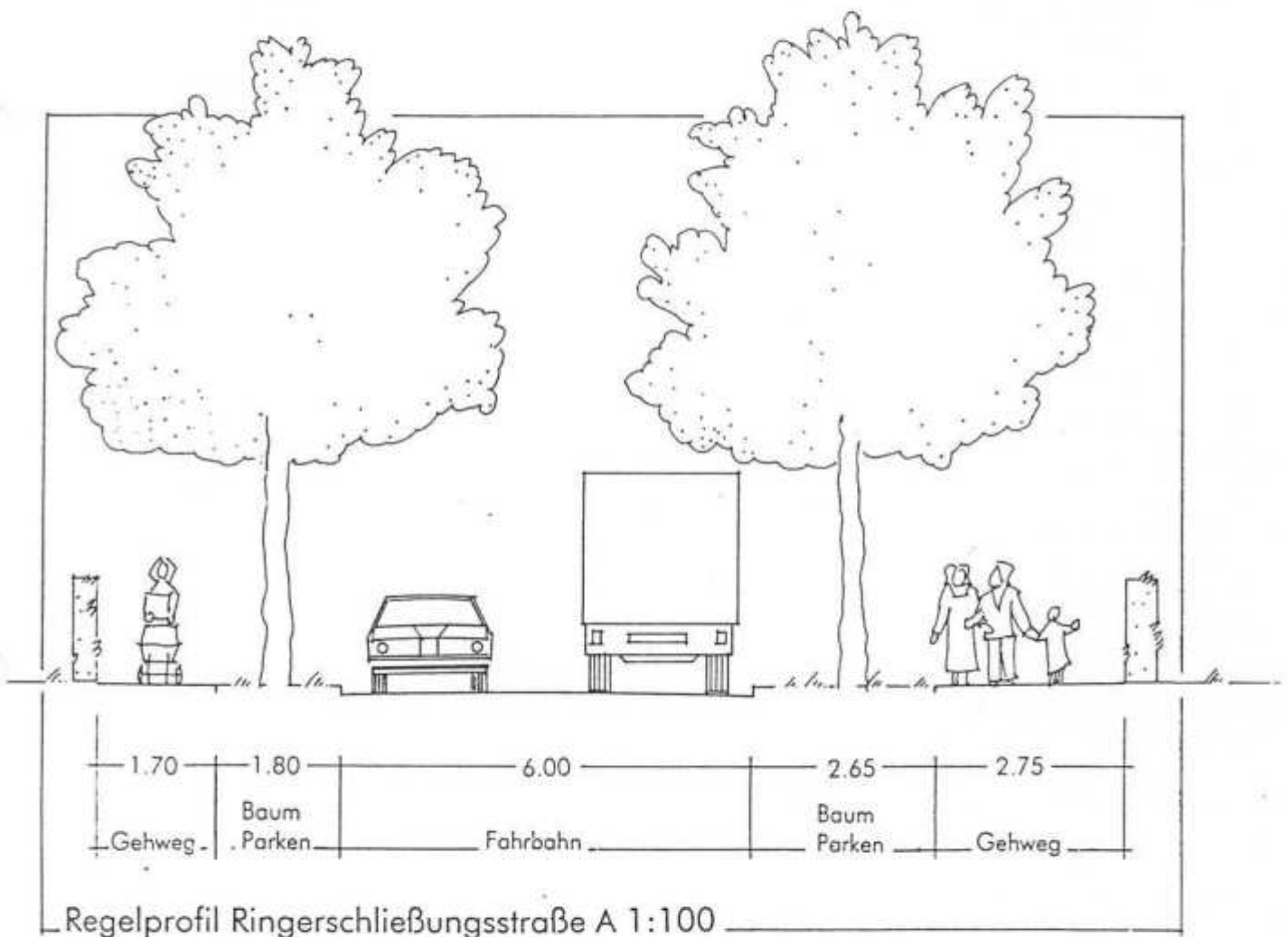
Eine abweichende Bauweise gegenüber der geschlossenen Bauweise wurde in den Allgemeinen Wohngebieten WA Nr. A11, A23, B01, B02 festgesetzt, um Gartenhof- und Atriumhäuser zu ermöglichen.

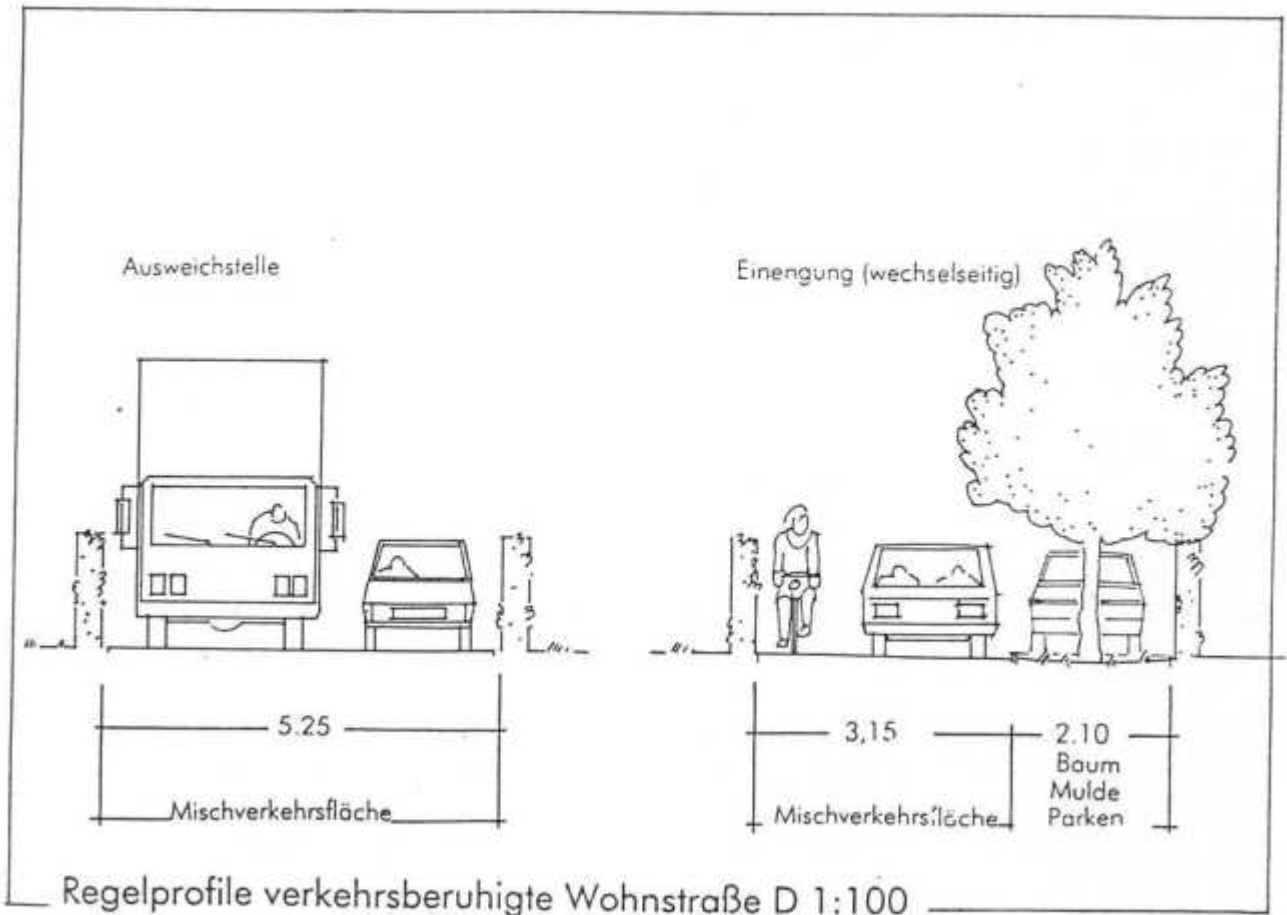
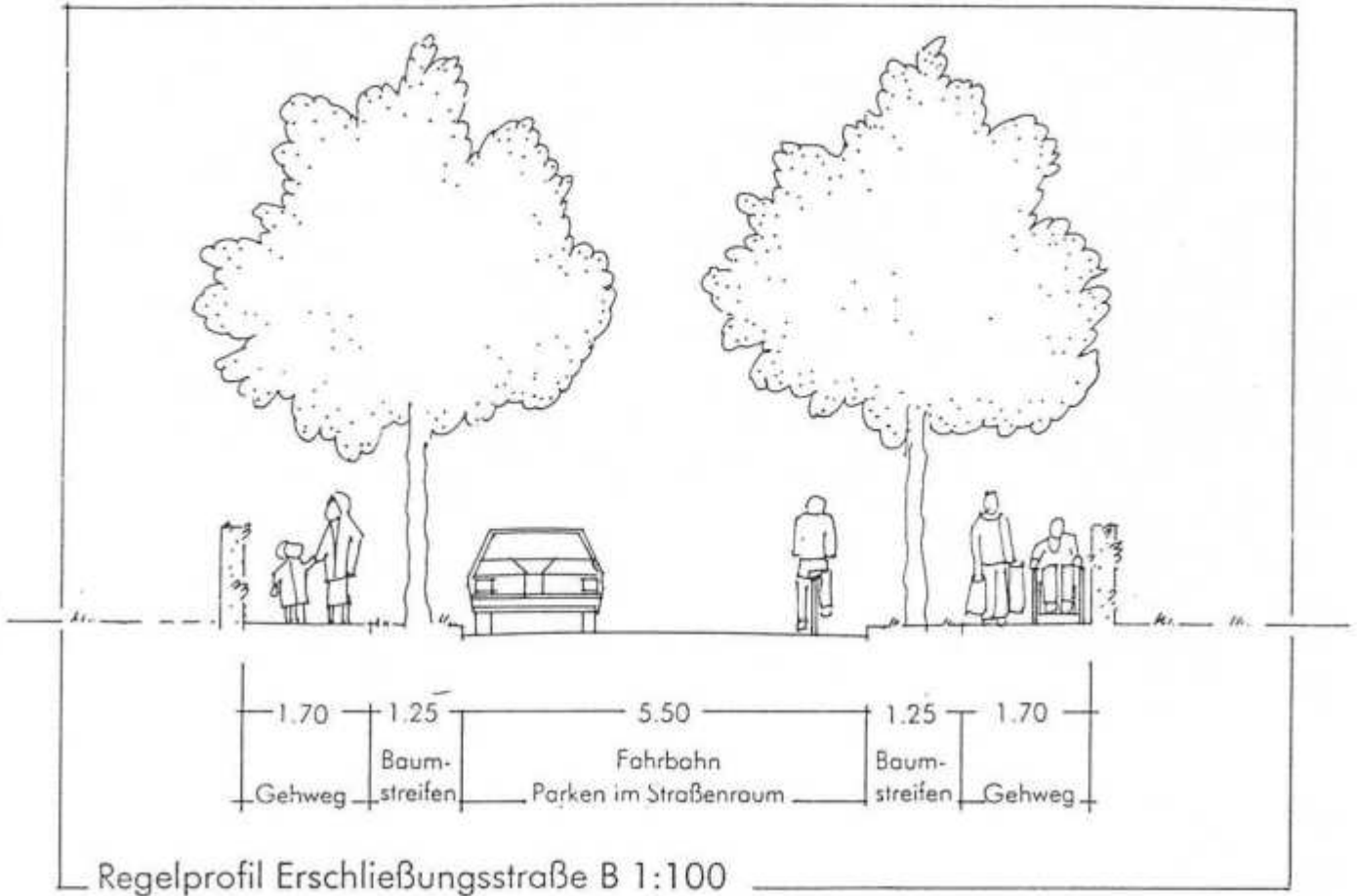
Erschließungsgestaltung

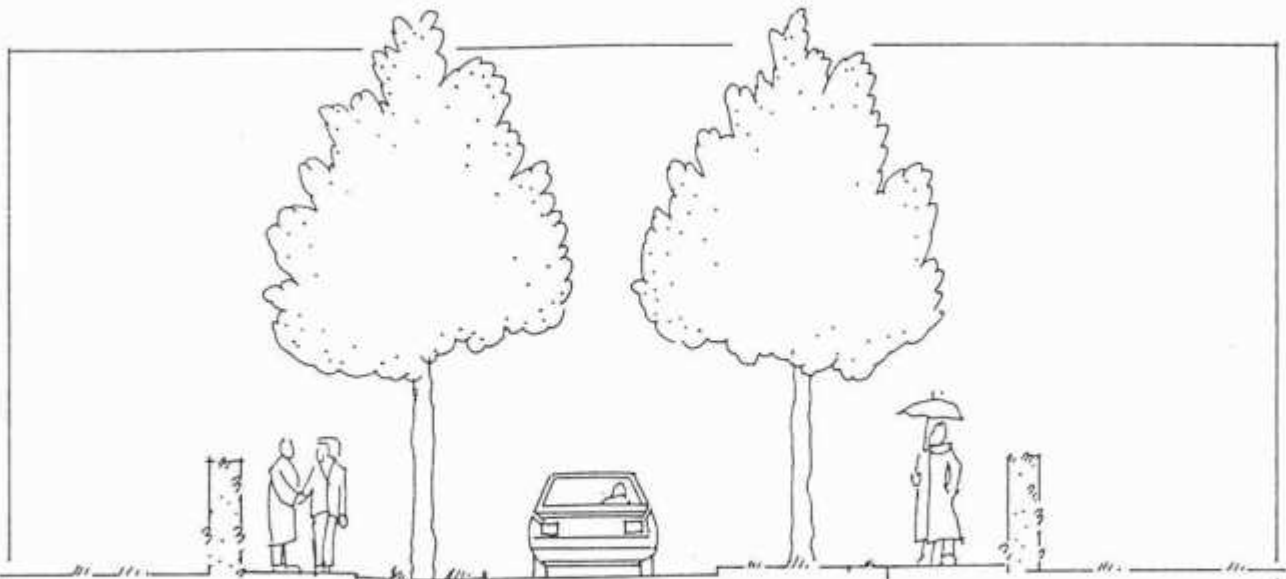
Um eine kostengünstige Erschließung des Baugebietes zu erreichen, soll die vorhandene Infrastruktur der Straßen mit den Zufahrten von der Wohn- und Sammelstraße Alter Husumer Weg erhalten werden. Die Ringerschließungsstraße A inklusive der Mittelspange B (Erschließungsstraße B) bildet die Haupteerschließung, an die schleifenförmige Wohnringe zur Quartierserschließung angeordnet sind. Von diesen Ringen zweigen die Wohnstraßen als Stiche ab. Auf diese Weise entsteht eine leistungsfähige Erschließung mit hierarchischem Aufbau. Die vorhandenen Erschließungsstraßen werden hinsichtlich der inneren Aufteilung der Verkehrsflächen überformt und zum größten Teil mit neuen Oberbelägen ausgestattet. Parkplätze für mind. 35 % der Wohneinheiten sind an geeigneten Stellen im öffentlichen Erschließungsraum vorhanden.

Die Straßenräume müssen in erster Linie die Verkehrsfunktionen verschiedener Klassifikationen erfüllen. Darüberhinaus sollen sie Kommunikationsräume für Nachbarschaften sein. In beruhigten Verkehrsbereichen können sie auch zum Spiel- und Aufenthaltsraum werden. Die Straßenräume erhalten durch Groß-

baumpflanzungen alleeartige Strukturen. Die Querschnitte der Straßen gehen aus den auf dem Bebauungsplan dargestellten Regelquerschnitten hervor.

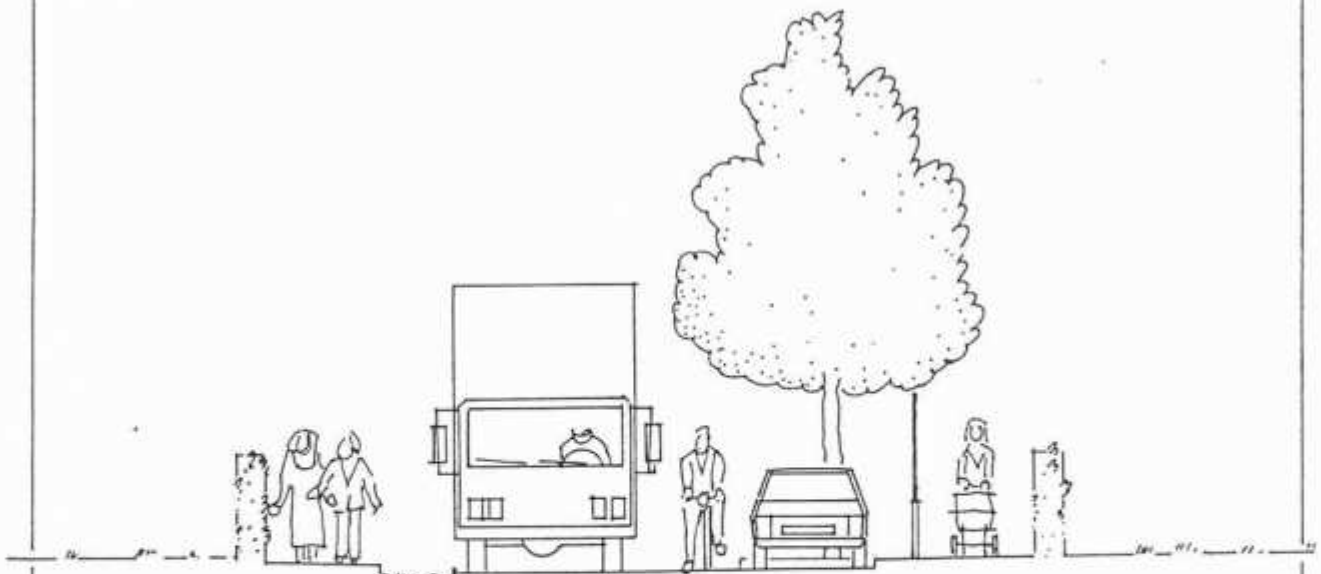






Einengung	1.50	1.70	3.00	2.30	1.50
Gehweg		Baum Mulde	Fahrbahn	Baum	Gehweg

Ausweichstelle	1.50	1.00	5.50	2.00
Gehweg		Mulde	Fahrbahn	Gehweg



Parkmöglichkeit	1.50	1.00	3.70	1.80	2.00
Gehweg		Mulde	Fahrbahn	Baum Parken	Gehweg

Regelprofile Wohnringstraße C 1:100

Entlang der Erschließungsringe sind Radwege angeordnet. Unabhängig vom Straßennetz ist eine Haupt-Fuß- und Radwegeverbindung in der "Grünen Linie" und in dem "Naturnahen Grünzug" zur Landschaft vorhanden. Diese Wegeverbindung auf eigener Trasse führt zu einer Trennung des Fuß- und Fahrverkehrs. Über diese Verbindung ist auch der "Gartenstadtpark" angebunden.

Verkehrsgutachten

Die Auswirkungen der geplanten Wohnbebauung auf das vorhandene Straßensystem im Stadtteil Weiche wurden durch ein Verkehrsgutachten des Ing.-Büro Voß und Gosch untersucht. Es wurde festgestellt, daß zwischen Bestand und der vorliegenden Planung keine Konflikte auftreten, die eine Nutzung der bestehenden Haupteerschließungsstraßen als Sammelstraße für das künftige Wohngebiet ausschließen.

Stellplätze/Carports/Garagen

Das Erfordernis zur Schaffung von Stellplätzen leitet sich aus dem Stellplatzerlaß zur Landesbauordnung ab. Danach sind Stellplätze auf die ausgewiesene Nutzung und die anteilige Anzahl für Besucherinnen und Besucher in der Regel auf den Baugrundstücken herzustellen. In diesem Zusammenhang wird auf den § 19 Abs. 4 BauNVO bezüglich der 50%igen Überschreitung der zulässigen Grundfläche unter Beachtung der Kappungsgrenze verwiesen. *In den Bereichen der Einfamilien-/Doppelhäuser werden die Stellplätze auf dem Grundstück ggf. in Form von Carports oder Garagen nachgewiesen. Die Carports/Garagen dürfen die straßenseitige Baulinie um 3,50 m überschreiten. Ebenfalls dürfen die seitlichen, an die Baulinie angrenzenden Baugrenzen bis an die jeweilige Grundstücksgrenze mit Carports/Garagen überbaut werden.*

Die rückwärtigen Baugrenzen dürfen durch die Carports/Garagen nicht überschritten werden, um die Gartenflächen entsprechend dem Gebietscharakter für eine Begrünung von Bebauung freizuhalten.

In den bestehenden Unterkunftsgebäuden, die zu Mehrfamilienhäusern umgebaut werden, sind entlang der Erschließungsstraße Stellplätze angeordnet.

Die Stellplätze sollen in einer Carportanlage zusammengefaßt werden, um die Gärten von den Verkehrsflächen abzuschirmen und Störungen der Wohnnutzung zu verringern.

In den Mischgebieten müssen die Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücksflächen dem Bedarf entsprechend nachgewiesen werden.

Öffentlicher Personennahverkehr

Die Gartenstadt wird an das öffentliche Personennahverkehrsnetz angebunden. Die Buslinien der AFAG verbinden über die Ringerschließungsstraße A das Gebiet im 20-Minuten-Takt mit der Innenstadt. Es sind 3 Haltestellen innerhalb der Gartenstadt geplant.

5. Grünordnung/Eingriff und Ausgleich

5.1 Städtebaulich -landschaftsplanerische Vorgaben

Die unter 4.1 genannten Leitbilder geben die hohe Bedeutung der Grünplanung und des Umganges mit bestehenden Grünpotentialen im Gebiet vor. Als wichtige Aspekte für die Grünordnungsplanung ergeben sich aus dem F-Plan

- Die Wahrung des vorhandenen Großbaumbestandes und die Wahrung einer "Grünen Mitte" in Form einer Parkanlage, wie auch im Planteil des F-Planes dargestellt.
- "Grüne Fußwegeachsen" als Verbindungselemente mit den umliegenden Natur- und Erholungsräumen (Mückenteichwald, Handewitter Forst, ehem. Standortübungsplatz).
- Für die Erschließungsräume wird eine abgestufte Alleebepflanzung angestrebt.
- Entsiegelung von großen, betonierten Flächen.

Die im Nordwesten des Gebietes vorhandenen Waldbestände werden im F-Plan nicht mehr dargestellt, da die Forstbehörde grundsätzlich einer Umwandlung zugestimmt hat.

Die Leitbilder und grün-/landschaftsplanerischen Aspekte des F-Planes sind in die erste Änderung des Landschaftsplanes übernommen. Dieser ergänzt die Aussagen um die Forderung nach naturnahen Spielräumen, die in die Landschaftsachsen des Gebietes integriert werden sollen. Ähnliche Aussagen enthält der in Vorbereitung des F-Plans ausgearbeitete "Teilplan Gemeinbedarf". Demnach sollten Freiräume und Freiflächen in Wohngebieten uneingeschränkt Kindern zur Verfügung stehen und von vornherein so differenziert gestaltet werden, daß sie auch als Spielflächen attraktiv sind.

5.2. Qualitative Ziele für die Grünplanung der "Gartenstadt"

Im Verlauf der Planung wurde für das Gebiet die Bezeichnung "Gartenstadt Weiße" bestimmt. Damit soll zum Ausdruck gebracht werden, was bereits die Leitbilder des F- und L-Planes hervorheben, es soll ein grüner und wohlstrukturierter Stadtteil entstehen. Für die städtebaulich-grünplanerische Konzeption des Bebauungsplanes und seine grünordnerischen Inhalte wird der Begriff "Gartenstadt" mit folgenden Qualitäten verbunden

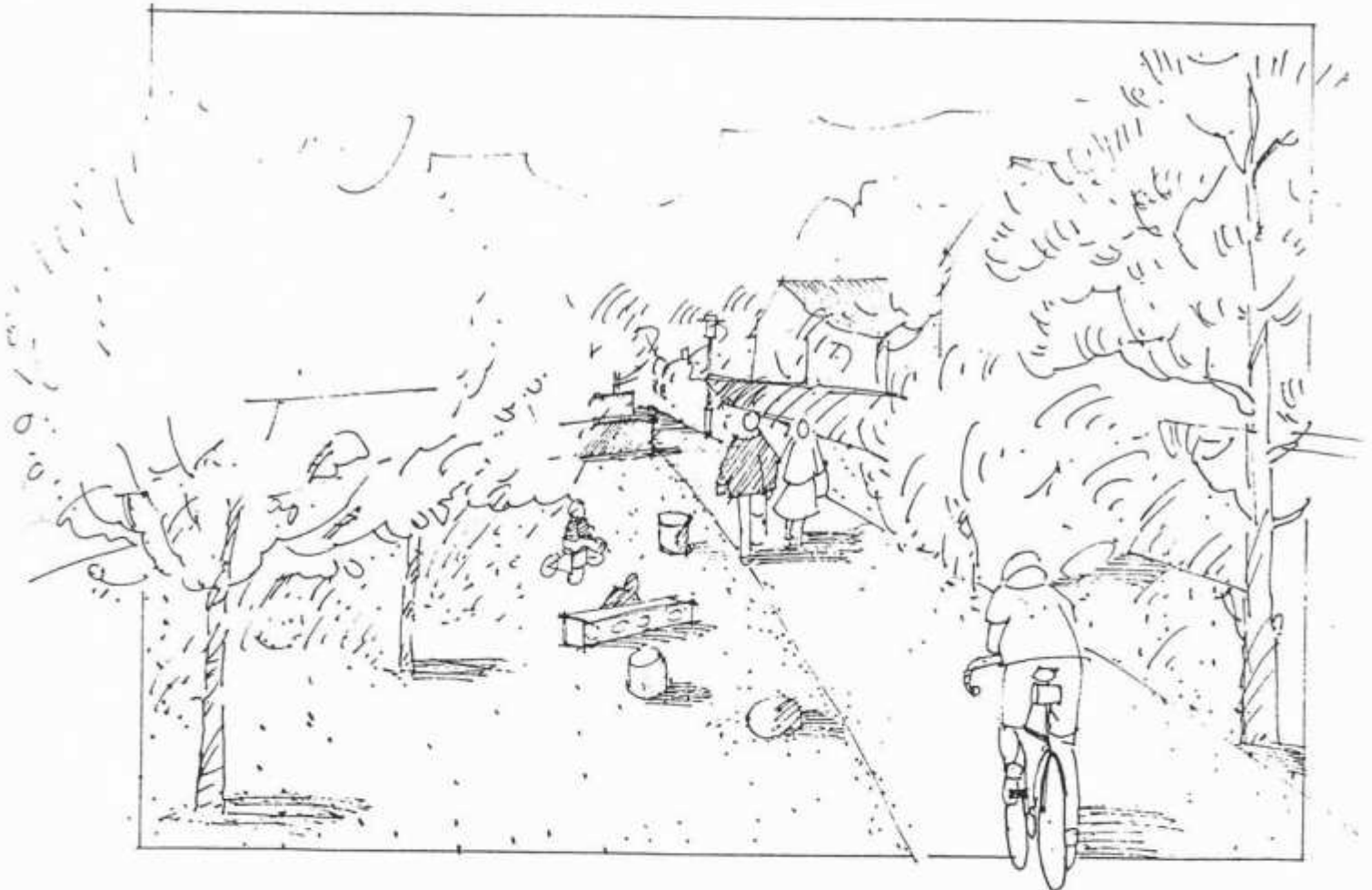
- Vernetzung und Integration von Wohnquartieren und Grünflächen.
- Ablesbarkeit sozialer Bezugsebenen: Quartiers-, Nachbarschaftsbildung, Vorbereiten sozialer Zuordnung auch in den Freiräumen.
- Grüne geprägte Atmosphäre, grüne Straßenräume, hoher Anteil privater Grünflächen.
- Integration bestehender Grünstrukturen, möglichst ausgewogenes Verhältnis von Eingriff und Ausgleich.
- Freizeit-, Spiel- und Erlebnisräume für alle Altersgruppen - vielschichtiger Stadtteil.
- Gutes Fuß-/Radwegenetz, sichere Wege, Verkehrsberuhigung.
- Wertsicherung u.a. durch hohe Grünqualität.

5.3. Erläuterung der Grünplanung

Die in Plan und Text getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes entwickeln sich aus den vorgenannten Zielen und Leitbildern. Die Planaussagen werden im Nachfolgenden für die betroffenen Flächenkategorien näher erläutert.

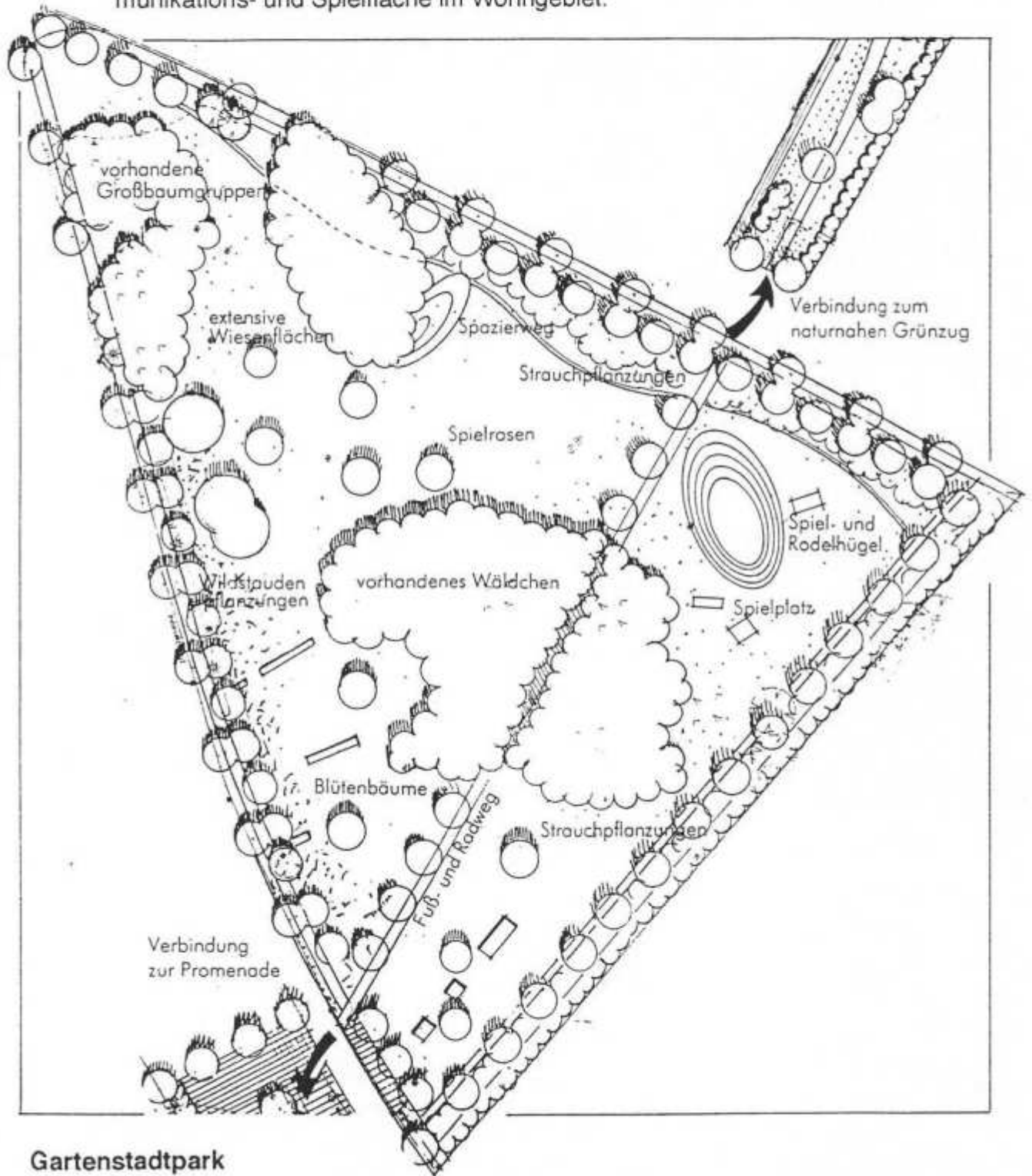
5.3.1 Öffentliche Grünflächen, Freiflächennetz

Aus dem städtebaulichen Grundriß des erhaltenswerten Straßen- und Gebäudebestandes sowie bestehender Grünflächen entwickelt sich das geplante Grünflächengerüst der Siedlung, dessen Rückgrat die 900 m lange Freiflächenachse ("**Grüne Linie**") bildet, die von Südosten durch die Mitte des Gebietes bis in die freie Landschaft führt. Sie fungiert als zentrale Grün-, Wege- und Spielachse. Von hier aus bestehen Wegeverbindungen in die angelagerten Wohncluster und Reihenhauszeilen sowie in die östlich und westlich des Haupterschließungsringes gelegenen Wohnquartiere.



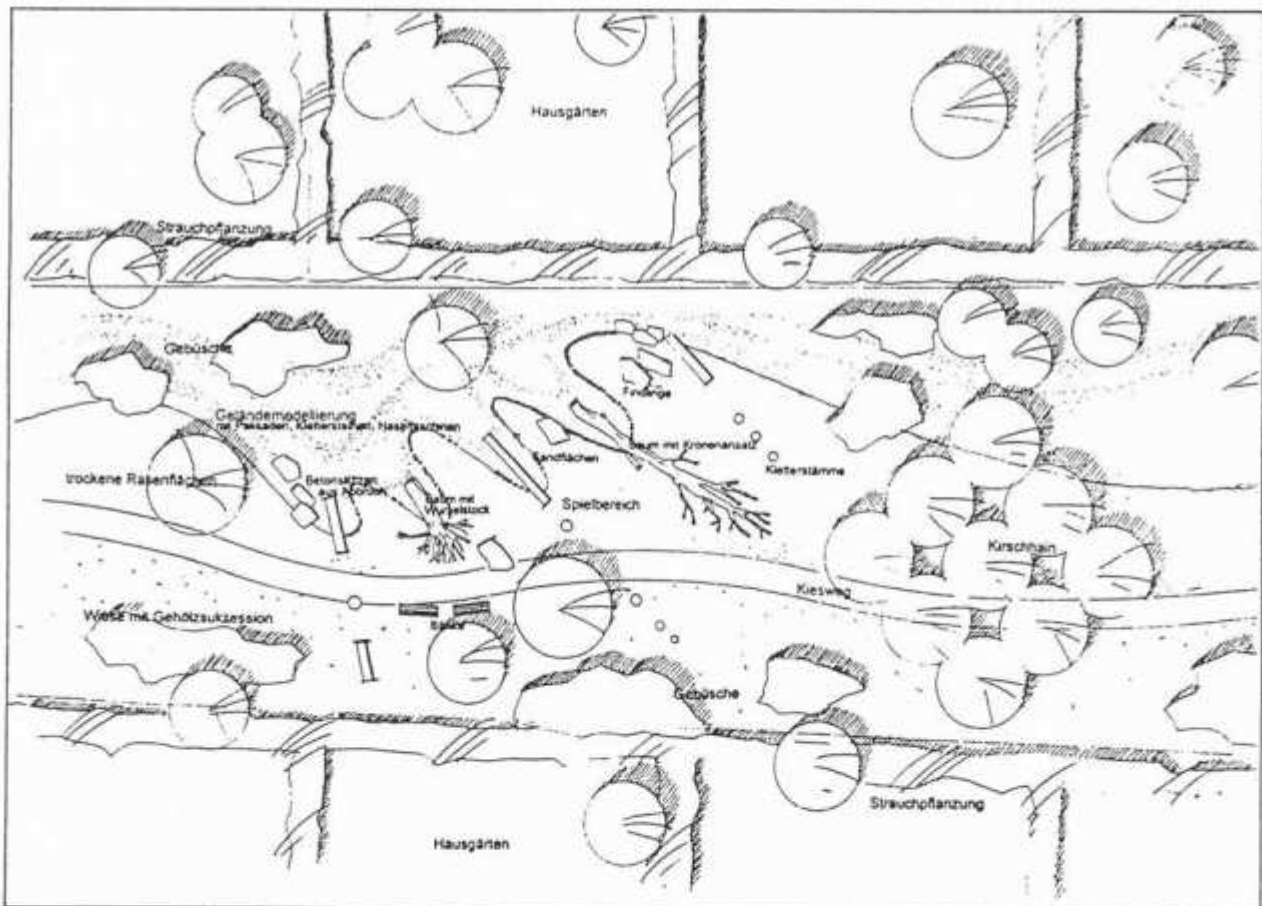
"Grüne Linie"

Das zweite tragende Grünelement ist der "**Gartenstadtpark**" in der Mitte des Wohngebietes in einer bestehenden Grünfläche mit Gehölzgruppen und geschütztem Baumbestand. Er soll als attraktiver Freiraum gestaltet werden und bildet aufgrund seiner Lage und 1,5 ha Größe die wichtigste Aufenthalts-, Kommunikations- und Spielfläche im Wohngebiet.



Um einen strapazierfähige Spielplatz anzubieten, werden die bestehenden Kunststoffspielfelder nördlich des Mückenteichwaldes erhalten.

Ein "Naturnaher Grünzug" zwischen den beiden Wohngebieten im Nordostbereich verbindet den Park mit dem Naturraum *ehemaliger Standorttruppenübungsplatz*. Durch die Schaffung trocken-magerer Rasenstandorte bietet er die Ansiedlungsmöglichkeiten für die Pflanzenarten aus dem benachbarten Trockenrasengebiet und stellt eine gebietsinterne Ausgleichsfläche dar. Ein Teilbereich wird durch Einbringen von beispielbaren Materialien und Naturelementen als Bereich für naturnahes Spielen gestaltet.



Naturnaher Grünzug

Das geplante öffentliche Freiflächennetz schafft durch die Grünachsen in Nord-Süd-Richtung (Grüne Linie) und in Ost-West-Richtung (Promenade am Zentrum, Gartenstadt-Park, naturnaher Grünzug) eine besondere Qualität des Wohngebietes: Es bietet ein internes Fuß- und Radwegesystem, das zu weiten Teilen in den Grünflächen liegt und die Straßen nur an wenigen Punkten kreuzt. Insbesondere für Kinder bedeutet dies ein attraktives Spielraumnetz mit sicheren Wegen.

5.3.2 Straßenraumbegrünung

Die Straßenräume sollen durch ihr Erscheinungsbild wesentlich zur Charakterisierung der gesamten Gartenstadt und der einzelnen Quartiere beitragen. Die Straßentypen werden entsprechend ihrer Belastung unterschiedlich gestaltet. Durchgängiges Gestaltungsmittel für alle Straßenräume sind regelmäßige Baumpflanzungen, von der klassischen Allee bis hin zu linearen Baumpflanzungen in Teilabschnitten. Einheitliche Heckenpflanzungen an den Straßenseiten der Privatgärten sollen den Charakter dieser harmonischen Erschließungs- und Anliegerstraßen unterstreichen und zum beabsichtigten grünen Ortsbild beitragen. Die am Ende der Stichstraßen vorgesehenen Wendepunkte werden als Platzanlagen mit Grünflächen gestaltet. Es ist die Absicht, die Verkehrsfunktion optisch der Gestaltung als Aufenthaltsraum unterzuordnen.

Die Maßnahmen der Straßenraumbegrünung sind ein wesentlicher Beitrag zur Ortsbildgestaltung, insbesondere im Hinblick auf das Leitbild der Gartenstadt mit deutlich ablesbaren Quartieren. Die Baumpflanzungen sind weiterhin Ausgleichsmaßnahmen für die im Zuge der Baumaßnahme zu fallenden Bäume (Baumschutzsatzung der Stadt Flensburg).

Die Baumscheiben bzw. -streifen werden mit Landschaftsrassen angesät. In Wohnerschließungsringen und verkehrsberuhigten Anliegerstraßen werden sie als flache Mulden ausgebildet und nehmen Oberflächenwasser aus den Verkehrsflächen auf. Das Niederschlagswasser sämtlicher neu gebauten Straßen kann aufgrund idealer Bodenbedingungen vor Ort versickern.

5.3.3 Öffentliche Grünflächen, flächige Gehölzbereiche (bisherige Waldflächen)

Große Teile der ortsbildprägenden bestehenden Gehölzbereiche und der Waldflächen sollen in die Gartenstadt integriert werden, um die ökologischen Potentiale und die grüingeprägte Atmosphäre auch im neuen Siedlungsbild zu erhalten. Nach der Stellungnahme der Unteren Forstbehörde ist es jedoch unerlässlich, sämtliche Waldflächen umzuwandeln. Die größeren Bestände am Alten Husumer Weg und im nordwestlichen Bereich des Planungsgebietes sollen im waldartigen Zustand erhalten werden. Bestände in der 30 m-Abstandszone zu Baugrenzen sollen ausgelichtet und teilweise in freistehende Gehölzgruppen umstrukturiert werden, die als gliedernde Großbaumbestände das Siedlungsbild prägen.

Sämtliche größere Einzelbäume sowie Gehölzbereiche außerhalb des näheren Umfeldes der Baufelder sollen als ortsbildprägende und -gliedernde Grünkulisse erhalten werden. Gehölzgruppen, die von Bedeutung für die Ortsrandeingrünung sind (gesamter Gehölzstreifen entlang den Bahngleisen), sollen in ihrer Kulissenwirkung erhalten werden, wobei zur Schaffung von Wohngebäuden Bäume in einem Umfang entfernt werden können, der nach wie vor das Prinzip der Ortsrandeingrünung ermöglicht.

5.4. Minimierung und Ausgleich

5.4.1 Minimierungs- und Ausgleichskonzept

Der Schwerpunkt der Planung wird im Grundansatz auf die Vermeidung und die Minimierung von Beeinträchtigungen gelegt. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollen, soweit dies möglich ist, im Planungsgebiet selbst geleistet werden. Die Bewertung des Eingriffs und die Bestimmung von ggf. erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt nach dem Gemeinsamen Runderlaß des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3. Juli 1998 (Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht).

Das städtebaulich-landschaftsplanerische Strukturkonzept, das dem Bebauungsplan Nr. 226 zugrundeliegt, baut in seiner Intention auf die konservativen Leitlinien Erhalt und Umnutzung auf

- Nutzung bestehender Gebäude
- Nutzung bestehender Infrastruktur der Ver- und Entsorgung
- Nutzung bestehender Straßen
- Nutzung bestehenden Unterbaues (von Verkehrsflächen)
- Erhalt und Nutzung bestehender, zusammenhängender Grünflächen
- Erhalt schützenswerter/geschützter Biotope, Gehölzbereiche und Einzelbäume innerhalb öffentlicher und privater Grünflächen
- Materialrecycling: Wiederverwendung vorhandener Abbruchmaterialien vor Ort, z.B. im Straßenbau oder als Zuschlagstoffe.

Um die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens zu gewährleisten, sind jedoch Eingriffe in bisher nicht bebaute Teilbereiche unvermeidbar. So werden die geplanten Wohnquartiere nahe der Grenze zum benachbarten Erholungsraum des ehemaligen Truppenübungsplatzes als sehr attraktiv eingeschätzt. Sie werden einen neuen Ortsrand bilden.

Unvermeidbar sind bei der Umnutzung des ehemaligen Kasernengeländes weiterhin Eingriffe in die kartierten Waldbestände. Sie resultieren überwiegend nicht aus einer tatsächlichen Bebauung, sondern aus dem erforderlichen Abstand von 30 m zu den geplanten Baugrenzen. Aufgrund dieser Abstandserfordernis und der Lage der zersplitterten, kleinteiligen Waldbestände (etliche unter 0,5 ha) sind sie weitestgehend nicht städtebaulich integrierbar und müssen nach Beurteilung der zuständigen Forstbehörde komplett umgewandelt werden.

5.4.2 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Bezogen auf die einzelnen Schutzgüter stellt sich die Bilanz wie folgt dar:

a) Boden

versiegelte Fläche geplant	321.493 qm
versiegelte Fläche vorhanden	<u>276.765 qm</u>
Differenz	44.728 qm
errechneter Ausgleichsbedarf	24.322 qm
gebietsinterner Ausgleich	<u>9.874 qm</u>
Differenz	14.458 qm

b) Wald

Wald Bestand	73.485 qm
Wald Erhaltung	nicht möglich

Die im Gebiet erhaltenen waldartigen Gehölzbereiche (ca. 3,3 ha) werden nicht mehr als Wald im Sinne des LWaldG bezeichnet. Von der Unteren Forstbehörde wird hinsichtlich des Eingriffs/Ausgleichs angerechnet

Waldverlust	6 ha
-------------	------

Über die Art des Ausgleichs besteht Einvernehmen zwischen der Unteren Forstbehörde und der Investorengruppe.

c) Feldhecke

Feldhecke entfernt	110 m
Ausgleich erforderlich	220 m
Ausgleich geplant	<u>1.229 m</u>
Differenz	+ 1.009 m

Die geplanten 1,2 km Feldhecke dienen nicht nur als Ausgleichsmaßnahme für den Verlust sondern auch als Minimierungsmaßnahme für den Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild.

d) Geschützte Bäume gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Flensburg

Bäume zu fällen	1.537
Bäume geplant	<u>1.594</u>
Differenz	+ 58

e) Orts- und Landschaftsbild

Eingriff: Verlust von Großgrün, Verlust räumlicher Weite, Entstehen eines neuen Siedlungsbildes, Vorrücken des bebauten Ortsrandes.

Minimierung: 5 m breite 1,2 km Feldhecke entlang des neuen Ortsrandes im Nordosten auf 1,2 km Länge. Geschnittene Hecken entlang der Privatgrundstücke als homogenes Gestaltelement. Alleeartige Straßenraumeingrünung. Erhaltbindungen für Großbaumbestände (E 1 - E 31).

f) Wasserhaushalt und Klima

Eingriff: Versiegelung bewachsener und versickerungsfähiger Bodenflächen.

Minimierung: Begrenzung der Versiegelung von Parkplatz, Zufahrts- und Stellflächen.

Ausgleich: Großflächige Entsiegelungen, Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken und im Straßenraum (außer Ringstraße).

Die Ausweitung der Wohnbauflächen im Nordwesten des Plangebietes sowie die Umwandlung einer geplanten Grünfläche in eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wurden durch Kessler.Krämer Landschaftsarchitekten, Flensburg, mit dem Ergebnis bilanziert, dass externe Ausgleichsmaßnahmen nicht notwendig sind. Die Bilanzierung liegt der zuständigen Behörde vor und kann dort jederzeit eingesehen werden.

5.4.3 Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Als Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen wurden folgende Inhalte des Grünordnungsplans in den B-Plan übernommen:

5.4.3.1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 (1) Nr. 15 und 25a BauGB

- a) Sämtliche in der Planzeichnung dargestellten Baumpflanzungen werden angerechnet als Minimierungsmaßnahme für den Eingriff in das Ortsbild und als Ersatzmaßnahmen für gefällte Bäume gemäß Baumchutzsatzung der Stadt Flensburg.

- b) Sämtliche in der Planzeichnung dargestellten Baum-/Strauchpflanzungen sind Minimierungsmaßnahmen für den Eingriff in das Ortsbild und Ersatzmaßnahmen für gefällte Bäume gemäß Baumschutzsatzung.
- c) Geschnittene Laubhecken entlang der an öffentlichen Flächen angrenzenden Grundstücksränder werden als stadtgestalterische Maßnahme zur Minimierung des Eingriffs in das Ortsbild festgesetzt.
- d) Als Ausgleichsmaßnahme für die Entfernung einer Feldhecke sowie als Minimierungsmaßnahme für den Eingriff in das Landschaftsbild wird eine 5 m breite Feldhecke (P 1) mit 10 % Heisteranteil am Ortsrand festgesetzt. 60 zu entwickelnde Überhälter werden als Ersatz für gefällte Bäume nach Baumschutzsatzung angerechnet.
- e) Als ortsbildprägende und gliedernde Gehölzgruppen sowie als Ersatzmaßnahme für gefällte Bäume laut Baumschutzsatzung werden die Pflanzflächen P 2, P 3 und P 4 festgesetzt. Die Pflanzungen P 3 und P 4 haben zudem die Funktion von Lärmschutzpflanzungen.

5.4.4 Erhalt von Bäumen und Sträuchern, Erhalt-Bereiche E 0-E 31 § 9 (1) 15 und § 25b BauGB

Sämtliche der im Plan dargestellten Erhaltmaßnahmen, Erhalt von Einzelbäumen, von Baumgruppen und der flächigen Erhaltbereiche E 0 - E 31 dienen dazu, Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild, in Lebensräume von Tieren und Pflanzen und teilweise in geschützten Baumbestand zu vermeiden. Die prägenden Großbaumbestände sollen u.a. aus Gründen der Stadtgestaltung in die Gartenstadt integriert werden.

Die innerhalb der Erhaltbereiche befindlichen nach Baumschutzsatzung geschützten Bäume sind nicht in die Eingriffsbilanz eingegangen. Baumfällungen innerhalb der Bereiche, die wegen eventueller Einschränkung der Wohnqualität oder der Gartennutzung zulässig sind, müssen zusätzlich zu den Ersatzpflanzungen des B-Planes ausgeglichen werden. Dies gilt nicht

für Fällungen, die aus Bestandspflegegründen erforderlich sind und für Fällungen innerhalb vormaliger Waldbereiche (E0, E1, E6, E9, E12, E21, E 22, E26-E31).

Bei der Entwicklung der Erhaltbereiche sollen wie folgt die Funktionen herausgehoben und durch die genannten Maßnahmen (laut Grünordnungsplan) gesichert werden.

- E0 *Umgewandelter Wald ortsgliedernder Gehölzbereich westlich des bisherigen Schießplatzes: Ausdünnung durch Lichtungsrodungen, Erhalt von Gehölzgruppen mit standfesten Bäumen, Entwicklung zum naturgeprägten Gehölzbestand (Charakteristik "Laubwiese bis Hutewald").*
- E1 Umgewandelter Wald ortsgliedernder Gehölzbereich südlich des bisherigen Schießplatzes: Ausdünnung durch Lichtungsrodungen, Erhalt von Gehölzgruppen mit standfesten Bäumen, Entwicklung zum naturgeprägten Gehölzbestand (Charakteristik "Laubwiese bis Hutewald").
- E2, 3 Ortsrandeingrünung, ortsbildprägende Kulisse, teilweise geschützter Baumbestand nach Baumschutzsatzung, Entfernung von nicht standsicheren und zu dicht stehenden Gehölzen.
- E4, 5 Ortsbildprägende Gehölzgruppen, teilweise geschützter Baumbestand nach Baumschutzsatzung, Entfernung von nicht standsicheren Gehölzen, Freistellen der wertvollen Großbäume.
- E6 Umgewandelter Wald, gliedernde Gehölze, Auslichtung, Erhalt einzelner Großbäume innerhalb der Privatgärten, Entfernen nicht standfester und zu dicht stehender Bäume.

- E7 wie E2, E3.
- E8 Ortsbildprägende Gehölze, von Bedeutung für die Ortsrandeingrünung nach Westen, Erhalt der Großbäume/Baumgruppen innerhalb der Privatgärten, Entfernen nicht standfester und zu dicht stehender Bäume.
- E9 Ortsrand- und siedlungsbildprägender Gehölzbereich mit geschütztem Baumbestand, teilweise bisher Wald, Auslichten des Waldbestandes mit Erhalt der stärksten Bäume, Entfernen nicht standfester Gehölze, Bestands- und Baumpflegemaßnahmen.
- E10, 11 Teilweise geschützter Großbaumbestand nach Baumschutzsatzung, Erhalt der wertvollsten Einzelbäume in privaten Grundstücken, Entfernen nicht standfester Bäume.
- E12 Umgewandelter Waldbestand in der "Grünen Linie", Auslichten zu Baumgruppen, Erhalt der standfesten Bäume/Baumgruppen, teilweise Nachpflanzen zur Entwicklung gemischter Gehölzgruppen.
- E13, 14, 15 Wie E10.
- E16, 17 Ortsbildprägende Gehölzbereiche mit teilweise geschütztem Großbaumbestand, Freistellen der wertvollsten Einzelbäume, Entfernen zu dicht stehender und nicht standfester Gehölze.
- E 18 Ortsbildprägender Gehölzbereich, Erhalt der wertvollsten Großbäume in Privatgärten, Entfernen nicht standfester und zu dicht stehender Gehölze.
- E 19 *ehemals eine Großbaumgruppe, deren Wurzelbereich allerdings durch die erforderlichen Straßenbaumaßnahmen so stark geschädigt wurde, dass eine Fällung unumgänglich war. Erhaltfläche mit Ersatzpflanzungen gekennzeichnet.*

- E20 Gehölzgruppe westlich Spielplatz, Erhalt als Lärmpuffer und ortsbildprägende Gehölzgruppe, Entfernen zu dicht stehender und nicht standfester Gehölze.
- E21, 22 Ortsbildprägende Gehölzgruppe aus umgewandeltem Wald, Auslichtung und Erhalt wertvoller Einzelbäume und Baumgruppen.
- E23 Ortsbildprägende Baumgruppe im Park, teilweise geschützter Baumbestand nach Baumschutzsatzung, Erhalt und Freistellen der wertvollen Großbäume, Baumpflege, ggf. Entfernen nicht standfester Gehölze.
- E24 Ortsbildprägende, waldartige Gehölzgruppe, wichtig für das Siedlungsbild als "Entré", Erhalt, Bestands- und Baumpflegemaßnahmen.
- E 25 Schmalere Gehölzstreifen, wichtig als Ortsrandeingrünung, Erhalt der Gehölze, teilweise Nachpflanzen von einzelnen Heistern.
- E26, 27 Umgewandelte Waldflächen am nordöstlichen Ende der "Grünen Linie" an der Öffnung zur freien Landschaft. Beibehaltung des Waldcharakters der beiden als größere Gehölzbiotope und für das Orts-/Landschaftsbild wertvollen Bestände, erforderliche Pflegedurchforstung, Zulassen der Gehölzsukzession in bisher nicht gehölzbewachsenen Teilflächen.
- E28 Umgewandelte Waldfläche, Gehölzgruppe mit ortsbildprägender Wirkung, Auslichten des Bestandes innerhalb der 30 m-Zone zu Baugrenzen, außerhalb dieses Bereiches Beibehaltung des waldartigen Charakters, erforderliche Pflegedurchforstung.

- E29, 30 Umgewandelte Waldflächen am Alten Husumer Weg. Beibehaltung des Waldcharakters der beiden als größere Gehölzbiotope und für das Orts/Landschaftsbild ("Siedlungsentré") wertvollen Bestände, erforderliche Pflegedurchforstung, Zulassen der Gehölzsukzession und evtl. Neupflanzungen in bisher nicht gehölzbewachsenen Teilflächen.
- E31 Umgewandelte Waldfläche im Gartenstadtpark, Beibehalten des Bestandes in waldartiger Dichte, Entfernen nicht standfester Bäume, erforderliche Bestandspflegemaßnahmen durchführen.

5.4.5 Stellplätze und Zufahrten

Die Begrenzung von Breite und Versiegelung von Stellplätzen wird als Maßnahme zur Minimierung des Eingriffs in das Schutzgut Boden begründet.

6. Abwägung zwischen GOP und B-Plan

Die Festsetzungen zur Minimierungsmaßnahme Feldhecke am nordöstlichen Ortsrand (P1) wird im B-Plan abgeschwächt übernommen. Von der empfohlenen Mindestbreite von 5 m werden Abweichungen auf 3 m Mindestbreite in Hausnähe zugelassen. Dies wird mit eventuell zu starken Bindungen für die Hausstellung und die Lage von Terrassen begründet.

Der Grünordnungsplan stellt ein Defizit von 1,4 ha Ausgleichsfläche für den Eingriff in das Schutzgut Boden fest. Angesichts der insgesamt erreichten hohen ökologischen Qualität der Gesamtplanung wird auf einen Vollaussgleich verzichtet.

7. Altlasten

Im Bebauungsplan Nr. 226 sind vorher Altlastenbereiche benannt worden, die aber vollständig saniert worden sind.

Der verbleibende, gekennzeichnete Bereich beinhaltet eine Restbelastung, die im Boden und Grundwasser in tiefen Horizonten geringfügig vorhanden ist. Diese wird durch natürliche Abbauprozesse in absehbarem Zeitraum nicht mehr nachzuweisen sein. Eine Gefährdung von Schutzgütern geht davon nicht aus.

Die Sanierungsergebnisse liegen den zuständigen Behörden vor und können dort jederzeit eingesehen werden.

8. Immissionsschutz

Zur Vermeidung unzulässiger Lärmimmissionen ist vom Ing.-Büro Rohwer und Partner ein Schalltechnisches Gutachten erarbeitet worden.

Straßenverkehr

Im Zeitbereich Nacht treten in den Allgemeinen Wohngebieten (siehe Umgrenzung der Flächen, für die die Vorkehr zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes erforderlich sind, Flächen sind mit "S" gekennzeichnet) Überschreitungen der Orientierungswerte Nacht (in der Zeit von 22.00 bis 6.00 Uhr WA 45dB (A) auf. Diese Bereiche erhalten zum Schutz der Wohnnutzung an den der Lärmquelle zugewandten Außenbauteilen im 1. Obergeschoß passive Lärmschutzmaßnahmen. Dabei ist folgende Anforderung an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen einzuhalten:

Erf. resultierendes Schalldämmmaß $R'_{w, res} = 30$ dB (gemäß DIN 4109 Tabelle 8).

Schieneverkehr

Ausgehend vom vorhandenen Schienenverkehr treten keine Überschreitung der Orientierungswerte im Bereich der geplanten Bebauungen auf.

Fluglärm

Ausgehend vom Flugplatz Schäferhaus treten keine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte nach dem Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm (Fluglärmschutzgesetz vom 30.3.1971) im Bereich der geplanten Bebauungen auf.

Gewerbe- und Industrielärm

Ausgehend von den vorhandenen Gewerbe- und Industriegebieten treten keine Überschreitung der Orientierungswerte auf.

Sport- und Freizeitlärm

Ausgehend von der vorhandenen Freizeitanlage und dem Freibad treten keine Überschreitung der Orientierungswerte auf. Eine Nutzung dieser Anlagen nach 22.00 Uhr ist nicht vorgesehen und durch entsprechende Hinweise auszuschließen. Da sich diese Anlagen außerhalb des B-Plan-Gebietes befinden, kann keine Regelung durch den B-Plan erfolgen.

9. Sonstiges

9.1 Erschließungsbeiträge

Das gesamte B-Plan-Gebiet wird von dem Investor erschlossen und einschl. der Bebauung vermarktet. Die öffentliche Erschließung und die öffentlichen Flächen werden nach Fertigstellung der Bebauung in Abschnitten von der Stadt Flensburg übernommen. Für den Hauseigentümer fallen keine weiteren Erschließungsbeiträge an.

Die Kosten der Ausgleichsmaßnahmen, die nicht auf den privaten Grundstücken umgesetzt werden, werden den einzelnen Baugrundstücken zugeordnet.

9.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Wasser und Elektrizität sowie die Abfallbeseitigung sind gesichert. Zur Löschwasserversorgung sind, soweit erforderlich, an geeigneten Stellen Unterflurhydranten nach DIN 3221 einzubauen.

Das Gebiet wird über das Fernwärmenetz der Stadtwerke Flensburg versorgt. In den Baufeldern des Bestandes wird die Entsorgung des Schmutz- und Regenwassers in das bestehende Kanalnetz geleitet. Entsprechende Leitungsrechte zugunsten der Anlieger und der öffentlichen Versorgungsträger sind festgesetzt. In den neu errichteten Wohngebieten wird ein neuer Schmutzwasserkanal verlegt. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch Anschluß an die zentrale Abwasseranlage der Stadt Flensburg.

Das anfallende Niederschlagwasser wird auf den Grundstücken und im Straßenraum (außer Erschließungsringstraße A und B) versickert. Dieses ist in großem Umfange möglich, da die Baugrundverhältnisse hierfür außerordentlich geeignet sind.

9.3 Wertstoffsammelbehälter

Als Maßnahmen zur stofflichen Wiederverwertung aus privaten Haushalten wurden im Bereich des Zentrums Standorte für Wertstoffsammelbehälter berücksichtigt.

9.4 Denkmalschutz

Am 21.7.1998 wurde eine Begehung der Briesenkaserne durchgeführt. Mit Stellungnahme vom 10. Dez. 1998 hat die Untere Denkmalschutzbehörde erklärt, daß bei der zukünftigen Planung keine denkmalpflegerischen Belange zu berücksichtigen sind (siehe Anlage 2).

Aufgestellt 20.12.2002
Architektenbüro Lorenzen Freischaffende Architekten BDA
Jägerweg 12, 24941 Flensburg
Landschaftsarchitekten Kessler • Krämer
Lindenallee 4, 24939 Flensburg

