

## Begründung

### für den Bebauungsplan "Rund um die Bergmühle" (Nr. 49)

---

#### 1. Planbereich

Das Plangebiet liegt im Norden der Stadt Flensburg in der Übergangszone zwischen einer geschlossenen und offenen Wohnbebauung, die sich im Süden, Osten und Norden anschließt. Im Westen grenzt eine zusammenhängende Grünfläche mit der Zweckbestimmung von Dauerkleingärten, Abenteuerspielplatz und naturbelassenen Bereichen an. Der Planbereich wird begrenzt

- im Osten: durch die Bauer Landstraße,
- im Süden: durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 182 und 142 der Flur E 49 (Meisenstraße) und 224 der Flur D 49,
- im Westen: durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 224 und 225 der Flur D 49,
- im Norden: durch die nördliche Grenze des Flurstückes 225 der Flur D 49 und die Straße Wachtelhof.

#### 2. Rechtliche Vorschriften

##### 2.1 Rechtsgrundlagen

Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind das Baugesetzbuch (BauGB) mit den auf ihm beruhenden Rechtsverordnungen wie die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanzV) sowie die Landesbauordnung (LBO).

##### 2.2 Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan wurde gem. § 8 BauGB aus der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelt, die den Planbereich als Wohnbaufläche, Fläche für den Gemeinbedarf und Grünfläche darstellt.

### 2.3 Aufzuhebende Vorschriften

Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes werden innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches aufgehoben:

- 2.3.1 der "Fluchtlinienplan für die Erweiterung der Stadt Flensburg betreffend das Gelände zwischen Harrisleer Straße und Bauer Landstraße", förmlich festgestellt am 21.01.1907 mit seinen am 23.07.1911, 26.09.1924 und 15.12.1930 förmlich festgestellten Änderungen.
- 2.3.2 der "Fluchtlinienplan" für die Gegend an den Straßen Bauer Landstraße, Turnerberg, Lindenallee", förmlich festgestellt am 28.11.1904 mit der am 10.04.1915 förmlich festgestellten Änderung.
- 2.3.3 der "Fluchtlinienplan für die Lindenallee", förmlich festgestellt am 28.11.1904 mit der am 16.11.1908 förmlich festgestellten Änderung.

### 2.4 Weitere Vorschriften

Es wird insbesondere auf die folgenden, zu beachtenden Vorschriften hingewiesen:

- 2.4.1 Schutz der Bäume  
Der Planbereich unterliegt der "Satzung der Stadt Flensburg zum Schutze der Bäume in der Stadt Flensburg" vom 11.11.1992.
- 2.4.2 Naturdenkmale  
Eine Eiche auf dem Grundstück Bauer Landstraße 37 sowie ein Teil des Grundstückes Bauer Landstraße 15a (ehemaliger Park Sol-lie) unterliegen der "Stadtverordnung zur Sicherung von Naturdenkmälern in der Stadt Flensburg (Naturdenkmal-Verordnung)" in der Fassung vom 24.02.1982.
- 2.4.3 Denkmalschutz  
Nach dem Schleswig-Holsteinischen Denkmalschutzgesetz vom 07.07.1958 unterliegt die Bergmühle Bauer Landstraße 35b dem Denkmalschutz, der sich auf das gesamte Äußere der Holländer-Windmühle von 1875 erstreckt.

## **3. Gründe für die Planaufstellung**

Der seit 1935 als "flächenhaftes Naturdenkmal" geschützte Park Sol-lie bildet das Kernstück des Bebauungsplanbereiches. Der Plan soll insbesondere die künftige Nutzung freier Flächen zwischen dem Naturdenkmal und der bestehenden Randbebauung an der Meisenstraße, der Bauer Landstraße und am Wachtelhof regeln.

Ursprünglich bestand die Absicht, den Planbereich weitgehend als Wohnbaufläche auszuweisen. Wegen der vorhandenen

ökologischen Situation wurde 1989 ein Garten- und Landschaftsarchitekt beauftragt, eine Bestandsaufnahme und Bewertung des Naturpotentials vorzunehmen und einen Grünordnungsplan zu entwickeln. Nach wiederholten Beratungen in den städtischen Gremien wurde 1990 Übereinstimmung erzielt, den Empfehlungen des Grünordnungsplanes zu folgen und die bisher noch unbebauten Flächen östlich und nördlich des Parks Sol-lie als notwendige "Pufferzone" zwischen dem Naturdenkmal und der bestehenden Randbebauung weiterhin von baulichen Nutzungen freizuhalten. Sie sollen als Teil eines zusammenhängenden, die Stadtteile untergliedernden Grünzuges gestaltet werden. Der Bebauungsplan soll diese Konzeption planungsrechtlich sichern.

#### 4. Städtebauliche Maßnahmen

##### 4.1 Wohnbauflächen

An der Bauer Landstraße ist die zwei- und dreigeschossige Randbebauung in halboffener Bauweise in der baulichen und in der Nutzungsstruktur zu erhalten. Entsprechend der Nutzung ist ein allgemeines Wohngebiet mit offener Bauweise festgesetzt. In der Straße Wachtelhof sind die vorhandenen freistehenden Einfamilienhäuser als Einzelhäuser ausgewiesen.

##### 4.2 Gemeinbedarfsflächen

Innerhalb des Naturdenkmals Park Sol-lie wird der Bereich des bestehenden Gebäudes, welches ein "erhaltenswertes Kulturdenkmal" ist, entsprechend der vorhandenen Nutzung durch einen sonderpädagogischen Kindergarten als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen. Das ebenfalls als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesene Grundstück der Schule Ramsharde wird nach Westen vergrößert. Obwohl die rechnerische Grundstücksgröße bisher den Richtlinien entsprach, ist die Erweiterung erforderlich, weil erstens der vorhandene Schulhof zum Spielen ungeeignet ist und zweitens für die kommende Jahre eine Vergrößerung der Schülerzahl um etwa 35 % erwartet wird.

##### 4.3 Immissionsschutz

Um Nutzungskonflikte zwischen der Schule Ramsharde und der umliegenden Wohnbebauung zu vermeiden, wurde ein Immissionsgutachten vom Technischen Überwachungsverein (TÜV) Norddeutschland eingeholt. Die Schallmessungen und Berechnungen haben ergeben, daß die Immissionsrichtwerte nur an der Planstraße A überschritten werden. Um Beeinträchtigungen zu vermeiden, werden für diesen Bereich durch eine textliche Festsetzung Schallschutzmaßnahmen an den der Schule zugewandten Außenbauteilen der Häuser vorgeschrieben.

#### 4.4 Grünflächen

Der ehemalige Park wurde wegen seines wertvollen alten Baumbestandes, des zum Teil dichten Unterholzes und der Krautvegetation zum Naturdenkmal (ND) erklärt. Die westlich angrenzende Fläche (außerhalb des Planbereiches) zeigt ein ähnliches Vegetationsschema. Im Norden des Parkes schließt eine Grünfläche an, die von Knicks umschlossen und von einer feuchten mit einer ungestörten dichten Vegetation bewachsenen Senke (naturbelassene Fläche) durchzogen wird. Die an den Park östlich angrenzende Fläche ist mit alten Kastanien und Linden umstanden. Sie soll als Erholungsraum für die Bevölkerung erhalten und als Park- und unreglementierte Spielfläche mit einem Gehwegnetz genutzt werden.

#### 4.5 Erschließung

Das Gebiet wird durch die Bauer Landstraße, den Wachtelhof, die bereits teilweise ausgebaute Meisenstraße und die Planstraße A (bei der Bergmühle) ausreichend erschlossen. Öffentliche Fußwege innerhalb der Parkanlagen schaffen zusätzlich ein von den Straßen unabhängiges Wegenetz, welches auch die Kinderspielplätze erschließt.

#### 4.6 Park- und Stellplätze

Öffentliche Parkplätze sind in ausreichender Anzahl entlang der öffentlichen Straßen vorhanden. Die privaten Kfz-Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen.

#### 4.7 Gliederung

Durch den Bebauungsplan werden die vorhandenen Flächen wie folgt gegliedert:

reines Wohngebiet	0,27 ha
allgemeines Wohngebiet	1,29 ha
Flächen für den Gemeinbedarf	1,18 ha
Verkehrsflächen	0,11 ha
Parkanlage - privat - Parkanlage	0,86 ha
einschl. Kinderspielplatz - öffentlich- naturbelassene Fläche	1,41 ha 0,21 ha
Kinderspielplatz - privat -	0,05 ha
Gesamtfläche	<u>5,38 ha</u>

### **5. Sonstiges**

#### 5.1 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Wasser, Strom und Fernwärme sowie die Abfallbeseitigung sind gesichert. Die Entwässerung erfolgt

über die zentrale Kläranlage der Stadt.

#### 5.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Omnibuslinien verlaufen in den benachbarten Straßen Bauer Landstraße und Harrisleer Straße.

#### 5.3 Infrastruktur

Die notwendigen Gemeinbedarfseinrichtungen sind ebenso wie die der Versorgung und der Kommunikation dienenden Einrichtungen im Planbereich selbst oder in seiner unmittelbaren Umgebung vorhanden.

#### 5.4 Ordnung des Grund und Bodens

Für den Ausbau der Straßen müssen noch kleine Teilflächen aus Privatbesitz erworben werden, die Flächen für die öffentlichen Parkanlage einschließlich Kinderspielplatz und Fußwegen insgesamt. Dieses soll, soweit möglich, freihändig geschehen.

#### 5.5 Erschließungsbeiträge

Nach den Vorschriften der §§ 127 ff. BauGB in Verbindung mit der Erschließungsbeitragssatzung erhebt die Stadt Flensburg einen Erschließungsbeitrag für die erstmalige endgültige Herstellung einer Erschließungsanlage und zwar in Höhe von 90 % des Erschließungsaufwandes von den Eigentümern bzw. Erbbauberechtigten der erschlossenen Grundstücke. Der Stadtanteil beträgt 10 %. Sofern ein Erschließungsbeitrag nicht in Betracht kommt, erhebt die Stadt Flensburg zur Deckung des Aufwandes für die Verbesserung sowie den Aus- und Umbau von bereits erstmalig endgültig hergestellten Straßen, Wegen und Plätzen gem. § 8 Kommunalabgabengesetz in Verbindung mit der Straßenbeitragsatzung von den Grundstückseigentümern bzw. von den an der Nutzung der Grundstücke dinglich Berechtigten, denen der Ausbau Vorteile bringt, einen Ausbaubeitrag. Dieser liegt zwischen 25% und 75 % des Ausbaufaufwandes. Die Kanalisation gehört zu den Einrichtungen der städtischen Abwasseranlagen, deren Herstellungskosten durch Anschlußbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz in Verbindung mit der Beitragssatzung der Stadt Flensburg gedeckt werden.

Im Auftrag



- Schröter -