

B e g r ü n d u n g

für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 84

1. Grenzen des Geltungsbereichs

Der Bebauungsplan Nr. 84 umfaßt das Gebiet zwischen der Valentiner-Allee, der Eckernförder Landstraße sowie den nördlichen Grenzen der Flurstücke 125 und 126 der Flur G 42.

Im Norden schließt sich an das Baugebiet eine Grünfläche der Deutschen Bundesbahn, im Osten und Südosten ein Gewerbegebiet und die Fläche einer künftigen Fernmeldeanlage der Deutschen Bundespost an. Im südlichen Bereich der Eckernförder Landstraße sowie im nordwestlich angrenzenden Bereich ist Wohnbebauung angeordnet.

2. Gründe für die Aufstellung des Planes

Der Bebauungsplan Nr. 84, der am 2.2.1973 in Kraft trat, wurde seinerzeit aufgestellt, um die rechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines Krankenhauses zu schaffen. Der Magistrat hat am 12.12.1978 beschlossen, an dieser Stelle ein Pflegeheim zu errichten. Weiterhin sind vom Sozialamt beschützte Wohnungen und Altenwohneinrichtungen vorgesehen. Der Bebauungsplan mit seiner Festsetzung Sondergebiet/Krankenhaus läßt eine derartige Nutzung nicht zu, so daß eine Neuaufstellung erforderlich ist. Durch die künftig vorgesehenen Nutzungsarten soll eine Verbesserung der städtischen Infrastruktur erreicht werden.

3. Rechtsgrundlage für die Planaufstellung

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan ent-

wickelt und entspricht den Vorschriften des Bundesbaugesetzes.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 84 sollen gleichzeitig mit dem Inkrafttreten dieses Planes folgende Pläne außer Kraft treten:

1. Der Bebauungsplan Nr. 84 für das Gebiet zwischen Eckernförder Landstraße, Valentiner-allee und Backens Mühle, rechtsverbindlich seit dem 2.2.73;
2. der Bebauungsplan Nr. 28 für das Gebiet zwischen Eckernförder Landstraße und Backens Mühle, in Kraft getreten am 14.2.67.

Entsprechend § 2 a Abs. 2 Bundesbaugesetz wurden am 20.5.1980 in einer öffentlichen Bürgerversammlung die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung dargestellt und den Beteiligten Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

4. Städtebauliche Maßnahmen

Der Magistrat hat am 12.12.1978 beschlossen, auf den zur Zeit überwiegend ungeordneten Grünflächen mit Gebäuden der Klinik-süd im östlichen Bereich anstelle eines Krankenhauses ein Pflegeheim zu errichten. Die nicht für das Heim benötigten Flächen im Bereich zwischen Kockeschünegang und Valentinerallee wurden vom Ausschuß für Wirtschaftsförderung und Verkehr aufgrund umfangreicher Untersuchungen des gesamten Stadtgebietes als Hotelstandort empfohlen, evtl. im Zusammenhang mit Sport- und Freizeiteinrichtungen.

Aufgrund dieser Vorgaben wurden die unterschiedlichen Maßnahmen unter Einbeziehung der vorhandenen Landschaft in ihren wesentlichen Bestandteilen koordiniert.

Flächen-

Entsprechend dem Nutzungsplan wurde der gesamte Planbereich als Mischgebiet festgesetzt. Um jedoch Beeinträchtigungen der beabsichtigten Nutzungen auszuschließen, wurden gemäß § 1 Abs. 5 Baunutzungsverordnung sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Ziffer 4, 5 u. 6 Baunutzungsverordnung) ausgeschlossen.

Die Gruppierung der baulichen Anlagen entlang der Eckernförder Landstraße und der Valentinerallee vervollständigt einerseits das Straßenbild und bildet einen räumlichen Abschluß zu diesen Straßen und sichert andererseits eine gute städtebauliche Zuordnung und Raumwirkung der Gebäude unter großer Berücksichtigung der landschaftlichen Gegebenheiten und Formationen.

Mittelpunkt bildet eine großzügig bemessene überbaubare Fläche (C) für ein Altenpflegeheim. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung unterstützt die parkartige Struktur und die Gestaltungsmöglichkeit der Freibereiche. Durch die Anlage der Zufahrt im Norden könnte eine Ausrichtung der internen Freiflächen nach Süden erreicht werden, die durch die Platzierung und Ausrichtung der Gebäude im Gelände unterschiedlicher Raumwirkungen erfahren.

Innerhalb des Bereiches zwischen der Valentinerallee und dem Kockeschlingegang, der entsprechend den Zielvorstellungen der Stadt für ein Hotel und für Sport- und Freizeiteinrichtungen vorgesehen ist, wird ein stark gegliederter Baukörper angestrebt, der die topografische Situation und die landschaftlichen Gegebenheiten berücksichtigt. Damit die Grünstruktur in ihrer Geschlossenheit nicht unterbrochen wird, ist in diesem Bereich eine Tiefgarage angeordnet, die die für dieses Bauvorhaben notwendigen Stellplätze aufnehmen soll.

Da im Stadtteil auf der Rude, an den der Bebauungsplanbereich

Nr. 84 grenzt, ein Spielflächendefizit besteht und sich in den Wohngebieten keine geeigneten Freiflächen nachweisen lassen, muß für die Deckung des Bedarfs in diesem etwas abseits gelegenen Bereich eine Kinderspielplatzfläche festgesetzt werden.

Im Bereich zwischen der Planstraße, der Eckernförder Landstraße und der nordwestlichen Plangrenze wurden weitere Flächen für Sozialeinrichtungen vorgesehen. Durch einen Neubau sollte diesen Einrichtungen ein gemeinsamer Freibereich in der Südlage gesichert werden, wobei ein geschlossener, gestaffelter Baukörper den Raum begrenzt.

Im Bereich B sind Reihenhäuser für Personal- und Altenwohnungen vorgesehen. Die topografische Situation muß in der Gebäudeeinordnung widergespiegelt werden, da diese den optischen Abschluß des Grünbereiches bilden. Bei vollständiger Ausnutzung der Hanglage können Gebäude mit Sockelgeschossen gut in das vorhandene Landschaftsbild integriert werden, so daß von den Wohnungen Ausblicke bis in den Förderbereich möglich werden.

Die zusammenhängenden Grünbereiche im nördlichen Planbereich mit Durchflutungen bis zur Valentinerallee und zur Eckernförder Landstraße lassen einen parkartigen Eindruck des Gebietes mit hohem Erholungswert für die Bevölkerung entstehen. Unterstützt wird diese Tendenz, indem das Gebiet unter dem Aspekt eines sogenannten "wilden Gartens" mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu sehen ist. Um den zusammenhängenden Grünbereich zu erhalten, sollen auch die internen Freibereiche der Einzelobjekte mit abgepfanzten

Zäunen oder mittels Bepflanzungen mit flächendeckenden Gewächsen und Solitärgehölzen von den weitläufigen Außenanlagen abgetrennt werden. Der Erhaltung dieser Grünanlagen dient darüber hinaus der teilweise Ausschluß von Nebenanlagen in diesem Bereich.

Der erforderliche Lärmschutzwall bildet neben seiner eigentlichen Funktion den optischen Abschluß der Freibereiche zur Eckernförder Landstraße bzw. Vallentinerallee hin. Auf den dem Freibereich zugewandten Seiten soll dieser Wall durch zusätzliche Erdmodellierungen dem Gelände angepaßt werden. Eine entsprechende Bepflanzung ist durch textliche Festsetzung gesichert.

Die Erschließung der Bereiche A, B und C erfolgt aus funktionalen und wirtschaftlichen Gründen durch eine Stichstraße. Diese soll den Charakter einer verkehrsberuhigten Straße erhalten, deren Parkplätze durch Anordnung von Bäumen gegliedert wurde. Um überflüssigen Verkehr aus diesem Bereich herauszuhalten, wird der Besucherverkehr im Einmündungsbereich der Stichstraße konzentriert. Die Stichstraße kann in Bauabschnitten erstellt werden, so daß zunächst die vorhandene Wäscherei erhalten bleiben kann. Sofern durch die Fußwegverbindung zwischen der Planstraße und der Straße Backens Mühle eine Überfahr-möglichkeit für die Abfallbeseitigung und den Winterdienst geschaffen wird, muß durch geeignete Maßnahmen (umlegbare Poller) ein "Schleichverkehr" ausgeschlossen werden.

Stellplätze für das Personal sind bei entsprechenden Einrichtungen anzuordnen. Öffentliche Parkplätze sind im Bereich der Eckernförder Landstraße und der Planstraße in ausreichendem Maße vorhanden bzw. vorgesehen. Der Bereich D wird über die Vallentinerallee erschlossen. Weiterhin wird durch ein Netz von öffentlichen Rad- und Fußwegen die Erschließung des Plangebietes sowie dessen Zugängigkeit für die Bevölkerung gesichert.

Der Bebauungsplan umfaßt eine Brutto-Baufläche von ca. 10,8 ha.

Sie wird durch den Bebauungsplan wie folgt gegliedert:

Nettobaufläche	9,6 ha	88,8 %
Straßenverkehrsfläche	1,2 ha	11,2 %
Bruttobaufläche	10,8 ha	100 %

Im Bereich des Bebauungsplanes sind folgende Einrichtungen geplant:

Altenpflegeheim	ca. 120 Plätze
Altenwohnungen	ca. 40 - 50 Einheiten
beschützende Wohnungen	ca. 40 Einheiten
Altenwohnheim	ca. 30 - 40 Einheiten
Reihenhäuser	ca. 14 Einheiten
Hotel und Freizeiteinrichtungen	

5. Sicherung der Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Wasser, Strom, Fernwärme, Feuerlösch-einrichtungen und Fernsprechan-schlüssen ist gesichert. Die Entsorgung erfolgt durch Anschluß an die zentrale Kläranlage. Der Abtransport des anfallenden Mülls erfolgt durch das Stadtreinigungsamt der Stadt Flensburg.

6. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die gesamte Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt Flensburg.

7. Kosten der städtebaulichen Maßnahmen

Ausbau der Planstraße mit Regenentwässerung	266.000,--	DM
Ausbau des Lärmschutzwalles	60.000,--	DM
Ausbau der Rad- und Fußwege (gepflastert)	172.500,--	DM
Eckernförder Landstraße	280.000,--	DM

Die Stadt Flensburg hat gemäß Satzung über die Erhebung des Erschließungsbeitrages 10 % des Erschließungsaufwandes zu tragen. Die Kosten für die Grundstücksentwässerung

gehören zu den Einrichtungen der städtischen Abwasseranlagen, deren Herstellungskosten durch Anschlußbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz sowie in der Beitrags- und Gebührensatzung der Stadt Flensburg gedeckt werden.

Sow