

## **B e g r ü n d u n g**

### **zur Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107 "Tarup-Süd"**

#### **1. Planbereich**

Der Planbereich liegt im Stadtteil Tarup zwischen der Kreuzkoppel, den nordöstlichen Grenzen der Flurstücke 147/126 und 147/127 der Flur 1 von Tarup, der Bundesbahnstrecke Flensburg - Kiel und der südwestlichen Grenze des Flurstücks 147/127 der Flur 1 von Tarup.

#### **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) und die Planzeichenverordnung (PlanzV) sowie die Landesbauordnung (LBO).

##### **2.2 Flächennutzungsplan**

Die Bebauungsplanänderung wurde gemäß § 8 BauGB aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt, der den Planbereich als Wohnbau- und Grünfläche darstellt.

##### **2.3 Baumschutzsatzung**

Der Planbereich unterliegt der Satzung der Stadt Flensburg zum Schutze der Bäume in der Stadt Flensburg vom 11.11.1992, geändert durch die 1. Nachtragsatzung vom 26.01.1995.

#### **3. Gründe für die Aufstellung**

##### **3.1 Dringender Wohnbedarf der Bevölkerung**

Die Einwohnerzahlen in der Stadt Flensburg nehmen seit Mitte der 80er Jahre kontinuierlich zu. Seit 1987 ist ein Zuwachs von ca. 2.500 Einwohnern zu verzeichnen. Der Wohnungsbestand ist quantitativ mit dieser Entwicklung nicht mitgezogen. Es muß daher von einem quantitati-

ven Defizit in der Wohnungsversorgung ausgegangen werden. Insbesondere die Nachfrage nach kostengünstigen Einfamilienreihenhäusern ist in Flensburg groß. Es ist zudem Ziel der Stadtentwicklung, die Nachfrage auf das Flensburger Stadtgebiet zu binden. Nur so kann dem vorhandenen für Flensburg nachteiligen Einpendlerüberschuß begegnet werden.

Die vorhandenen Defizite in der Wohnungsversorgung können nur durch die Aufstellung neuer Bauleitpläne oder durch die Änderung bestehender Pläne zügig beseitigt werden. Daher soll auch bei der Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung dem dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung gemäß § 1 Abs. 1 BauGB-MaßnahmenG besonders Rechnung getragen werden.

#### **4. Städtebauliche Maßnahmen**

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

Der Stadtteil Tarup-Süd ist in den 80er Jahren besiedelt worden. Es handelt sich um ein größeres zusammenhängendes Einfamilienhausgebiet im Osten der Stadt Flensburg, in dem individuelle Einfamilienhäuser auf Grundstücken zwischen 400 und 700 m<sup>2</sup> Größe überwiegen. Aber auch Reihenhäuser, Hausgruppen und Kettenhäuser sind in dem Gebiet errichtet worden.

Die geplante Wohnbaufläche dient der Abrundung des Neubaugebietes Tarup-Süd. Aus diesem Grunde wird es als ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Auch das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der städtebaulichen Dichte des Neubaugebietes insgesamt.

##### **4.2 Planungskonzept**

Das Konzept des alten Planes weist Mängel in der Anordnung der Bauflächen, in der Anordnung des ruhenden Verkehrs und in der inneren Erschließung auf. Dies führte zu Schwierigkeiten bei der Realisierung von Wohnungsbauvorhaben. Mit der B-Planänderung wird angestrebt, diese Mängel zu beseitigen, um nachfragegerechte Baumöglichkeiten in Tarup zu schaffen.

Die B-Planänderung sieht eine klar strukturierte Reihenhausbauung auf dem Gelände vor. Es können ca. 30 Einfamilienreihenhäuser in zweigeschossiger Bauweise errichtet werden. Die überbaubaren Flächen sind in der Tiefe so dimensioniert, daß unterschiedliche Haustypen realisiert werden können. Vorgesehen ist die Anlage eines Kellerersatzraumes im Bereich der privaten Wohnwege. Diese Ersatzräume haben eine gliedernde Funktion in dem halböffentlichen Erschließungsraum. Die Kellerersatzräume bedeuten nicht, daß ausschließlich Häuser ohne Keller realisiert werden. Die privaten Flächen der Eingangszone sind so dimensioniert, daß alle Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt werden können, eine Minimierung von Oberflächenversiegelung (Wegebreite)

möglich ist und durch die Stellung der Gebäude gut nutzbare nach Südwesten ausgerichtete Gartenbereiche entstehen. Eine Überstellung von Entwässerungsleitungen durch die Kellerersatzräume wird dadurch notwendig, wurde aber in der Abwägung aller Vor- und Nachteile als nicht ausschlaggebend für die Bemessung der Erschließungszone gesehen.

Es wird angestrebt, durch geringe Achsmaße der Reihenhäuser zu einer wirtschaftlichen Ausnutzung des Planbereichs zu kommen.

Die Erschließung ist durch die Straße Kreuzkoppel gesichert. Auf diese Erschließungsstraße sind die Reihenhäuser giebelseitig ausgerichtet. Mit der textlichen Festsetzung Nr. 1 (Wintergärten) ist gewährleistet, daß nur planmäßig vorgesehene Anbauten später hinzugefügt werden können und die Einheitlichkeit der kleinen Siedlung gewahrt bleibt.

#### 4.2.1 Ruhender Verkehr

Die privaten Stellplätze werden in Carportanlagen, die den Hauszeilen zugeordnet sind, nachgewiesen. Aufgrund der beengten Grundstücksverhältnisse im nordöstlichen Planbereich wurde es erforderlich, zusätzlich eine abgesetzte Carportanlage vorzusehen.

Öffentliche Parkplätze sind im Straßenraum der Kreuzkoppel in ausreichender Anzahl vorhanden.

### 5. Grünordnung

Wie schon in dem alten B-Plan, ist auch in der Änderung ein ca. 15 breiter Geländestreifen entlang des Bahndammes mit einem Anpflanzgebot versehen. Ebenso sind die Stellplatzflächen durch Bepflanzungen von den Baugrundstücken abzuschirmen. Dazu sind entsprechende Festsetzungen vorgenommen worden. Weiterhin sind auf privaten Flächen straßenbegleitend hochstämmige Laubbäume zu pflanzen. Damit gehen die Grünfestsetzungen über die Festsetzungen des alten Bebauungsplanes hinaus. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 8a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) kommt nicht zum Tragen, da es sich nicht um einen erstmals überplanten Bereich handelt. Die nun möglichen Eingriffe übersteigen nicht die möglichen Eingriffe nach dem alten Planrecht.

### 6. Lärmimmissionen

Zur Beschreibung der Lärmimmissionen und ggf. zu ergreifender Schutzmaßnahmen wurde Prof. Martin Voss mit der Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens beauftragt. Er kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis:

Bei der vorgesehenen Bauplanung in zweigeschossiger Bauweise und in der beabsichtigten Annäherung der Gebäude bis auf 25 m an die Bahnlinie können die Orientierungswerte nach DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete

nicht mehr eingehalten werden. In einem Bereich von weniger als 64 m Abstand zum Bahngleis werden passive Lärmschutzmaßnahmen entsprechend DIN 4109 erforderlich.

Je nach dem Verhältnis der Fensterflächen zu den Wandflächen können unterschiedliche Schalldämmmaße für Wände und Fenster die erforderliche Dämmung bewirken. Die nachfolgende Aufstellung zeigt, welche Einzel-dämmmaße in dem hier maßgeblichen Lärmpegelbereich II zur Erzielung des geforderten resultierenden Schalldämmmaßes von 30 dB je nach dem Verhältnis der Fenster- zur Wandfläche erforderlich sind:

| Fensterflächen-<br>Anteil (%) | Schalldämmmaß (dB) |         |
|-------------------------------|--------------------|---------|
|                               | Wand               | Fenster |
| 10                            | 30                 | 25      |
| 20                            | 30                 | 25      |
| 30                            | 35                 | 25      |
| 40                            | 35                 | 25      |
| 50                            | 50                 | 25      |
| 60                            | 30                 | 30      |

Die textliche Festsetzung Nr. 2 sichert die notwendigen passiven Schallschutzmaßnahmen.

## **7. Kosten der städtebaulichen Maßnahmen**

Nach den Vorschriften der §§ 127 ff. BauGB i.V.m. der Erschließungsbeitragssatzung erhebt die Stadt Flensburg einen Erschließungsbeitrag für die erstmalige endgültige Herstellung einer Erschließungsanlage und zwar in Höhe von 90 % des Erschließungsaufwandes für den Eigentümer bzw. Erbbauberechtigten der erschlossenen Grundstücke. Der Stadtanteil beträgt 10 %. Sofern ein Erschließungsbeitrag nicht in Betracht kommt, erhebt die Stadt zur Deckung des Aufwandes für die Verbesserung sowie den Aus- und Umbau von bereits erstmalig endgültig hergestellten Straßen, Wegen und Plätzen gemäß § 8 Kommunalabgabengesetz i.V.m. der Straßenbeitragssatzung 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 Ausbaufwandes. Die Kosten für den Anschluß an die öffentliche Abwasseranlage werden durch Anschlußbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz sowie der Beitrags- und Gebührensatzung der Stadt Flensburg erhoben.

## 8. Sonstiges

### 8.1 Belange der Deutschen Bahn AG

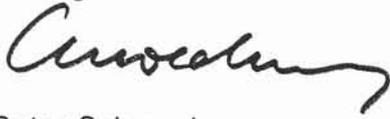
Für eine Bebauung an den Grenzen zu den Bahnanlagen ist zu beachten;  
die Beleuchtung der bebauten Flächen ist so zu wählen, daß keine Beeinträchtigung des Zugverkehrs (Blendwirkung bzw. Signalsicht oder Signalverwechslung) auftreten kann.

Die Entwässerung darf nicht in den Bahnseitengraben erfolgen.

Das Grundstück ist zur Eisenbahn wehrhaft einzufriedigen, so daß keine Zuwegungsmöglichkeit zur Bahnanlage besteht.  
Die Zustimmung der Deutschen Bahn AG ist einzuholen.

Forderungen hinsichtlich der Beeinträchtigung durch den Eisenbahnbetrieb (Schall, Erschütterungen usw.) sind, auch für die Rechtsnachfolger der Liegenschaften, auszuschließen.

Im Auftrag



Dr. Peter Schroeders



Randzeichnung