

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 120

1. Grenzen des Geltungsbereiches

Der Bebauungsplan umfaßt das Gebiet zwischen der Straßenachse der Straße Zur Exe (B 199), der Parallellinie 3 m westlich vom Gebäude Altersheim Exe, der südlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 379 der Flur E 44, der südöstlichen Straßenbegrenzungslinie der Nikolaiallee, der südöstlichen und südwestlichen Grenzen des Flurstückes 389 der Flur E 44, der nordöstlichen und südöstlichen Grenzen des Flurstückes 158, der nord- und südöstlichen Grenzen des Flurstückes 19, der östlichen Grenze des Flurstückes 169, der nordöstlichen Grenze des Flurstückes 143, der nordwestlichen Straßenbegrenzungslinie der Nikolaiallee, der nordöstlichen Fahrbahnbegrenzung der A 205 und der östlichen Fahrbahnbegrenzung des Abfahrtbogens Friedenshügel.

2. Gründe für die Aufstellung des Planes

Die städtebauliche Absicht, die die Stadt Flensburg mit der Aufstellung des B-Planes Nr. 120 verfolgt, ist im wesentlichen die Schaffung einer Sonderbaufläche für ein Schul- und Sportzentrum. Ferner soll der Talraum mit seinem Bachlauf als landschaftsgebundene Grünzone ausgebaut werden, um das Gebiet auch für Freizeit und Erholung nutzbar zu machen.

3. Rechtsgrundlagen für die Planaufstellung

Der B-Plan 120 wurde aus dem Flächennutzungsplan 69 - 7. Änderung für das Gebiet zwischen Zur Exe (B 199), Nikolaiallee und Innenstadtentlastungsstraße West (A 205) - entwickelt. Er entspricht den §§ 8 und 9 Bundesbaugesetz (BBauG) und ist gem. § 10 BBauG als Satzung zu beschließen.

Entsprechend § 2 a BBauG wurden am 27. 2. 1979 in einer Bürgerversammlung die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung öffentlich dargestellt und den Beteiligten Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Innerhalb der Grenzen des Geltungsbereiches des B-Planes 120 werden aufgehoben:

1. Fluchtlinienplan für die Umgehungsstraße, Apenrader Straße - Marienhölungsweg - Friesische Straße (Blatt 4), förmlich festgestellt am 17. März 1931.
2. Fluchtlinien- und Bebauungsplan für das Gebiet zwischen Marienallee, B 199, Nikolaiallee, Mathildenstraße, förmlich festgestellt am 12. 6. 1961.
3. Bebauungsplan 21 für das Gebiet beiderseits der Nikolaiallee zwischen B 199 und Wilhelmental, in Kraft getreten am 1. 2. 1978.

4. Städtebauliche Maßnahmen

Der B-Plan umfaßt eine Bruttobaufläche von ca. 27,76 ha, einschl. ca. 0,9 ha der B 199 und ca. 0,8 ha Böschungsbereich der A 205, die nicht für die Erschließung herangezogen werden können. Die Fläche wird zur Zeit genutzt für 2 Kleingartenkolonien, als Aufschüttungsfläche und liegt zum Teil brach. Sie unterliegt dem Landschaftsschutz. Durch den B-Plan wird diese Fläche wie folgt gegliedert:

Straßenverkehrsfläche (ohne B 199)	1,82 ha	=	7 %
Grünfläche	13,35 ha	=	51,4 %
Fläche für Versorgungsanlagen	1,17 ha	=	4,4 %
Fläche für den Gemeinbedarf	0,45 ha	=	1,6 %
Nettobaufläche (Sondergebiete)	9,12 ha	=	35 %
Nettobaufläche (allgemeines Wohngebiet)	0,15 ha	=	0,6 %
	26,06 ha	=	100 %

Für die Dimensionierung der Fläche und die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung des im B-Plan ausgewiesenen Sondergebietes lagen die Raumprogramme des Schulverwaltungsamtes für den Neubau einer 3-zügigen Realschule, den Neubau eines Berufsschulzentrums einschließlich der notwendigen gemeinsamen Sporteinrichtungen zugrunde. Darüber hinaus wurde noch die Möglichkeit für

den Ausbau einer Mehrzweckhalle für verstärkten Besucheranteil einbezogen.

Die Festsetzung der Sonderbaufläche für das Schul- und Sportzentrum in der nördlichen Planhälfte ist bedingt durch zwingende städtebauliche Vorgaben. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden einerseits umfangreiche topographische und geographische Untersuchungen und andererseits Schallmessungen vorgenommen, deren Ergebnisse zu berücksichtigen waren. Weiterhin mußten die Forderungen der unteren Landschaftspflegebehörde nach der Erhaltung großer zusammenhängender Landschaftsschutzflächen sowie einer geringen Ausnutzung des Sondergebietes erfüllt werden. Die Auswertung dieser Vorgaben ergab, daß folgende Punkte berücksichtigt werden mußten:

1. Erhaltung eines großen Landschaftsschutzgebietes;
2. Zusammenfassung der notwendigen Sportflächen mit dem Landschaftsschutzgebiet;
3. keine Schulbauten im südlichen Planbereich wegen der von der A 205 ausgehenden Emissionen;
4. wenige Gebäude im Bereich der Aufschüttungsflächen, da dies zu unwirtschaftlichen Aufwendungen für Pfahlgründungen führen würde;
5. Vermeidung einer Zerschneidung der Grün- und Sonderbauflächen durch die Erschließungsstraße, da dadurch Emissionen in das Erholungsgebiet hereingetragen würden.

Bei Beachtung dieser Vorgaben wird eine Anordnung der Schul- und Sporteinrichtungen im nördlichen Planbereich unbedingt notwendig.

Die durch den Bebauungsplanbereich verlaufende Landschaftsschutzgrenze wurde im Rahmen der Aufstellung des Grünordnungsplanes ermittelt und als "nachrichtliche Übernahme" eingetragen. Sie begrenzt gleichzeitig die Hangkante und das Gelände südlich des Sondergebietes, welches der B-Plan als Fläche für Sportanlagen vorsieht. Damit ist die Voraussetzung für die Erhaltung des natürlichen Taleinschnittes im Bereich des geschützten Landschaftsteiles "Mühlenstromtal" gegeben.

Für die geplanten Einrichtungen im Sondergebiet sind Flächen für etwa 530 Gemeinschaftsstellplätze ausgewiesen. Um einer unkontrollierten Entwicklung bei der Erstellung von GSt entgegenzuwirken, ist im Teil B - Text - Nr. 4 sinngemäß festgesetzt, daß über das ausgewiesene Maß hinaus evtl. weiter benötigte Stellplätze nach der Landesbauordnung an anderer Stelle erst erstellt werden dürfen, wenn die dafür festgesetzten Flächen ausgenutzt sind.

Zwei geplante Fußgängerbrücken über die B 199 im Bereich der Marienallee und der Nikolaiallee sollen die vorgesehenen Einrichtungen im B-Plan für die Bevölkerung des nördlich gelegenen Einzugsgebietes gefahrlos erreichbar machen.

Die Festsetzung der Grünflächen (Parkanlage u. Kleingärten) im südlichen Planbereich und des Anpflanzgebotes an den Grenzen der Flächen für Versorgungsanlagen sind wesentliche Voraussetzungen für die Erhaltung der Steilhänge am Wasserlauf einschließlich der Wasserflächen mit der Ufervegetation.

Dieses Gelände wird von der unteren Landschaftspflegebehörde als "Kernbereich" des bestehenden Landschaftsschutzes angesehen, der als "Grün- und Erholungsfläche" für den stadtnahen Bereich, insbesondere im Hinblick auf den wichtigen Einfluß für das Stadtklima, intensiviert werden soll.

Auf eine genauere Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen zwischen den Grünflächen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes wurde verzichtet, weil dies der Grünordnungsplan in ausreichendem Maße vorsieht.

Für die Erschließung der Kleingartenflächen, Parkanlagen und des Fernheizwerkes sieht der B-Plan den Ausbau des Quakenweges als Stichstraße mit Wendehammer vor. Der am Ende des Wendehammers des Quakenweges ausgewiesene Gemeinschaftsstellplatz soll den Bedarf aller Bereiche der Grünflächennutzungen abdecken. Die HAUPTerschließung des SO-Gebietes bildet die Nikolaiallee. Deren Einmündung in die B 199 mußte neu dimensioniert und organisiert werden. Durch diese Maßnahme wurden Straßenverkehrsflächen der alten Einmündung frei, die dem Grundstück des "Jugendtreff Exe" zugeschlagen werden können. Hierdurch wird eine Erweiterung der baulichen Anlagen ermöglicht.

Aus diesen Gründen wurde diese Fläche aus dem B-Plan 21 herausgenommen und in den B-Plan 120 einbezogen.

5. Sicherung der Ver- und Entsorgung

Die Gas-, Wasser-, Strom- und Wärmebeschickung erfolgt nach den Richtlinien der öffentlichen zentralen Versorgung durch die Stadtwerke. Die Versorgung mit Feuerlöscheinrichtungen und Fernsprechan schlüssen kann als gesichert angesehen werden.

Die Entsorgung erfolgt durch Anschluß an die zentrale Kläranlage. Die Abfallbeseitigung wird durch Abtransport des anfallenden Mülls durch die Stadt Flensburg - Stadtreinigungsamt sichergestellt.

6. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Der größte Teil der überplanten Flächen befindet sich im städtischen Eigentum. Die für die Verwirklichung der Vorhaben notwendigen Flächen, die sich im privaten Besitz befinden, sollen, soweit möglich, freihändig erworben werden.

7. Kosten der städtebaulichen Maßnahmen

1. Ausbau der Nikolaiallee	350.000,-- DM
2. Ausbau des Quakenweges	110.000,-- DM
3. Ausbau der Planstraße -A-	3.000.000,-- DM
4. Ausbau der niveaufreien Übergänge i. Ber. B 199	900.000,-- DM
5. Ausbau der Regenrückhaltebecken	20.000,-- DM
6. Ausbau der Grünflächen innerhalb der Verkehrserschließung	<u>40.000,-- DM</u>
	4.420.000,-- DM

Kosten der Grünflächen nach dem Grünordnungsplan

a) Sportflächen	1.800.000,-- DM
b) Grünanlagen	1.296.000,-- DM
c) Schutzgrün u. Lärmschutzwälle	570.750,-- DM
d) Kleingärten-Grunderschließung	546.400,-- DM
e) Bachausbau	142.500,-- DM
f) Freibad	4.600.000,-- DM
g) Stellflächenbegrünung	<u>99.000,-- DM</u>
	9.054.650,-- DM
Gesamtkosten:	13.474.650,-- DM =====

Die Stadt Flensburg hat gem. 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 die Beitrag- und Gebührensatzung der Stadt Flensburg gedeckt werden.

Im Auftrage

