

B e g r ü n d u n g

für die 2. Änderung/Ergänzung des Bebauungsplanes "Berufsschulzentrum" (Nr. 120)

Die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 120 vom 11. Februar 1980 (normalgeschriebener Text, Übernahme vom Original) wird durch den fettgeschriebenen Text (a) ergänzt:

Stadt Flensburg
Der Magistrat
Stadtplanungsamt

11. Februar 1980

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.

a) 1. Plangebiet

Das Plangebiet umfaßt den gesamten Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 120, der begrenzt wird durch

im Norden: die Straße Zur Exe (B199),

im Osten: die Nikolaiallee (mittlerer Bereich) und

im Westen: die Westtangente (B 200) mit der Anschlußstelle Flensburg-Exe.

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.

a) 2. Gründe für die Planaufstellung

Die Bebauungsplanänderung umfaßt das bestehende Sondergebiet mit der Zweckbestimmung für Schul- und Sporteinrichtungen auch für den überörtlichen Bedarf und die Gemeinschaftsstellplätze für Schul- und Sporteinrichtungen im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes "Berufsschulzentrum" (Nr. 120). Die Änderung soll unter Beibehaltung der vorhandenen Struktur die Zweckbestimmung um multifunktionale Einrichtungen erweitern. Um den örtlichen bis überregionalen Bedarfsanspruch an Besucherkapazitäten für Sportveranstaltungen (vorrangig Veranstaltungen der Hallenhandballmannschaft SG Flensburg-Handewitt) gerecht zu werden, ist es besonders aus wirtschaftlichen Aspekten notwendig, die Auslastung der Einrichtung "Fördehalle" durch Nicht-Sport-Veranstaltungen zu erhöhen. Zur Erfüllung dieser Entwicklungsansprüche ist aus planungsrechtlicher Sicht die Erweiterung der Zweckbestimmung erforderlich.

Eine Untersuchung des E. Pestel Institutes für Systemforschung e.V. macht die Aussage, daß die Region Flensburg vom Bevölkerungspotential und der geographischen Entfernung zur nächsten konkurrierenden Großhalle geeignet für Veranstaltungen im Konzertbereich mit Zuschauerzahlen bis zu 6.000 Personen ist (erstellt Juni 1999). Bei etwa 3-5 Veranstaltungen pro Jahr können die Zuschauerzahlen durch die Einrichtung zusätzlicher Stehplätze auf der Spielfläche der Fördehalle über 6.000 Personen liegen.

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 Innenstadtlastungsstraße West (A 205) - entwickelt. Er entspricht den §§ 8 und 9 Bundesbaugesetz (BBauG) und ist gem. § 10 BBauG als Satzung zu beschließen.

Entsprechend § 2a 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.

a) 3. Rechtliche Grundlagen

a) 3.1. Rechtsgrundlagen

Grundlagen für die Änderung/Ergänzung des Bebauungsplanes sind das Baugesetzbuch (BauGB) mit den auf ihm beruhenden Rechtsverordnungen wie z.B. die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und die Planzeichenverordnung (PlanzV), die Landesbauordnung (LBO) und das Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG).

a) 3.2. Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplanänderung/-ergänzung wurde gemäß § 8 BauGB aus dem Flächen-nutzungsplan 98 -5.Änderung für den Bereich "Berufsschulzentrum" zwischen im Osten die Straße Nikolaiallee (mittlerer Bereich), im Westen die Westtangente (Bundesstraße 200) mit der Anschlußstelle (AS) Flensburg Exe und im Norden die Straße Zur Exe (Bundesstraße 199)- entwickelt.

Auch der bestehende Flächennutzungsplan wird im Bereich der Sonderbauflächendarstellung um die Zweckbestimmung "multifunktionale Einrichtungen" ergänzt. Diese notwendige Änderung wird im Parallelverfahren durchgeführt.

a) 3.3. Aufzuhebende Satzung

Mit Inkrafttreten der 2. Änderung/Ergänzung des Bebauungsplanes "Berufsschulzentrum" (Nr. 120) wird innerhalb ihres räumlichen

**Geltungsbereiches der bisherige Bebauungsplan Nr. 120, rechtsverbindlich
seit dem 30.09.1980, aufgehoben.**

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	=	7,0 %
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	=	35,0 %
Nettobaufläche (allgemeines Wohngebiet)	0,15 ha	=	0,6 %
	<u>26,06 ha</u>	=	<u>100,0 %</u>

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 Wasserfläche 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, der Bestandteil der Begründung ist, 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 Grünflächennutzung abdecken. Die Haupteinschließung 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 Flächen aus dem B-Plan 21 herausgenommen und in den B-Plan 120 einbezogen.

a) 4. Städtebauliche Maßnahmen

a) 4.1. Bauflächen

Um die vorhandene Fördehalle mit der geplanten Besucherkapazität von ca. 6.000 Personen optional auch als Mehrzweckhalle nutzen zu können, ist eine Erweiterung der Zweckbestimmung im vorhandenen Sondergebiet um "multifunktionale Einrichtungen" erforderlich. Bei ca. 3 - 5 Veranstaltungen im Jahr ist zudem mit einer Besucherzahl über 6.000 Besucher zu rechnen.

a) 4.2. Bauliche Anlagen

Durch die Erweiterung der Fördehalle wird es erforderlich einen größeren Spielraum für die Höhenentwicklung zu erhalten. Der konstruktive Aufbau für die Erweiterung der Sitzplatzkapazität macht dieses erforderlich. Deshalb wird die Höhenbeschränkung auf 57 m über NN festgesetzt. Die heutige Höhe liegt im Firstbereich bei 51,90 m über NN. Die Gesamthöhe incl. des Dachreiters beträgt 53,40 m über NN. Der Eingangsbereich liegt auf 41,00 m über NN. In der Abwägung zwischen nachbarlichen Interessen und gesamtstädtischen Interessen am Ausbau der Halle ist dieses hinnehmbar. Gründe sind:

Durch die inzwischen erfolgte Eingrünung des gesamten Geländes ist eine Fernwirkung der Fördehalle ohnehin nicht gegeben.

Eine Auswirkung auf nachbarliche Wohnbebauung ist nicht zu unterstellen, da die nördliche Bebauung ca. 100 m entfernt liegt und durch die B 199 Zur Exe abgetrennt ist. Die östlich gelegene Bebauung Nikolaiallee liegt ca. 130 m entfernt und ist durch eine großzügige Begrünung (Kleingärten, Flensautal) vom Schulkomplex und der künftigen Mehrzweckhalle abgetrennt.

Weiterhin ist bei der Erweiterung der Fördehalle die Achtzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung - 18. BImSchVO) einzuhalten. Ein Gutachten des Beratungsbüros für Akustik und Thermische Bauphysik Taubert und Ruhe GmbH hat durch Überschlagsrechnungen zur Schallausbreitung aus der Fördehalle zur Nachbarschaft die technische Machbarkeit und die Einhaltung der immissionsrechtlichen Forderungen nachgewiesen.

a) 4.3. Erschließung

Die Erschließung des Gebietes erfolgt weiterhin durch die Anbindung an die Bundesstraße 199 Zur Exe über die Nikolaiallee / Friesische Lücke.

Zur Beurteilung der Verkehrsabwicklung ist das Ingenieurbüro Rohwer mit Erarbeitung einer Grundlagenstudie zur baulichen und technischen Machbarkeit beauftragt worden.

Ruhender Verkehr:

geforderter Stellplatznachweis (Stellplatz-erlaß vom 15.08.95 des Landes S-H)		vorhandene / mögliche Stellplatzanzahl						
Sporthalle	Mehrzweckhalle	Berufsschulzentrum	Exe	Citti	Fördepark	Holm	Lornsdamm	Motorola
435	1.600	460	1.140	400	500	200	100	200
		Summe: 3.000						

Im Bereich des Schulzentrums West sind 460 Stellplätze vorhanden. Die Zuwegung zu den Stellplätzen erfolgt weiterhin über die Nikolaiallee / Friesische Lücke von der Bundesstraße 199 Zur Exe.

Bei der Nutzung der Fördehalle als Mehrzweckhalle ist ein Stellplatznachweis von max. 1.600 Plätze erforderlich. Somit sind 1.140 Stellplätze neben den 460 vorhandenen Stellplätzen im Bereich des Schulzentrums West zusätzlich erforderlich. Diese zusätzlichen erforderlichen 1.140 Stellplätze werden auf der Exe bereitgestellt.

Um die Exe vorrangig als Park & Ride - Platz bzw. als Veranstaltungsplatz und nur untergeordnet als Stellplatz für die Mehrzweckhalle zu nutzen, ist ein Veranstaltungsmanagement (Aufstellung eines langfristigen Belegungsplan) erforderlich.

Bei den 3-5 Veranstaltungen mit über 6.000 Zuschauern kann mit der Ausweisung von 1.600 Stellplätzen der Bedarf von 8.000 Besuchern abgedeckt werden. Mit Zuschauerzahlen über 8.000 Personen ist nicht zu rechnen. Durch die Erstellung eines Verkehrskonzept von der Verkehrsplanung der Stadt Flensburg werden verkehrslenkende Maßnahmen

in Zusammenarbeit mit dem Betreiber/Veranstalter sichergestellt, wobei besonders auf die P&R-Plätze an der Peripherie der Stadt Flensburg zurückgegriffen wird.

a) 4.4. Immissionsschutz

Die Einhaltung der Richtwerte nach der Achtzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung - 18. BImSchVO) bezogen auf die Schallausbreitung aus der Fördehalle zur Nachbarschaft ist durch bautechnische Maßnahmen gegeben.

TA Lärm:	tags	nachts
in Kern-, Dorf- und Mischgebieten (Berufsschulgelände)	60 dB(A)	45 dB(A)
in reinen Wohngebieten (Nikolaiallee, Hebbelstraße)	50 dB(A)	35 dB(A)

In dem Gutachten des Beratungsbüros für Akustik und Thermische Bauphysik Taubert und Ruhe GmbH wird darauf hingewiesen, daß der Mittelungspegel in Veranstaltungsräumen auf 95 dB(A) zu begrenzen ist.

Die verkehrstechnischen und lärmbedingten Auswirkungen auf das unmittelbare Umfeld werden sich gegenüber dem Status quo durch einen gelenkten Parksuchverkehr im Sinne eines Veranstaltungsmanagement reduzieren. Dies beinhaltet zum einen die gezielte Ausweisung auf freie Stellplätze auf den Gemeinschaftsstellplätzen und auf der Exe und zum anderen die Zufahrtssperrung in die Anliegerstraße Nikolaiallee.

Zur Beurteilung der schalltechnischen Lage für die Nutzung der Exe als Stellplatz ist auch das Ingenieurbüro Rohwer mit Erarbeitung einer Grundlagenstudie zur baulichen und technischen Machbarkeit beauftragt worden. Nach dem schalltechnischen Gutachten auf der Grundlage der DIN 18005 ist die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte gegeben und es bestehen aus lärmtechnischen Belangen keine Bedenken für die Nutzung der Exe als Stellplatz.

Durch die Verlagerung der Ein- und Ausfahrt auf den Mittelbereich der Exe wird eine Reduzierung des Parksuchverkehrs gegenüber der derzeitigen Belastung für die Exe erreicht.

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	350.000,00 DM
2. Ausbau des Quakenweges	110.000,00 DM
3. Ausbau der Planstraße -A-	3.000.000,00 DM
4. Ausbau der niveaufreien Übergänge im Bereich der B 199	900.000,00 DM
5. Ausbau der Regenrückhaltebecken	20.000,00 DM
6. Ausbau der Grünflächen innerhalb der Verkehrserschließung	<u>40.000,00 DM</u>
	4.420.000,00 DM

Kosten der Grünflächen nach dem Grünordnungsplan

a) Sportflächen	1.800.000,00 DM
b) Grünanlagen	1.296.000,00 DM
c) Schutzgrün und Lärmschutzwälle	570.750,00 DM
d) Kleingärten - Grunderschließung	546.400,00 DM
e) Bachausbau	142.500,00 DM
f) Freibad	4.600.000,00 DM
g) Stellflächenbegrünung	<u>99.000,00 DM</u>
	9.054.650,00 DM

Gesamtkosten: 13.474.650,00 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 Abschlußbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz sowie die Beitrag- und Gebührensatzung der Stadt Flensburg gedeckt werden.

a) 5. Kosten der städtebauliche Maßnahmen/Grünplanung

Da die Erweiterung der Fördehalle eine reine Hochbaumaßnahme mit bestehenden städtebaulichen Umfeld ist, entstehen keine Kosten für städtebauliche Maßnahmen/Grünplanung.

Im Auftrag

Anke Erdmann