

## Begründung

### zum Bebauungsplan Nr. 122 "Twedter Plack"

#### 1. Planbereich

Der Bereich des Bebauungsplanes wird begrenzt

- im Norden: durch die Fördestraße, die westliche und nördliche Grenze des Grundstückes Fördestraße 63, die nördliche und östliche Grenze des Grundstückes Fördestraße 65 und die Fördestraße,
- im Osten: durch die östliche Grenze des Grundstückes Kleine Lücke 7, die Straße Kleine Lücke und den Marrendamm,
- im Süden: durch die südliche Grenze des Grundstückes Marrendamm 14 - 18, Erschließungsweg zum Friedheim, der südlichen Grenze des Grundstückes Friedheim 40, Fördestraße 72 und Fördestraße 70,
- im Westen: durch die westliche Grundstücksgrenze des Grundstückes Fördestraße 70.

#### 2. Rechtliche Vorschriften

##### 2.1 Rechtsgrundlagen

Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanzV) sowie die Landesbauordnung (LBO).

##### 2.2 Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan ist gem. § 8 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Der Planbereich nördlich der Fördestraße ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen. Ebenso das Grundstück Marrendamm 14 - 18. Das übrige Plangebiet ist als gemischte Baufläche ausgewiesen.

### 2.3 Aufzuhebende Teilbereiche

Im Geltungsbereich des B-Planes 122 werden bei dessen Rechtswirksamkeit gleichzeitig die überplanten Teile der Bebauungspläne Nr. 52 und Nr. 95 aufgehoben.

### 2.4 Weitere Vorschriften

Der Planbereich unterliegt der "Satzung der Stadt Flensburg zum Schutze der Bäume in der Stadt Flensburg" vom 02.02.1988.

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

Ein langjähriges Ziel von Stadtentwicklung und Stadtplanung ist, den Stadtteilzentren Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten für Handwerk, Dienstleistungen, Handel und Wohnen zu bieten. Der Großteil des periodischen Bedarfs soll in fußläufiger Entfernung im Stadtteil selbst gedeckt werden. Bei ständiger Verfolgung dieses Zieles kann zusätzlicher Einkaufsverkehr zur Innenstadt vermieden werden. Die Lebensqualität des Stadtteils und der Innenstadt wachsen und das Stadtteilzentrum wird in seiner Wirtschaftskraft und Attraktivität für die Bevölkerung gestärkt. Eine maßvolle städtebauliche Nachverdichtung, wie im Rahmenplan vorgesehen, ist die Basis zur Verbesserung der strukturellen Schwächen des Stadtteilzentrums am Twedter Plack. Die teilweise Umnutzung von Flächen und Gebäuden ermöglicht die Bildung eines attraktiven erlebbaren Stadtraumes, der als städtebauliches Zentrum Raum für Handel, Kommunikation, Wohnen und Begegnung bieten kann. Dringend erforderliche Maßnahmen, die dieses Ziel ermöglichen, sind u. a. die Neugestaltung des öffentlichen Personennahverkehrs und eine Verkehrsberuhigung im Bereich Marrensdamm.

## **4. Städtebauliche Maßnahmen**

### 4.1 Allgemeines Planungskonzept

Das Plangebiet liegt im nordöstlichen Stadtgebiet von Flensburg. Für den Bereich Twedter Plack wurde ein städtebaulicher Rahmenplan aufgestellt, dessen Entwurf am 19.03.1992 von der Ratsversammlung gebilligt worden ist. Dieser Rahmenplan stellt das Planungs- und Entwicklungskonzept für dieses Gebiet dar.

Das Plangebiet soll mittels städtebaulicher Nachverdichtung in der Entwicklung der Wirtschaftskraft gestärkt werden; durch Umnutzung von vorhandenen Flächen und Gebäuden soll sich das Stadtteilzentrum langfristig stärker im Stadtraum darstellen können.

#### 4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Entsprechend den Planungsvorgaben und Zielvorstellungen für die einzelnen Bereiche wurden Art und Maß der Nutzung sowie die Bauweise festgelegt. Es finden sich innerhalb des Planungsbereiches Mischgebiete, besondere und allgemeine Wohngebiete.

Mischgebiete wurden dort ausgewiesen, wo Tankstellen und Einzelhandelsbetriebe angesiedelt sind und eine Stärkung dieser Nutzungen aus städtebaulicher Sicht sinnvoll erscheint.

Der Kernbereich des Stadtteilzentrums wurde als Gebiet zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung festgelegt. Die Nutzungsstruktur sieht in den Erdgeschoßebenen geschäftliche Nutzungen und in den Obergeschossen meist Wohnungen vor. Diese Struktur soll weiter gefördert werden. In einem Stadtteilzentrum müssen Wohnungen für Bewohner angeboten werden, um das Zentrum "lebendig" zu halten.

Das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise wurden von gestalterischen und funktionalen Gesichtspunkten bestimmt. Es wurden maximal dreigeschossige Gebäude festgelegt. Eine Ausnahme bildet das bereits vorhandene achtgeschossige Gebäude auf dem Grundstück Marrensdamm 2. Das Gebäude ist stadtgeschichtlich bedeutsam, zeigt es doch die unterschiedlichen städtebaulichen Gestaltungsansätze der 60er Jahre. Mit diesem Gebäude wurde in den 60er Jahren ein gestalterischer Schwerpunkt gesetzt, der in die künftige städtebauliche Entwicklung als Bestandteil und Kennzeichen der Unverwechselbarkeit des Ortes Stadtteilzentrum Twedter Plack in die städtebauliche Planung integriert wird. Durch die Überschreitung wurden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht vorhanden.

Die Aussagen über die Bauweise ermöglichen einen geschlossenen Zentrumsbereich. Damit die einzelnen Bereiche auch im Sinne der städtebaulichen und gestalterischen Vorgaben erreicht werden, wurden zur Fixierung der Baukörper Baugrenzen vorgegeben.

Im zentralen Bereich sind Geschäfts-/Wohngebäude zugelassen; an der Straße Marrensdamm sollen im Einkaufsbereich die Erdgeschosse für Geschäfte und Dienstleistungen, die Obergeschosse für Dienstleistungen und Wohnungen genutzt werden.

Für das gesamte Bebauungsplangebiet werden Vergnügungsstätten ausgeschlossen, da diese Einrichtungen nicht zur Stärkung der Wirtschaftskraft am Twedter Plack beitragen und nicht erwünscht sind.

#### 4.3 Gemeinbedarfseinrichtungen

Für den Geschäftsbereich Twedter Plack wird ein Standort für eine Postdienststelle vorgesehen, und zwar ist diese Nutzung in ein Konzept für eine Neubebauung nördlich der Fördestraße in einem Neubau als Teilnutzung zu integrieren. Weitere notwendige Gemeinbedarfseinrichtungen wie Schulen, Kindergärten, kirchliche Einrichtungen etc. sind außerhalb des Plangebietes in zumutbarer Entfernung vorhanden.

#### 4.4 Lärmschutz

Bei Gebäuden entlang der Fördestraße und im Einmündungsbereich Friedheim/Fördestraße sind zum Schutze der Wohnbevölkerung vor Verkehrslärm an den der Straße (Lärmquelle) zugewandten Außenbauteile der Randbebauung Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen.

#### 4.5 Grünflächen

Das Plangebiet liegt im Zentrum des nordöstlichen Stadtteils von Flensburg. Verbindungen zur freien Landschaft werden durch Baumreihen entlang der Straße geschaffen. Im Zentrum des Plangebietes ist eine Grünfläche vorhanden, die im Zuge der Gesamtmaßnahme neu gestaltet werden soll. Ein zentrales Forum mit Brunnen und Sitzmöglichkeiten soll die Aufenthaltsqualität am Twedter Plack verbessern. Zusätzlich können die gepflasterten Bereiche östlich der Grünfläche als Marktplatz genutzt werden. Die vorhandenen Baumreihen entlang der Fördestraße und Friedheim werden durch Neupflanzungen weiter unterstützt. Die Fördestraße, eine Haupteingangsstraße von Flensburg, ist im Bereich Twedter Plack sehr breit. Gleichzeitig wird dieser Straßenbereich von vielen Fußgängern gequert, die aus dem nördlich angrenzenden Wohngebiet den Einkaufsbereich erreichen möchten. Um die große Dimension zu reduzieren und Erleichterungen für Fußgängerquerbeziehungen zu ermöglichen, ist ein Fahrbahnteiler (Pflanzinsel) in der Fördestraße vorgesehen. (Die Fußgänger haben jeweils sich nur auf eine Fahrtrichtung beim Überqueren der Fördestraße zu konzentrieren.) Durch die hiervon ausgehende Signalwirkung wird ein positiver Einfluß auf die Autofahrer erwartet, die diesen Bereich dann mit vorgeschriebener Geschwindigkeit passieren. Die Baumkronen werden den Einkaufsbereich und die Neubebauung Fördestraße 63 optisch zusammenfügen. Innerhalb der Fördestraße wird eine Pflanzinsel als Fahrbahnteiler eingerichtet, die mit Bäumen überstellt wird.

Im Bereich des Marrensdammes werden Bäume angeordnet, die die Gestalt des verkehrsberuhigten Bereiches unterstützen. Private Grünbereiche wie z. B. auf dem Grundstück Fördestraße 65 sollen unbedingt in ihrer jetzigen Form erhalten werden (ehemaliger Bauerngarten mit Naturdenkmal im Hof). Ebenso sollen die privaten Gärten der Grundstücke Fördestraße 76 und 79 als quartiersinterne "Grünlung" erhalten werden. Auch in den Bereichen der Stellplatzanlagen im

östlichen Straßenbereich werden Baumpflanzungen vorgesehen. Der Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt wird somit durch die ausgewiesenen Grünfestsetzungen ausgeglichen, so daß eine nachhaltige Beeinträchtigung des Natur- und Landschaftshaushaltes nicht nachbleibt. Das Erscheinungsbild der Neubebauung paßt sich der vorhandenen Bebauung an, so daß auch das Landschaftsbild dieses Stadt- raumes erhalten bleibt.

#### 4.6 Erschließung

Das Plangebiet ist durch die Fördestraße, Friedheim, Marrensdamm und Kleine Lücke erschlossen. Die Fördestraße ist eine Hauptverkehrsverbindung von Glücksburg zur Innenstadt. Der Marrensdamm soll als zentraler Einkaufsbereich verkehrsberuhigt ausgebaut und nur noch in Einbahnstraßen- richtung befahrbar werden. Für die Gestaltung des Marrensdammes werden daher die Kriterien der Verkehrsberuhigung Anwendung finden. Der Erschließungsweg südlich Marrensdamm dient zur Anbindung der Stellplätze und der öffentlichen Parkplätze und soll künftig nur an den Friedheim angebunden werden. Somit wird der Marrensdamm vom Verkehr entlastet. Die bisherige Verkehrsfläche des Twedter Placks wird von jeglichem Fahrverkehr befreit und als Fußgängerzone in den Platzbereich zwischen Fördestraße, Friedheim und Marrensdamm integriert. In diesem Bereich sollen Marktnutzungen ermöglicht werden.

#### 4.7 Parkplätze

Die für das Plangebiet erforderlichen Parkplätze sind an geeigneter Stelle innerhalb der vorhandenen und geplanten Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

#### 4.8 Stellplätze/Garagen/Carportanlagen/Tiefgaragen

Für den ruhenden Verkehr sind Flächen für Stellplätze und Carports bzw. Garagen- oder Tiefgaragenanlagen vorgesehen.

#### 4.9 Umweltschutzmaßnahmen

Im Plangebiet sind folgende Altlastenverdachtsstandorte vorhanden: eine ehemalige Tankstelle, drei Tankstellen, Autowerkstatt, Gebrauchtwagenmarkt:

|  |                     |
|--|---------------------|
| chemische Reinigung                    | - Fördestraße 74    |
| ehemalige Tankstelle                   | - Fördestraße 63    |
| Tankstelle BP                          | - Fördestraße 70    |
| Tankstelle ARAL                        | - Fördestraße 80-82 |
| Tankstelle Scaratilo                   | - Fördestraße 80-82 |
| Autowerkstatt und Gebrauchtwagenhandel | - Kleine Lücke 1-5  |

Der gesamte Bereich der Altlastenverdachtsstandorte ist derzeit voll genutzt.

Zum Schutz der Wohnbevölkerung sind die Altlastenverdachtsstandorte vor Beginn etwaiger Neubebauungen bezüglich Belastung und Gefahrenabwehr zu untersuchen. Ggf. müssen die Altlasten vor Beginn der Neubebauung entsorgt werden.

#### 4.10 Gliederung

Innerhalb des Bebauungsplangebietes werden die Flächen wie folgt gegliedert:

|                  |     |         |
|------------------|-----|---------|
| - Wohnbaufläche  | ca. | 3,34 ha |
| - Verkehrsfläche | ca. | 0,87 ha |
| - Grünflächen    | ca. | 0,16 ha |
| - Gesamtfläche   | ca. | 4,37ha  |

#### 4.11 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 Erschließungsvertrag 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 Straßenbeitragssatzung von den Grundstückseigentümern bzw. von denen an der Nutzung der Grundstücke dinglich Berechtigten, denen der Ausbau Vorteile bringt, einen Ausbaubeitrag. Dieser liegt zwischen 25 und 75 % des Ausbaufwandes.

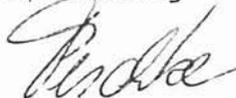
Die Kosten der Grundstücksentwässerung gehören zu den Einrichtungen der städtischen Abwasseranlagen, deren Herstellungskosten durch Anschlußbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz sowie in der Beitrags- und Gebührensatzung der Stadt Flensburg gedeckt werden.

#### 4.12 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Wasser, Strom, Fernheizung und Abfallbeseitigung sind gesichert.

Die Entsorgung erfolgt durch Anschluß an die zentrale Kläranlage.

Im Auftrag



- Peschke -