

# B e g r ü n d u n g

für die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Twedter Plack"  
(Nr. 122)

<b>1. <u>Plangebiet</u></b> .....	<b><u>3</u></b>
<b>2. <u>Rechtliche Grundlagen</u></b> .....	<b><u>3</u></b>
2.1. Rechtsgrundlagen.....	3
2.2. Flächennutzungsplan und Landschaftsplan .....	3
2.3. Aufzuhebende Satzungen.....	3
2.4. Weitere Vorschriften .....	4
<b>3. <u>Gründe für die Planaufstellung</u></b> .....	<b><u>4</u></b>
<b>4. <u>Städtebauliche Maßnahmen</u></b> .....	<b><u>5</u></b>
4.1. Lage und Umgebung des Plangebietes.....	5
4.2. Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise.....	5
4.3. Erschließung.....	6
4.3.1. Verkehrserschließung.....	6
4.3.2. Ruhender Verkehr.....	6
4.3.3. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	6
4.3.4. Technische Infrastruktur .....	7
<b>5. <u>Altlasten</u></b> .....	<b><u>7</u></b>
<b>6. <u>Immissionsschutz</u></b> .....	<b><u>7</u></b>
<b>7. <u>Grünordnung / naturschutzrechtliche Aspekte</u></b> .....	<b><u>7</u></b>
<b>8. <u>Flächengliederung</u></b> .....	<b><u>9</u></b>
<b>9. <u>Erschließungsbeitrag</u></b> .....	<b><u>9</u></b>

## 1. Plangebiet

Das Plangebiet wird begrenzt durch:

im Norden: die Fördestraße,

im Osten: die Straße Twedter Plack und die östliche Grenze des Grundstücks Marrendamm 2,

im Süden: die Stichstraße südlich des Grundstücks Marrendamm 2 sowie

im Westen: die Straße Friedheim.

## 2. Rechtliche Grundlagen

### 2.1. Rechtsgrundlagen

Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB, Fassung vom 27. August 1997) mit den auf ihm beruhenden Rechtsverordnungen wie z.B. die Baunutzungsverordnung (BauNVO, Fassung vom 23. Januar 1990) und die Planzeichenverordnung (PlanzV, Fassung vom 18. Dezember 1990), die Landesbauordnung (LBO, Fassung vom 10. Januar 2000) und das Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG, Fassung vom 16. Juni 1993).

### 2.2. Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Der Bebauungsplan „Twedter Plack“ wurde gemäß § 8 (2) BauGB aus dem „Flächennutzungsplan 98“ (wirksam seit 03. Oktober 1998) entwickelt. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Planbereich als Wohnbaufläche mit der Typisierung 2 dar. Der Typ 2 beinhaltet überwiegend Zeilen- und Großbauformen sowie 2- bis 5-Geschosse und auch Punkthochhäuser in Siedlungen der 60er Jahre.

Der Landschaftsplan (festgestellt am 20. Februar 1998) stellt für den Twedter Plack als „Weitere Entwicklungsmaßnahme“ die Erhöhung der Freiraumqualität des städtischen Straßenraums dar. Umgeben wird der Platz von Wohnbau- und gemischten Bauflächen.

### 2.3 Aufzuhebende Satzungen

Mit Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Twedter Plack“ (Nr. 122) wird innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der bisherige Bebauungsplan Nr. 122, rechtsverbindlich seit dem 12. Mai 1996, außer Kraft gesetzt.

## 2.4 Weitere Vorschriften

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die „Satzung der Stadt Flensburg zum Schutze der Bäume in der Stadt Flensburg“ vom 26.01.1995 und die „Satzung der Stadt Flensburg über die Abwasserbeseitigung der Stadt Flensburg“ (Abwassersatzung) vom 01.07.1995.

## 3. Gründe für die Planaufstellung

Der Planbereich beinhaltet das Grundstück Marrensdamm 2, auf dem sich ein achtgeschossiges Gebäude befindet, sowie die vorhandene Grünfläche im Zentrum des Twedter Placks. Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes ist die Absicht, die überbaubare Fläche des Grundstücks Marrensdamm 2 zu erweitern, um eine effektivere Nutzung des Erdgeschosses zu ermöglichen.

Der Kernbereich des Stadtteilzentrums ist so strukturiert, dass die Erdgeschosebenen für geschäftliche, die Obergeschosse für Wohn- und Dienstleistungszwecke genutzt werden. Diese Struktur soll weiter gefördert werden. Bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 122 war es erklärtes Planungsziel, die Entwicklung der Wirtschaftskraft im Plangebiet mittels städtebaulicher Nachverdichtung zu stärken: durch Umnutzung von vorhandenen Flächen und Gebäuden soll sich das Stadtteilzentrum langfristig stärker im Stadtraum darstellen können.

Die Stärkung der Stadtteilzentren an sich ist ein langjähriges Ziel von Stadtentwicklung und Stadtplanung, um die Lebensqualität im Stadtteil zu erhöhen.

Ein weiteres Planungsziel ist die Erhöhung der Freiraumqualität des öffentlichen Straßen- und Platzraums und die Erhöhung der Anzahl der Parkplätze in diesem Bereich. Dazu muss ein Teil der Grünfläche in Anspruch genommen werden. Die derzeit wenig genutzte Grünfläche soll neu gestaltet werden, um die Aufenthaltsqualität zu verbessern. In diesem Zusammenhang sollen auch Überlegungen angestellt werden, wie der Wochenmarkt, der jetzt auf den gepflasterten Flächen östlich der Grünfläche vor der Geschäftszeile abgehalten wird, besser in das Gesamtkonzept integriert werden kann.

## **4. Städtebauliche Maßnahmen**

### **4.1. Lage und Umgebung des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt im nordöstlichen Stadtgebiet von Flensburg. Der Platz Twedter Plack liegt als wichtiger öffentlicher Freiraum in dem Stadtteil Mürwik im statistischen Bezirk Friedheim.

### **4.2. Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise**

Der Bebauungsplan gliedert sich in zwei Bereiche: das Besondere Wohngebiet im Süden und die nördlich gelegene Grünfläche mit Zweckbestimmung Stadtteilplatz. Die restlichen Flächen bestehen aus Verkehrsflächen.

Die Nutzung Besonderes Wohngebiet wurde zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung und des Charakters des Gebietes mit Wohnnutzung in der oberen und Geschäften in den Erdgeschossen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Die Bebauung im Planbereich der Bebauungsplanänderung beinhaltet das Grundstück Marrensdamm 2 mit dem achtgeschossigen Gebäude und einem eingeschossigen Quergebäude. Das Hochhaus ist stadtgeschichtlich bedeutsam, da es die städtebaulichen Gestaltungsansätze der 60er Jahre zeigt. 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.

Zur Betonung des markanten Hochhauses wird eine Erhöhung der überbaubaren Fläche ermöglicht. Zu den Straßen Marrensdamm und Friedheim wird die überbaubare Fläche um 3 bzw. 5 m für eine eingeschossige Bauweise erweitert, um die strenge Dominanz des Hochhauses aufzulockern. Dadurch wird eine Erweiterung der nutzbaren Erdgeschoßfläche erreicht. Diese Erweiterung bezieht sich bewußt nur auf das achtgeschossige Gebäude und nicht auf die benachbarte niedrigere Bebauung, da die vorhandene Bauflucht aus städtebaulichen Gründen nur zur Betonung des Hochhauses vorgezogen werden soll.

Im Planbereich werden Vergnügungsstätten ausgeschlossen, da diese Einrichtungen zur Schwächung der Wirtschaftskraft am Twedter Plack beitragen können, somit der Funktion eines Stadtteilzentrums entgegenwirken und nicht erwünscht sind.

Die Grünfläche im Norden dient als begrünter Stadtteilplatz hauptsächlich dem Aufenthalt. Der ehemals im Bebauungsplan 122 geplante Fußgängerbereich und der Verkaufspavillon haben sich als nicht realisierbar gezeigt, deshalb werden sie der Grünfläche zugeordnet. Dafür wird der Platz im Süden durch eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung öffentlicher Parkplatz ergänzt. Beide Flächen – die Grünfläche wie auch die Parkplatzfläche – können für Stadtteilstellen, die Parkplatzfläche darüber hinaus auch als Marktplatzfläche genutzt werden. Die Grundfläche der Grünfläche bleibt gegenüber dem alten Bebauungsplanrecht gleich, wird aber neu geordnet und umgestaltet, um den heutigen Bedürfnissen an einen Stadtteilplatz gerecht zu werden und die Nutzungsmöglichkeiten zu optimieren.

## 4.3. Erschließung

### 4.3.1. Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird durch die Straßen Friedheim, Fördestraße, Twedter Plack und Marrensdamm erschlossen. Die Fördestraße ist eine Hauptverkehrsverbindung von Flensburg nach Glücksburg, die Straße Friedheim erschließt Teile des Bezirks Friedheim und gilt als wichtige Verbindung zwischen Fördestraße und Nordstraße. Die Bedeutung der Straße Friedheim wird nach Fertigstellung der Innenstadtentlastungsstraße Ost (IE Ost) noch zunehmen.

Um die Funktion des Platzes Twedter Plack als Stadtteilzentrumplatz zu stärken, soll er zukünftig stärker an die Straßen Marrensdamm und Twedter Plack - und somit an die daran gelegenen Geschäfte - angebunden werden. Durch Umstrukturierung der Buslinien ist es möglich, den Abschnitt Marrensdamm im Plangebiet zu entlasten. Dazu ist eine Nutzung der Straße Twedter Plack für den Busverkehr in beiden Richtungen sowie eine zusätzliche Signalanlage zur Ausfahrt der Busse in die Straße Friedheim in Richtung Westen nötig. Es ist geplant, eine optische Verknüpfung des Platzes mit den am Twedter Plack liegenden Gebäuden durch eine einheitliche Oberflächengestaltung der Fahrbahn und der beiden angrenzenden Fußwege zu erreichen. Die Wirkungen des Platzes zum Aufenthalt und für Marktaktivitäten / Stadtteilstellen zum einen und die der Geschäfte als Stadtteilversorger zum anderen sollen sich gegenseitig stärken.

### 4.3.2. Ruhender Verkehr

**Parkplätze:** Öffentliche Parkplätze sind zum einen in Senkrechtaufstellung am Marrensdamm und zum anderen auf dem südlichen Teil der heutigen Grünfläche festgesetzt. Die Parkplätze sind als bewirtschaftete Kurzzeitparkplätze vorgesehen und sind zur Stärkung des Stadtteilzentrums notwendig. Die Anzahl der vorhandenen Parkplätze im Bereich Twedter Plack wird um ca. 20 erhöht.

**Stellplätze:** Die notwendigen privaten Stellplätze sind auf dem Baugrundstück herzustellen. Für die unbedingt erforderliche Befestigung der Stellplätze, Zufahrten, Wege- und Hofflächen (vgl. § 9 Abs. 3 LBO) sind aus ökologischen Gründen ausschließlich bestimmte Materialien zu verwenden: Pflasterungen aus Naturstein, Pflasterklinker oder kleinteiligem Betonpflaster mit breiten Fugen, wassergebundenen Decken oder Rasenpflaster sollen zur Versickerung des Oberflächenwassers ausgeführt werden.

### 4.3.3. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Es sind keine neuen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu berücksichtigen. Öffentliche Fußwege führen zum Teil über Privatgrundstücke. Dieses hat sich aufgrund der Einzelhandelsnutzung der Erdgeschosse als sinnvoll und notwendig gezeigt. Die Stadt bemüht sich, die Grundstücksabschnitte in Zukunft in ihr Eigentum zu übernehmen.

#### 4.3.4. Technische Infrastruktur

**Ver- und Entsorgung:** Die Versorgung mit Wasser, Elektrizität (Strom) und Fernwärme (Fernheizung) und die Entsorgung von Abwasser und Abfall ist gesichert.

**Abwasser:** Gemäß Satzung (Abwassersatzung) der Stadt Flensburg ist das Oberflächenwasser auf den Grundstücken zu versickern. Wo dies nicht möglich ist, sind entsprechende Maßnahmen zur Ableitung des Oberflächenwassers zu treffen. Das Schmutzwasser wird an das vorhandene Leitungsnetz angeschlossen.

**Wertstoffsammelplatz:** Im eigentlichen Planbereich befindet sich kein Standort für Wertstoffsammelbehälter. Direkt angrenzend an das Plangebiet befindet sich aber am Marrensdamm ein Standort mit vier Wertstoffbehältern, zwei Behälter für Altglas, ein Behälter für Papier und einer für Altkleider. Dieser wird aufgrund der ungünstigen Lage bezüglich der Fußgängerquerung eventuell verlegt, nicht aber in das Plangebiet hinein.

#### 5. Altlasten

Für das Plangebiet sind keine Hinweise bzw. Anhaltspunkte über Altlastenverdachtsflächen bekannt und mitgeteilt worden.

#### 6. Immissionsschutz

Bei Gebäuden entlang des Friedheim und des Marrensdamms sind zum Schutz der Wohnnutzung und der Räume, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt oder geeignet sind, Lärmschutzmaßnahmen gegen Verkehrsimmissionen an den der Lärmquelle zugewandten Außenbauteilen der Gebäude vorzusehen. Dies geschieht zur Wahrung einer gesunden Wohnnutzung.

Dabei sind als Mindestwert der Luftschalldämmung (bewertete Schalldämmmaße  $R'_{w, res}$ ) bei Aufenthaltsräumen entlang der Straßen Friedheim und Marrensdamm in Wohnungen für Außenwände und Dächer 35 dB einzuhalten.

#### 7. Grünordnung / naturschutzrechtliche Aspekte

Twedter Plack (niederdeutsch = Platz) war mit Entwicklung des Ortsteiles Mürwik als zentraler Ortsteilplatz mit Wende- und Haltefunktion für Omnibusse geplant worden. Die beschriebenen Geschäftszeilen – auf der Nordseite erst in letzten Jahren ergänzend geschlossen – fassen diesen urbanen Raum ein. Die verkehrliche umlaufende Erschließung von allen Seiten ergibt eine Insellage, die in der Chronologie nur eine geringe Nutzbarkeit aufweist. Lediglich die Wartezeiten der Buslinien fordern zum Verweilen heraus. Die quadratische Rasenfläche dieses Platzes wird randlich durch Großbäume mit Strauchbepflanzungen eingefasst, wodurch die Inselsituation zusätzlich bestärkt wird.

Diese mangelhafte Platznutzung führte in dem Bebauungsplan 122 auch zu der planerischen baulichen Ergänzung eines Verkaufspavillons in der Nordostecke dieser Fläche. Die Realisierung dieser Baulichkeit ist nunmehr hinfällig.

Somit soll durch das Erfordernis der Einbindung von Kurzzeitparkplätzen die Nutzung des Platzes zusätzlich erhöht werden. Diese Parkplatzfläche mit einer Umgestaltung der Rasenfläche zu einem Schotterrasen soll die vielfältigen Nutzungen erhöhen und einen angemessenen Stadtteilplatz mit urbanem Charakter herausbilden. Die mit Schotterrasen ausgebildete Innenfläche kann zum Verweilen und für Marktveranstaltungen oder Stadtteilstände genutzt werden. Sie wird in den Randbereichen mit zusätzlichen Bänken und Leuchten ausgestattet. Hierbei ist hervorzuheben, dass durch die verkehrlichen Belastungen nur eine äußerst eingeschränkte Erholungsfunktion noch verbleibt.

Die beschriebene Grüneinfassung bleibt im Norden und im Westen erhalten, wobei eine sichtbare Öffnung des Platzes zu allen Seiten die Insellage mindern soll und eine stadtgestalterische Zuordnung zu den Geschäftszeilen erhöhen soll. Hierfür werden Strauchbepflanzungen an diesen Stellen gelichtet. Nach Süden wird Baum- und Strauchbestand entfernt, bei gleichzeitiger Strukturierung neuer Parkplätze durch Baumpflanzungen, so dass qualitativ und quantitativ die Baumsubstanz erhalten bleiben soll. Damit markieren Bäume weiterhin den Platz in seinen Grenzen – jedoch wird durch die Transparenz eine Verbindung zu den beiden Geschäftszeilen Twedter Plack und Marrensdamm hergestellt.

Die Parkplätze werden als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „öffentliche Parkplätze“ festgesetzt. Die verbleibende Grünfläche wird als öffentlicher Stadtteilplatz mit randlichen Baum- und Strauchbepflanzungen festgesetzt.

Der landschaftsplanerischen Zielsetzung einer Erhöhung der Freiraumgestaltung und Nutzbarkeit wird somit gefolgt.

Die naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung schließt mit dem Ergebnis, dass durch Erhaltung der Platzfläche im Norden (Reduzierung der geplanten Bebauung) und durch Festsetzung von Parkplätzen im Süden keine neue und zusätzliche Versiegelung erfolgt und somit kein naturschutzrechtlicher Ausgleich erforderlich wird. Den Zielen und Inhalten der Baumschutzsatzung wird durch die beschriebene Gestaltung Rechnung getragen.

## 8. Flächengliederung

Durch den Bebauungsplan werden die vorhandenen Flächen wie folgt gegliedert:

Bauflächen (Besonderes Wohngebiet)	1.300 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen (inkl. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung 300 m <sup>2</sup> )	2.850 m <sup>2</sup>
Grünflächen	1.000 m <sup>2</sup>
<b><u>Gesamtfläche</u></b>	<b><u>5.150 m<sup>2</sup></u></b>

## 9. Erschließungsbeitrag

Nach den Vorschriften des Baugesetzbuches 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 Erschließungsbeitrag 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 des Kommunalabgabengesetzes in Verbindung mit der Straßenbeitragsatzung von den Grundstückseigentümern bzw. von den an der Nutzung dinglich Berechtigten, denen der Ausbau Vorteile bringt, einen Ausbaubeitrag. Dieser liegt zwischen 25 und 75 % des Ausbaufwandes.

Im Auftrag

  
Stefanie Hagen