

## B e g r ü n d u n g

**für die 2. Änderung des Bebauungsplanes  
"Hochschulgelände Sandberg" (Nr. 144)**

**und**

**für die 1. Änderung des Bebauungsplanes  
"Kleingärten Kanzleistraße" (Nr. 184)**

**für den Bereich  
"Mehrzweckhalle Hochschulcampus"**

## **Inhalt**

### **1. Plangebiet**

### **2. Rechtliche Vorschriften**

- 2.1 Rechtsgrundlagen
- 2.2 Flächennutzungsplan
- 2.3 Aufzuhebende Satzungen

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

### **4. Städtebauliche Maßnahmen**

- 4.1 Allgemeines Planungskonzept
- 4.2 Baugebiet und Art der baulichen Nutzung
- 4.3 Maß der baulichen Nutzung
- 4.4 Verkehr und Erschließung
  - 4.4.1 Verkehrsanbindung und Geländeerschließung
  - 4.4.2 Ruhender Verkehr
- 4.5 Grünordnung / Eingriff und Ausgleich
- 4.6 Altlasten
- 4.7 Immissionsschutz / Emissionsbegrenzung
- 4.8 Windenergie- und Windmeßanlagen
- 4.9 Technische Infrastruktur

### **5. Gliederung / Kosten**

## 1. Plangebiet

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden: durch die im Bebauungsplan Nr. 144 dargestellte Grenze zwischen der „Sonderbaufläche Hochschule / Universität“ südlich der Mensa / Audimax und der Grünfläche,
- im Osten: durch eine gedachte parallele Linie in 120 m Abstand östlich der Erschließungsstraße Süd, im südlichen Bereich durch den Knick,
- im Süden: durch die Grenze zum Bebauungsplan Nr. 184 (Kleingärten) und die Südseite der Kanzleistraße (14 m westlich vom Einmündungsbereich der Erschließungsstraße Süd nach Osten bis zum Flurstück 13 der Flur J 42 [ehemaliger Schrottplatz]) und
- im Westen: durch die westliche Grenze des Flurstücks 22 Flur J 42, die westlich der Erschließungsstraße Süd befindliche Stellplatzanlage und die westliche Grenze der Verkehrsfläche der Erschließungsstraße Süd.

Der Bereich der Änderung der Bebauungspläne ist über die Grenzen des im Aufstellungsbeschluß beschriebenen Gebietes hinaus erweitert worden. Hinzugekommen ist die Fläche der Flurstücke 12 und 13 der Flur J 42. Aufgenommen wurden auch der Einmündungsbereich der Erschließungsstraße in die Kanzleistraße sowie die Stellplatzanlage im Südwesten der Erschließungsstraße. Die Erweiterung wurde zur Darstellung einer Fläche für Überlaufstellplätze zugunsten der Halle bei Großveranstaltungen, durch die Überplanung des Einmündungsbereichs der Stichstraße und die Aufnahme von 200 Stellplätzen westlich der Erschließungsstraße in die Planungen notwendig.

## 2. Rechtliche Vorschriften

### 2.1 Rechtsgrundlagen

Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind das **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) geändert durch Gesetz vom 15. Dezember 1997 (BGBl. I S. 2902, 2903) sowie die auf dem BauGB beruhenden Rechtsverordnungen, wie z. B. die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO), die **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90), die **Landesbauordnung** (LBO 2000) und das **Landesnaturenschutzgesetz** (LNatSchG).

### 2.2 Flächennutzungsplan

Die Bebauungsplanänderung wurde gemäß § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan 1998, 8. Änderung, „Hochschulgelände südlicher Bereich, Mehrzweckhalle“, zwischen im Norden der Verlängerung der Hochschulzufahrt

Kanzleistraße, im Osten der Trasse der geplanten Innenstadtentlastungsstraße Ost, im Süden der Bahnlinie Flensburg-Kiel und im Westen der Kanzleistraße entwickelt.

Der Flächennutzungsplan von 1998 stellt den Planbereich als „Sonderbaufläche Hochschule“ und „Grünfläche“ dar. Ein Änderungsverfahren ist mit Vorlauf zum Bebauungsplanverfahren gelaufen, so daß nach der Aufnahme einer „Sonderbaufläche Mehrzweckhalle“ in den Flächennutzungsplan der Bebauungsplan aus diesem entwickelt ist. Es ist eine Grünordnungsplan für den Planbereich und für die angrenzenden Bereiche aufgestellt worden. Der Landschaftsplan wird nach Durchführung der Verfahren angepaßt.

### **2.3 Aufzuhebende Satzungen**

Mit Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Hochschulgelände Sandberg" (Nr. 144) und der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Kleingärten Kanzleistraße“ (Nr. 184) wird innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der bisherige Bebauungsplan Nr. 144, rechtsverbindlich seit dem 20.07.1999, und der Bebauungsplan Nr. 184, rechtsverbindlich seit dem 09.05.1993, außer Kraft gesetzt.

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

Durch konstruktive Zusammenarbeit des Kreises Schleswig-Flensburg, der Stadt Flensburg, der Hochschulen, des Landes Schleswig-Holstein, der GMSH und der SG-Handewitt konnten Planungen für den Neubau einer Mehrzweckhalle in Flensburg angeschoben werden. Als Standort für einen Hallenneubau eignet sich das Gelände der Flensburger Hochschulen hervorragend. Hier werden die meisten Synergieeffekte erreicht.

Die Lokalisierung einer Mehrzweckhalle auf dem Sandberg läßt für die Region Schleswig-Flensburg vielfältige positive Effekte erwarten.

Die Halle wird ein wichtiger Baustein zur überregionalen Vermarktung der Region sein. Sie wird einen Beitrag leisten, die Region mit ihren qualitativen Merkmalen im Bekanntheitsgrad zu erhöhen und somit eine positive Regionalentwicklung zu unterstützen. Die Halle erhält ihre Bedeutung auch durch die zentrale Lage in der deutsch-dänischen Region „Schleswig/Sønderjylland“.

Der Standort „Hochschule“ bietet die städtebauliche Chance, das Ensemble der bestehenden und zukünftigen Hochschulbauten zu arrondieren und in der funktionalen Verflechtung mit den Hochschuleinrichtungen (Audimax, Mensa, Bibliothek) zu beleben. Damit ergibt sich gleichzeitig eine Attraktivitätssteigerung des Hochschulcampus. Dieses wird gemeinsam von Kreis und Stadt als wesentlich für die gute Positionierung des Hochschulstandortes Flensburg erachtet.

Mit dem angestrebten Nutzungskonzept (Messen, Fachkongresse, Spitzenhandball, Hochschulsport und Ausbildung, sportliche und andere Großveranstaltungen) bietet sich die Chance, die vorhandene technische Infrastruktur mehrfach und damit in hohem Maße wirtschaftlich zu nutzen. So kann auf vorhandene Stellplätze

und Erschließungsanlagen zurückgegriffen werden. Dieses kommt dem Ziel, den Eingriff in die Landschaft möglichst gering zu halten, entgegen.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 144 weist für den geplanten Hallenstandort ein Sondergebiet Hochschule, Stellplatzflächen und Grünflächen Hochschulpark aus. Für die Lokalisierung der Halle an dem Standort ist eine Änderung des Bebauungsplanes notwendig. Ebenso erforderlich ist dies für die Überplanung der Einmündung der Erschließungsstraße in die Kanzleistraße und die Nutzung der Flächen des ehemaligen Schrottplatzes (Bebauungsplan Nr. 184).

## **4. Städtebauliche Maßnahmen**

### **4.1 Allgemeines Planungskonzept**

Eine vorab durchgeführte Standortoptimierung auf dem Gelände kommt zu dem Ergebnis, daß der Standort südöstlich des Fachhochschulkomplexes der geeignetste ist. Durch die frühzeitige Integration der Halle in einem baulichen Zusammenhang gelingt es, eine unerwünschte Alleinlage zu vermeiden. Mit dem gewählten Standort im Bereich des Hochschulkomplexes ergibt sich auch die Chance einer funktionalen Verflechtung mit bestehenden Einrichtungen und damit ein „Campus der kurzen Wege“.

Grundsätzliches städtebauliches Ziel ist es, an die Struktur des städtebaulichen Gesamtkonzeptes, wie es im Wettbewerbsergebnis aus dem Jahre 1991 dokumentiert ist, anzuknüpfen. Danach soll die sich nach Süden öffnende Landschaftsachse weitgehend erhalten bleiben. Weiterhin bietet dieser Standort die Möglichkeit einer günstigen Anbindung an die in Ost-West-Richtung verlaufende Trasse des öffentlichen Personennahverkehrs.

Der zusätzliche naturschutzrechtliche Eingriff verändert das Landschaftsbild. Dieses wird durch gestaltende Anpassungsmaßnahmen im Nahbereich minimiert. Die Standortwahl im Gelände ist getroffen worden, um den zusätzlichen Eingriff so gering wie möglich zu halten. Das Defizit an Ausgleichsmaßnahmen kann in dem sich südlich anschließenden Landschaftsraum abgedeckt werden. So sind im Bebauungsplan „Peelwatt“ (Nr. 179, rechtskräftig seit dem 20.07.1999) Ökokontoflächen planungsrechtlich gesichert (s. 4.5).

Der Standort wurde auch gewählt, da auf dem Hochschulgelände eine Alternativenprüfung eindeutige Vorteile für den Standort südöstlich der Fachhochschule aufgezeigt hat. Aus Gründen der Finanzierung ist ein Neubau nur auf dem Hochschulcampus möglich. Die Lage auf dem Campusgelände hat den Vorteil, daß die Halle über zwei Kreuzungen optimal an die Osttangente und somit an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden ist. Die zentrale Lage südlich der Mensa und des Audimax ermöglicht aufgrund der unterschiedlichen Nutzungszeiten eine sinnvolle Doppelnutzung der Stellplätze. Auch dadurch wird der Eingriff in Natur und Landschaft minimiert (s.u.). Die bestmögliche Einbindung der Halle in das Hochschulgelände mit seinen bestehenden und geplanten Gebäuden sowie in die Landschaft wird berücksichtigt.

## 4.2 Baugebiet und Art der baulichen Nutzung

Die Baufläche für die Mehrzweckhalle wird als "Sondergebiet Mehrzweckhalle" ausgewiesen. Aufgrund des besonderen Charakters kann die bauliche Anlage gemäß § 11 BauNVO nicht einem der Baugebiete der §§ 2 - 10 zugeordnet werden. Die Zweckbestimmung hat eindeutig den Charakter eines Sondergebietes (vgl. § 11 Abs. 2 Satz 2 BauNVO). Die Mehrzweckhalle bietet in ihrer Dimension ca. 6.000 Besuchern Platz.

In dem „Sondergebiet Mehrzweckhalle“ sind die Errichtung einer Mehrzweckhalle und ihrer Folgeeinrichtungen sowie Stellplätze und Erschließungsflächen zulässig. Neben der eigentlichen Nutzung als Mehrzweckhalle für Messen, Kongresse, Konzerte, Spitzensport, Hochschulsport und Hochschulausbildung sind diesen Nutzungen zugeordnete und sie ergänzende Nutzungen ebenfalls zulässig (zulässiges Maß der Folgenutzung: s.u.). Als solche Folgenutzungen sind anzusehen: physiotherapeutische und ärztliche Betreuung, körperkraftbildende Angebote, Gastronomie, Fanshop, Kiosk. Die Folgenutzungen ergeben sich aus der Nutzung der Mehrzweckhalle. Sie ergänzen die Nutzung und ermöglichen eine zusätzliche Attraktivitätssteigerung und Akzeptanz der Halle. Die Folgenutzungen müssen in einem engen inhaltlichen und funktionalen Zusammenhang mit der Mehrzweckhallennutzung stehen.

Die in den Bebauungsplänen Nr. 144 und 184 als Verkehrsfläche ausgewiesene Erschließungsstraße Süd wird in den Bebauungsplanänderungen weiterhin als Verkehrsfläche ausgewiesen. Dadurch wird die Erschließung der verschiedenen Einrichtungen an der Stichstraße gewährleistet. Die Verkehrsfläche wird vom Land an die Stadt verkauft. Die Konzeption der Mehrzweckhalle sieht vor, daß die Halle ein Vorfeld erhält, Feuerwehrumfahrten erforderlich sind und daß die Halle gut - auch von LKW - angefahren werden kann. Dies bedeutet, daß Umfahrt- und Wendemöglichkeiten auf dem Grundstück selbst vorgehalten werden. Die dafür benötigten Flächen sind bei der Ermittlung des Grundflächenbedarfs berücksichtigt worden.

Die Überplanung des Einmündungsbereiches der Erschließungsstraße Süd in die Kanzleistraße ist im Vergleich zu den Darstellungen in den Bebauungsplänen Nr. 144 und Nr. 184 notwendig, da die örtlichen Gegebenheiten nicht mit den Darstellungen im Bebauungsplan 184 übereinstimmen. Südlich der Halle werden über das bisherige Maß hinausgehend Stellplätze ausgewiesen. Um die Leistungsfähigkeit der Kreuzung zu erhöhen, müssen Abbiegespuren im Einmündungsbereich geschaffen werden, die aufgrund der aktuellen Darstellungen in den Bebauungsplänen nicht realisiert werden könnten. Die Dimensionierung der Stichstraße ist für die Hallennutzung mit einer Breite von 6,50 m angemessen. Die Fußwege werden auf beiden Seiten der Erschließungsstraße Süd in einer Breite von 2,25 m geführt, um den Fußgängerverkehr bei Großveranstaltungen sicher abwickeln zu können.

Flächen im Norden und Südosten des Sondergebietes Mehrzweckhalle sind als öffentliche Grünflächen ausgewiesen. Sie sind Bestandteil des Hochschulparks (s.u. 4.5 Grünordnung). Diese Flächen werden in ihrer Darstellung aus dem Bebauungsplan Nr. 144 übernommen und sind der originären Campusplanung zuzuordnen. Sie sind keine Ausgleichsflächen der Mehrzweckhalle. Ihre Darstellung erfolgt in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 144, da aufgrund detaillierterer Planung seit dem Aufstellungsbeschluß Flächen aus der Darstellung „Sonderbaufläche Mehrzweckhalle“ herausgenommen wurden.

dargestellt sind auch öffentliche Grünflächen entlang der Kanzleistraße. In diesem Bereich sind Lärmschutzwälle zum Schutz der Kleingärten vorgesehen. Die Flächendarstellungen wurden aus dem Bebauungsplan Nr. 184 übernommen und den tatsächlichen Gegebenheiten entsprechend angepaßt. Die Fläche des ehemaligen Schrottplatzes wurde in der Planzeichnung um eine Umgrenzung einer Fläche für Überlaufstellplätze zugunsten der Mehrzweckhalle erweitert (s.u.).

### 4.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO) wird gesteuert über die Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe der baulichen Anlage.

Die GRZ wird mit 0,8 festgesetzt. Dieser Wert ermöglicht eine komprimierte Einbindung der baulichen Anlage in den Campus. Die gestalterische Einbindung der Halle in das Hochschulgelände wird im Rahmen des GU-Verfahrens dargestellt. Die genaue Positionierung der Halle in dem Baufeld wird nicht festgesetzt. Im Rahmen des Gesamtverfahrens und der Vertragsabschlüsse ist eine gezielte Steuerung möglich.

Das Orts- und Landschaftsbild kann durch die Höhe der baulichen Anlage beeinträchtigt werden. Daher ist die Festsetzung der Höhe erforderlich. Die Begrenzung auf 63 m über NN orientiert sich an der gemäß Bebauungsplan Nr. 144 maximal möglichen Höhenentwicklung der ortsbildprägenden Bauten der Fachhochschule und dem sich östlich an das Sondergebiet Mehrzweckhalle anschließenden Hochschulpark mit seiner bewegten Topographie. Der Ermittlung liegen die durchschnittlichen Geländehöhen (Meter über NN) der einzelnen Baufenster, die Berechnung der jeweiligen Gebäudehöhe mit 3,3 m je festgesetztem Geschöß und unter der Annahme von Flachdachkonstruktionen (d.h. Vernachlässigung der Möglichkeit von Pultdächern) zugrunde. Die bauliche Entwicklung der Fachhochschule ist demnach bis zu Höhen von knapp über 60 m über NN möglich. Unter Beachtung der Art und der Bedeutung der Mehrzweckhalle wird eine maximale Höhe von 63 m über NN festgesetzt.

Schon im Bebauungsplan Nr. 144 ist ein Baufenster für den Bau einer Sporthalle in diesem Bereich des Hochschulgeländes festgesetzt worden. Dieses Baufenster hätte eine Hallenbebauung mit einer Höhenentwicklung von mind. 53 m über NN und unter Einbeziehung des Geländehochpunktes bis zu 57 m über NN ermöglicht.

Für die Anordnung der Halle und der im Nahbereich erforderlichen 300 Stellplätze wird ein großzügiges Baufenster mit einer Baugrenze dargestellt, das für die Ausführungsplanung den erforderlichen Spielraum erhält. Stellplätze und Umfahrten können sich auch außerhalb des Baufensters befinden, sofern dem nicht andere Festsetzungen (Knick) entgegenstehen. Nur an der Südgrenze des Baufensters wird deutlich von der Grundstücksgrenze zurückgewichen. Hier wird Raum geschaffen, in dem ein neu anzulegender Knick festgesetzt ist (s.u.). Innerhalb des Baufensters werden die Halle, ggf. Nebenanlagen und die erforderlichen 300 Stellplätze angeordnet. Aufgrund des Grundstückszuschnitts ist der Hallenstandort nur in der nördlichen Hälfte möglich. Die genaue Platzierung wird im Rahmen des General-Unternehmer-Verfahrens ermittelt. Da aufgrund des zeitlich eng gefaßten Planungsablaufs den Vorschlägen der Architekten nicht vorgegriffen werden soll, ist das Baufenster möglichst groß und somit flexibel ausgewiesen worden. Eine Lage der Halle unmittelbar auf der westlichen Baugrenze an der Erschließungsstraße wird ausgeschlossen, da die Abstandsflächen bis maximal zur

Straßenmitte der Erschließungsstraße einzuhalten sind. Denkbar sind in diesem Bereich jedoch Stellplätze, Nebenanlagen oder untergeordnete Gebäudeteile. Aus diesem Grund ist die Baugrenze weit gefaßt. Ein Standort der Halle nahe an der nördlichen Baugrenze ist aufgrund der notwendigen Umfahrten nicht zu erwarten. Möglicherweise erforderliche Abstandsflächen können in Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer (Land Schleswig-Holstein) in der angrenzenden Fläche liegen. Diese Fläche ist nicht als überbaubare Fläche ausgewiesen.

Aufgrund des speziell auf das Vorhaben bezogenen Grundstückszuschnitts und der umfassenden Standortanalyse sowie der Begrenzung der maximalen Höhe der baulichen Anlage, sind die notwendigen städtebaulichen Rahmenbedingungen gegeben. Die Feinsteuerung und gestalterische Fragen werden im Rahmen des GU-Verfahrens geklärt.

Das zulässige Maß der funktional eng verknüpften Folgeeinrichtungen für die Mehrzweckhallennutzung wird auf maximal 20% der GFZ beschränkt. Die Errichtung einer Mehrzweckhalle auf dem Hochschulgelände erfordert angegliederte Nutzungen, diese sollen jedoch kein unangepaßtes Übergewicht bekommen. Gewerbliche Einrichtungen wären in unkontrollierter Massierung und Ausrichtung auf dem Hochschulgelände städtebaulich nicht verträglich und würden dem geplanten Projekt zuwider laufen. Auf der anderen Seite ergänzen die Folgeeinrichtungen die Hallennutzung sinnvoll und tragen so zusätzlich zu ihrer wirtschaftlichen Beständigkeit bei. Sie sind daher im oben definierten Maß, das sich aufgrund der vielschichtigen Nutzung der Halle ergibt, zuzulassen.

## **4.4 Verkehr und Erschließung**

### **4.4.1 Verkehrsanbindung und Geländeerschließung**

Das Hochschulgelände ist durch die Straßen Munketoft und Kanzleistraße und zwei direkte Erschließungsstraßen von der Innenstadtentlastungsstraße Ost an das inner- und überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Der Öffentliche Personennahverkehr erschließt das Gebiet über die Kanzleistraße. Mittel- bis langfristig ist eine Verlängerung der Anbindung nach Osten über die IE-Ost hinaus bis in den wachsenden Stadtteil Sünderup denkbar. Durch die zentrale Lage der Halle auf dem Hochschulgelände ist die Anbindung an den ÖPNV optimal.

Fußläufig ist das Gebiet über Fußwege entlang der Straßen Munketoft und Kanzleistraße sowie über separate Fußwege aus den angrenzenden Stadtteilen erschlossen. Die Stadtteile Sandberg, Achter de Möhl, Tarup, Jürgensby und Adelbylund sind fußläufig gut zu erreichen. Die Entfernung zum Südermarkt beträgt ca. 1,7 km. Um die fußläufige Erreichbarkeit von den Straßen Munketoft und Kanzleistraße sowie von den Stellplätzen zur Halle optimal zu ermöglichen, werden von der Kanzleistraße bis zur Halle beidseitig der Erschließungsstraße Süd Fußwege mit einer Breite von 2,25 m vorgesehen.

Die Erschließung der Halle und der Hochschulnutzungen wird über die Erschließungsstraße Süd als öffentliche Verkehrsfläche gesichert. Die Straße befindet sich z.Zt. noch im Eigentum des Landes und wird an die Betreiber-gesell-

schaft der Halle veräußert. Der Kreis Schleswig-Flensburg und die Stadt Flensburg beteiligen sich an der Gesellschaft je zur Hälfte.

Um Schleichverkehre durch das Wohngebiet Sandberg zwischen der Kappelner Straße und den Hochschulen zu vermeiden, sieht schon der Bebauungsplan Nr. 144 die Ausbildung der Kanzleistraße als Sackgasse nördlich der Studententwohnanlage vor. An dieser Konzeption wird festgehalten. Auf die Realisierung dieses Planinhaltes ist im Zuge der Hallenrealisierung zu achten. Eine Verbreiterung der Fußwege der Kanzleistraße zwischen der Schulze-Delitsch-Straße und der Fachhochschule ist daher nicht notwendig.

#### 4.4.2 Ruhender Verkehr

Die für die Mehrzweckhalle Hochschulcampus Flensburg erforderlichen Stellplätze sind auf dem gesamten Hochschulgelände nachzuweisen.

Für die geplanten 6.000 Besucher sind gemäß Stellplatzerlaß 1.200 Stellplätze nachzuweisen. Eine Vielzahl der Stellplätze kann doppelt genutzt werden. Die **Doppelnutzung** ist möglich, da die Nutzungszeiten der Halle und der Hochschulen generell nicht parallel liegen. Von den doppelgenutzten Stellplätzen befinden sich 495 nördlich der Fachhochschule, 450 nördlich der Universität und mittelfristig bis zu 550 weitere westlich der Universität. Von den Stellplätzen ist die Halle gut über das interne Wegenetz des Hochschulgeländes zu erreichen. Die Distanzen betragen bis zu den entfernt gelegenen Plätzen nur bis zu 500 m. Nicht in die Doppelnutzung einbezogen sind rund 120 Stellplätze im Innenhof der Fachhochschule und 20 weitere Plätze der FH.

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung sind 300 Stellplätze im Nahbereich der Halle nachweisbar. 200 Stellplätze werden westlich der Erschließungsstraße Süd realisiert. Von diesen insgesamt 500 neu anzulegenden Plätzen sind schon jetzt 220 im Bebauungsplan ausgewiesen. D.h., daß 280 Stellplätze über das heute zulässige Maß hinaus planungsrechtlich gesichert werden. Die westlich der Erschließungsstraße Süd zu erstellenden 200 Stellplätze gehen in das Eigentum der Betreibergesellschaft der Halle über und stehen der Fachhochschule in Doppelnutzung zur Verfügung. Dies gilt ebenso für die 300 Stellplätze, die sich auf dem Hallengrundstück befinden. Der erforderliche Stellplatznachweis für Neubauten der FH gemäß Bebauungsplan Nr. 144 wird nicht beeinträchtigt.

Die Doppelnutzung minimiert den Eingriff durch die Stellplätze in die Landschaft in einer Form, wie es an keinem anderen Standort in der Stadt oder im Kreisgebiet möglich wäre. Die Abwicklung des Hallenverkehrs wird über drei Stichstraßen (Planstraßen A und B, Erschließungsstraße Süd) ermöglicht. Die Lage an der Osttangente, die im südlichen Abschnitt bis zur Fertigstellung der Halle funktionsfähig sein wird, gewährleistet die optimale Einbindung in die regionale Verkehrsinfrastruktur. Der innerstädtische Verkehr wird auch bei Großveranstaltungen nicht wesentlich beeinflusst.

Für besondere Großveranstaltungen kann eine Fläche direkt an der Kanzleistraße (ehemaliger Schrottplatz) als Überlaufläche genutzt werden. Die Fläche ist aufgrund der vorherigen Nutzung nicht als Kleingartenfläche zu entwickeln (siehe auch Begründung zum Bebauungsplan Nr. 184). Hier können 150 - 170 Pkw in Bedarfsfällen untergebracht werden. Die Fläche kann somit ihre im Bebauungsplan

dargestellte Nutzung "Abstandsgrün" beibehalten. Eine Begrünung der Fläche ist unter Beachtung der Folgen der gefundenen Bodenverunreinigungen (s. Kap. Altlasten) möglich. Die Überlaufstellplätze sind für die seltenen Fälle ihrer Nutzung mit einer Schotterdecke zu versehen. Die Stellplatzfläche ist an das nördlich vorbeiführenden Fußwegenetz und somit auf kurzem Wege an die Halle anzubinden.

Bei gelegentlichen besonderen Großveranstaltungen ist ein Shuttle-Service vom nahe gelegenen und über die Osttangente gut angebundenen Fachmarktzentrum möglich. Hier steht dann eine zusätzliche große Anzahl an Stellplätzen zur Verfügung.

#### **4.5 Grünordnung / Eingriff und Ausgleich**

Für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 144, "Mehrzweckhalle Hochschulcampus" und die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 184 „Kleingärten Kanzleistraße“, wird ein Grünordnungsplan aufgestellt, dessen übertragbaren Aussagen in den Bebauungsplan übernommen worden sind.

Der Grünordnungsplan hat die Aufgabe, die landschaftliche und ökologische Situation des Plangebietes zu erfassen und zu bewerten, Hinweise zur Einbindung des Hallenstandortes und der Parkplätze in die bestehende Freiraumkonzeption des Hochschulgeländes zu geben sowie die durch die Bebauung zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu ermitteln und die erforderlichen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen darzustellen. Dazu gehören auch Ausgleichsflächen als Ersatz für bisher im Rahmen des Hochschulparks planerisch gesichert und teilweise hergestellte Ausgleichsflächen, die nun überbaut werden. Weiterhin werden im Rahmen des Grünordnungsplanes aufgrund der Bedeutung und Größenordnung des Projektes der Mehrzweckhalle mögliche Umweltbeeinträchtigungen über das eigentliche Plangebiet hinaus betrachtet.

Wesentliche Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Verminderung von Eingriffen in Natur und Landschaft ergeben sich aus der Standortwahl für die Mehrzweckhalle an der Erschließungsstraße Süd im Anschluß an die Hochschulgebäude:

- Verminderung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der landschaftsgebundenen Erholung durch Erhalt des großflächigen Charakters des Parks und die Einbindung der Halle in die Gesamtkonzeption des Gebäudeensembles der Hochschulen und eine Höhenbegrenzung
- Verminderung von zusätzlicher Versiegelung durch einen hohen Anteil an Doppelnutzung von - vorhandenen und noch zu erstellenden - Parkplätzen der Hochschulen für Veranstaltungen in der Mehrzweckhalle
- Gute Anbindung an die von West nach Ost über das Hochschulgelände verlaufende Achse für den öffentlichen Personennahverkehr
- Vermeidung / Verminderung von Lärm- und Schadstoffbelastigungen für angrenzende Wohngebiete der Stadtteile Sandberg und Adelbylund durch die Lage der Halle südlich der Hochschulgebäude und verkehrliche Anbindung über die Innenstadtentlastungsstraße Ost

Als wesentliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes sind die verbleibenden, notwendigen Versiegelungen durch den Hallenbau und die Parkplätze sowie der Verlust von Teilflächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz (Grasbrachen mit Gehölzstrukturen) zu nennen. Eingriffe in den Wasserhaushalt sind durch die Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers auf zu erweiternden Rückhalteflächen im angrenzenden Hochschulpark auszugleichen. Auswirkungen des Besucherverkehrs auf empfindliche Nutzungen (Wohnen/Hochschule/Kleingärten) sind durch die Entzerrung von Nutzungszeiten, die Lage der Halle und die Anbindung der Stellplätze über mehrere Erschließungsstiche als sehr gering einzustufen.

Verbleibende Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sind im Sinne des „Gemeinsamen Runderlasses zur Eingriffsregelung“ ausgleichbar. Die für das Plangebiet erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen in einer Größe von 41.285 m<sup>2</sup> sind gemäß § 1a BauGB den im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 179 festgesetzten Ökokontoflächen zugeordnet. Die Flächen befinden sich südlich der Bahnlinie Flensburg-Kiel sowie östlich und westlich der Innenstadtentlastungsstraße Ost. Hier können Maßnahmen getroffen werden, die sich eignen, die Eingriffe in Biotope und das Landschaftsbild durch das Vorhaben Mehrzweckhalle auszugleichen. Die Flächen sind extensiv zu nutzen. Da sich die Kosten hierfür die Stadt und der Kreis teilen, ist eine Definition der Ausgleichsflächenqualität und des Wertes in Geld zu ermitteln. So kann dann an anderer Stelle eine Fläche durch den Kreis an die Stadt übertragen werden oder eine Auszahlung des Gegenwertes.

Darüber hinaus notwendig werdende Neu- und Umpflanzungen von Knickabschnitten und Bäumen in kleiner Anzahl können im Hochschulpark unter Beachtung der Gesamtkonzeption des Freiraums realisiert werden.

Die Einbindung der Halle in das Umfeld (Hochschule und Park) wird vertraglich geregelt und so die Festsetzung hoher städtebaulicher und gestalterischer Qualitätsstandards gesichert.

Aus den Maßnahmen des Grünordnungsplanes leiten sich folgende Grünfestsetzungen für den Bebauungsplan ab:

- Das Plangebiet ist so geschnitten, daß im südlichen Bereich der in Nord-Süd-Richtung verlaufende Knick mit einem Schutzstreifen von 5 m (von der Knickmitte) dauerhaft gesichert wird. In der Abwägung der möglichen Hallenstandorte (s.o.) beinhaltet die hier vorliegenden Bebauungsplanänderung die Entfernung eines ca. 180 m langen nördlichen Knickabschnittes.
- An der Südgrenze des Sondergebietes Mehrzweckhalle ist angrenzend an die Kleingärten ein neu zu setzender Knick festgesetzt. Dieser dient der Verminderung des Eingriffs, der Gestaltung des Hallenumfeldes sowie als Schall- und Sichtschutz für die Kleingärten.
- Es sind Baumstandorte im Bebauungsplan gekennzeichnet, wo neue Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten sind.
- Die Stellplätze sind mit einem versickerungsfähigen Belag zu versehen. Zulässig sind z.B. wassergebundene Decken, Pflaster mit Rasenfugen und Schotterrassen. Als Busstellplätze nutzbare Stellplatzflächen im Nahbereich der Halle sowie Zufahrten und Fahrgassen sind von dieser Regelung ausgenommen. Zur Gliederung der Anlagen ist für je vier Stellplätze ein Laubbaum

zu pflanzen. Dies dient der Verminderung des Eingriffs. Die Bäume sollen die Stellplatzfläche gliedern, soweit dies planerisch sinnvoll und praktikabel ist. Da dies aufgrund des Grundstückszuschnitts nicht zwingend zu realisieren ist, kann der Nachweis der Baumpflanzung auch in begründeten Ausnahmefällen außerhalb des Baugrundstücks im Bereich des Hochschulparks erbracht werden.

- Das anfallende Oberflächenwasser ist in den naturnah gestalteten Regenrückhaltebecken des Hochschulparks zu versickern.
- Die Überlaufstellplätze an der Kanzleistraße im Süden des Planbereichs sind für die seltenen Fälle ihrer Nutzung mit einer Schotterdecke zu versehen. Die Ableitung des Oberflächenwassers hat in einer Weise zu erfolgen, daß keine Gefährdung durch ausgewaschene umweltbelastende Stoffe von der ehemaligen Schrottplatzfläche ausgehen (s.u.).

Im Zusammenhang mit der Planänderung ist geprüft worden, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung vorgenommen werden muß. Demnach ist die Bebauungsplanänderung, die den Bau der Campushalle einschließlich der erforderlichen Stellplätze rechtlich sichert, nicht einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach der UVP-Richtlinie der EG vom 27.06.1985 i.d.F. vom 03.03.1997 zwingend zu unterziehen. Der Grünordnungsplan erhält jedoch inhaltlich die Qualität einer Umweltverträglichkeitsprüfung, so daß die UVP-Belange mit in das Verfahren und die Abwägung eingestellt sind.

#### 4.6 Altlasten

Im Planbereich hat sich auf den Flurstücken 12 und 13 der Flur J 42 ein Schrottplatz befunden. Die Fläche ist auf Bodenverunreinigungen untersucht worden. Ziel der Untersuchung 1993 war nach Aussagen des Fachbereiches 5 / Tiefbau, festzustellen, ob Schadstoffe in den tieferen Untergrund verlagert wurden und somit eine Gefährdung des Schutzgutes Grundwasser besteht. Sondierbohrungen wurden an 13 Stellen mit wahrnehmbarer Verschmutzung vorgenommen.

Auf dem Grundstück wurde Oberboden (Sand und Geschiebelehm) mit Mächtigkeiten zwischen 0,8 m im Osten und 2,0 m im Westen aufgeschüttet. Unterhalb der Aufschüttungen wurden bei den Sondierungen Moorbildungen angetroffen. Der Oberboden der Flurstücke weist Verunreinigungen durch Glas, Schrott und Öl auf. Diese beschränken sich auf die oberen 0,1 m des Oberbodens und reichen nur teilweise bis in eine Tiefe von 0,4 m.

Die chemische Analyse der Bodenproben weist höhere Gehalte an Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) auf. Außerdem wurden im Vergleich zu üblichen Hintergrundgehalten erhöhte Konzentrationen an Blei, Cadmium und Zink festgestellt. Letztere liegen jedoch noch weit unterhalb der Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für die direkte Aufnahme von Schadstoffen auf Park- und Freizeitanlagen sowie auf Industrie- und Gewerbegrundstücken. Aufgrund der Bohrergebnisse wird eine Gefährdung für das Grundwasser durch Mineralölkohlenwasserstoff verneint. Für die ermittelten Schwermetallgehalte wird ebenfalls keine Grundwassergefährdung gesehen.

Die Fläche ist als Parkplatz nutzbar und eine gute Lösung im Hinblick auf die „Altlastenproblematik“, da ein Parkplatz keine sensible Nutzung darstellt und einen möglichen Kontakt von Menschen mit dem verunreinigten Boden weitgehend unterbindet. Die Anlage von Stellplätzen wirkt zudem der möglichen Auswaschung von Schadstoffen entgegen. Sollte jedoch für die Herrichtung des Stellplatzflächen Boden ausgehoben werden müssen, ist dieser im Bereich mit stärkeren Ölverunreinigungen nicht wieder im Rahmen der Baumaßnahme einzubauen, sondern ordnungsgemäß zu entsorgen. Eine Begrünung des Parkplatzes ist möglich, wenn die Pflanzungen in unbelasteten Bereichen durchgeführt werden oder wenn in Bereichen mit stärkeren Verunreinigungen ein Bodenaustausch erfolgt. Bei Flachwurzlern ist auch der Auftrag von unbelastetem Boden von mindestens 0,3 m Mächtigkeit denkbar.

#### 4.7 Immissionsschutz / Emissionsbegrenzung

Im Sondergebiet Mehrzweckhalle dürfen nur Betriebe, Anlagen und Einrichtungen zugelassen werden, die durch ihre bauliche Ausbildung gewährleisten, daß die in Richtung auf die angrenzenden Hochschulgebäude und die südliche Kleingartenanlage immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel gemäß DIN 18005 tags 60 dB (A)/m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Diese Werte sichern die Hochschul- und die Kleingartennutzungen vor störenden Immissionen.

Aufgrund der Nutzungszeiten und der Nutzungsintensität der Halle ist kaum mit zeitgleichen Nutzungen der Hochschule, der Kleingärten und der Halle mit besucherintensiven Veranstaltungen zu rechnen. Die nur in diesen Sonderfällen zu erwartenden möglichen Beeinträchtigungen durch Lärmemissionen der Halle werden durch die oben erläuterten Festsetzungen geregelt.

Die nächste Wohnbebauung befindet sich nordwestlich der Fachhochschule (studentisches Wohnen). Die Einrichtungen liegen in 400 m Entfernung Luftlinie. Aufgrund der Distanz und der Abschirmung der Halle durch die mehrgeschossigen Fachhochschulgebäude kommt es zu keinen Beeinträchtigungen der Wohnnutzung. Die Anzahl der in diesem Bereich befindlichen Stellplätze (495) wird für die Hallennutzung nicht erhöht. Die Nutzungsintensität und die Nutzungszeiten sind nicht geregelt. D.h. auch heute sind dort Veranstaltungen in den Abendstunden und an Wochenenden zulässig. Die für die Halle doppelt genutzten Stellplätze nördlich der Fachhochschule sind zudem durch die Geländetopographie so ausgebildet, daß eine unverträgliche Störung der Wohnnutzung nicht entsteht.

Die angrenzenden Stadtteile Sandberg und Adelbylund sind so weit entfernt (500 bis 1000 m Luftlinie), daß eine Beeinträchtigung der Wohnnutzung ausgeschlossen wird.

Eine Analyse der Schallausbreitung hat aufgrund der Entfernungen der Wohnbebauung zur Halle unbedenkliche Geräuschpegeln ergeben. Geräuschmindernd wirken sich zudem die Gebäude der Fachhochschule aus, die sich zusätzlich abschirmend zwischen der Halle und der Wohnnutzung befinden. Ein Lärmgutachten ist somit nicht erforderlich.

Entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 184, "Kleingärten Kanzleistraße" wird der neu zu setzende Knick an der Südseite des Sondergebietes Mehrzweckhalle so ausgebildet, daß er für die angrenzenden Kleingärten einen Sicht- und Schallschutz darstellt. Planungsrechtlich werden für die Halle im Bereich der Erschließungsstraße Süd ca. 280 Stellplätze neu zugelassen, wovon bis zu 20 Stellplätze in einem Streifen mit weniger als 10 m Abstand zur Grundstücksgrenze eingerichtet werden können. Durch die Einfassung des Gartengeländes auch an der Nordseite entsprechend der Festsetzungen der Kanzleistraße zugewandten Seite, wird der Schutz der Kleingartennutzung gewährleistet.

#### 4.8 Windenergie- und Windmeßanlagen

In direkter Nachbarschaft zur Mehrzweckhalle befinden sich Gebäude und Bau- fenster für Erweiterungsbauten der Fachhochschule, die Höhenentwicklungen (vorhanden bzw. potentiell) wie die der Halle aufweisen (s.o.). Im Rahmen des aktuellen Verfahrens wird ein im Bebauungsplan Nr. 144 ausgewiesenes Baufenster für eine Sporthalle überplant, das keine maximale Höhenbegrenzung aufweist. Es sind lediglich die Geschossigkeit und die Dachform festgesetzt.

Konkrete negative Auswirkungen sind daher nicht zwingend zu erwarten. Bei Erbringung des gutachterlichen Nachweises, daß die bestehenden und zukünftig möglichen Fachhochschulneubauten nicht zu einer Beeinträchtigung des Windmeßmastes führen, wohl jedoch der Hallenneubau, ist die Anlage zu versetzen. Ein Alternativstandort ist südwestlich der großen Windenergieanlage realisierbar. Er liegt, wie auch der jetzige Standort, im Gelände des Hochschulparks.

Die tatsächlichen Auswirkungen sind erst nach dem Bau der Halle feststellbar. Eine Simulation ist z.Zt. ohne Kenntnis über den genauen Hallenstandort, die Höhe und die Dachform nicht hinreichend genau durchzuführen.

Im Rahmen des GU-Verfahrens sind im Frühjahr 2000 Entwürfe für die Halle erarbeitet worden. Eine konkrete Abstimmung der Planung mit den Belangen der Hochschulen und der Landesliegenschaft Hochschulpark wird vorgenommen.

Der Abstand zwischen der Windmeßstation und der Halle beträgt mindestens 60 m. Die Meßstation kann bis zu 75 m über NN reichen, die Halle bis zu 63 m über NN, so daß ein Höhendifferenz von mindestens 12 m verbleibt.

Der Hallenstandort befindet sich in ca. 250 m Entfernung von der großen Windenergieanlage. In der gleichen Entfernung befand sich der im Ursprungsplan vorgesehene Standort für eine Sporthalle. Die Baufenster für die Universität befinden sich in nur 180 m bzw. 200 m Entfernung. Aufgrund der Lage nordwestlich der Windenergieanlage und der Entfernung ist somit mit geringeren Schallimmissionen im Bereich der Halle als in den Universitätsgebäuden zu rechnen. Beeinträchtigungen durch Schattenwurf sind für die Nutzung als Mehrzweckhalle (keine Lehr- räume mit Fenstern) nicht zu erwarten und zudem aufgrund der Lage nur in den Vormittagsstunden - der Zeit der seltensten Nutzung - möglich.

## 4.9 Technische Infrastruktur

Die Versorgung mit Wasser und Elektrizität sowie die Abfallbeseitigung sind gesichert.

Zur Schmutzwasserentsorgung wird die Mehrzweckhalle an das Netz der zentralen Abwasseranlage der Stadt angeschlossen.

Das anfallende Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern bzw. in die in den Hochschulpark integrierten naturnah gestalteten Regenrückhaltebecken abzuleiten. Dem zusätzlich zugeführten Oberflächenwasser, sind die Rückhaltebecken in ihrem Fassungsvermögen anzupassen. Die gestalterischen Qualitäten sind zu erhalten.

## 5. Gliederung und Kosten

Durch den Bebauungsplan werden die vorhandenen Flächen wie folgt gegliedert:

Sondergebietsflächen	3,5 ha
Verkehrsflächen	0,9 ha
Grünflächen	<u>2,5 ha</u>
<b>Gesamtfläche</b>	<b><u>6,9 ha</u></b>

Kosten der städtebaulichen Maßnahmen:

Durch die Bebauungsplanänderung werden Kosten für städtebaulich Maßnahmen und die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen ausgelöst. Diese Kosten sind in die Kostenermittlung für die Mehrzweckhalle Hochschulcampus eingestellt. Dies gilt beispielsweise für den Ausbau des Einmündungsbereiches der Erschließungsstraße in die Kanzleistraße und grünordnerische Maßnahmen wie die Errichtung eines Walls mit Bepflanzung an der Südseite des Hallengrundstücks.

Im Auftrag



Ulrike Nissen