

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 164 "Hele Mond"

1. PLANBEREICH

Der Bereich des Bebauungsplanes wird begrenzt

- im Norden durch die Adelbyer Straße,
- im Osten durch die Zufahrt zu Hof Adelbylund, den Kirchenstieg und den Oskar-Struve-Weg,
- im Süden durch die Straße Adelbylund,
- im Westen durch die geplante Verlängerung der Straße an der Johannismühle.

2. RECHTLICHE VORSCHRIFTEN

2.1 Rechtsgrundlagen

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

2.2 Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt, der den Planbereich als Wohnbaufläche darstellt.

2.3 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

Die Veränderung auf dem Wohnungsmarkt mit einer angespannten Wohnraumsituation lassen in Flensburg derzeit Bedarf an Geschößwohnungsbauten und Einfamilienhausbauten erkennen. Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes soll die kurzfristige Schaffung von Wohnraum ermöglicht werden. Dabei können hier aufgrund der städtebaulichen Situation insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes und die Belange des Umweltschutzes in hervorragender Weise berücksichtigt werden.

Ziel ist die Schaffung von gemischten Wohnstrukturen, die sowohl Mietwohnungen als auch Stadthäuser und Eigentumswohnungen ermöglichen.

4. STÄDTEBAULICHE MAßNAHMEN

4.1 Allgemeines Planungskonzept

Das Planungsgebiet liegt im östlichen Stadtgebiet von Flensburg im Ortsteil Adelby.

Der südliche Teil des Geltungsbereiches ist geprägt durch eine historische Gemengelage. Im Nordteil besteht eine landwirtschaftliche Nutzfläche, die im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen ist.

Im Osten außerhalb des Plangebietes ist ein landwirtschaftlicher Betrieb, der künftig in seiner landwirtschaftlichen Wirtschaftsweise nicht bestehen bleibt. Negative Wirkungen auf die umliegende Bebauung werden ausgeschlossen.

Die vorhandene Bebauung besteht aus ein- bis zweigeschossigen Wohnhäusern, im Westen bestehen ein Einkaufsmarkt sowie eine Tankstelle. Diese wird jedoch von einer Straßentrasse überplant und soll künftig fortfallen. Städtebauliches Ziel ist, die Wohnnutzung zu stärken und am baulichen Bestand orientierte Neubauten zu ermöglichen.

Die Neubebauung soll bis zu zwei Vollgeschosse aufweisen und sich in locker gestalteter Anordnung in die vorhandene Struktur einfügen. Die Wohnhöfe werden um einen zentralen Grünbereich angeordnet, so daß eine Vernetzung der innerstädtischen Grünsysteme erfolgt.

Aufgrund der Lage und Struktur des Gebietes werden die bisher bebauten Wohnbauflächen als allgemeine Wohngebiete, die noch unbebauten Wohnbauflächen als reine Wohngebiete ausgewiesen. Die notwendigen Einrichtungen für den privaten ruhenden Verkehrs werden auf den Baugrundstücken selbst bzw. in Garagen/Carport-Anlagen geschaffen. Die öffentlichen Parkplätze sollen im Straßenraum eingefügt werden. Durch entsprechende Festsetzungen werden unterschiedliche Haustypen ermöglicht und Voraussetzungen für eine gruppenförmige Anordnung der Gebäude geschaffen.

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. So finden sich innerhalb des Geltungsbereiches reine Wohngebiete und allgemeine Wohngebiete. Allgemeine Wohngebiete wurden dort ausgewiesen, wo es aus städtebaulicher Sicht zu sinnvoll ist.

Bezüglich der Belange des Immissionsschutzes wurde eine textliche Festsetzung aufgenommen.

In den übrigen Bereichen sind die Voraussetzungen für reine Wohngebiete gegeben.

Das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise wurden von den gestalterischen und funktionalen Gesichtspunkten bestimmt. Deshalb wurden maximal zweigeschossige Gebäude festgelegt, die in Teilbereichen auch das Dachgeschoß als zusätzliches Vollgeschoß ausweisen (Geschoßbau).

Die Aussagen über die Bauweise ermöglichen die dichte Bebauung, die in Teilbereichen die Bildung von Wohnhöfen zur Folge haben. Daher ergibt sich dort die maximal zulässige Grundflächenzahl gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO. Damit die einzelnen Bereiche auch im Sinne der städtebaulichen und gestalterischen Vorgaben errichtet werden, wurden zur genauen Fixierung der Baukörper Baulinien und Baugrenzen vorgesehen.

Westlich des Plangebietes sowie im Plangebiet an der Straße Adelbylund sind Einzelhandelseinrichtungen vorhanden, die die Versorgung des Gebietes gewährleisten.

In reinen Wohngebieten sind zusätzliche Läden, nicht störende Handwerksbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und im allgemeinen Wohngebiet Betriebe des Beherbergungsgewerbes sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen zur Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Damit wird die Charakteristik dieses Wohnstandortes besonders unterstützt und unerwünschte Nutzungen sowie evtl. mögliche negative Auswirkungen auf dieses Wohnquartier werden von vornherein unterbunden.

4.3 Gemeinbedarfseinrichtungen

Die notwendigen Gemeinbedarfseinrichtungen wie Schulen, Kindergärten, kirchliche Einrichtungen etc. sind außerhalb des Plangebietes in zumutbarer Entfernung vorhanden.

4.4 Lärmschutz

Bei Gebäuden entlang der Straße Adelbylund und in den Einmündungsbereichen der Straße Adelbylund sind zum Schutze der Wohnbevölkerung gegen Verkehrslärm an den der Straße (Lärmquelle) zugewandten Außenbauteile der Randbebauung Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen.

In den reinen Wohngebieten sind keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich, da der voraussehbare Verkehrslärm als sehr gering angesehen wird.

Durch Anordnung der Stellplätze für die Geschosßbauten in Carport-Anlagen wird ein Teil des Verkehrs am Gebietsrand abgefangen, was die Wohnqualität in den reinen Wohngebieten weiter unterstützt. Die geplanten Carport-Anlagen wurden zur Lärmabschirmung genutzt.

4.5 Grünflächen

Das Planungsgebiet liegt an der Peripherie der bebauten Innenstadt in Verknüpfung zur freien Landschaft. Durch Anordnung von Großbäumen und einen Grünzug soll die enge Vernetzung des innerstädtischen Grünsystems mit der Landschaft erhalten bzw. gestärkt werden. Dies gewährleistet den Ausgleich des Eingriffs in die Landschaft angesehen werden. Die straßenbegleitende Baumreihe im Westteil des Plangebietes soll mit schwedischer Mehlbeere, die Baumreihe entlang der Adelbyer Straße mit Bergahorn angepflanzt werden.

Die geplanten Wohnhöfe beinhalten Verbindungswege zum Grünzug. Die quartiersinterne Grünverbindung dient auch zur Aufnahme des notwendigen Kinderspielplatzes sowie zur Anordnung eines Regenwasserrückhaltebeckens. Dieses Becken soll naturnah ausgebaut werden und stellt somit eine Bereicherung und Aufwertung des Quartieres dar. Das teilweise vorhandene Wegenetz wird an die Grünfläche angeschlossen, was auch dem Naherholungsanspruch der Bevölkerung zu gute kommt.

Der neu zu überbauende Bereich stellt heute eine landwirtschaftliche Nutzfläche dar. Der Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt wird 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 das Landschaftsbild dieses Stadtraumes erhalten bleibt. Auf die Einbindung des Wegenetzes in das Grünsystem wird hingewiesen (Naherholungsver-sorgung).

4.6 Erschließung

Das Baugebiet ist durch die Adelbyer Straße und die Straße Adelbylund als Sammelstraßen an die Innenstadt angeschlossen. Zur Erschließung des citynahen Gebietes werden vier Stichstraßen angeordnet, die den Verkehr sammeln.

Zur Verbesserung der Verkehrssicherheit in der Adelbyer Straße ist geplant, diese westlich des Einkaufsmarktes in Richtung An der Johannismühle verkehrsgerecht auszubauen.

Bei der Gestaltung der neu anzulegenden Stichstraßen, die zur inneren Erschließung dienen, sollen die Kriterien der Verkehrsberuhigung Anwendung finden.

Diese Straßen sind als Mischflächen auszubauen, die für Fußgänger und Fahrzeuge gleichermaßen zur Verfügung stehen. Zur Optimierung der Erschließung des Neubaugebietes ist ein Fußwegenetz in das Wohnsystem eingebunden, das auch die Erhaltung der historischen Wegeverbindung des Kirchenstieges vorsieht.

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

Für den ruhenden Verkehr sind Flächen für Stellplätze und Carports bzw. Garagen in ausreichendem Umfang als Sammelanlagen zusammengefaßt oder auf den Baugrundstücken vorgesehen. Differenzierte Regelungen dazu erfolgen durch textliche Festsetzungen und entsprechende Buchstaben als Bauflächenzuordnung zu bestimmten Garagen-/Carport-Anlagen.

4.9 Umweltschutzmaßnahmen

Im Plangebiet ist das ehemalige Betriebsgelände einer Holzhandlung mit einer Umgrenzung der Fläche versehen, die Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes vorsieht. Durch Untersuchungen wurden hier kontaminierte Böden festgestellt. Zum Schutz der Wohnbevölkerung ist diese Altlast vor Beginn der Neubebauung zu entsorgen.

4.10 Gliederung

Innerhalb des Bebauungsplangebietes werden die Flächen wie folgt gegliedert:

- Wohnbauflächen:	_____	ca. 6,72 ha
- Verkehrsflächen:	_____	ca. 1,79 ha
- Grünflächen:	_____	ca. 0,17 ha
- Gesamtfläche:	_____	ca. 8,68 ha

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 gemäß § 8 Kommunalabgabengesetz in Verbindung mit der Straßenbeitragssatzung von den Grundstückseigentümern bzw. von denen an der Nutzung der Grundstück dinglich Berechtigten, denen der Ausbau Vorteile bringt, einen Ausbaubeitrag. Dieser liegt zwischen 25 % und 75 % des Ausbaaufwandes.

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.

Zur Regelung des Regenwasserabflusses ist im Grüngelände ein Regenwasserrückhaltebecken vorgesehen. Bei Nachweis eines geeigneten Untergrundes kann das zuständige Fachamt im Einzelfall Ausnahmegenehmigungen erteilen, die es ermöglichen, das durch die Dachflächenentwässerung gesammelte Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu versickern.

Im Auftrag



(Peschke)