

Stadt Flensburg

Flensburg, den 06.08.1998
mit Ergänzung vom 20.01.1999
Christiane Peschke
B164-1Ä-Begrün4)

Stadtplanungsamt

Begründung

**für die erste Änderung des
Bebauungsplanes „Hele Mond“(Nr. 164)**

Inhalt:

1. Planbereich

2. Rechtliche Grundlagen

2.1 Rechtsgrundlagen

2.2 Flächennutzungsplan

2.3 Aufzuhebende Teilbereiche

2.4 Weitere Vorschriften

3. Gründe für die Planänderung

4. Vorhandene Nutzung

5. Städtebauliche Maßnahmen

5.1 Allgemeines Planungskonzept

5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

5.3 Erschließung

5.4 Grünfestsetzungen

5.5 Altablagerungen

6. Ver- und Entsorgung

7. Erschließungsbeitrag

8. Gliederung

1. Planbereich

Der Bereich der ersten Änderung wird begrenzt

- im Norden durch die Adelbyer Straße,
- im Osten durch die Zufahrt zu Hof Adelbylund, den Kirchenstieg und die östliche Grenze des Flurstücks 255 der Flur J 45 (ehemaliges Brinck-Grundstück),
- im Süden die südliche Grenze des Flurstücks 255 der Flur J 45 (ehemaliges Brinck-Grundstück),
- im Westen die westliche Grenze des Flurstücks 255 (ehemaliges Brinck-Grundstück) und die östliche Grenze der Grundstücke Adelbylund 28 und 30.

2. Rechtliche Grundlagen

2.1 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanZVO) sowie die Landesbauordnung (LBO). Der Bebauungsplan Nr. 164 ist am 09.03.1997 in Kraft getreten. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die "Satzung der Stadt Flensburg zum Schutze der Bäume in der Stadt Flensburg" vom 26.01.1995.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 BauGB aus dem seit 1970 wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt, der den Planbereich als gemischte Baufläche darstellt.

Der neue Flächennutzungsplan ist am 3.10.1998 in Kraft getreten. Seine Darstellung für den Planbereich weist das Gebiet als Wohnbaufläche (Typ 3 = Überwiegend Einzel- und Doppelhäuser, Reihenhäuser und Hausgruppen, offene Bauweise bis zwei Geschosse) aus.

2.3 Aufzuhebende Teilbereiche

Mit Inkrafttreten der ersten Änderung des Bebauungsplanes „Hele Mond“ tritt innerhalb ihres räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplan „Hele Mond“ außer Kraft.

2.4 Weitere Vorschriften

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die "Satzung der Stadt Flensburg zum Schutz der Bäume in der Stadt Flensburg" vom 11.11.1992.

3. Gründe für die Planänderung

Der Bebauungsplan Nr. 164 wurde aufgestellt, um die rechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines verdichteten Wohngebietes zu schaffen. Es waren Geschößwohnbauten und Einfamilienhausbauten in verdichteter Bauweise vorgesehen. Das Plangebiet wurde als reines Wohngebiet festgesetzt.

Dem Investor war es nicht möglich, die im Bebauungsplan vorgegebene Form der Bauweise zu realisieren. Unter städtebaulichen Gesichtspunkten wurde das Grundstück nochmals in einen städtebaulichen Abwägungsprozeß einbezogen. Als Ergebnis kristallisierte sich heraus, daß unter Wahrung der Kriterien für ressourcensparenden Bauens an diesem Standort die nun gewählte Bauweise gerade noch vertretbar ist.

Im Baugebiet werden daher Grundstücke für freistehende Einzel- und Doppelhäuser bereitgestellt. Eine Änderung des Bebauungsplanes war damit erforderlich.

4. Vorhandene Nutzung

Das Gebiet zwischen Adelbyer Straße und Kirchenstieg wird als landwirtschaftliche Nutzfläche (Grünland) genutzt. Südlich des Kirchenstieges bestehen noch die Gebäude der ehemaligen Holzfirma Brinck.

5. Städtebauliche Maßnahmen

5.1 Allgemeines Planungskonzept

Das Plangebiet liegt im östlichen Stadtgebiet von Flensburg im Ortsteil Adelby. Der südliche Teil des Geltungsbereichs der Änderung wird geprägt durch noch vorhandene Gebäude einer ehemaligen Holzhandlung. Im Osten des Plangebietes ist ein landwirtschaftlicher Betrieb vorhanden, der künftig in seiner landwirtschaftlichen Wirtschaftsweise nicht bestehen bleibt. Negative Wirkungen auf die umliegende Bebauung werden ausgeschlossen. Die umliegende vorhandene Bebauung besteht aus ein- bis zweigeschossigen Wohnhäusern, im Westen besteht ein Einkaufsmarkt.

Die Neubebauung soll in lockerer Anordnung Grundstücke für Einfamilienhäuser in Form von freistehenden Einzel- und Doppelhäusern bereitstellen.

Aufgrund der Lage und Struktur des Gebietes wird das gesamte Gebiet als reines Wohngebiet festgesetzt. Die notwendigen Einrichtungen für den privaten ruhenden Verkehr werden auf den Baugrundstücken selbst geschaffen. Um die notwendigen öffentlichen Parkplätze im Gebiet unterzubringen, werden im Straßenraum Parkplätze festgesetzt.

Die geplanten Bauflächen entsprechen denen im rechtskräftigen Bebauungsplan. Durch Ausweisung von Einzel- und Doppelhäusern werden die Wohneinheiten von ca. 100 auf ca. 40 Wohneinheiten reduziert. Daher entsteht eine lockere Wohnbebauung.

Um die städtebaulichen Ziele zu verdeutlichen, ist der Gestaltungsplan, der die Festsetzungen des B-Planes umsetzt, Bestandteil dieser Begründung (Anlage 1).

5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Der Änderungsbereich wird wie im alten Bebauungsplan als reines Wohngebiet festgesetzt.

Im reinen Wohngebiet sind die gemäß § 3 Abs. 3 Ziffer 1 BauNVO aufgeführten Ausnahmen - Läden, nicht störende Handwerksbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes - nicht zulässig, da die unmittelbare Umgebung ebenfalls als reines Wohngebiet zu werten ist und Störungen der Wohnruhe weitestgehend vermieden werden sollen.

Um die Struktur des Wohngebietes zu formen werden die überbaubaren Grundstücksbereiche mittels Baugrenzen festgesetzt. Entlang der Straße werden die Firstrichtungen der Hauptbaukörper so angeordnet, daß eine Giebelstruktur das Straßenbild prägt. Um die Ausnutzung steuern zu können, werden entsprechende Grundflächenzahlen angegeben. Sie sind so ausgelegt, daß eine lockere Wohnbebauung entstehen kann. Damit das Gebiet einen einheitlichen Charakter erhält werden als Dachformen nur Sattel-, Walm- und Pultdächer mit einer bestimmten Neigung zugelassen.

5.3 Erschließung

Das Baugebiet ist bis auf einen kleinen Teilbereich durch die Adelbyer Straße an die Innenstadt angebunden.

Zur Erschließung des citynahen Gebietes werden zwei Stichstraßen angeordnet, die den Verkehr sammeln. Einige Grundstücke werden über Flächen erschlossen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger gesichert sind. Durch die gewählte Erschließungsart werden die Grundstücke so wenig wie möglich von fließendem Verkehr berührt. Die Verkehrsflächen werden auf ein Minimum herabgesenkt.

Der südlich des Kirchenstieges gelegene Teil des Planbereiches wird anders als in der bisherigen Planung jetzt über die Adelbyer Straße erschlossen. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehene Erschließung dieses Teils über den Oskar-Struve-Weg ist nicht realisierbar, da keine Klärung der Grundstücksverhältnisse herbeigeführt werden konnte. Ein Eigentümer der bisher geplanten Straßentrasse war nicht verkaufsbereit. Außerdem kann der Oskar-Struve-Weg in seinem jetzigen Ausbauzustand die zusätzlichen Verkehre nicht aufnehmen. Aufgrund der Tatsache, daß im Bereich der Änderung statt 100 ca. 40 Wohneinheiten realisiert werden, ist die Anbindung des Gebietes an die Adelbyer Straße vertretbar. Die Verkehrsbelastung allgemein wird trotz Anbindung des südlichen Teiles der Änderung an die Adelbyer Straße geringer ausfallen als bei der bisherigen Planung.

Zwei Bauinseln süd-westlich des Kirchenstieges werden über die Straße Adelbylund erschlossen. Diese Erschließungsform wurde im rechtverbindlichen Bebauungsplan bereits festgesetzt.

Der Kirchenstieg wird als Fußweg zum Oskar-Struve-Weg festgesetzt. Damit ist die Herstellung der historischen Wegeverbindung zur Adelbyer Kirche in diesem Teilabschnitt realisierbar.

Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs, der von der neuen Nutzung erzeugt wird, sollen auf den Grundstücken Garagen und Carports geschaffen werden. Sie sind in den überbaren Grundstücksteilen oder den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Um das Erscheinungsbild des Straßenraumes durch Zufahrten zu Garagen und Carports nicht zu beeinträchtigen werden bei markanten Grundstücken die Zufahrten festgesetzt, bzw. Zu- und Ausfahrten ausgeschlossen.

Öffentliche Parkplätze stehen in ausreichender Zahl im Straßenraum zur Verfügung. Zusätzlich ist ein öffentlicher Parkplatz an der Nord-West-Ecke des Bebauungsplangebietes vorgesehen (wie auch im rechtsverbindlichen Plan), um die Verkehrsprobleme in der Adelbyer Straße (Anliegerparken) zu beseitigen.

Der Standort für eine Fernwärmeübergabestation wird weiter in den Westen des Bebauungsplanes gelegt. Die Station wird im öffentlichen Parkplatz integriert und eingegrünt. Damit ist der Standort für die Stadtwerke optimiert und von die umliegenden Häuser trotzdem abgelegen.

5.4 Grünfestsetzungen

Bestandsbeschreibung

Das Planungsgebiet liegt an der Peripherie der Innenstadt in räumlicher Verbindung zur freien Landschaft. Das Gebiet nördlich des Kirchenstieges wird zur Zeit noch extensiv landwirtschaftlich genutzt (Wiese). Südlich des Kirchenstieges ist an der Ostseite ein Knick vorhanden.

Bei der Aufstellung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes aus dem Jahr 1992 wurde kein Grünordnungsplan erstellt. Die gesetzliche Verpflichtung aus dem

damaligen Landschaftspflegegesetz ergab kein Erfordernis, einen Grünordnungsplan aufzustellen. Gleichwohl wurden über ein detailliertes Grünordnungskonzept gliedernde und gestaltende Festsetzungen im Bebauungsplan vorgenommen. Aufbauend auf diesem Grundkonzept wurde die erste Änderung des Bebauungsplanes entwickelt.

Bestandsanalyse und weiteres Vorgehen mit dem Bestand:

Der Knick wird als Landschaftselement erhalten und festgesetzt (Anpflanzgebot).

Im gesamten Bebauungsplangebiet werden zahlreiche Bäume zur Gliederung, Gestaltung und Teilausgleich festgesetzt:

- entlang der Adelbyer Straße hochstämmige Laubbäume - Bergahorn,
- entlang der Planstraßen hochstämmige Bäume - Schwedische Mehlbeeren.

Die Eigenartigkeit der Baumreihe mit gleichem Habitus soll den südlichen Teil dieses ausgebauten Teilstückes der Adelbyer Straße „fassen“. Der nördliche Straßenteil wird durch einen vorhandenen Knick begrenzt. Die Baumart Bergahorn ist ein typischer Straßenbaum mit stadtklimatischer Festigkeit. Die Starkwüchsigkeit bei breiter Krone führt zu einer zügigen Wirkung auf den Straßenraum.

Die Baumart Schwedische Mehlbeere soll als mittelhoher Baum mit breit-kegelförmiger Krone den „privateren“ Charakter der Erschließungsstraßen hervorheben. Die Einartigkeit der Baumpflanzungen betont durch das breite Band der Erscheinungsform des Baumes im Ablauf des Jahres die Zielsetzung einer Gartensiedlung.

Als Grundstückseinfriedigungen sind straßenseitig Hecken aus Laubgehölzen - u.a. Hainbuche, Rotbuche, Hasel - zu pflanzen (textliche Festsetzung).

Im zentralen Bereich der Änderung wird eine Grünfläche als Park mit Kinderspielplatz und Regenrückhaltebecken festgesetzt.

Neukonzeption

Die beschriebenen Flächen liegen im rechtskräftigen Bebauungsplan. Das Plangebiet soll ein Baugebiet werden, das von verschiedenen Grünelementen geprägt wird. Die Bauflächen sind so angeordnet, daß unterschiedliche räumliche Strukturen einander abwechseln. Die Ausstattungselemente sollen das Gebiet im Stile einer Gartensiedlung entwickeln.

Die geplanten Carports sind mit Rankgewächsen zu begrünen (textliche Festsetzung), um so den Charakter der Gartensiedlung herauszuarbeiten und Carports bewußt von Hauptgebäuden gestalterisch abzusetzen.

Mit der Bebauungsplanänderung wird der Eingriff in den Landschaftshaushalt gemindert. Die Vernetzung der Grünstrukturen mit den umliegenden Gebieten wird durch Baumreihen gebildet.

Das anfallende Regenwasser soll auf den jeweiligen Grundstücken versickern und so der Grundwasserneubildung dienen (Abwassersatzung Stadt Flensburg).

In der Flächenübersicht ergibt sich folgende Bilanzierung:

	Rechtskräftiger B-Plan	B-Plan Änderung
Bauflächen	25.775 qm	29.555 qm
Straßen, Wege und Stellplätze	8.234 qm	3.834 qm
Grünflächen	1.680 qm	2.300 qm
Gesamtfläche	35.689 qm	35.689 qm

Die Übersicht stellt den geringeren Eingriff gegenüber der bestehenden Planung dar.

Die Erarbeitung eines Grünordnungsplanes ist aus formalrechtlichen Gründen nicht erforderlich, da der Planbereich nicht erstmals überplant wird und der bauliche Eingriff (nur die Hälfte der bisher geplanten Häuser kann realisiert werden) geringer ist als nach der bisherigen Planfassung.

5.5 Altablagerungen

Im Plangebiet ist das ehemalige Betriebsgelände einer Holzhandlung. Durch Untersuchungen wurden kontaminierte Böden festgestellt. Bodenuntersuchungen auf dem Gelände zeigten, daß im Bereich der Produktionshalle Aufschüttungen von bis zu 2 m Mächtigkeit aus Sanden und Kiesen mit Bauschuttbeimengungen wie Ziegel- und Glasresten sowie stellenweise höheren Anteilen an Kohleresten vorgenommen worden sind.

Sofern in diesen Bereichen Ziergärten angelegt werden, ist bei leicht kohlehaltigen Böden ggf. ein Austausch vorzunehmen, wenn keine geschlossene Vegetationsdecke, z.B. Rasen, angelegt werden soll. Bei einem beabsichtigten Anbau von Nahrungspflanzen in Hausgärten sind die hohlehaltigen Bereich auf jeden Fall gegen unbelasteten Mutterboden auszutauschen.

Nach Einzelfallprüfung können kohlehaltige Böden ggf. wieder unterhalb von befestigten Flächen, z.B. Zufahrten, gemäß den Vorgaben der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall in den „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen“ vom 1.3.1994 eingebaut werden.

Im Rahmen der Erschließungsplanung bzw. der Baugenehmigungen können ggf. erforderliche Untersuchungen notwendig werden.

Beeinträchtigungen durch weitere Altlasten (z.B. Tauchbecken, unterirdische Altöltanks) auf dem Grundstück der ehemaligen Holzhandlung bestehen nicht, da die Altlasten beseitigt worden sind.

6. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Wasser, Strom, Fernheizung und Abfallbeseitigung ist gesichert. Die Abwasserentsorgung erfolgt durch Anschluß an die zentrale Kläranlage.

7. Erschließungsbeitrag

Nach den Vorschriften der §§ 124 Abs. 2 und 127 ff. BauGB wird mit dem Investor ein städtebaulicher Vertrag mit dem Ziel geschlossen, daß die Erschließungskosten vom Vertragspartner vollständig getragen werden.

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

8. Gliederung

Innerhalb des Änderungsgebietes wird die Fläche wie folgt gegliedert:

- Bauflächen	ca.	29.555 qm
- Wege, Straßen, Parkplätze	ca.	3.834 qm
- Grünflächen	ca.	2.300 qm
- Gesamtfläche	ca.	35.689 qm

Im Auftrag

Peschke