

Begründung

zur Aufstellung des Bebauungsplanes Tarup-Süd-West (Nr. 214)

1. Planbereich

Der Planbereich liegt an der südlichen Planbereichsgrenze des Bebauungsplanes Tarup-Süd (Nr. 107). Er wird begrenzt durch

- im Norden: den Wanderweg südlich der Adelbybek als Grenze des Bebauungsplanes Tarup-Süd (Nr. 107), die südlichen Grenzen der Flurstücke $\frac{147}{50}$, $\frac{147}{53}$, $\frac{147}{54}$ und $\frac{147}{55}$ Tarup Flur 1,
- im Süden: den Damm der Bahnlinie Flensburg - Kiel,
- im Westen: eine Grenze, die ca. 210 m östlich der Ringstraße auf dem Flurstück 4/17 Sünderup Flur 2 verläuft.

2. Rechtliche Vorschriften

2.1 Rechtsgrundlagen

Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind das Baugesetzbuch (BauGB) mit den auf ihm beruhenden Rechtsverordnungen wie z. B. die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und die Planzeichenverordnung (PlanzV) sowie die Landesbauordnung (LBO).

2.2 Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 8 BauGB aus der 56. Flächennutzungsplanänderung entwickelt, die den Planbereich als Wohnbau- und Grünfläche darstellt.

2.3 Weitere Vorschriften

Es wird insbesondere auf die folgende zu beachtende Vorschrift hingewiesen:

2.3.1 Baumschutzsatzung

Der Planbereich unterliegt "der Satzung der Stadt Flensburg zum Schutze der Bäume in der Stadt Flensburg" vom 11.11.1992, geändert durch die 1. Nachtragsatzung vom 26.01.1995.

3. Gründe für die Aufstellung

3.1 Dringender Wohnbedarf der Bevölkerung

Die Einwohnerzahlen in der Stadt Flensburg nehmen seit Mitte der 80er Jahre kontinuierlich zu. Seit 1987 ist ein Zuwachs von ca. 2.500 Einwohnern zu verzeichnen.

Der Wohnungsbestand ist quantitativ mit dieser Entwicklung nicht mitgezogen. Es muß daher von einem quantitativen Defizit in der Wohnungsverorgung ausgegangen werden.

Flensburger Makler und Wohnungsunternehmen bestätigen, daß die Nachfrage nach Wohnraum deutlich zugenommen hat. Die Anzahl der Bewerbungen um eine Wohnung übersteigt bei weitem die Versorgungsmöglichkeiten. Die Versorgungsquote sinkt seit 1987 kontinuierlich ab.

Auch die Nachfrage nach kostengünstigen Einfamilienhausgrundstücken klafft zunehmend mit dem vorhandenen Angebot auseinander. Der Bindung dieser Nachfrage kommt auch aus Sicht der Stadtentwicklung eine erhöhte Bedeutung zu.

Die vorhandenen Defizite in der Wohnungsverorgung können nur durch die Aufstellung neuer Bauleitpläne oder durch die Änderung bestehender Pläne zügig beseitigt werden. Daher soll auch bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes dem dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung gemäß § 1 Abs. 1 BauGB-Maßnahmengesetz besonders Rechnung getragen werden.

4. Städtebauliche Maßnahmen

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Stadtteil Tarup-Süd ist in den 80er Jahren besiedelt worden. Es handelt sich um ein größeres zusammenhängendes Einfamilienhausgebiet im Osten der Stadt Flensburg, in dem individuelle Einfamilienhäuser auf Grundstücken zwischen 400 und 700 m² Größe überwiegen. Aber auch Reihenhäuser, Hausgruppen und Kettenhäuser sind in dem Gebiet errichtet worden.

Die geplante Wohnbaufläche dient der Abrundung des Neubaugebietes Tarup-Süd. Aus diesem Grunde wird es als ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Auch das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der städtebaulichen Dichte des Neubaugebietes insgesamt.

Das Konzept, welches dem Bebauungsplan Nr. 214 zugrunde liegt, basiert auf folgenden wesentlichen Elementen:

4.1.1 Gliederung des Gebietes

Das Gebiet gliedert sich in Bereiche, die unterschiedliche Haustypen und Wohnformen aufnehmen sollen. Während am westlichen Gebietsrand freistehende Einfamilienhäuser auf größeren Grundstücken vorgesehen sind (WA [1]) differieren die Grundstücksgrößen und Haustypen in dem Teilgebiet (WA [2]). Im Teilgebiet WA (3) sind Einfamilienreihenhäuser vorgesehen. Auf der Grundlage dieses Bebauungsplanes hat die Stadt Flensburg für dieses Teilgebiet einen Bauträgerwettbewerb durchgeführt mit dem Ziel, Festpreisangebote für kostengünstige Häuser mit hohem Wohnwert zu erlangen. Hier soll ein Angebot auch für Haushalte mit mittleren und niedrigen Einkünften geschaffen werden.

Zum Teilgebiet WA (1)

Die Grundstücke haben eine Mindestgröße von 550 m². Sie sind gegenüber dem westlichen Grünbereich durch Anpflanzungen abzuschirmen. Damit soll erreicht werden, daß der Charakter des Ortsrandes von Tarup-Süd sich nach Süden bis zum Bahndamm fortsetzt.

Durch die Festsetzung einer Baulinie entlang des Erschließungsraumes und durch die vorgegebenen Firstrichtungen in Verbindung mit Satteldach (45°) auf einem Drempe von 50 cm Höhe ergibt sich eine klare Beziehung der Häuser zum Straßenraum. Durch die Lage der überbaubaren Flächen auf den Grundstücken ergeben sich gleichmäßige Abstände der Häuser untereinander, was hier für die Straßenraumbildung als sehr bedeutsam angesehen wird. Es wird angestrebt, im Rahmen einer individuellen Gestaltungsberatung auf einen harmonischen gestalterischen Zusammenhang hinzuwirken.

Zum Teilgebiet WA (2)

Die Festsetzungen sind so getroffen worden, daß eine kleine Wohngruppe mit einer eigenen Identität entstehen kann. Die Häuser sind alle traufständig dem Erschließungsraum zugeordnet. Durch den bewußten Verzicht auf Drempe wird eine angenehme Proportionierung des "halböffentlichen Raumes" erreicht. Diese Hausgruppe ist einer südlich gelegenen Grünfläche zugeordnet, wodurch für einen Teil der privaten Grundstücke zusätzliche Lagequalitäten erreicht werden. Auch bei diesen Häusern wird eine Gestaltungsberatung angestrebt.

Teilgebiet WA (3)

In diesem Teilgebiet werden ca. 39 Einfamilienreihenhäuser errichtet. Die überbaubaren Flächen sind in der Tiefe (ca. 13 m) so dimensioniert, daß unterschiedliche Haustypen (mit Keller, ohne Keller, mit Kellerersatzraum, mit und ohne Vorbauten etc.) unterzubringen sind.

Alle Häuser haben die private Erschließung im Nordosten, während sich die privaten Freiflächen alle nach Südwesten orientieren. Mit der textlichen Festsetzung Nr. 3 (Wintergärten) ist gewährleistet, daß nur planmäßig vorgesehene Anbauten (Wintergärten) später hinzugefügt werden können und die Einheitlichkeit der Siedlung gewahrt bleibt.

Über einen Bauträgerwettbewerb auf der Grundlage dieses Planes sind kostengünstige Haustypen ermittelt worden, die in ihrer Reihung und Zuordnung zum Erschließungsraum eine hohe städtebauliche Qualität bilden. Es wird eine hohe Wirtschaftlichkeit durch geringe Achsmaße (5,0 m) für die Häuser angestrebt. Die Häuser haben eine Wohnfläche von ca. 90 m² und eine Ausbaureserve im Dach. Hier können später Selbsthilfeaktivitäten der Käufer ansetzen. Abstellräume, die den Reihenhäusern zugeordnet sind, sind in leichter Bauweise als separate Baukörper vorgesehen. Sie sollen die Eingangszonen zusätzlich gliedern. Gleichzeitig müssen in dieser Eingangszone, in einem Raum von 6,0 m Breite (Raum zwischen Grundstücksgrenze und Baugrenze) alle Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt werden. Dieses setzt voraus, daß die Regenwasser- und die Schmutzwasserleitungen durch die leichten Abstellräume überstellt werden können.

4.1.2 Erschließung des Gebietes

Die Erschließung des Bebauungsplangebietes erfolgt von der Straße Kreuzlücke aus durch zwei Stichstraßen. Von der Kreuzkoppel ab sollen die neuen Straßen als Mischverkehrsflächen ausgebildet werden. Ziel des Planungskonzeptes ist es, eine möglichst sparsame Erschließung mit einer hohen gestalterischen Qualität des öffentlichen Erschließungsraumes zu gewährleisten. Um das zu erreichen, wird auf der Grundlage dieses B-Planes ein Gestaltungskonzept für die Erstellung der Erschließungsanlagen in Zusammenarbeit mit einem zu beauftragenden Ingenieurbüro erarbeitet.

4.1.3 Unterbringung des ruhenden Verkehrs

Die öffentlichen Parkplätze sind in ausreichender Anzahl in kleinen "Parktaschen" untergebracht. Auf den privaten Grundstücken für freistehende Häuser sind Stellplätze/Garagen in ihrer Lageposition festgesetzt, damit sie in den städtebaulichen Zusammenhang einbezogen werden können.

Im Teilgebiet WA (3) wird der ruhende Verkehr auf überdachten Stellplätzen (Carports) untergebracht, die bei den mittleren Hauszeilen über den vorderen Bereich der Wohnwege erschlossen werden. Auch hier ist die Unterbringung der Müllsammelplätze vorgesehen. Auch hier ist die Unterbringung der Müllsammelplätze vorgesehen.

5 Grünordnung

Um die Belange der Landschaftspflege und des Naturschutzes berücksichtigen zu können, wurde neben der vegetationsorientierten Umwelterhebung der Stadt Flensburg eine floristisch faunistische Lebensraumkartierung aus der Umweltverträglichkeitsstudie zur Innenstadtentlastungsstraße Ost vorgelegt. Auf der Grundlage eines Grünringe- und Landschaftsachsenmodells für die Stadt Flensburg ist ein landschaftsökologisch orientierter Rahmenplanentwurf für den Bereich Flensburg-Süd-Ost erstellt worden. Dieser Rahmenplanentwurf bilanziert die Eingriffe in Natur und Landschaft qualitativ und quantitativ. Er entwickelt landschaftspflegerische Maßnahmen, die geeignet sind, Eingriffe gem. § 8 Landesnaturschutzgesetz auszugleichen. Es sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Neuanlage eines Knicks auf der Südseite der neuen Bebauung,
- Neuanlage eines Knicks auf der Westseite der zukünftigen Bebauung,
- Neuanlage eines 2,5 m breiten Wanderweges als Verbindungsweg von Bahndamm und Adelbybek mit begleitenden Baumpflanzungen,
- Großbaumpflanzung in den Wendeplätzen der neuen Wohnbebauung,
- begleitende hochstämmige Laubbaumpflanzungen an den Erschließungsstraßen,
- innerhalb des Gebietes werden zwei größere Grünflächen mit einer hochwertigen Vegetationsausstattung vorgesehen. Am Bahndamm (im Mittelbereich des Plangebietes) weitet sich der Grünraum aus und kann hier attraktive Spielmöglichkeiten und Naherholungsfunktionen gewährleisten. Dieser Grünraum ist durch Fußwege mit den Wohnbereichen vernetzt. Ähnliche Qualitäten werden mit der Grünfläche im nordwestlichen Plangebiet erreicht. Das nordwestlich des Plangebietes vorgesehene Regenwasserbecken erhöht zusätzlich den Erholungswert dieser Grünfläche. Die Untere Naturschutzbehörde bezeichnet Eingriff und Ausgleich im Plangebiet als ausgeglichen.
- die westliche Fläche zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft: Ausgleichsfläche mit Herstellung und Pflege zu einem intensiven Grünlandbereich mit westlichem Grenzknick.

- die südliche Fläche zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:
Ausgleichsfläche mit Herstellung und Pflege zu einem extensiven Grünlandbereich mit eingestreuten Hochbaumpflanzungen (Altobstgehölze und Laubbäume),
- Kinderspielplatzbereich:
Verteilung verschiedener Spielgeräte auf einer geländemodellierten und mit hochstämmigen Altobst- und Laubbäumen gestaltete Fläche.

6. Flächengliederung

Das Plangebiet ist ca. 5 ha groß. Es gliedert sich wie folgt:

- Straßenverkehrsfläche	ca. 0,3135 ha
- Wohnbaufläche	ca. 2,5740 ha
- Grünfläche	ca. 2,3120 ha
- Kompostsammelstelle	ca. 0,0940 ha
Gesamtfläche	ca. 5,2935 ha

7. Lärmimmissionen

Zur Beschreibung der Lärmimmissionen durch den Eisenbahnverkehr und ggf. zu ergreifende Schutzmaßnahmen wurde Prof. Martin Voss mit der Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens beauftragt. Er kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis:

"das allgemeine Wohngebiet des B-Planes 214 "Tarup-Süd-West" wird durch seine an den Bahndamm der Eisenbahnlinie Flensburg-Kiel angrenzende Lage insbesondere einer Verkehrslärmbelastung durch den Eisenbahnverkehr ausgesetzt. Der Straßenverkehrslärm der Ringstraße ist zwar ständig wahrzunehmen, bleibt aber spürbar unter den Belastungen durch Schienenverkehrsgeräusche zurück. Die Beurteilung der angemessenen Schalldruckpegel nach den Bestimmungen der TA-Lärm bzw. der VDI-Richtlinie 2058 führt in dem Teil des Plangebietes, der näher als etwa 150 m zum Bahndamm liegt, in den Nachtstunden zu Überschreitungen der Richtwerte für allgemeine Wohngebiete. Am Tage werden die Richtwerte eingehalten.

Die für Planungszwecke im Beiblatt 1 zur DIN 18005 aufgeführten Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete sind, wenn man der Beurteilung von Verkehrslärm den höheren der beiden Nachtwerte zugrunde legt, eingehalten, wenn man einmal von den unmittelbar am Bahndamm gelegenen Grundstücken absieht. In einem Abstand von etwa 40 m vom Bahndamm werden auch dort diese Orientierungswerte nicht mehr überschritten." (Voss 21.03.1994).

Für alle Häuser ist der 40 m-Abstand zu wahren im Rahmen des neuen Entwurfes erreicht.

8. Erschließungsbeiträge/Kostenerstattung

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 Eigentümer 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 gemäß § 8 Kommunalabgabengesetz in Verbindung mit der Straßenbeitragssatzung von den Grundstückseigentümern bzw. Erbbauberechtigten, denen der Ausbau Vorteile vermittelt, einen Ausbaubeitrag. Dieser liegt zwischen 25 und 75 % des Ausbaaufwandes. Die Kosten der Grundstücksentwässerung gehören zu den Einrichtungen der städtischen Abwasseranlage, deren Herstellungskosten durch Anschlußbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz in Verbindung mit der Beitragssatzung der Stadt Flensburg gedeckt werden.

Kostenerstattungsbeträge für die Durchführung von zugeordneten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden nach den Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und der Kostenerstattungsbeitragssatzung der Stadt Flensburg erhoben.

Im Auftrag



Dr. Peter Schroeders

