

## Begründung zum Bebauungsplan "An der Mühlenbek" (Nr. 217)

---

### 1. Der Planbereich

Der Planbereich wird begrenzt:

im Norden: vom Tremmerupweg und der Stadtgrenze (nordöstliche Grenze des Flurstückes 66 der Flur O 52),

im Osten: von der Zufahrt zum ehemaligen Fernmeldesektor 71,

im Süden: durch die Mühlenbek, einem Graben ca. 120 m südlich vom Tremmerupweg,

im Westen: durch eine Linie in südöstlicher Richtung ausgehend im Bereich des Hauses Tremmerupweg 9 bis zur Mühlenbek.

### 2. Rechtliche Vorschriften

#### 2.1 Rechtsgrundlagen

Die Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind das Baugesetzbuch (BauGB) mit den auf ihm beruhenden Rechtsverordnungen, wie z. B. die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanzVO) sowie die Landesbauordnung (LBO) und das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (Maßnahmen-BauGB). Auf der Grundlage des Schleswig-Holsteinischen Landesnaturschutzgesetzes wird im Parallelverfahren ein Grünordnungsplan aufgestellt. Dessen Inhalte sind in den Bebauungsplan übernommen worden.

#### 2.2 Flächennutzungsplan

Der noch verbindliche Flächennutzungsplan stellt den Planbereich als Sonderbaufläche Bund dar. Die noch nicht verbindlichen Entwürfe des neuen Flächennutzungsplanes und des Landschaftsplanes stellen den Planbereich als Wohnbaufläche dar. Da im Beteiligungsverfahren gegen diese Darstellungen weder Anregungen noch Bedenken geltend gemacht wurden, ist davon auszugehen, daß der Bebauungsplan den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entspricht. Es handelt sich um einen Bebauungsplan, der nach § 8 (3) BauGB auch angezeigt wird.

### 2.3 Aufzuhebende Satzungen

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes tritt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplan „Fördewald“ (Nr. 40), rechtsverbindlich seit dem 12.06.1971, außer Kraft.

### 2.4 Weitere Vorschriften

Der Planbereich unterliegt der „Satzung der Stadt Flensburg zum Schutze der Bäume im Bereich der Stadt Flensburg“ vom 11.11.1992 in der gültigen Fassung.

## 3. Gründe für die Planaufstellung

Nach Aufgabe der militärischen Nutzungen des Schießstandes Twedter Feld ist die Fläche im neuen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt worden. Inzwischen ist sie an einen privaten Entwickler veräußert worden, der beabsichtigt, dort ein Einfamilienhausgebiet zu entwickeln. Die Verwaltung hat gemeinsam mit diesem Investor ein Konzept erarbeitet, welches nunmehr dem Bebauungsplan zugrundegelegt werden soll. Mit dem Plan werden die rechtlichen Voraussetzungen zum Bau von ca. 70 Familienheimen geschaffen. Aus Stadtentwicklungsgründen ist dieses im Nordosten der Stadt erforderlich, weil gerade hier eine erhöhte Nachfrage nach unterschiedlichen Haustypen entsteht. Der Bindung dieser Nachfrage im Oberzentrum Flensburg kommt neben der finanzpolitischen auch eine erhöhte regionalpolitische Bedeutung zu.

Innerhalb der Einfamilienhausnachfrage ist es seit der Umstellung der steuerlichen Förderung (weg von der progressionsbedingten Förderung hin zur einkommensneutralen steuerlichen Förderung) zu einer deutlichen Verschiebung in Richtung kostengünstiger Familienheime auf kleinen Grundstücken gekommen. Dieser Trend kommt dem planerischen Ziel, die vorhandene Nachfrage mit möglichst ressourcensparenden Lösungen zu befriedigen, entgegen.

Die vorhandenen Defizite in der Versorgung mit Einfamilienhausgrundstücken 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-MaßnahmenG besonders Rechnung getragen werden.

Es soll der Tendenz zur Umlandwanderung der Nachfragerhaushalte ein Angebot von Einfamilienhausgrundstücken auf Flensburger Stadtgebiet entgegengesetzt werden. Der Planbereich eignet sich unter stadtwirtschaftlichen Gesichtspunkten für Wohnbauzwecke, da er eine Arrondierung des Ortsteiles darstellt und durch den Tremmerupweg wichtige Erschließungsvoraussetzungen schon bestehen.

## 4. Städtebauliche Maßnahmen

### 4.1 Erschließung

Die örtliche Erschließung des neuen kleinen Wohngebietes kann wirtschaftlich über den schon vorhandenen Tremmerupweg erfolgen. Auf der Südseite des Tremmerupweges soll eine Baumreihe gewissermaßen den "grünen Auftakt" für die Wohnbebauung bilden. Direkt vom Tremmerupweg anfahrbar sind die den Hausgruppen zugeordneten Stellplätze. Damit wird es möglich, für einen beträchtlichen Anteil der Häuser den Fahrverkehr aus dem Gebiet selbst herauszuhalten.

Von diesen, vom Tremmerupweg abgesetzten Stellplatzanlagen, sind die Reihenhäuser über private Wohnwege erreichbar. Zu diesem Zwecke sind Geh- und Leitungsrechte im Bebauungsplan festgesetzt worden.

Die innere Erschließung erfolgt über eine in ihrem Querschnitt minimierte öffentliche Erschließungsstraße. Sie dient der Zuwegung für die individuell anfahrbaren Häuser im Süden und Westen des Gebietes. Bei der Gestaltung dieser Straße sollen Kriterien der Verkehrsberuhigung berücksichtigt werden. So wird auf das Separationsprinzip verzichtet.

Sie ist als Mischverkehrsfläche auszubauen, die für Fußgänger und Fahrzeuge gleichermaßen zur Verfügung steht.

Der Verkehrsraum wird an verschiedenen Stellen durch wechselseitig angeordnete Parkplätze in Verbindung mit Baumpflanzungen gegliedert und zugleich eingengt, wodurch eine verkehrsbremsende Wirkung erzielt wird.

### 4.2 Anlage der Baukörper

Auf dem Gelände lassen sich ca. 40 Reihenhäuser und ca. 30 Einheiten in Einzel- und Doppelhäusern unterbringen. Diese Zahl stellt gewissermaßen das Maximum dessen dar, was unter Abwägung der landschaftlichen Gegebenheiten und dem Ziel aus ökologischen und ökonomischen Gründen zu einer hohen Bodenausnutzung zu kommen, auf dem Gelände umsetzbar ist.

Die Hausgruppen sind in zweigeschossiger Bauweise zuzüglich eines ausgebauten Daches festgesetzt. Die Firstrichtungen für diese Häuser verlaufen einheitlich in Nordsüdrichtung, um in Zuordnung zu den privaten Erschließungswegen eine städtebauliche Einheitlichkeit zu sichern.

Für die übrigen Bauflächen sind Einzel- und/oder Doppelhäuser festgesetzt. Damit kann in diesen Bereichen eine gewisse Flexibilität bei der Vermarktung der Grundstücke gewahrt bleiben. Für diese Häuser ist eine bis zu zweigeschossige Bauweise zulässig. Um eine der Umgebung und dem Gesamtgebiet adäquate Haustypologie zu erreichen, muß aber das zweite Geschoß als Dachgeschoß ausgebildet werden.

Um seinerseits die Vielfalt der Dachformen einzuschränken, aber dennoch individuelle Dachformen zu ermöglichen, sind im Gebiet Krüppelwalmdächer und Mansarddächer sowie Flachdächer ausgeschlossen. Alle

anderen Dachformen sind im Bereich der Einzel- und Doppelhausbebauung denkbar. Für den gesamten Planbereich mit der zuvor erläuterten, angestrebten Bauweise war es insbesondere auch planerisches Ziel, Voraussetzungen für die Erstellung von Familienheimen zu schaffen und zusätzlich die Eigenart des damit angestrebten Gebietscharakters für die Zukunft zu sichern.

Damit dies planungsrechtlich zu erreichen ist, wird durch textliche Festsetzung sichergestellt, daß nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig sind. So kann auch der Absicht des Fernhaltens, sich möglicherweise ergebender Störquellen entsprochen werden, zumal größere Miethäuser (mit mehr als 2 Wohnungen) und andere sonstige Wohnformen, wie beispielsweise Wohnheime, dadurch ausgeschlossen sind.

Dieser Ausschluß nicht gewollter Wohnnutzungsstrukturen im Bereich dieses Bebauungsplanes reduziert im unmittelbaren Wohnumfeld zugleich auch die Anzahl der Kraftfahrzeuge, damit im Zusammenhang stehende Lärmbelästigung, Flächen für Stellplätze und Garagen und abhängig davon den Versiegelungsgrad.

#### 4.3 Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen

Die erforderlichen Gemeinbedarfseinrichtungen für den Bebauungsplanbereich, wie Schulen, Kindergärten, Spielplätze, kirchliche Einrichtungen, Postnebenstellen usw. sind außerhalb des Plangeltungsbereiches in zumutbarer Entfernung vorhanden. Gleiches gilt auch für die der Versorgung des Gebietes dienenden Einrichtungen am Twedter Plack.

Das Gebiet ist über die Buslinien 11, 2, 3, 6, 7 mit der Innenstadt und dem Twedter Plack verbunden. Die nächste Haltestelle (Linie 2) befindet sich in ca. 400 m Entfernung am Twedter Feld.

#### 4.4 Waldschutzstreifen

Im Rahmen dieser Bauleitplanung wird ein Waldschutzstreifen nach § 32 (5) Landeswaldgesetz gegenüber der Waldfläche südlich der Mühlenbek berücksichtigt. Der Regelabstand baulicher Vorhaben zum vorhandenen Wald beträgt 30 m, der auch bezogen auf die festgesetzte überbaubare Fläche generell eingehalten wird. Lediglich im südöstlichen Planbereich wird er unterschritten. Das Bauordnungsamt als zuständige Baubehörde hat gegen die im Bebauungsplan vorgesehene Reduzierung des Waldschutzstreifens keine Bedenken, da davon auszugehen ist, daß auch an dieser Stelle die Schutzfunktion gegeben ist und gegenseitige Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden.

#### 4.5 Landschaftsschutz

Die im Planbereich bisher dem Landschaftsschutz unterliegenden Flächen werden, soweit es das planerische Konzept erfordert, aus diesem Schutz entlassen. Eine diesbezügliche Zusage erfolgte durch die Untere Naturschutzbehörde Flensburg.

## 5. Immissionen

Nach Recherchen beim Bundesvermögensamt, der Standortverwaltung Flensburg und der wehrgeologischen Stelle Glücksburg liegen folgende Informationen über eventuelle Altlasten auf dem ehemaligen Bundeswehrgelände vor:

Altlastenrelevant wären nur die Geschosßfangsande der Schießanlage gewesen. Diese sind im Auftrage der Standortverwaltung Flensburg in 1995 mittels Bodenprobenentnahme und Laboranalysen untersucht worden, wobei eine starke Belastung mit Blei und Kupfer festgestellt worden war. Die Sande (ca. 210 t) sind daraufhin im Auftrage der Standortverwaltung ausgebaut und ordnungsgemäß entsorgt worden. Eine Gefährdung des Grundwassers oder der menschlichen Gesundheit durch die festgestellten Bodenbelastungen an der Geschosßfanganlage ist somit nicht zu befürchten.

Im Bereich der Wohnhäuser mit Hausgärten sollte der Boden, der sich jetzt noch im Bereich der Geschosßfanganlage befindet, bei der Einebnung der Wallanlagen der Schießstände sicherheitshalber nicht als oberste Bodenschicht liegen, sondern in tiefere Bereiche eingebaut werden.

Weitere Bodenverunreinigungen auf dem o. g. Gelände sind nicht bekannt. Der Boden zum Bau der Schutzwälle besteht lt. Ergebnis von Bodenuntersuchungen aus lehmigen Sanden und sandigen Geschiebelehmen. Bauschutt wurde nicht angetroffen.

## 6. Grünordnung

Die Abstimmung von den landschafts- und stadtplanerischen Ansprüchen hat für den Nordosten des Gemeindegebietes unter folgenden Leitzielen gestanden:

- Erhaltung und Förderung der realen und potentiellen Ausstattung an Landschaftselementen des ehemaligen Standortübungsgeländes Twedter Feld,
- Ausübung des vorhandenen Baurechts im Bebauungsplanbereich Tremmerupweg (Nr. 86) in landschaftsangepaßter Bauweise und
- Umnutzung (Konversion) vorhandener ehemaliger militärischer Bereiche wie die Anlagen des Schießstandes und der Kaserne am Tremmerupweg.

Die Flächen für die Standortschießanlage wurden zu damaliger Zeit für diese Nutzung erheblich umgestaltet. Dominant wird die Fläche von den langgezogen bis zu 8 m hohen Wällen geprägt, welche die Schießbahnen voneinander trennen. Zusätzliche Betonbauwerke haben in den Zielbereichen Schutz- und Kugelfangfunktionen übernommen. Gehölzpflanzungen, insbesondere auf dem erhöhten Hauptwall, betonen das überformte Gelände. Extensive - den Sicherheitsaspekten dienende Pflege - ließ eine vielfältige Ausstattung an niederwüchsiger magerrasenähnlicher Vegetation entstehen, die eine erhaltenswürdige Ergänzung des südlich liegenden geplanten Naturschutzgebietes darstellen könnte.

Die vorgenannte Abwägung hat jedoch zu einer Umnutzung des Schießstandes für Wohnbauzwecke geführt, um dem nordöstlichen Stadtteil noch Wohnbaumöglichkeiten zu eröffnen. Von daher wird auch eine dichtere Bebauung auf dem Gelände ermöglicht, als aus landschaftselementaren Ansprüchen abzuleiten wäre.

Der parallel erarbeitete Grünordnungsplan enthält somit folgende in den Bebauungsplan übertragene Leitkriterien:

- Inanspruchnahme der gesamten umzäunten Schießstandfläche ohne jeglichen Bestandserhalt, der ohnehin wegen der Wall-Planierungsarbeiten nicht möglich wäre,
- flächenreduziertes Erschließungskonzept,
- Reduzierung des Waldregelabstandes von 30 m durch Umwandlung von Wald in grünflächenorientierten Baumbestand (private Grünfläche),
- Ersatzwaldherstellung auf geeigneten Flächen (voraussichtlich im Gebiet des Kreises Schleswig-Flensburg),
- optimierte Baumersatz- und Heckenpflanzungen an Straßen und Wegen,
- Erhalt, Schutz und Förderung der Naturlandschaft außerhalb der zaunbegrenzten Baufläche als Teil des geplanten Naturschutzgebietes und
- Umsetzung räumlich im Planbereich nicht integrierbarer naturschutzrechtlicher Ersatzmaßnahmen auf dem Gebiet des geplanten Naturschutzgebietes Twedter Feld (geplante Absicherung durch städtebaulichen Vertrag = finanzielle Regelung).

Die konkreteren Regelungen und Aussagen finden sich im parallel erarbeiteten Grünordnungsplan.

## 7. Sonstiges

### 7.1 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Wasser und Elektrizität sowie die Abfallbeseitigung sind gesichert. Zur Löschwasserversorgung des Planbereiches muß eine Wassermenge von mindestens 800 l/Minute (48 m<sup>3</sup>/h) über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden zur Verfügung stehen.

Eine Versorgung mit Fernwärme ist möglich.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch Anschluß an die zentrale Abwasseranlage der Stadt.

Wenn nachgewiesen wird, daß der Untergrund zur Versickerung des Oberflächenwassers auf den Grundstücken nicht geeignet ist, ist an das außerhalb des Planbereiches liegende Regenrückhaltebecken anzuschließen, von wo aus eine Ableitung in die Mühlenbek erfolgt.

## 7.2 Wertstoffsammelbehälter

Im Innenbereich der Kurve des Tremmerupweges, unmittelbar an den Planbereich angrenzend, besteht die Möglichkeit zum Aufstellen von Wertstoffsammelbehältern.

## 8. Flächenbilanz

Wohngebiet	2,52 ha	59,0 %
Gemeinschaftsstellplätze	0,26 ha	6,0 %
Verkehrsfläche	0,51 ha	12,0 %
Grünfläche	0,99 ha	23,0 %
<b><u>Gesamtfläche</u></b>	<b><u>4,28 ha</u></b>	<b><u>100,0 %</u></b>

## 9. Erschließungsbeiträge

Nach den Vorschriften der § 127 ff. BBauG 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 gemäß § 8 des Kommunalabgabengesetzes in Verbindung mit der Straßenbeitragssatzung von den Grundstückseigentümern bzw. von den an der Nutzung der Grundstücke dinglich Berechtigten, denen der Ausbau Vorteile bringt, einen Ausbaubeitrag. Dieser liegt zwischen 25 und 75 % des Ausbaufwandes.

Die Kosten der Grundstücksentwässerung gehören zu den Einrichtungen der städtischen Abwasseranlagen, deren Herstellungskosten durch Beiträge nach dem kommunalen Abgabengesetz in Verbindung mit der Kanalbaubeitragssatzung der Stadt Flensburg gedeckt werden.



Dr. Peter Schroeders

