

# **Begründung**

## **zum Bebauungsplan "Hinter dem Lustgarten" (Nr. 218)**

### **1. Planbereich**

Das Plangebiet wird begrenzt durch:

- im Norden: Verbindungslinie zwischen dem Grundstück Adelbykamp 47 und dem Flurstück 82 der Flur J 45,
- im Osten: westliche Grenze des Flurstücks 82 der Flur J 45 und des Grundstücks Adelbyer Straße 99,
- im Süden: die Adelbyer Straße,
- im Westen: östliche Grenze der Grundstücke Adelbyer Straße 83 und Adelbykamp 47 und 49

### **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).

#### **2.2 Flächennutzungsplan**

Der Bebauungsplan wird aus der 63. Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelt. Der Entwurf des neuen Flächennutzungsplanes und auch der des Landschaftsplanes stellen den Planbereich als Wohnbaufläche und als Grünfläche dar.

## **2.3 Weitere Vorschriften**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die "Satzung der Stadt Flensburg zum Schutze der Bäume in der Stadt Flensburg" vom 26.01.1995.

## **3. Gründe für die Planaufstellung - Dringender Wohnbedarf der Bevölkerung**

Die Wohnungsmarktlage ist derzeit von einem deutlichen Rückgang der Nachfrage nach Mietwohnungen sowohl im freifinanzierten Segment des Marktes als auch im Bereich des sozialen Mietwohnungsbaus gekennzeichnet. Gleichzeitig besteht aber eine nahezu ungebrochene Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken, die aus Stadtentwicklungsgünden möglichst kurzfristig befriedigt werden soll. 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 Einfamilienhäuser auf kleinen Grundstücken gekommen.

Die vorhandenen Defizite in der Wohnversorgung 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. a BauGB-Maßnahmengesetz besonders Rechnung getragen werden.

## **4. Vorhandene Nutzung**

Die Fläche wird als landwirtschaftliche Nutzfläche genutzt.

## **5. Städtebauliche Maßnahmen**

### **5.1 Lage und Umgebung des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt im östlichen Stadtgebiet von Flensburg im Ortsteil Adelby. Östlich des Plangebietes ist eine Waldfläche und daran angrenzend eine Werk- und Wohnstätte für Behinderte vorhanden. Im Westen besteht eine Einfamilienhausbebauung und südlich des Plangebietes ist eine Wohnbebauung geplant.

### **5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Im Randbereich des Bebauungsplangebietes sollen zur freien Landschaft hin freistehende Häuser angeboten werden, während im Gebiet selbst auch Doppelhäuser ihren Platz finden sollen. Im Gebiet können 19 bis 21 Häuser untergebracht werden, und zwar auf Grundstücken, die zwischen 220 qm bis ca. 700 qm groß sind. Die Wohnbaufläche soll den Ortsrand zur freien Landschaft hin gestalten. Im gesamten Gebiet ist Wohnbebauung vorgesehen, deshalb werden die Baugebiete als Reine Wohngebiete festgesetzt.

Die Gebäude sollen eingeschossig ausgeführt werden. Aufgrund der Hanglage können Häuser mit versetzten Ebenen gebaut werden, die sich gut an die Hanglage anpassen. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so festgesetzt, daß eine optimale Besonnung und Belichtung der Häuser geplant werden kann. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der städtebaulichen Dichte des Neubaugebietes im Übergangsbereich zur freien Landschaft. Deshalb sind die Grundstücke im Übergangsbereich größer vorgeschlagen. Die unterschiedliche Größe der Grundstücke bei etwa gleich großen Gebäudeflächen bedingt die differenzierte Festsetzung der Grundflächenzahlen.

Zur Fixierung der Baukörper werden Baugrenzen festgesetzt. Entlang der Erschließungsstraße sind die Häuser so angeordnet, daß eine traufständige Struktur das Straßenbild prägt.

### **5.3 Gemeinbedarfseinrichtungen**

Im Plangebiet werden 19 bis 21 Wohnhäuser vorgesehen. Die notwendigen Gemeinbedarfseinrichtungen wie Schulen, Kindergärten, kirchliche Einrichtungen etc. sind außerhalb des Plangebietes in zumutbarer Entfernung vorhanden, z.B. in der Adelbyer Straße oder Richard-Wagner-Straße.

### **5.4 Kinderspielplatz**

Im Übergangsbereich zur freien Landschaft wird ein Kinderspielplatz festgesetzt. Er ist von allen Baugrundstücken auf kurzen Wegen zu erreichen. Der Platz soll als naturnahe Spiel- und Aktionsfläche dienen, wobei auf Spielgeräte außer Schaukel und Sandkasten verzichtet werden kann. Der Spielplatz eröffnet durch die Größenordnung eine Möglichkeit der Integration von Ansätzen des naturnahen Spielens. So entsteht im Übergangsbereich zur freien Landschaft ein Spielbereich, der als extensiv gepflegte Fläche besonderen stadt- und landschaftsgestalterischen Ansprüchen gerecht wird. Die Fläche soll als öffentlicher Spielplatz im Rahmen des Erschließungsvertrages mit dem Bauträger der Stadt übereignet werden.

### **5.5 Lärmschutz**

Im gesamten Plangebiet sind keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich, da der voraussehbare Verkehrslärm als sehr gering angesehen wird.

### **5.6 Erschließung**

Das Baugebiet ist durch die Adelbyer Straße als Sammelstraße an die Innenstadt angebunden. Um die aus verkehrstechnischer Sicht notwendige Breite der Adelbyer Straße an diesem Baugebiet zu erhalten, ist ein Eingriff in südlich der Adelbyer Straße gelegene Grundstücke erforderlich. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 164 ist die erforderliche Straßenbreite bereits vorgesehen.

Zur inneren Erschließung des citynahen Gebietes werden eine Stichstraße und ein befahrbarer Wohnweg geplant. Bei der Gestaltung dieser neu anzulegenden Verkehrsflächen werden die Kriterien einer Mischverkehrsfläche festgesetzt. Die Stichstraße soll als Mischfläche ausgebaut werden, die für Fußgänger und Fahrzeuge gleichermaßen zur Verfügung steht.

Zur Verbesserung der Verkehrssicherheit in der Adelbyer Straße ist geplant, diese östlich des Einkaufsmarktes in Richtung An der Johannismühle auszubauen. Die rechtliche Grundlage ist im Bebauungsplan Nr. 164 bereits geschaffen worden. Die Adelbyer Straße ist auf ein erforderliches Maß der Fahrbahn für Gegenverkehr auszubauen. Um den Fahrverkehr zum Holländerhof aus dem Gebiet herauszulegen ist eine neue Erschließung des Holländerhofes über die Kappelner Straße geplant. Wann mit dem Bau der Erschließungsstraße begonnen wird, ist derzeit noch nicht abzusehen.

### **5.7 Parkplätze**

Die für das Plangebiet erforderlichen Parkplätze sind an geeigneter Stelle innerhalb der geplanten Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

### **5.8 Stellplätze**

Im Bereich der freistehenden Einfamilienhäuser können auf den Grundstücken Garagen oder Carports errichtet werden. Diese sind nicht gesondert festgesetzt. Für die Doppelhäuser ist die Lage der Garagen oder Carports im Plan festgesetzt, da diese Grundstücke keine Variationsmöglichkeiten für die Unterbringung des privaten ruhenden Verkehrs aufweisen.

### **5.9 Müllsammelstation**

Mülltonnenstandorte im Bereich der Einzelhäuser wurden an zwei Standorten festgesetzt. Im Bereich des Wendehammers ist eine Fläche für Mülltonnen ausgewiesen. Dieser Standort dient der Unterbringung der Mülltonnen der Anlieger des vom Wendehammer ausgehenden Erschließungsweges. Betroffen sind zwei Grundstücke, die zu den Abholterminen ihre Mülltonnen auf diese Fläche bringen müssen. Der zweite Standort ist nördlich des Parkplatzes am befahrbaren Wohnweg im Osten des Baugebietes vorgesehen. Dieser Standort dient zur Aufnahme der Mülltonnen der nördlich gelegenen vier Grundstücke. Zu den Abholterminen sind die Mülltonnen zu diesem Standort zu bringen. Diese Vorgehensweise ist erforderlich, da die Müllfahrzeuge nicht rückwärts in Wohnwege hineinfahren dürfen.

## **6.0 Grünordnung**

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde die 63. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan für das gesamte Stadtgebiet liegen in der 2. Entwurfsfassung vor. Eine landschaftsplanerische Expertise zum Plangebiet bewirkt die notwendig Abstimmung zwischen diesen Planungen.

Für den Änderungsbereich wurde aus landschaftsplanerischer Sicht folgender Rahmen gesteckt:

"Charakteristisch für diesen Bereich sind - ähnlich wie im oberen Osbektal - große landschaftlich geprägte Räume, die weit in den Stadtraum hineinragen. Somit ergeben sich innerhalb der Stadt vielfältige Übergangsbereiche von Siedlung und freier Landschaft."

Der sich hier weit ins Stadttinnere erstreckende, zungenförmige zusammenhängende Freiraum bietet ein Raumangebot zur Naherholung für einen besonders großen Einzugsbereich.

Von der Adelbyer Straße erstreckt sich dieser Raum in Ost-West-Richtung zwischen Engelsby und Tarup bis zum Fuchsberg. Diese Landschaftsachse ist in den Entwürfen des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes enthalten.

Die Änderungen der Flächennutzung innerhalb des Planbereiches lassen sich unter Berücksichtigung folgender Punkte mit den Belangen von Naturschutz- und Landschaftspflege in Einklang bringen:

- Sicherung einer großzügigen Grünverbindung nördlich der Adelbyer Straße nach Norden bzw. Osten,
- Berücksichtigung des baulich-landschaftlichen Ensembles der Ortslage Groß-Adelbylund (ehemaliger Gasthof - Lustgarten mit Park- und bäuerlicher Hofanlagen),
- Schutz der vorhandenen Gehölzbestände (Park/Wald) am Ortsrand,
- gestalterische Einbindung des neuen Ortsrandes in die umgebende Landschaft unter weitgehender Erhaltung vorhandener Landschaftselemente (Knick),
- Schaffung einer zusätzlichen Zuwegung für Fußgänger und Radfahrer aus der Siedlung Adelbykamp über die Ausgleichs- und Entwicklungsflächen mit Wohnungsfunktion nach Osten.

Die derzeit vorliegenden Entwürfe des Landschafts- und Flächennutzungsplanes enthalten diese Ziele und Inhalte.

In der Abwägung zwischen Grünordnungsplan und Bebauungsplan wurden folgende Gestaltungselemente im Bebauungsplan festgesetzt:

- Verlauf der Erschließungsstraße in Anlehnung an die Topographie,

- Erhaltung und Einbeziehung des ehemaligen Feldweges (im südlichen Abschnitt als ausgebauter Erschließungsweg),
- ergänzende Fußwege bilden ein vernetzendes System,
- Baumpflanzungen entlang der Straßen und Wege, entlang der Planstraße A sind Säulen-Weißdorne zu pflanzen, da diese Baumart für die gewählten Standorte stadtbildprägend und für den privaten Bereich angemessen ist,
- Grundstücksabgrenzungen zum öffentlichen Raum erfolgen durch Hecken,
- Umfassung des Baugebietes mit einem Knick,
- Erhaltung des Knicks an der Adelbyer Straße,
- die nördlich festgesetzte Streuobstwiese bietet als Ausgleich für den Eingriff einen Übergang zur landwirtschaftlichen Nutzung in der Landschaftsachse Hafermarkt/Trögelsby,
- Öffnung des Baugebietes nach Nordosten durch Integration eines Kinderspielplatzes,
- Einhaltung des 30-m-Waldschutzstreifens zur Parkanlage (Groß-Adelbylund (Lustgarten), deshalb ist die östlich des landwirtschaftlichen Nutzweges gelegene Fläche als private Gartenfläche festgesetzt.

Die für den Gesamteingriff in das Gebiet zugeordnete Ausgleichsfläche wird als Obststreuwiese hergestellt. Sie verbleibt in Privateigentum. Es ist vorgesehen, daß die direkt anliegenden Grundeigentümer die Ausgleichsfläche erwerben oder anpachten und diese im Sinne der naturschutzrechtlichen Zielsetzung pflegen und unterhalten. Von daher erhalten diese Grundstücke eine Möglichkeit der Herstellung eines Zuganges. Eine Unterteilung der Ausgleichsfläche (Zäune) wird durch textliche Festsetzung ausgeschlossen.

## 7.0 Gliederung

Innerhalb des Bebauungsplanes werden die Flächen wie folgt gegliedert:

- Wohnbauflächen	ca.	10.767 qm
- Verkehrsflächen	ca.	1.676 qm
- Grünflächen	ca.	3.487 qm
- Gesamtfläche	ca.	15.930 qm

## 8.0 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Wasser, Strom, Fernheizung und Abfallbeseitigung ist gesichert.

Die Entsorgung erfolgt durch den Anschluß an die zentrale Kläranlage.

Gemäß Satzung der Stadt Flensburg ist das Oberflächenwasser auf den Grundstücken zu versickern. Wo dies nicht möglich ist, sind entsprechende Maßnahmen zur Ableitung des Oberflächenwassers zu treffen.

## **9.0 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.

-

Im Auftrag

Dr. Peter Schroeders