

Stadt Flensburg
Stadtplanungsamt

Flensburg, den 01.12.1998
Christiane Peschke
(b219b4)

BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN „ÖSTLICH STERNENVIERTEL“ (NR. 219)

Inhalt:

1. Planbereich
2. Rechtliche Grundlagen
 - 2.1 Rechtsgrundlagen
 - 2.2 Flächennutzungsplan
 - 2.3 Weitere Vorschriften
3. Gründe für die Planaufstellung
4. Vorhandene Nutzung
5. Städtebauliche Maßnahmen
 - 5.1 Lage und Umgebung des Plangebietes
 - 5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 5.3 Gemeinbedarfseinrichtungen
 - 5.4 Kinderspielplatz
 - 5.5 Lärmschutz
 - 5.6 Erschließung
 - 5.7 Stellplätze / Parkplätze
 - 5.8 Müllsammelstation
 - 5.9 Wertstoffsammelplatz
 - 5.10 Trafostation
- 6.0 Grünordnung und Grünfestsetzungen
- 7.0 Gliederung
- 8.0 Ver- und Entsorgung
- 9.0 Erschließungsbeitrag

1. Planbereich

Das Plangebiet wird begrenzt durch:

- im Norden: die Kauslunder Straße
- im Osten: die Verbindungslinie zwischen Kauslunder Straße und Osterholzweg
- im Süden: der Osterholzweg
- im Westen: die östlichen Grundstücke an Jupiterweg und Marsweg

2. Rechtliche Grundlagen

2.1 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Planzeichenverordnung (PlanZVO) sowie die Landesbauordnung (LBO).

2.2 Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan wird aus dem neuen Flächennutzungsplanes entwickelt.

Der Flächennutzungsplanes und der Landschaftsplan stellen den Planbereich als Wohnbaufläche Typ 4 (Landschaftlich geprägte Flächen, niedrige GRZ) dar. Der Bebauungsplan entspricht gemäß § 8 (2) dem Entwicklungsgebot.

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

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 zu

einer deutlichen Verschiebung in Richtung kostengünstiger Einfamilienhäuser gekommen.

Ursprünglich war geplant, im Nordteil des Plangebietes einige Reihenhäuser festzusetzen. Dies ist während der vorgezogenen Bürgerbeteiligung auf Bedenken der Anlieger vom Jupiterweg gestoßen. Eine zweigeschossige Bebauung im Osten des vorhandenen Wohngebietes würde sich negativ auf die teilweise mit Flachdach ausgestatteten Einfamilienhäuser auswirken. Es wurde vorgeschlagen, Reihenhäuser an den Osten des Plangebietes zu verlegen. Im Abwägungsprozeß wurde auf die Reihenhäuser verzichtet und den vorgebrachten Bedenken damit entsprochen. Dem Vorschlag, die Reihenhäuser an die Ostseite des Plangebietes zu verlegen konnte nicht gefolgt werden, da im Übergang zur freien Landschaft eine lockere Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern den Stadtrand bestimmen soll. Mit der vorgelegten Planung soll die Vernetzung der Grünstrukturen auch im Stadtrandbereich gefördert werden.

Die vorhandenen Defizite in der Wohnversorgung können nur durch die Aufstellung neuer Bauleitpläne oder durch die Änderung bestehender Pläne zügig beseitigt werden.

Der Bebauungsplan ist nach § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden.

Um das Planungskonzept zu verdeutlichen ist der Gestaltungsplan zum Bebauungsplan als Anlage der Begründung beigefügt.

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. Östlich des Plangebietes ist im Übergang zur freien Landschaft die typische Hügelformationen im Relief erkennbar. Die Erschließungsstraße soll die Höhenlagen aufnehmen. Im Norden grenzt das Gewerbegebiet Kauslund an das Bebauungsplangebiet an. Beide Gebiete werden durch einen Lärmschutzwall, der auf der Nordseite des Kauslunder Weges angeordnet wird, getrennt.

Im Westen ist ein Wohngebiet vorhanden, in dem freistehende Einfamilienhäuser angesiedelt sind.

Im Süden wird das Plangebiet durch einen Redder begrenzt.

5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplangebiet sollen freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhäusern angeboten werden. Die Wohnbaufläche soll den Ortsrand zur freien Landschaft hin gestalten. Im gesamten Gebiet ist Wohnbebauung in einem Reinen Wohngebiet vorgesehen. Die Gebäude sollen eingeschossig oder eingeschossig mit ausgebautem Dach ausgeführt werden.

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 Ortsrandlage, dabei werden die Ausnutzungszahlen entlang des Ortsrandes so gestaltet, daß eine lockere Bebauung den Übergangsbereich zur freien Landschaft gestaltet, mit entsprechend niedrigen Ausnutzungsziffern. Im westlichen Plangebiet sind die Ausnutzungszahlen dagegen etwas höher, da hier Einfamilienhäuser auf teilweise kleineren Grundstücken geplant werden. Im Randbereich zur vorhandenen Bebauung sind die Ausnutzungszahlen etwas geringer, da hier größere Grundstücke mit integriertem Knick und Knickschutzstreifen den Übergang zur vorhandenen Bebauung am Jupiterweg geplant werden. Im südlichen Planbereich, dort wo Grünelemente und Wegeführung eine Verbindung zum vorhandenen Wohngebiet am Marsweg schaffen, werden die Ausnutzungsziffern den größeren Grundstücken angepaßt. Entsprechend der Grundstücksgröße können auf ausgewählten Grundstücken Einzel- oder Doppelhäuser errichtet werden (siehe Gestaltungsplan).

Zur Fixierung der Baukörper werden Baugrenzen festgesetzt, die die Baukörper in ihrer Lage auf den jeweiligen Grundstücken festsetzen. Die Baugrenzen sind so angeordnet, daß den Bauwilligen Spielraum bei der Planung der Gebäudestellung eingeräumt wird und dabei das städtebauliche Konzept berücksichtigt wird.

Entlang der Erschließungsstraße sind die Häuser so angeordnet, daß eine gibelständige Struktur das Straßenbild prägt. Um das Landschaftsbild nicht zu beeinträchtigen, sind die Häuser in ihrer Firsthöhe begrenzt: die Gebäudehöhe wird in Bezug zur jeweiligen Erschließungsanlage festgesetzt. Die Dachflächen werden nach Norden und Süden ausgerichtet, welches den Einsatz von Solarenergietechnik unterstützt.

Im Reinen Wohngebiet darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht überschritten werden. Mit dieser Festsetzung ist sichergestellt, daß die Bodenversiegelung begrenzt ist, und zwar auf den Wert der jeweils zulässigen Grundflächenzahl. Für das Stadtrandgebiet ist die Überbauung der Grundstücke somit begrenzt und der Übergang zur freien Landschaft fließender.

5.3 Gemeinbedarfseinrichtungen

Im Plangebiet werden ca. 50 Wohnhäuser vorgesehen. Die notwendigen Gemeinbedarfseinrichtungen wie Schulen, Kindergärten, kirchliche Einrichtungen etc. sind außerhalb des Plangebietes in zumutbarer Entfernung vorhanden, z.B. KGS Richard-Wagner-Straße, Schule Brahmstraße, Gemeindehaus Händelhof, Kindergarten Jupiterweg, Seniorenbegegnungsstätte Wasserlooser Weg.

5.4 Kinderspielsplatz

Im Plangebiet wird ein Kinderspielplatz festgesetzt. Er wird als Spiel- und Grünachse quer durch das Gebiet geführt. Die Fläche des Spielbereiches ist größer als nach Kinderspielplatzgesetz erforderlich. Da jedoch Ansätze des naturnahen Spielen einbezogen werden soll ein landschaftsbezogener Spielpark entstehen. In den Aktionsflächen können auch Spiele für Erwachsene angeboten werden, z.B. ein Schachspiel. Damit ist eine Multifunktionalität des Aktionsbereiches für alle BewohnerInnen hergestellt.

Der Aktionsbereich soll extensiv angelegt und gepflegt sowie besonderen stadt- und landschaftsgestalterischen Ansprüchen gerecht werden.

5.5 Lärmschutz

Für den nördlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 197/198 wurde ein Lärmschutzgutachten beauftragt, das auch prüfen sollte, ob Lärmschutzmaßnahmen im Plangebiet notwendig werden. Der im Bebauungsplan Nr. 197/198 festgesetzte Lärmschutzwall muß in seinem südlichen Verlauf entlang der Kauslunder Straße bis an die Plangrenze verlängert werden. Durch diese Maßnahme werden im Plangebiet keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

5.6 Erschließung

Das Baugebiet ist durch die Kauslunder Straße an die Innenstadt angebunden. Diese Straße besitzt eine ausreichende Breite.

Im Plangebiet kommen ca. 50 Wohneinheiten hinzu, die zu einer Erhöhung der Verkehrsdichte im Nahbereich führen. Die Leistungsfähigkeit im Kreuzungspunkt Nordstraße/Wasserlooser Weg bzw. Engelsbyer Straße/ Orionstraße wird durch diese geringfügige Verkehrszunahme nicht erreicht. Damit wird der Verkehrsabfluß aus dem Neubaugebiet ungestört verlaufen.

Das Gebiet selbst wird durch eine Stichstraße mit Wendeschleife erschlossen. Diese ist so dimensioniert, daß einige öffentliche Parkplätze im mittleren Bereich der Wendeschleife und im Straßenverlauf in Form von Parktaschen angeordnet werden.

Die Wendeschleife wird als „grüner Platz“ gestaltet, um den sich Häuser gruppieren. Um die westlichen und südlichen Wohngrundstücke zu erschließen sind Stichwege erforderlich, die als befahrbare Wohnwege ausgebildet werden sollen (Breite 3,50 m). Dort, wo Verbindungen zu öffentlichen Flächen erfolgen, werden diese Wohnwege als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt, alle anderen werden als Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen festgesetzt.

5.7 Stellplätze / Parkplätze

Im Bereich der freistehenden Einfamilienhäuser können auf den Grundstücken Garagen oder Carports errichtet werden. Die Carports sind mit Rankpflanzen einzugrünen um die Anlagen in die Gestaltung des Straßenraumes zu integrieren. Öffentliche Parkplätze sind in ausreichender Anzahl im Straßenraum festgesetzt.

5.8 Müllsammelstation

Mülltonnenstandorte im Bereich der Einzelhäuser wurden dort angeordnet wo die Erschließungswege in die Planstraße münden. Diese sind in ihrer Lage erforderlich, da das Müllfahrzeug die Erschließungswege nicht befahren kann und die Entfernung der Grundstücke zur Planstraße ein Abstellen der Müllsammelbehälter an der Planstraße erfordern.

5.9 Wertstoffsammelplatz

Im nördlichen Planbereich wird ein Standort für Wertstoffsammelbehälter festgesetzt. Der Platz soll eingegrünt werden und sich so in die Streuobstwiese einfügen.

5.10 Trafostation

Um die Versorgung des Gebietes mit Strom zu gewährleisten ist im zentralen Planbereich eine Trafostation für „Mittelspannung“ vorgesehen. Laut Planungsaussage der Stadtwerke Flensburg soll dieser Trafo als Kompaktstation gemäß Gestaltungsvorschlag in den Straßenraum integriert werden. Die Anlage wird mit einem Mülltonnensammelplatz kombiniert und eingegrünt.

6.0 Grünordnung und Grünfestsetzungen

Der durch die Ratsversammlung beschlossene Landschaftsplan weist das Gebiet als Wohnbaufläche aus. Der nordöstlich angrenzende Bereich ist dem Gebiet als Ausgleichsfläche zugeordnet.

Durch die erstmalige Überplanung der Fläche wird ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet (§ 7 LNatSchG). Der Grünordnungsplan ermittelt die Art und den Umfang des Eingriffs. Die Ziele und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die sich für das Gebiet durch den Eingriff ergeben, werden im Plan benannt. Die Ausgleichsflächen sollen im Osten und im Nordosten der Wohnbebauung ausgewiesen werden, womit ein naturschutzrechtlicher Ausgleich gesichert ist.

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

- Erhalt ausreichend dimensionierte Freiräume östlich des Plangebietes,
- Gestaltung eines naturnahen Spielparks als Spielachse durch das Gebiet,
- Minimierung von Eingriffen in die Geomorphologie,
- Berücksichtigung der Ortsrandgestaltung,
- Aufgreifen vorhandener landschaftlicher Strukturen,
- Sparsame Bemessung der Querprofile für die Straße und damit Minimierung des Umfangs der Versiegelung.

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.
- Verbindung des Wohngebietes „Sternenviertel“ mit dem neuen Baugebiet durch einen Fuß- und Radweg, der ein Verbindungselement zur freien Landschaft darstellt und sich positiv auf die Wohnqualität auswirkt.
- Baumpflanzungen entlang der Straße und Wege. Entlang der Planstraße ist die Baumart Stieleiche zu pflanzen, da diese für die gewählten Standorte

stadtbildprägend und für den privaten Bereich angemessen ist. Mit der Artenwahl wird der Anschluß an das nördlich angrenzende Wohngebiet realisiert.

- Neupflanzung von Einzelbäumen entlang der Erschließungswege. Als einheitlicher Baumart sollen Rotdorne verwendet werden.
- Baumpflanzungen im Bereich der Stell- /Parkplätze und entlang der Erschließungswege (Baumart siehe oben). Im Bereich der Wendeschleife sind Hainbuchen zu pflanzen, damit dieser Straßenraum mit einem „grünen Dach“ überstellt ist.
- Weitgehende Erhaltung der Knicks und Bäume.
- Neuanlage eines Knicks an der süd-östlichen Grenze des Plangebietes um das Gebiet in die Landschaft einzufügen und den Ortsrand zu gestalten.
- Neuanlage eines Knicks an der westlichen Grenze des Plangebietes als Bindeglied zwischen der bestehenden und geplanten Wohnbebauung.
- Neuanlage einer lockeren Strauchgruppenbildung zur Ortsrandgestaltung im Osten in der Übergangszone zur Streuobstwiese.
- Neuanlage von Knicks zwischen der Wohnbebauung und den Spielflächen als Abgrenzung der unterschiedlich genutzten Flächen.
- Im Spielbereich sind kleinkronige, hochstämmige Bäume zu pflanzen, die den Spiel- und Aktionsbereich gliedern, z.B. Feld-Ahorn, Hainbuche, Eberesche, Esche, Erle.
- Grundstücksabgrenzungen zum öffentlichen Raum erfolgen durch Hecken aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen wie z. B. Hainbuche oder Rotbuche. Mit diesen Maßnahmen wird ein einheitliches Erscheinungsbild im Straßenverlauf erzeugt.
- Neuanlage einer Streuobstwiese entlang der Kauslunder Straße in 20 m Breite als extensiv zu pflegende Fläche, damit wird eine sehr gute Verbindung der Grünelemente im Übergangsbereich mit der freien Landschaft erzielt.
- Neuanlage einer Sukzessionsfläche entlang des Osterholzweges zur Einbindung des Baugebietes in die Landschaft; die Wiese soll nach Osten die Sichtachse vom Osterholzweg in den angrenzenden Landschaftsraum gestalten. Der Ortsrand erfährt durch diese Maßnahmen eine natürliche Gestaltung.
- Naturnahe Gestaltung einer Spielachse mit Wassergraben innerhalb des Plangebietes mit mehreren Spielflächen, die miteinander in Verbindung stehen. Die Flächen werden als extensive Mähflächen gestaltet. Innerhalb dieser Achse wird ein Graben angelegt, der vom Oberflächenwasser des

Gebietes gespeist wird und in das Regenrückhaltebecken im Süden des Plangebietes mündet. Die Ufer sollen flach auslaufend gestaltet werden, so daß sich das Wasser periodisch flächenhaft ausbreiten kann und sogenannte „Matschzonen“ entstehen können. Das Ufer ist insgesamt mit Flach- und Steilufeln zu gestalten. Parallel zum Wassergraben werden kleinkronige, hochstämmige Bäume gepflanzt mit z.B. Feld-Ahorn, Hainbuche, Eberesche, Esche, Erle.

- Begrünung von Carports um so die Carports in die nähere Umgebung und die städtebauliche Gestaltung des Plangebietes zu integrieren.
- Abführung des Regenwassers in ein Regenrückhaltebecken und Weiterleitung über ein offenes Grabensystem entlang der Spielachse in ein vorhandenes Grabensystem östlich des Plangebietes

Ausgleichsflächen

Die differenziertere Ausführungen und Beschreibung über Art und Umfang der Grünfestsetzungen ergeben sich aus dem Grünordnungsplan. Die Ausgleichsflächen sind dauerhaft zu pflegen. Grob gefaßt kommen folgende Gehölze zur Anwendung:

Streuobstwiese, extensive Mähwiese (M1)

Folgende Baumarten sollen gepflanzt werden: Ostbaumarten wie z.B. Mostapfel, Mostbirne, Zwetschgen sowie einzeln stehende, hochstämmige Laubbäume wie Stiel-Eiche, Hainbuche, Berg-Ahorn, Sommer-Linde. Der Gehölzbestand soll 70 % der Fläche einnehmen.

Sukzessionsfläche (M2)

Die mit M2 bezeichnete Fläche ist als Sukzessionsfläche zu entwickeln. Zur Förderung und zur Beschleunigung des angestrebten Zustandes sind auf ca. 20 % der Fläche heimische Gehölze (knicktypische Pflanzen wie z.B. Weißorn, Hasel, Flieder, Schlehe) in Gruppen zu pflanzen.

Alle Knicks sind nach § 15 b LNatschG geschützt. Ein Knickschutzstreifen in einer Breite von 5,0 m gemessen von der Knickmitte ist als Saumstreifen zum Schutz des Knicks zu erhalten. Dieser Streifen ist im Bebauungsplan nicht dargestellt. Alle festgesetzten Bauflächen liegen außerhalb dieses Knickschutzstreifens.

Der Gesamteingriff in Natur und Landschaft ist im Bebauungsplangebiet ausgeglichen. Übernahmefähige Inhalte (s.o.) des Grünordnungsplanes sind in den Bebauungsplan als Festsetzungen übernommen worden.

Die differenzierteren Ausführungen und Beschreibungen über Art und Umfang der Grünfestsetzungen ergeben sich aus dem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan.

7.0 Gliederung

Innerhalb des Bebauungsplanes werden die Flächen wie folgt gegliedert:

- Wohnbauflächen	ca.	31.068 qm
- Verkehrsflächen	ca.	3.126 qm
- Ausgleichsflächen	ca.	16.206 qm
- Grünflächen	ca.	1.777 qm
- Gräben und Wasser	ca.	2.090 qm
- Gesamtfläche	ca.	54.267 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. Für das Regenwasser wird im Plangebiet zwei Regenwasserrückhaltebecken geplant, die eine Verbindung zu den östlich gelegenen Regenwasserrückhaltebecken erhalten werden.

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

Christiane Peschke