

Stadt Flensburg
Stadtplanungsamt

Flensburg, den 03.08.1998
Christiane Peschke
(b220b3)

BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN „SÜDLICH HOLLÄNDERHOF“ (NR. 220)

Inhalt:

1. Planbereich

2. Rechtliche Grundlagen

2.1 Rechtsgrundlagen

2.2 Flächennutzungsplan

2.3 Weitere Vorschriften

3. Gründe für die Planaufstellung - Dringender Wohnbedarf der Bevölkerung

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

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: südliche Grenze des Grundstücks Holländerhof
- im Osten: Verbindungslinie von der süd-östliche Ecke des Kindergartens bis zur Nordspitze des Biotops und weiter bis zur Straße Adelbylund
- im Süden: die Straße Adelbylund,
- im Westen: östliche Grenzen der Bebauung an der Ostseite des Oskar-Struve-Weges.

2. Rechtliche Grundlagen

2.1 Rechtsgrundlagen

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

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 wird aus dem neuen Flächennutzungsplan entwickelt, dieser wurde am 06.07.1998 vom Innenministerium genehmigt. Im wirksamen Flächennutzungsplan wird die Fläche als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Der Entwurf des neuen Flächennutzungsplanes und auch der des Landschaftsplanes stellen den Planbereich als Wohnbaufläche, ein nördliches Teilstück als Gemeinbedarfsfläche und als Grünfläche dar.

Der Bebauungsplan ist nach § 8 (3) BauGB ein im Parallelverfahren aufgestellter B-Plan und entspricht 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 - 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 Stadtentwicklungsgründen 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 gekommen.

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

4. Vorhandene Nutzung

Die Fläche wird als landwirtschaftliche Nutzfläche und Sportfläche (Bogensützen auf privatrechtlicher Basis) 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 im Übergang zur freien Landschaft die typische Hügelformation im Relief erkennbar. Um dies zu erhalten werden neuen Höhenlagen festgesetzt.

Im Norden grenzt eine Werk- und Wohnstätte für Behinderte sowie ein Kindergarten an. Im Westen besteht eine Einfamilienhausbebauung. Im östlichen Randbereich besteht ein geschütztes Biotop, das durch grünordnerische Maßnahmen aufgewertet werden soll.

5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplangebiet sollen freistehende Einfamilienhäuser angeboten werden. Im nördlichen Randbereich zum Holländerhof ist ein Stellplatz für den Kindergarten sowie eine neue Zufahrt zum Holländerhof und Kindergarten geplant. Die Wohnbaufläche soll den Ortsrand zur freien Landschaft hin gestalten. Im gesamten Gebiet ist Wohnbebauung in einem Allgemeinen Wohngebiet

vorgesehen. Mit der Festsetzung Allgemeines Wohngebiet soll das Ziel der Nutzungsmischung (nicht störende Gewerbeausübung) erreicht werden.

Durch das Gebiet wird die Erschließung des Holländerhofes neu geführt. Entlang der Straße Adelbylund wird ein Lärmschutzwall erforderlich, da diese Straße eine viel befahrende Ausfallstraße ist. Um die städtebaulichen Ziele zu verdeutlichen, ist der Gestaltungsplan Bestandteil dieser Begründung (Anlage 1).

Die Gebäude sollen eingeschossig 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. Im westlichen Plangebiet sind die Ausnutzungszahlen dagegen etwas höher, da hier Einfamilienhäuser auf teilweise kleineren Grundstücken realisierbar werden.

Zur Fixierung der Baukörper werden Baugrenzen festgesetzt. 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 Dachflächen werden nach Norden und Süden ausgerichtet, was für den Einsatz von Solarenergietechnik vorteilhaft ist.

5.3 Gemeinbedarfseinrichtungen

Im Plangebiet werden 27 Einfamilienhäuser vorgesehen. Die notwendigen Gemeinbedarfseinrichtungen wie Schulen, Kindergärten, kirchliche Einrichtungen etc. sind außerhalb des Plangebietes in zumutbarer Entfernung vorhanden, z.B. Kindergarten Adelby, Grundschule Adelby, Gesamtschule, Kirche Adelby.

5.4 Kinderspielsplatz

Im Übergangsbereich zur freien Landschaft wird ein Kinderspielplatz festgesetzt. Er grenzt an den Kindergarten und das Regenrückhaltebecken. Der Spielplatz selbst benötigt ca. 500 qm, da jedoch Ansätze des naturnahen Spielen einbezogen werden und der Freiraum durch den Kindergarten mitgenutzt werden kann, soll ein landschaftsbezogener Spielpark entstehen. Der Platz soll extensiv angelegt und gepflegt sowie besonderen stadt- und landschaftsgestalterischen Ansprüchen gerecht werden. Die Fläche soll als öffentlicher Spielplatz im Rahmen des Erschließungsvertrages mit dem Bauträger der Stadt übereignet werden. In Kooperation mit dem benachbarten Kindergarten soll die Gestaltung geplant und die Pflege durchgeführt werden.

5.5 Lärmschutz

Die Stadt Flensburg hat ein Lärmgutachten in Auftrag gegeben. Als Ergebnis wurde festgestellt, daß entlang der Straße Adelbylund ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 3,00 m über Gradiente der L 21 erforderlich ist. Dieser Wall wurde mit einem EDV-Optimierungsprogramm so dimensioniert, daß die geplante Wohnbebauung ab der 2. Reihe geschützt ist. Das Böschungsverhältnis soll 1 : 1,5 betragen. Seitlich ist ein Lärmschutz bis zu den Hausenden der ersten Baureihe erforderlich, der Wall soll am Ende noch 2,0 m hoch sein.

Für das erste Obergeschoß der Wohnhäuser in der 1. Reihe hinter dem Lärmschutzwall ist zusätzlich ein passiver Lärmschutz erforderlich. Das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß $r'_{w,res}$ beträgt 30 dB gem. DIN 4109 Tabelle 8.

5.6 Erschließung

Das Baugebiet ist durch die Straße Adelbylund an die Innenstadt angebunden. Diese Straße besitzt eine ausreichende Breite und ist an der Südseite mit einem Fahrradweg ausgestattet. Um das Baugebiet fußläufig an die Innenstadt anzuschließen ist ein Fußweg auf der Nordseite der Straße Adelbylund bis zur Einmündung der Planstraße erforderlich. Dieser Weg kann in einer Breite von 1,75 m (1,25 m + 0,50 m) vor dem Knick gebaut werden.

Die Erschließung des Baugebietes soll über eine neue Straße von Adelbylund aus erfolgen. Als Alternative hierzu wurde über eine Erschließung über den Oskar-Struve-Weg diskutiert. Da dieser Weg jedoch nicht in dem erforderlichen Maße ausgebaut und der Erschließungsverkehr zum Holländerhof nicht befriedigend abgewickelt werden kann, wurde die Planung der neuen Straße erforderlich. Eine Erschließung des Holländerhofes und des Kindergartens vom Adelbyer Kirchenweg ist aus landschaftspflegerischen Gründen nicht möglich: erstens soll die Kaltluftschneide nicht unterbrochen werden und zweitens der Adelbyer Kirchenweg - landwirtschaftlicher Nutzweg, der auszubauen wäre - die Landschaftsachse zum Hafermarkt zerstören würde. Da Adelbylund an die IE-Ost angeschlossen wird, ist die vorgeschlagene Verkehrslösung günstiger, zumal sich hierbei der Anschlußweg zur IE-Ost verkürzt. Die Einmündung der Planstraße in die L 21 ist so bemessen, daß der Lärmschutzwall die Sicht nicht behindert.

Eine Anbindung des Baugebietes an die Adelbyer Straße über den Holländerhof ist nicht realistisch.

Ziel der Stadt ist seit vielen Jahren, die Adelbyer Straße vom Verkehr des Holländerhofes zu entlasten, damit in den angrenzenden Wohngebieten mehr Wohnqualität entsteht.

Um die Adelbyer Straße in der beabsichtigten Weise zu entlasten, soll die Planstraße den Verkehr zum Holländerhof aufnehmen. Damit ist dieser auf kurzem Wege an eine Haupteerschließungsstraße angeschlossen. Die Planstraße soll in einer Breite von 5,50 m zuzüglich jeweils 1,50 m breite Fußwege (8,50 m Gesamtbreite) gebaut werden.

Um die westlichen Wohngrundstücke zu erschließen sind Stichwege erforderlich, die als befahrbare Wohnwege ausgebildet werden sollen.

Entlang der Sichtachse zwischen Oskar-Struve-Weg und Adelbyer Kirche soll auf der alten Trasse des Kirchenstieges ein Fußweg neu gebaut werden. Damit wird der östlich anschließende Landschaftsraum auf der historischen Wegetrasse für Zwecke der Naherholung neu erschlossen. Ein zusätzlicher Fußweg sollte zur Erschließung des östlich angrenzenden Naherholungsraumes bis an den Lärmschutzwall an der Straße Adelbylund errichtet werden. Da jedoch Bedenken aus landschaftsplanerischer Sicht und eine gewisse Übererschließung aus Sicht der Verkehrsplaner die Folge wären, wird auf diese Wegeführung verzichtet.

5.7 Stellplätze / Parkplätze

Die Stellplatz-/Parkplatzanlage an der südlichen Erschließungsstraße des Holländerhofes ist für den Besucherverkehr des Kindergartens erforderlich. Der Holländerhof erhält eine neue Erschließung, die den internen Grundstücksverkehr reduziert.

Im Bereich der freistehenden Einfamilienhäuser können auf den Grundstücken Garagen oder Carports errichtet werden. Diese sind in ihrer Lage oder den Zufahrten gesondert festgesetzt, damit der Straßenraum mit Vorgartenbereichen erlebbar bleibt. Im südlichen Plangebiet sind die Flächen für Garagen so festgesetzt, daß durch die städtebauliche Anordnung hier die Wirkung des Lärmschutzwalles unterstützt wird.

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 darf und die Entfernung der Grundstücke zur Planstraße ein Abstellen der Müllsammelbehälter an der Planstraße erfordern.

6.0 Grünordnung und Grünfestsetzungen

Der Landschaftsplan stellt das Gebiet als Baufläche dar. Der östlich angrenzende Bereich ist im Landschaftsplan als Ausgleichsfläche vorgesehen.

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 Landespflege, die sich für das Gebiet durch den Eingriff ergeben, werden im Plan benannt. Die Ausgleichsflächen sollen im Osten und im Nordosten der Wohnbebauung festgesetzt werden, womit ein naturschutzrechtlicher Ausgleich gesichert ist.

Entlang der Straße Adelbylund (Westseite) wird ein Fußweg festgesetzt, der das Baugebiet an den Fußweg zur Innenstadt anbindet. Der geplante Fußweg wird direkt an die bisherige Straßenverkehrsfläche auf der Nordseite der Straße angelegt. Um den Lärmschutzwall so dicht wie möglich an der Lärmquelle (Straße) anzuordnen, ist es notwendig, den dort vorhandenen Böschungsbewuchs (§ 15 b Landesnaturschutzgesetz) zu entfernen und eine entsprechende Bepflanzung des Lärmschutzwalls vorzunehmen. Da die Böschung nach Norden stark abfällt ist es notwendig, sie anzufüllen um so den Fußweg auf gleicher Höhe mit der Straße führen zu können.

Untersuchte Alternativen zur Führung des Fußweges haben gezeigt, daß die vorgeschlagene Variante ökologisch, gestalterisch und verkehrstechnisch die beste Lösung darstellt. Die nördlich an den Lärmschutzwall angrenzenden Grundstücke (Westteil) werden in ihrer Höhenlage angehoben. Damit befinden sich die Grundstücke auf dem Niveau der Straße. Der Lärmschutzwall erhält eine Höhe von 3,0 m. Jede andere Lösung hat entweder eine Erhöhung des Lärmschutzwalls (bei Abrückung des Walls von der Straße) oder eine vertiefte Lage der Grundstücke zur Folge. Um die an den Wall direkt angrenzenden Grundstücke in der Nutzung nicht einzuschränken, wird die vorgeschlagene Lösung im Plan festgesetzt. So kann gesichert werden, daß die Häuser nicht in einem Tiefpunkt stehen und ggf. Probleme mit stauendem Oberflächenwasser vermieden werden.

Auf den Fußweg zur Erschließung des östlich an das Plangebiet angrenzenden Naherholungsraumes (entlang der Straße Adelbylund sowie in Süd-Nord-Richtung verlaufender Verbindungsweg) wird verzichtet da Bedenken aus landschaftsplanerischer Sicht und eine gewisse Übererschließung aus Sicht der Verkehrsplaner die Folge wären. Die Bevölkerung, die diesen Naherholungsraum besuchen möchte, kann über die Planstraße und das vorgesehene Wegenetz den Landschaftsraum für sich erschließen.

Die Änderungen der Flächennutzung innerhalb des Planbereiches lassen sich bei Übernahme der geeigneten Inhalte des Grünordnungsplanes mit den Belangen von Natur- und Landschaftsschutz in Einklang bringen:

- Erhalt ausreichend dimensionierte Freiräume östlich des Plangebietes,
- Gestaltung einer naturnahen Spielfläche,
- Minimierung von Eingriffen in die Geomorphologie,
- Berücksichtigung der Ortsrandgestaltung,
- Aufgreifen vorhandener landschaftlicher Strukturen für die Festlegung und Einbindung des Siedlungsrandes,
- Erhalt und Schutz einer vorhandenen Flutmulde als Biotop,
- Schaffung einer zusätzlichen Zuwegung für Fußgänger und Radfahrer in der Blickachse zur Adelbyer Kirche.

Die vorliegenden Landschafts- und Flächennutzungspläne enthalten diese Ziele und Inhalte (Endgültiger Ratsbeschuß 15.1.1998).

Die vorgenannten Rahmenziele des Grünordnungsplanes werden durch folgende Gestaltungselemente im Bebauungsplan festgesetzt:

- Verlauf der Erschließungsstraße in Anlehnung an die Topographie und Höhenlage der Straße Adelbylund (Verlauf mit den Höhenlinien),
- Neuanlage des alten Kirchenstieges in Richtung Adelbyer Kirche, eingefasst durch Hecken mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen,
- Baumpflanzungen entlang der Straße und Wege. Entlang der Planstraße ist die Baumart Spitzahorn zu pflanzen, da diese für die gewählten Standorte stadtbildprägend und für den privaten Bereich angemessen ist. Die beidseitige Fassung der Straße mit einer Baumart in identischem Habitus und Erscheinungsbild soll eine Allee entstehen lassen. Eine Pflanzung auf öffentlichem Straßengrund würde alternativ zu einer wesentlich breiteren Straße führen, die dem relativ kleinen Wohngebiet unangemessen wäre. Die Baumart Spitzahorn soll die einartige zweireihige Allee mit den Standorten auf Privatgrund bilden. Diese raschwüchsige Art mit breiter Krone und hell- bis goldgelber Herbstfärbung liebt den hier vorhandenen nährstoff- und kalkreichen Boden. Trotzdem ist er anspruchslos und kann in den durch Bautätigkeit veränderten und neuen Gartenboden gut vertragen. Die Einartigkeit der beiden straßenbegleitenden Baumreihen soll das städtebauliche Ensemble des Gebietes durch identischen Habitus hervorheben.
- Baumpflanzungen im Bereich der Stell- /Parkplatzes und entlang des Erschließungsweges (Baumart siehe oben). Die Fortführung der Straßenallee an dem Erschließungsweg zum Holländerhof in verengter Ausbauphase soll den „privateren“ Charakter und die „Hof-Zufahrt“ zum Ensemble Holländerhof hervorheben.
- Integration des Lärmschutzwalls in die Landschaft. Er ist mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen in Gruppen zu bepflanzen,
- Grundstücksabgrenzungen zum öffentlichen Raum erfolgen durch Hecken aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen (Artenauswahl als Empfehlung: Feldahorn, Hainbuche, Heckenkirsche, Liguster, Rotbuche, Kornelkirsche),
- Baumpflanzung im Anpflanzgebiet des Lärmschutzwalls (westlicher Teil) an der Straße Adelbylund.
Die festgesetzten Baumstandorte sollen mit der Art Stieleiche bepflanzt werden. Diese setzen die vorhandene Eichen-Baumreihe vor dem Buswartehäuschen nach Osten fort. Durch zukünftiges Hineinragen der

Baumkronen in das Straßenbild wird die Aufweitung des Straßenzuges durch den Neubau des zusätzlichen nördlichen Bürgersteiges gemildert.

- Neuanlage eines Knicks mit Wall an der westlichen Plangrenze mit standortgerechten, knicktypischen Bepflanzungen,
- Neuanlage eines Knicks mit Wall an der östlichen Baukante mit standortgerechten, knicktypischen Bepflanzungen,
- im Randbereich der Sukzessionsfläche sind in einer Breite von 10 m Gehölze mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen in Gruppen zu pflanzen, die einen aufgelockerten Gehölzstreifen ergeben.
- in Abwägung der Führung des Gehweges an der Straße Adelbylund und der Gestaltung des Lärmschutzwalles wird die vorgestellte Alternative vorgezogen (Bürgersteig direkt an der Straße).

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.

Die dem Gesamteingriff in das Gebiet zugeordnete Ausgleichsfläche M3 wird als extensive Mähwiese hergestellt und dauerhaft gepflegt. Die Fläche westlich und südlich des Biotop wird als Sukzession zur offenen Wiesenlandschaft mit Gehölzgruppen entwickelt.

Die Fläche M1 wird als naturnaher Spielbereich hergerichtet.

Es ist vorgesehen, daß diese Flächen in öffentliches Eigentum überführt werden.

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 „Südlich Holländerhof“. Grob gefaßt kommen dabei folgende Gehölze zur Auswahl:

- A1 - (Auf Knickwall) Hasel, Schlehe, Weißdorn, Schneeball, gemeine Heckenkirsche (je 10 %)
Feldahorn, Vogelbeere, Faulbaum, Holunder, Bergahorn, Eberesche, Hartriegel, Pfaffenhut (je ca. 5 %)
- A2 - Hainbuche, Rotbuche, Anteil von 60 %, übrige s.o.
- A3 - Hainbuche, Rotbuche, Anteil von 60 %, übrige s.o.
- A4 - (ebenerdig) wie A1

7.0 Gliederung

Innerhalb des Bebauungsplanes werden die Flächen wie folgt gegliedert:

- Wohnbauflächen	ca.	19.400 qm
- Gemeinbedarfsflächen	ca.	3.620 qm
- Verkehrsflächen	ca.	3.297 qm
- Grünflächen	ca.	15.720 qm
- Lärmschutzwall	ca.	1.430 qm
- Regenrückhaltebecken	ca.	1.400 qm
- Gesamtfläche	ca.	44.867 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 nord-östlichen Plangebiet ein Regenwasserrückhaltebecken als naturnahes Verdunstungs- und Versickerungsbecken mit Entlastung in Richtung Adelbybek / Lautrupsbach geplant.

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