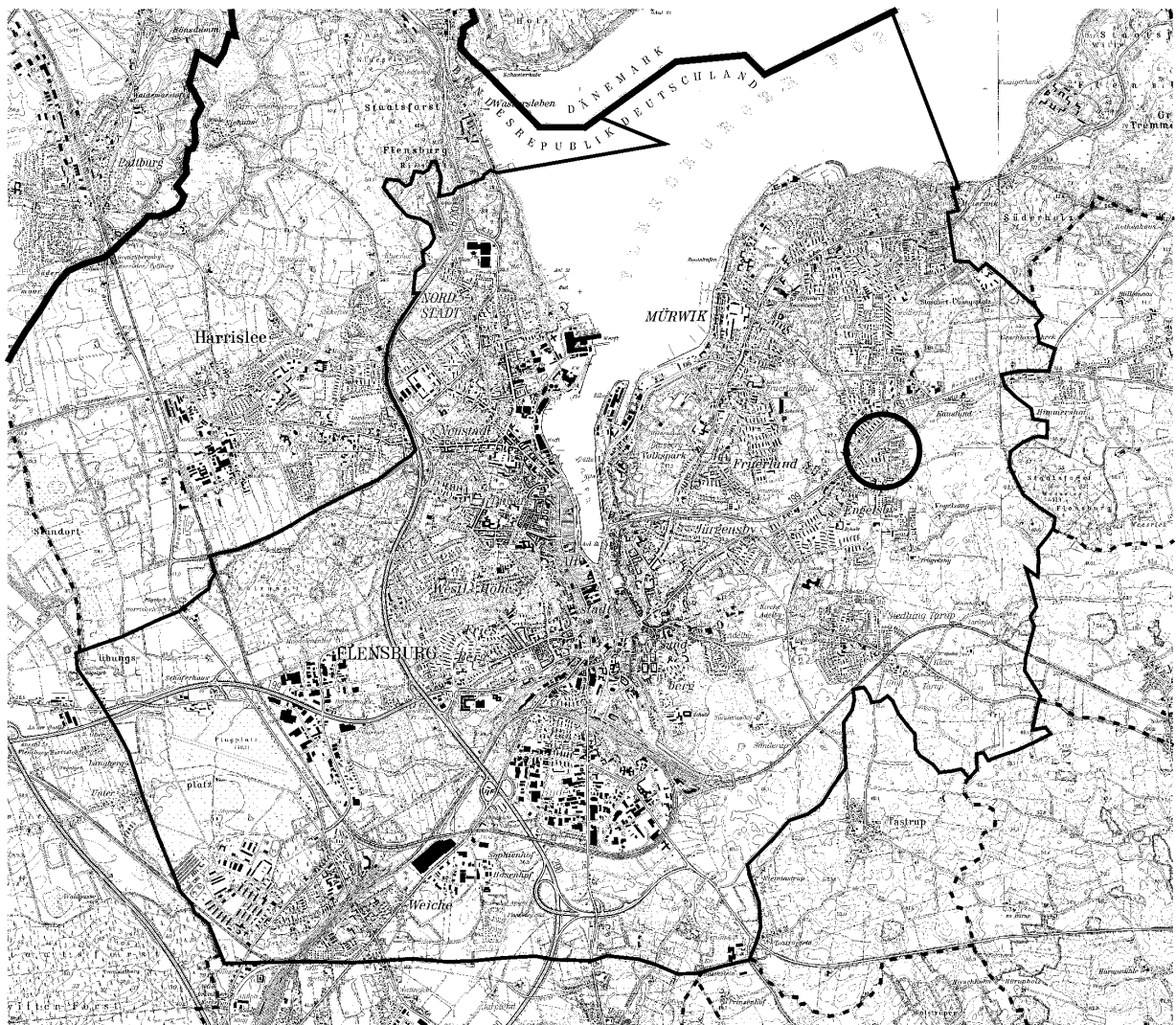


Begründung

zum Bebauungsplan „Engelsbyer Straße / Windloch“ (Nr. 228)



1. Plangeltungsbereich

Der Bereich des Bebauungsplanes, der im Osten der Stadt Flensburg liegt, wird begrenzt durch

im Nordwesten: die südliche Begrenzung der Nordstrasse (B199),

im Norden: die rückwärtige Grundstücksgrenze eines Tankstellenkomplexes (die südwestliche und südöstliche Grenze des Flurstücks 695 der Flur M 48), über die Engelsbyer Straße entlang des Ernst - Jessen - Weges (die nördliche Grenze der Flurstücke 130 und 128 der Flur M 48),

im Südosten: die rückwärtigen Grenzen der Grundstücke an der Engelsbyer Strasse (östliche Grenzen der Flurstücke 128, 129, 625, 624, 691, 643, 619, die südlichen Grenzen der Flurstücke 588 und 35 der Flur M 48, die Strasse Windloch, die südlichen Grenzen der Flurstücke 720 und 690, die östlichen Grenzen der Flurstücke 49, 673 und 51, die südliche Grenze des Flurstückes 51, die östliche und südliche Grenze des Flurstückes 575 der Flur M 48),

im Süden: die südliche Begrenzung der Strasse Neuer Weg.

2. Rechtliche Vorschriften

2.1 Rechtsgrundlagen

Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) in der zur Zeit gültigen Fassung sowie die auf dem BauGB beruhenden Rechtsverordnungen, wie z. B. die Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990), die Planzeichenverordnung (PlanzV 1990), die Landesbauordnung (LBO 2000) zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.12.2002 (GVOBl. Schl.-H. S. 264) und das Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung vom 16. Juni 1993 (GVOBl. Schl.-H. S. 215) zuletzt geändert durch Landesverordnung vom 16.06.1998 (GVOBl. Schl.-H. S. 210) Anwendung.

Entsprechend § 3 BauGB wurden am 26.11.2002 in einer öffentlichen Bürgerversammlung die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung dargelegt und erörtert.

2.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 8 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan vom 03.10.1998 entwickelt. Er enthält für den Plangeltungsbereich die Darstellung eines Allgemeinen Wohngebiets und eines Mischgebiets.

Der Bebauungsplan stimmt mit dem festgestellten Landschaftsplan vom 15.01.1998 überein.

2.3 Weitere Vorschriften

Der Planbereich unterliegt der „Satzung der Stadt Flensburg zum Schutze der Bäume im Innenbereich der Stadt Flensburg“ in der aktuellen Fassung.

In den neu aufgestellten Bebauungsplan ist eine Erhaltungssatzung integriert. Ziel der Satzung ist es, den ortsbildprägenden Charakter der städtebaulich bedeutsamen Gebäudegruppen zu bewahren. Der räumliche Geltungsbereich der Erhaltungssatzung ist im Bebauungsplan dargestellt.

2.4 Aufzuhebende Satzungen

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes tritt der Überschneidungsbereich mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 102 "Neuer Weg", rechtsverbindlich seit dem 22. 07. 1982 außer Kraft. Ebenso tritt der Fluchtlinienplan für die Engelsbyer Straße (Nr. 97), förmlich festgestellt am 13.11.1924, geändert am 30.01.1931 außer Kraft.

3. Gründe für die Planaufstellung

Der Planbereich umfasst einen historisch gewachsenen und kulturhistorisch geprägten Bereich, der noch heute eine weitgehend ursprüngliche Erscheinung aufweist und wesentlich zur Identifikation der Bürger im Umfeld beiträgt.

Die Engelsbyer Strasse hat zwischen Neuer Weg und Ernst - Jessen - Weg ihren dörflichen Charakter im Wesentlichen bis heute bewahrt. In den vergangenen Jahrhunderten entstand hier ein Straßendorf, dessen Häuser teilweise aus der Zeit der Jahrhundertwende vom 18. zum 19. Jahrhundert erhalten sind. Die Anordnung dieser Gebäude auf den Grundstücken erscheint heutzutage unregelmäßig. Bei den Häusern handelt es sich überwiegend um eingeschossige traufständige Wohngebäude, teils mit mittigem, zweigeschossigem Giebel. In den letzten Jahren wurde auf einzelnen Grundstücken neugebaut, so dass ein Nebeneinander von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern vorzufinden ist.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die Voraussetzungen zur Erhaltung des Ortsbildes und zur Sicherung des gestalterischen Werts dieses Bereichs geschaffen. Mittels einer integrierten Erhaltungssatzung soll zusätzlich eine moderate bauliche Entwicklung gesteuert werden.

Ein weiterer Aspekt ist die Fortentwicklung verträglicher und vielfältiger Nutzungsmischungen mit der Intention die Versorgungs-, Wohn- und Lebensqualität in diesem Stadtquartier langfristig sicherzustellen. Eine bessere Auslastung der vorhandenen Versorgungsstruktur kann wiederum unterschiedliche Beiträge zur Umweltentlastung bewirken.

4. Städtebauliche Maßnahmen

4.1 Allgemeines Planungskonzept

Das Planungskonzept für den Geltungsbereich wurde auf Grundlage vielfältiger Vorgaben und Gestaltungsprinzipien entwickelt. Dabei ist der zu beplanende Bereich nicht separat, sondern im Zusammenhang mit seinem weiteren Umfeld betrachtet worden. Städtebauliches Ziel ist der Erhalt traditionell geprägter Strukturen im Einklang mit Nutzungsänderungen, die der heutigen Zeit entsprechen. Damit wird das Ziel verfolgt, den Wohn- und Gewerbebestand langfristig zu sichern. Die in dem Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Maßnahmen beziehen sich vor allem auf Strukturverbesserungen von Wohnen, Wohnumfeld und Arbeiten. Da die gewachsene inhomogene Struktur weitestgehend erhaltenswert ist, werden vorhandene grundstückbezogene Unterschiede in der Bauweise und im Maß der baulichen Nutzung festgesetzt.

Der Planbereich gliedert sich in ein Allgemeines Wohngebiet und ein Mischgebiet. Das **Mischgebiet** ist ein offener Gebietstypus, in dem Wohnen und nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe gleichberechtigt nebeneinander stehen. Aufgrund des differenzierten Gebäudebestandes werden die Bereiche MI 1 bis MI 6 unterschieden. Die Festsetzung eines MI - Gebietes beugt grundsätzlich monofunktionalen städtebaulichen Strukturen vor

und trägt zur erwünschten Vielfalt und Belebung einer Stadt bei. Die ortsansässigen und quartierverträglichen Betriebe und Einrichtungen werden langfristig gesichert, weitere bauliche Entwicklungsmöglichkeiten werden über die Festsetzungen geschaffen.

Im Mischgebiet ist der Neubau von Einfamilienhäusern in einem geringfügigen Ausmaß vorgesehen, um dem steigenden Bedarf für Wohnnutzungszwecke entgegen zu kommen. Die zur Verfügung stehenden Bauflächen sind in diesem Bereich begrenzt. Die zulässigen Neubauten werden nur unwesentlich in den Straßenraum wirken und damit nicht störend in Erscheinung treten. Die Baugrenzen sind so gewählt, dass eine ansprechende Raumbildung möglich ist, so dass sich die baulichen Ergänzungen in vorhandene Siedlungsstrukturen behutsam einfügen werden.

Für den vorhandenen Geschäfts- und Dienstleistungskomplex, der das Stadtteilzentrum funktional ergänzt, kann im rückwärtigen Bereich eine zusätzliche Stellplatzanlage neu. Damit kann der heutige Stellplatzsuchverkehr eingeschränkt werden.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen, können jedoch mit öffentlichen und privaten Einrichtungen, die das Wohnen nicht stören, ergänzt werden. Das Allgemeine Wohngebiet wird hier festgesetzt, um die bereits existierende und sich gegenseitig nicht beeinträchtigende Gemengelage langfristig zu sichern. Das Gebiet wird in die Teilbereiche WA 1 bis WA 5 untergliedert. Diese Unterscheidung basiert auf der sehr unterschiedlich ausgeprägten baulichen Struktur.

Gemäß § 9 Abs. 1 des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. April 1994, geändert durch Gesetz vom 18. Juni 1996 dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m bei Bundesstraßen, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Bauliche Anlagen, die errichtet, geändert oder anders genutzt werden sollen, bedürfen innerhalb einer Abstandszone von 40 m der Zustimmung der obersten Straßenbaubehörde.

Der Bebauungsplan schafft die rechtlichen Voraussetzungen, auch den ruhenden Verkehr in der Engelsbyer Straße und im Neuen Weg neu zu ordnen. Im nördlichen Planbereich wird die Möglichkeit eröffnet, innerhalb der Straßenverkehrsfläche flächenschonende Parktaschen zu errichten. Nach Fertigstellung der Innenstadtentlastungsstraße Ost und der damit verknüpften Sperrung des Neuen Weges können im Neuen Weg öffentliche Parkplätze in Längsaufstellung hergestellt werden. Die für das Plangebiet erforderlichen Parkplätze sind in geeigneten Straßenabschnitten auf besonders im Plan gekennzeichneten Flächen festgesetzt.

Die in Höhe der Engelsbyer Straße Nr.72 platzartig erweiterte Straßenverkehrsfläche wird für die Verkehrsabläufe nicht in Anspruch genommen. Diese Fläche wird dem Allgemeinen Wohngebiet zugeordnet und kann den Anliegern zur Erweiterung der privaten Grundstücksfläche zum Kauf angeboten werden.

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Allgemeine Wohngebiete wurden festgesetzt, um die vorhandene Nutzungsmischung im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung in Wohngebieten zu sichern. Um Störkonflikte auszuschließen wurden die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Im Mischgebiet sind die entsprechend § 1 Abs. 6 BauNVO zulässigen Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Im Mischgebiet ist die mögliche Nachverdichtung als Einzel- bzw. Doppelhäuser in eingeschossiger Bauweise zulässig. Zur Prägung einer einheitlichen Gebiets- und Straßenbildstruktur sind die Firstrichtungen den Straßenführungen angepasst. Für die

mögliche Neubebauung sind GRZ und zulässige Gebäudehöhen so dimensioniert, dass zusätzliche Wohngebäude harmonisch die ursprüngliche Siedlung ergänzen können.

Entsprechend den Zielsetzungen wurden für die Bereiche des Plangebietes Art und Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise festgelegt. Die Festsetzungen dienen der Bestandssicherung und entsprechen somit nicht immer dem Grundsatz der grundstücksbezogenen Homogenität.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im vorliegenden Bebauungsplan entweder mit Baugrenzen oder mit Baulinien festgesetzt. Im Mischgebiet und im Allgemeinen Wohngebiet orientieren sich die Baugrenzen und Baulinien weitestgehend am historisch gewachsenen baulichen Bestand.

Die ortsbildprägenden, denkmalgeschützten und erhaltenswerten Gebäude sind mit Baulinien eingefasst, um die ortsteilprägende Gebäudeanordnung zu wahren. Ein Vor- bzw. Zurücktretten von Gebäudeteilen kann entsprechend § 23 Abs. 2 BauNVO in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden. Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann gestattet werden (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

Die Baugrenzen ermöglichen aber auch eine Neubebauung, die sich in das Gebiet einfügt. Der Umfang der Neubebauung wurde auf ein vertretbares Maß, das sich am Erhalt des Ortsbildes orientiert, begrenzt. Durch die Arrondierung und die Stellung der neuen Gebäudekörper wird eine ansprechende Raumbildung bewirkt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so festgelegt, dass sie den erforderlichen Nutzungs- und Gestaltungsspielraum offen halten, jedoch gleichzeitig die Berücksichtigung der vorhandenen Grünstrukturen gewährleisten. Stellplätze und Garagen können außerhalb der „Baufenster“ angeordnet werden.

Für Teile der Baugebiete und für einzelne Grundstücke werden unterschiedliche Maßfestsetzungen nach § 16 BauNVO getroffen. Dies ist in der geschichtlichen Entwicklung des Gebietes, die über viele Generationen diesen Stadtteil geprägt hat, begründet. Das Maß der baulichen Nutzung ist abgestimmt auf eine lockere Bebauung entlang der Engelsbyer Straße. Die zulässigen Grundflächen- (GRZ) und Geschossflächenzahlen (GFZ) orientieren sich am baulichen Bestand. Im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet sind mittlere Dichtewerte nach BauNVO festgesetzt.

Die Stellung baulicher Anlagen im Kreuzungsbereich Neuer Weg / Engelsbyer Straße wird mit der Richtung des Hauptbaukörpers festgelegt. Im übrigen Plangeltungsbereich wird die Hauptfistrichtung festgelegt. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen gemäß § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO sind von der Festsetzung „Stellung baulicher Anlagen und Hauptfistrichtung“ nicht betroffen.

Auf die Angabe einer Geschossflächenzahl (GFZ) wurde bei eingeschossiger Bebauung verzichtet, da nach § 20 Abs. 3 BauNVO Flächen in Nichtvollgeschossen bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl nicht mitgerechnet werden.

Im Plangebiet gelten für das Allgemeine Wohngebiet und das Mischgebiet gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise. In den mit „a 1“ und „a 2“ bezeichneten Gebieten gilt die von der offenen Bauweise abweichende Bauweise. Die Bauweise leitet sich aus dem zu schützenden baulichen Bestand ab. Nach § 92 LBO sind geringere als die nach § 6 LBO vorgeschriebenen Abstände zur Wahrung der bauhistorischen Bedeutung in den mit „a 1“ und „a 2“ bezeichneten Gebieten zulässig. Es liegen keine Erkenntnisse vor, dass die örtlich abweichende Bauweise die Anforderungen an gesunde Wohn- und

Arbeitsverhältnisse gefährdet. Auch wird die vorhandene Bebauungsstruktur als tragend für die Identifikation der Wohnbevölkerung mit dem Umfeld eingestuft.

In den Allgemeinen Wohngebieten dürfen Gebäude der Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO eine Höhe von 3,00 m und eine Grundfläche von 20 m² nicht überschreiten um das städtebauliche Erscheinungsbild nicht zu beeinträchtigen und die Versiegelung von Flächen zu begrenzen. In den Mischgebieten wird auf eine Begrenzung verzichtet, da die Nutzungsmischung von Wohnen und Arbeiten langfristig begünstigt werden soll.

4.3 Denkmalschutz

Im Plangebiet sind folgende Schutzobjekte vorhanden:

- einfaches Kulturdenkmal (K) im Sinne des § 1 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz

- Engelsbyer Straße 71
- Engelsbyer Straße 73
- Engelsbyer Straße 81
- Engelsbyer Straße 89
- Engelsbyer Straße 92

- erhaltenswertes Gebäude (E) im Sinne des § 172 Abs. 1 BauGB

- Engelsbyer Straße 75a
- Engelsbyer Straße 75b
- Engelsbyer Straße 90
- Engelsbyer Straße 88
- Engelsbyer Straße 72
- Engelsbyer Straße 74

Zur Sicherung der Belange des Denkmalschutzes sind die einfachen Kulturdenkmale und die erhaltenswerten Gebäude in der Planzeichnung gekennzeichnet.

4.4 Festsetzung eines Erhaltungsgebietes für den Bereich Engelsbyer Straße

§ 172 Abs. 1 BauGB ermächtigt die Aufstellung einer Erhaltungssatzung innerhalb eines Bebauungsplanes zum Zwecke des Bestandsschutzes. Ziel der Satzung ist es, den ortsbildprägenden Charakter der städtebaulich bedeutsamen Gebäudegruppen zu bewahren. Der räumliche Geltungsbereich der Erhaltungssatzung ist im Bebauungsplan dargestellt.

Die städtebauliche Eigenart des von der Erhaltungssatzung betroffenen Gebietes besteht im historisch gewachsenen Erscheinungsbild. Die Engelsbyer Straße war ursprünglich ein Teil der alten Chaussee nach Glücksburg und erhielt ihren Namen nach der Eingemeindung von Engelsby im Jahre 1910. Im Bereich der Satzung wird die vorhandene Bebauung durch zwei unterschiedliche Bebauungsstrukturen geprägt. Im südwestlichen Teil ist die alte dörfliche Struktur unverkennbar. Hier lag ursprünglich die kleine Ortschaft Windloch, deren Bebauung überwiegend aus bescheidenen Katen bestand. Im Satzungsgebiet befinden sich noch Häuser dieser alten Siedlung. Es sind kleine, eher bescheidene, z.T. reetgedeckte Wohnhäuser aus der 2. Hälfte des 18. Jahrhunderts und der 1. Hälfte des 19. Jahrhunderts, die teilweise unabhängig vom Straßenverlauf mit ihrer Längsachse in Richtung Ost – West gebaut worden sind.

Nach Errichtung eines Bahnhofes der Kleinbahn „Flensburg – Kappeln“ entstand um die Jahrhundertwende eine weitere Besiedlung von weniger ländlichem als vielmehr vorstädtischem Gepräge. Diese Häuser unterscheiden sich durch ihre Größe und ihre charakteristische Gründerzeitarchitektur von den vorherigen Siedlungshäusern. Es sind ein-

und zweigeschossige Häuser, die z.T. mit einem Drempel gebaut sind, weshalb die Häuser verhältnismäßig hoch wirken. Die Straßenfassaden dieser Häuser werden durch Gründerzeitstilelemente wie z. B. rustizierte Sockel- und Erdgeschossbereiche, profilierte Fensterrahmen, plastisch hervorgehobene Brüstungsfelder und überkragende Dächer mit hölzernen Konsolen geprägt.

Durch die Satzung wird ein Genehmigungsvorbehalt begründet: Abbrüche, Änderungen, Nutzungsänderungen sowie die Errichtung baulicher Anlagen im Geltungsbereich bedürfen der Genehmigung. Die Genehmigungspflicht erstreckt sich auch auf bauliche Vorhaben, die aufgrund des § 69 der Landesbauordnung Schleswig - Holstein keiner Baugenehmigung bedürfen.

Die Genehmigung des Rückbaus, der Änderung und der Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist (§ 172 Abs.3 Satz1 BauGB). Die Genehmigung zur Errichtung einer baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird (§ 172 Abs.3 Satz2 BauGB).

Die Genehmigung wird durch die Bauordnung der Stadt Flensburg erteilt. Ist eine baurechtliche Genehmigung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt.

Der Antrag auf Genehmigung von Rückbau, Änderung, Nutzungsänderung oder Errichtung einer baulichen Anlage ist schriftlich bei der Stadt Flensburg, Fachbereich Umwelt und Planen, Abt. 4.3, Technisches Rathaus, Am Pferdewasser 14, 24931 Flensburg zu stellen.

Ordnungswidrig im Sinne des § 213 Abs.1 Nr. 4 des Baugesetzbuches handelt, wer ohne entsprechende Genehmigung eine bauliche Anlage im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung abbricht, ändert oder errichtet.

Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 213 Abs. 2 des Baugesetzbuches mit einer Geldbuße bis zu 25.000.--€ geahndet werden.

4.5 Gestalterische Festsetzungen

Die getroffenen gestalterischen Festsetzungen beziehen sich gemäß § 92 Abs.1 Satz 1 auf Werbeanlagen, um mögliche Beeinträchtigungen des gewachsenen Ortsbildes und des öffentlichen Straßenraumes einzuschränken.

4.6 Infrastruktur

Die notwendigen Gemeinbedarfseinrichtungen wie Grundschule (Brahmsstraße), Kindergarten (Neuer Weg), Seniorenbegegnungsstätte (Neuer Weg), Kirche (Brahmsstraße), Sportstätten bzw. Sportplätze (Engelsbyer Straße, Brahmsstraße), Jugendzentrum (Brahmsstraße) und Kinderspielplätze (Merkurstraße, Brahmsstraße) sind im näheren Umfeld vorhanden.

Einzelhandelseinrichtungen zur Deckung des periodischen und aperiodischen Bedarfs sind ebenfalls im fußläufig erreichbaren Umfeld vorhanden.

4.6 Erschließung

Einst hatte die Engelsbyer Strasse die Funktion einer Hauptverkehrsstraße, die stadtauswärts Richtung Glücksburg und Kappeln führte. Heute leitet diese Straße neben quartiersgebundenem Quell- und Zielverkehr auch den stadtteilverbindenden ÖPNV. Zur Optimierung der Verkehrsabläufe wurde am 04.05.2004 vom Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Flensburg das „Verkehrskonzept Engelsby“ beschlossen und die Ergebnisse im Bauleitplanverfahren berücksichtigt.

Der Anschluss von Engelsby an das Hauptverkehrsstraßensystem wird künftig über Mozartstraße und Merkurstraße erfolgen. Der Planbereich „Engelsbyer Straße / Windloch“ wird von der Engelsbyer Straße erschlossen. Bei dieser Straße handelt es sich um eine mit 30 km/h befahrene Sammelstraße inklusive separater Gehwege. Die Engelsbyer Straße hat die Funktion einer Bustrasse (Linien 10 und 11 der AFAG) und Haupttrasse im Radverkehrsnetz. Als „eingeschränkte Einbahnstraße“ ist das Fahren gegen die Einbahnstraßenrichtung in einem festgelegten Abschnitt erlaubt.

Im Zuge des Baus der Innenstadtentlastungsstraße Ost wird die bisherige Kreuzung Nordstraße/Neuer Weg zurückgebaut.

4.7 Stellplätze

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs im Bereich des Mischgebietes und des Allgemeinen Wohngebietes erfolgt auf den privaten Grundstücken.

Die für das Geschäfts- und Dienstleistungsgebäude Engelsbyer Straße 65 vorhandenen Stellplätze (St (A)) entsprechen zwar den Anforderungen des gültigen Stellplatzerlasses, sind aber nicht in ausreichendem Maß vorhanden. Das betroffene Grundstück wird von nutzungsintensiven Einzelhandels- und Gewerbebetrieben, die teils auch überörtlich von Bedeutung sind, in Anspruch genommen. Diese Betriebe stellen eine funktionierende Ergänzung des benachbarten und südlich dieses Bebauungsplans gelegenen Einkaufszentrums dar. Die jedoch seit langem festzustellende und auch langfristig darüber hinaus gehende hohe Nachfrage nach Stellplätzen für dieses Gebäude kann nur befriedigt werden, indem weitere Stellplätze im rückwärtigen Bereich (St 1 (A)) errichtet werden können. Anpflanzgebote stellen sicher, dass eine visuelle Abschirmung des geplanten Stellplatzes gegenüber den benachbarten Wohngebäuden hergestellt wird.

Die Stellplatzfläche (B) ist dem gewerblich genutzten Gebäude Engelsbyer Straße 66 zugeordnet. Ein Anpflanzgebot stellt hier den Nachbarschutz sicher.

4.8 Parkplätze

Aufgrund des historisch angelegten engen Straßenquerschnittes ist es nur in begrenztem Umfang möglich, öffentliche Parkplätze in den Straßenzug Engelsbyer Straße einzubauen. Es besteht jedoch die Möglichkeit, öffentliche Parkplätze im nördlichen Abschnitt des Planbereichs und in der Straße Neuer Weg herzustellen.

4.9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsflächen zu belastende Flächen

In der Planzeichnung sind 3,50 m breite Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger ausgewiesen.

Sie dienen der Erschließung von Baugrundstücksflächen, die nicht an eine öffentlich-rechtlich gesicherte Verkehrsfläche angeschlossen sind und sichern notwendige Versorgungstrassen.

4.10 Nachrichtliche Übernahmen

In bestimmten Fällen ist die nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften und von Denkmälern nach Landesrecht gemäß § 9 Abs. 6 BauGB im Bebauungsplan erforderlich. Die nachrichtlichen Übernahmen dienen der umfassenden Information über alle Fachplanungen bzw. Nutzungsregelungen.

Folgende Festsetzungen, die als Ergebnis anderer rechtlicher Verfahren vorliegen, sind dargestellt:

- einfache Kulturdenkmale und erhaltenswerte Gebäude nach §1 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz
- „Hochbauverbotszone“ nach §9 Abs. 1 Fernstraßengesetz.

5. Immissionsbegrenzung

Im Rahmen der Planfeststellung der Innenstadtentlastungsstraße Ost wurde ein lärmtechnisches Gutachten erstellt, durch welches die zukünftigen Lärmbelastungen, die von dieser Straße ausgehen, ermittelt und bewertet wurden. Die maßgebenden Immissionsgrenzwerte sind in der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes - Immissionsschutzgesetzes vom 12. Juni 1990 (16. BImSchV) festgelegt. In Mischgebieten gelten gemäß § 2 BImSchV die Immissionsgrenzwerte von tags 64 dB(A) und nachts 54 dB(A). In Allgemeinen Wohngebieten gelten die Immissionsgrenzwerte von tags 59 dB(A) und nachts 49 dB(A). Zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche ist sicherzustellen, dass der Beurteilungspegel die Immissionsgrenzwerte nicht überschreitet. Für den vorliegenden Bereich ergibt sich eine Lärmschutzdimensionierung in Form einer Lärmschutzwand mit einer gestaffelten Höhe von 4,0m bis 6,0m über Gradientenhöhe (Fahrbahnoberkante). Somit wird für die Außenbereiche, Wohn- und Arbeitsbereiche ein aktiver Schallschutz gewährleistet.

Ein unabhängiges Ingenieurbüro hat ein schalltechnisches Gutachten für die geplante Stellplatzanlage St 1 (A) in der Engelsbyer Straße 65 erstellt. Demnach werden die relevanten Richtwerte der TA-Lärm eingehalten, wenn die Benutzung dieser Stellplatzanlage werktags in der Zeit von 22.00 Uhr- 6.00 Uhr durch eine Schrankenanlage unterbunden wird.

Von einem unabhängigen Ingenieurbüro ist im Auftrag der Stadt Flensburg eine schalltechnische Berechnung entsprechend der Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS 90) durchgeführt worden. Die Berücksichtigung des Schallschutzes erfolgt nach den Grundsätzen der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau, 1987). Zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche ist sicherzustellen, dass die Beurteilungspegel die Orientierungswerte für das Mischgebiet von tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) nicht überschritten werden. Diese Orientierungswerte sind aus der Sicht des Schallschutzes im Städtebau erwünschte Zielwerte, jedoch keine Grenzwerte. Die maßgeblichen Werte für Mischgebiete werden im Erdgeschoss gemäß der DIN 18005 mit 58,0 dB(A) tags und 49,0 dB(A) nachts eingehalten. Im Obergeschoss eines künftigen Gebäudes werden die Werte tags bei 61,4 dB(A) und nachts bei 52,4 dB(A) liegen. Damit sind passive Schallschutzmaßnahmen durchzuführen. An der der Schallquelle zugewandten Gebäudeseite müssen Außenbauteile mindestens das resultierende Schalldämmmaß von $R'_{w,res}$ 35 dB (nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau) aufweisen.

6. Altlasten

Für den Bereich des Plangebietes liegen keine Erkenntnisse über Altlasten vor.

7. Grünordnung

7.1 Ausgangslage

Der Plangeltungsbereich wird überwiegend von Einzelhausbebauung mit umgebenden Hausgärten und ortbildprägenden Großbäumen geprägt. Öffentliche Grünflächen sind hier nicht vorhanden. Öffentliche Spielmöglichkeiten bestehen ebenfalls nicht im Planbereich. Spiel- und Aufenthaltsbereiche sind ausschließlich auf den privaten Freiflächen untergebracht. Naturdenkmäler sind nicht vorhanden.

Der Bebauungsplan setzt den rechtlichen Rahmen für die künftige städtebauliche und umweltgestalterische Entwicklung dieses Teilraums von Flensburg. Für das psychische und physische Wohlbefinden spielen hier die privaten Grünflächen eine bedeutende Rolle. Umfang und Ausprägung des Grünflächensystems sind jedoch auch für das Kleinklima und die Luftqualität von wesentlicher Bedeutung. Aus diesen Gründen ist eine weitere Verdichtung der Bebauung nur geringfügig möglich und stattdessen wird eine Verbesserung dieser ökologischen Aspekte angestrebt. Dieses kann zum einen durch private Initiative in Form von Flächenentsiegelung und Fassadenbegrünung geschehen, zum anderen durch festgesetzte Anpflanzgebote erreicht werden.

7.2 Umweltbericht gem. § 2a BauGB / Umweltverträglichkeitsprüfung

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach der Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme ist für den Bebauungsplan nicht notwendig, da dieser Plan nicht unter Anhang I der Richtlinie fällt. Diese Vorgehensweise stimmt mit dem Erlass des Innenministeriums vom 20. Nov. 2001 zur Prüfung der Umweltverträglichkeit im Bauplanungsrecht überein.

Da das Verfahren bereits vor dem 20. Juli 2004 begonnen wurde, kann von einem Umweltbericht abgesehen werden.

7.3 Eingriffs- und Ausgleichsermittlung

Es handelt sich bei dem Bebauungsplan nach § 1a Abs. 3 BauGB und § 8a BNatSchG nicht um einen neuen und zusätzlichen Eingriff, da die möglichen neuen baulichen Maßnahmen auch ohne Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 34 BauGB zulässig wären. Somit sind keine formalrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen zu treffen.

7.4 Anpflanzgebote

Um eine insgesamt verbesserte ökologische Situation herbeizuführen, werden folgende Anpflanzgebote festgesetzt:

- A 1 (Stellplätze „St für A“): Flächen des ruhenden Verkehrs werden zur räumlichen Gliederung und zur Beschattung mit Bindungen für das Anpflanzen und Erhalten von Einzelbäumen versehen. An den im Plan dargestellten Standorten sind hochstämmige, einheimische Laubbäume in mindestens 5 qm großen unversiegelten Baumscheiben zu pflanzen. Von den Baumstandorten kann um 5,0 m abgewichen werden.
- A 2 (Stellplätze „St 1 für A“): Mittels einer Laubhecke, die auch im Winter einen Immissions- und Sichtschutz bilden wird, wird die benachbarte Wohnbebauung von der zulässigen Stellplatzanlage (St 1 für A) abgeschirmt. Die Höhe der Hecke soll endgültig mindestens 1,70 m betragen.
- A 3 (Öffentliche Parkplätze): Die öffentlichen Parkplätze sind mit einheimischen Hecken und hochstämmigen, schmalkronigen, mittelgroßen Laubbäumen einzugrünen.

- A 4 (Stellplätze „St für B“): Der Stellplatz ist mit einer Hecke aus einheimischen Sträuchern zu bepflanzen, so dass die benachbarte Wohnbebauung einen Sicht- und Immissionsschutz erhält. Die Höhe der Hecke soll endgültig mindestens 1,50m betragen.

Aus ökologischen Gründen sind für die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegflächen ausschließlich Materialien zu verwenden, die eine Versickerung des Regenwassers ermöglichen. Bei diesen Materialien handelt es sich um Natursteine, Pflaster-Klinker, wassergebundene Decken, Rasenpflaster oder kleinteilige Betonpflaster.

7.5 Oberflächenwasser

Durch Nutzung und Bebauung der Bodenflächen und durch Wasserentnahmen wird der natürliche Wasserkreislauf nachhaltig verändert. Die Notwendigkeit einer naturnahen Regenwasserbewirtschaftung ist aus Sicht der Wasserwirtschaft und der Landespflege unstrittig. Hierfür werden als Maßnahmen die Verringerung der versiegelten Fläche, die dezentrale Rückhaltung und Versickerung als auch die Regenwassernutzung unterschieden.

Es existieren unterschiedliche Möglichkeiten zum Regenwasserrecycling, beispielsweise:

- Minimierung der Versiegelung und Überbauung auf das unbedingt notwendige Maß.
- Verwendung wasserdurchlässiger Bodenbeläge bei Befestigungen.
- Vollständiger Rückhalt des durch Versiegelung und Überbauung gesammelten Niederschlagswassers in flachen Mulden auf dem Baugrundstück.

8. Gebietsgliederung

- | | |
|--------------------------|-----------|
| - Allgemeines Wohngebiet | - 0,81 ha |
| - Mischgebiet | - 1,49 ha |
| - Verkehrsflächen | - 0,33 ha |

Gesamtfläche	<u>2,63 ha</u>
--------------	----------------

9. Erschließungsbeiträge / Kosten städtebaulicher Maßnahmen

Für den Ausbau der Engelsbyer Straße sind von den Anliegern Beiträge gemäß der „Satzung über die Erhebung von Beiträgen für den Ausbau von Straßen, Wegen und Plätzen der Stadt Flensburg“ zu zahlen.

Die Kosten städtebaulicher Maßnahmen betragen 25.000 €.

10. Sonstiges

10.1 Öffentlicher Personennahverkehr

Die Engelsbyer Straße ist an das Liniennetz der Omnibusse (Linie 10) angebunden und mit zwei Haltestellen im Plangeltungsbereich optimal erschlossen.

10.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Wasser, Fernwärme und Elektrizität sowie die Abfallbeseitigung sind gesichert, entsprechende Einrichtungen vorhanden sind.

Gemäß Satzung (Abwassersatzung) 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.

10.3 Wertstoffsammelbehälter

In zumutbarer Entfernung befinden sich Wertstoffsammelbehälter in dem Uranusweg.

Im Auftrag

Sabine Kohly