

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 231 "Hooger Weg"

gelegen im Südwesten der Stadt Flensburg im Stadtteil Weiche,  
zwischen Ochsenweg, Alter Husumer Weg und den Bahnanlagen

Bearbeitet im Auftrage der Neue Lübecker  
Norddeutsche Baugenossenschaft eG:  
Planungsgruppe Plewa und Partner  
Stuhlsallee 31 24937 Flensburg  
Tel. 0461/25481 Fax 0461/26348

## 1. Rechtsgrundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) sowie nach der Landesbauordnung (LBO) für das Land Schleswig-Holstein vom 11.07.1994 (GVObI. Schl.-H. S.321).

## 2. Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Südwesten des Stadtgebietes im Stadtteil Weiche; es ist Teil des überwiegend mit Miethäusern in Zeilenbauweise bebauten, zwischen Ochsenweg, Alter Husumer Weg und den Bahnanlagen (Strecke nach Dänemark, ehemaliges Bahnbetriebswerk) gelegenen Quartiers. Der Geltungsbereich umfaßt ca. 1,58 ha.

## 3. Erfordernis der Planaufstellung

Im Plangebiet befinden sich drei Grundstücke (Hooger Weg 5 und 6-8 sowie Amrumer Straße 5), die um 1960 mit 3-geschossigen Laubenganghäusern bebaut wurden. Die dort ausschließlich vorhandenen Kleinstwohnungen werden heute kaum noch nachgefragt, dies dokumentieren umfangreiche Leerstände in den vergangenen Jahren. Da die vorhandene Bausubstanz unter diesen Bedingungen wirtschaftlich nicht zu (unter-)halten ist, hat die Eigentümerin der Grundstücke, die Neue Lübecker Norddeutsche Baugenossenschaft eG, sich entschlossen, die vorhandenen Gebäude abzutragen und die Grundstücke zu veräußern, um die Flächen einer neuen, nachfragegerechten wohnbaulichen Nutzung zuzuführen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um die geplante Neubebauung in geordneter und verträglicher Art und Weise in die gegebene städtebauliche Situation einzufügen.

## 4. Entwicklung der Planung

Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Flensburg entwickelt. Dort sind für diesen Bereich Wohnbauflächen, Typ 2 dargestellt. Der Typ 2 umschreibt unter anderem Gebiete mit überwiegend Zeilenbauten von 2-5 Geschossen und einer mittleren, blockbezogenen GFZ von 0,6 bis 1,2.

Der Landschaftsplan der Stadt Flensburg stellt die vorhandene Wohnbebauung dar. Die angrenzenden Kleingärten bleiben außerhalb des Plangebietes. Der L-Plan weist ferner auf den Schutz des vorhandenen Baumbestandes hin, womit sich die vorliegende Planung intensiv auseinandersetzt.

## 5. Konzeption

Die vorgesehene Neuordnung des Gebietes soll insbesondere folgenden allgemeinen Zielsetzungen Rechnung tragen:

- Vorhalten eines nachfragegerechten Angebotes zur Bildung bezahlbaren Wohneigentums in der Stadt,
- kosten- und flächensparendes Bauen in einer städtebaulich angemessenen Dichte (verträglich hohe Ausnutzung knapper innerstädtischer Bauflächen),
- Aufwertung des Quartiers, Wohnumfeldgestaltung,
- Stabilisierung des sozialen Gefüges.

Weitere Rahmenbedingungen ergeben sich aus der Lage des Gebietes und der Bestandssituation im Quartier (angrenzende/umgebende bauliche Nutzung, vorhandenes Großgrün, Zuschnitt der zur Verfügung stehenden Flächen, verkehrliche Erschließung, Nähe zur Bahn) sowie auch wirtschaftlichen Erfordernissen.

Das Plangebiet gliedert sich in die 4 Teilbereiche „A“ bis „D“, wobei im Block „D“ der Bestand (III-geschossiges Mietshaus mit 36 Wohneinheiten) erhalten bleibt, während die Bereiche „A“ – „C“ neu bebaut werden sollen. Dort ist im einzelnen vorgesehen:

- Teilgebiet A: Flurstück Nr. 16; Größe ca. 2.330 m<sup>2</sup>:  
Die Neubebauung erfolgt mit 2-geschossigen Reihenhauszeilen (2 Zeilen mit insgesamt 11 Wohneinheiten). Der ruhende Verkehr wird auf den jeweiligen Baugrundstücken untergebracht, der Hooger Weg durch eine Baumreihe eingefasst. Die Heckenpflanzungen am südlichen Rand werden weitgehend erhalten und ergänzt.
- Teilgebiet B: Flurstück 20; Größe ca. 5.225 m<sup>2</sup>:  
Drei zweigeschossige Reihenhauszeilen riegeln das Gebiet nach Osten Richtung Bahn ab, eine weitere Zeile entsteht parallel im Südwesten des Teilgebietes. Insgesamt sollen hier 23 Einheiten entstehen.  
Der ruhender Verkehr wird bei der nördlichen und der mittleren Zeile (Grundstücke Nr. 1 - 12, Bereich „B1“) auf den jeweiligen Grundstücken untergebracht, Doppelcarports oder -garagen schirmen die Gartenbereiche zum öffentlichen Straßenraum ab. Für die südlichen Zeilen entsteht eine eingegrünte GSt-Anlage. Die fußläufige Erschließung erfolgt über Stichwege, die rückwärtige Zugänglichkeit der Grundstücke 20-22 über die Fußwegverbindung. Der Baum- und Strauchbestand entlang der Ost- und Südgrenze des Teilgebietes wird nach Möglichkeit erhalten, Baumpflanzungen fassen den Straßenraum.
- Teilgebiet C: Flurstück 22 u. Teil v. 23; Größe ca. 3.820 m<sup>2</sup>:  
Hier entstehen 2 Reihenhauszeilen zu je 6 Einheiten. In Fortsetzung der Anlage auf dem südlich angrenzenden Nachbargrundstück wird ein Lärmschutzwall errichtet. Der ruhende Verkehr wird auf einer GSt-Anlage mit privater Zufahrt von der Amrumer Straße zusammengefaßt. Die fußläufige Erschließung erfolgt über einen Stichweg bzw. die Zufahrt; die rückwärtige Zugänglichkeit der Grundstücke Nr. 2-5 erfolgt über die Fußwegverbindung. In den Randbereichen wird der Baum- und Strauchbestand erhalten und ergänzt.

- Teilgebiet D: Erhaltung des baulichen Bestandes.  
Abschnittsweise erfolgt eine Neuanlage der Fußwegverbindung zwischen Hooger Weg und Amrumer Straße, da durch die Neubebauung eine Verlagerung erforderlich wird. Bei der Neuanlage sind der erhaltenswerte Baumbestand und die Erschließungserfordernisse der Anlieger (Hausgärten und Kleingartenfläche) zu berücksichtigen. Der Müllbehälter-Standplatz wird verlagert.
- Grünstruktur: Der Bestand an Großgrün und strauchbestandenen Flächen soll soweit wie möglich erhalten werden. Grenzen setzt hier die wirtschaftlich und städtebaulich notwendige Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Flächen sowie auch die Frage der Zumutbarkeit von Großbäumen auf den kleinen Reihenhausgrundstücken.  
Die das Plangebiet säumenden Grünstreifen (Bäume und Sträucher) sollen in angemessener Breite erhalten werden. Neuanpflanzungen ergänzen die Abgrenzungen der Grundstücke zum öffentlichen Raum hin (Hecken/Sträucher), die Stellplatzanlagen werden eingegrünt.  
Für die notwendigerweise abgängigen Bäume wird durch die Neuanpflanzung von Straßenbäumen an städtebaulich-gestalterisch sinnvoller Stelle Ersatz geschaffen.
- Emissionen: Eine lärmtechnische Untersuchung liegt vor (auszugsweise anliegend). Im Teilgebiet „C“ wird ein Lärmschutzwall errichtet. Generell sind keine passiven Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.
- Erschließung: Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die vorhandenen öffentliche Straßenflächen von Hooger Weg und Amrumer Straße. Dort sind keine weiteren baulichen Maßnahmen erforderlich. Ein Fußweg verbindet den Hooger Weg mit der Amrumer Straße (Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit). Gemeinschaftliche Wege bzw. Wegerechte auf den Grundstücken (privatrechtliche Regelung) erschließen die Grundstücke fußläufig. Der private ruhende Verkehr wird auf den Grundstücken/ Gemeinschaftsflächen selbst untergebracht, Parken ist im öffentlichen Straßenraum vorgesehen. Die Ver- und Entsorgung erfolgt über den Anschluß an die vorhandenen Netze von Stadt/Stadtwerken, Leitungsrechte werden privatrechtlich geregelt.  
  
Müllbehälter-Sammelstellflächen mit angemessen gestalteten Abschirmungen werden jeweils nahe der öffentlichen Verkehrsflächen eingerichtet.  
Es wird die Verlagerung der Wertstoffcontainer angestrebt. Die Situation mit den frei auf der Straße (im erweiterten Bereich des Hooger Weges) abgestellten Behältern ist gestalterisch unbefriedigend und nimmt öffentlichen Parkraum. Als neuer Standort eignet sich der Bereich vor der Garagenzeile gegenüber Teilgebiet „A“.



## 6. Städtebauliche Maßnahmen

Der Bebauungsplan beschränkt sich auf die städtebaulich erforderlichen Regelungen zur planungsrechtlichen Absicherung der vorgesehenen Neubebauung.

Für das Teilgebiet „D“ (vorhandener, zu erhaltender Mietshausblock) erfolgen die Festsetzungen entsprechend dem Bestand; der Block wurde einbezogen, um für die Hauptfußwegverbindung zwischen Hooger Weg und Amrumer Straße, die in Teilbereichen zu verlagern ist, die öffentliche Benutzbarkeit abzusichern. Dementsprechend ist dort eine mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche festgesetzt.

In den Teilgebieten „A“ bis „C“ sind die Festsetzungen so gewählt, daß die Zulässigkeit des Vorhabens hinreichend bestimmt ist:

Entsprechend der vorgesehenen Nutzung und den sich aus dem Gesamtquartier und seiner Lage ergebenden Bedingungen und Anforderungen (auch hinsichtlich der Störanfälligkeit) wird die *Art der baulichen Nutzung* als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Das festgesetzte *Maß der baulichen Nutzung* erfolgt vorhabenbezogen, es ermöglicht (und erzwingt) die beabsichtigte gleichmäßig hohe bauliche Dichte. Eine Grundfläche von GR = 80m<sup>2</sup> zuzüglich der jeweils zulässigen, auf das Baugrundstück bezogenen Überschreitung gewährt dabei einen angemessenen Spielraum für eine zweckentsprechende Grundstücksnutzung, verhindert aber ein Übermaß an Ausnutzung. Dies ist insbesondere insofern geboten, als daß auf den kleinen Mittelgrundstücken die Obergrenze von GRZ 0,4 (vgl. § 17 Abs. 1 BauNVO) teilweise überschritten werden wird (bis ca. 0,45). Die Grundfläche einschließlich der zulässigen Gesamtüberschreitung ist teilgebietsbezogen so gewählt, daß sich - unter Anrechnung der Gemeinschaftsflächenanteile auf die Baugrundstücke- das Vorhaben insgesamt einschließlich der erforderlichen Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten sowie der nötigen Nebenanlagen verwirklichen läßt.

Die *überbaubare Grundstücksfläche* ist durch die Festsetzung von Baugrenzen so geregelt, daß für die Platzierung der Hauptbaukörper auf den jeweiligen Baugrundstücken und weitere, der Hauptnutzung zuzuordnende bauliche Anlagen (Wintergarten, Windfang, Kelleraußentreppe etc.) gewisse Spielräume gegeben sind, ein übermäßiges Ausgreifen in die Tiefe der Grundstücke aber verhindert wird. Die *Bauweise* ist - entsprechend der vorgesehenen Bebauung mit Reihenhäusern - mit der Festsetzung „nur Hausgruppen zulässig“ hinreichend bestimmt.

Um den ruhenden Verkehr innerhalb der Baugebiete geordnet zu bündeln und ein Mindestmaß an „unverbauten“ Grundstücksflächen zu gewährleisten, sind dort jeweils entsprechende *Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen* festgesetzt (GSt in den Teilgebieten „B2“ und „C“, GaSt bzw. St in den Teilgebieten „A“ und „B1“), auf denen (ausschließlich) die notwendigen Stellplätze unterzubringen sind.

Der Bebauungsplan sieht als *Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft* sowohl die Erhaltung als auch die Neuanpflanzung von Bäumen, Sträuchern und Hecken vor: Bäume und sonstige Anpflanzungen (zu erhaltende bzw. neu herzustellende Hecken und Pflanzstreifen) dienen der Gestaltung und Gliederung des Plangebietes. Sie fassen und proportionieren den Straßenraum, unterstützen die durch die Bebauung entstehenden Raumbildungen und schirmen unterschiedliche Nutzungsbereiche voneinander ab. Über diese ortsgestalterische Funktion hinaus sind die vorzunehmenden Baumpflanzungen Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe in den Baumbestand (vgl. Ziff. 7 bzw.

landschaftsplanerischen Fachbeitrag). Zu erhaltende Bäume sind, da nach Baumschutzsatzung geschützt, nachrichtlich übernommen.

Die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen (*örtliche Bauvorschriften*) sollen ein Mindestmaß an einheitlichen Gestaltungsmerkmalen gewährleisten. Die Höhenbeschränkung von seitlichen Grundstückseinfriedungen soll eine gewisse Offenheit und Durchlässigkeit in der „Gartenzone“ gewährleisten, auch hinsichtlich einer ausreichenden Besonnung und Durchlüftung der schmalen Grundstücke.

## 7. Naturschutz/Grünordnung

Der Bebauungsplan bereitet einen über das bisherige Maß hinausgehenden Eingriff i.S.d. naturschutzrechtlichen Regelungen sowie auch Eingriffe in den nach der Baumschutzsatzung geschützten Baumbestand vor. Zur sachgerechten Beurteilung und Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege wurde zum Entwurf des Bebauungsplanes parallel ein landschaftsplanerischer Fachbeitrag erarbeitet, welcher diese Eingriffe ermittelt, bewertet und detailliert Art und Umfang der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen benennt. Für das *Schutzgut Boden* ergibt sich ein Kompensationsbedarf in Höhe von 1.772 m<sup>2</sup>. Hinsichtlich des *Schutzgutes Wasser* ist die Anlage eines Regenrückhaltebeckens in räumlicher Nähe nicht möglich. Wegen der sehr kleinen Grundstücke wird die vollständige Versickerung des Regenwassers auf den einzelnen Grundstücken fraglich. Daher ist ein Anschluß an die Trennkanalisation vorgesehen. Zisternen und Versickerung des restlichen Wassers auf den Grundstücken werden empfohlen. Als Kompensation wird ein Zuschlag auf den Ausgleichsbedarf in Höhe von 15 % vorgeschlagen, wodurch sich der Flächenbedarf auf insgesamt ca. 2.040 m<sup>2</sup> erhöht. Es ist vorgesehen, daß die Neue Lübecker hierzu eine Ausgleichszahlung an die Stadt Flensburg leistet, die wiederum an geeigneter Stelle die Mittel zu entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen einsetzen wird. Hinsichtlich des *Schutzgutes Landschafts- und Ortsbild* ist kein Kompensationsbedarf feststellbar. Im Rahmen einer Neubebauung mit Reihenhäusern ist das Fällen von Bäumen unumgänglich. Die Planung erhält jedoch möglichst viele höherwertig eingestufte Bäume und sieht nach Möglichkeit Neuanpflanzungen im Gebiet vor. Der landschaftsplanerische Fachbeitrag ermittelt einen verbleibenden Kompensationsbedarf von 19 Bäumen. Hiervon sollen 11 auf den benachbarten Flächen der Neuen Lübecker eG gepflanzt werden, so daß sich hieraus eine Aufwertung für das Gesamtquartier ergibt. Zur Zeit wird seitens der Neuen Lübecker eG geprüft, ob an anderer Stelle innerhalb des Stadtgebietes Ersatzpflanzungen vorgenommen werden können.

## 8. Immissionsschutz

Zur Beurteilung des von der angrenzenden Bahnlinie ausgehenden Lärms wurde in einem früheren Planungsstadium ein Fachgutachten erstellt, das für die Bereiche „A“ und „B“ zu dem Ergebnis kommt, das keine aktiven oder passiven Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Für das Teilgebiet „C“ - ursprünglich ohne Lärmschutzwall - ergab sich bereichsweise das Erfordernis passiver Schallschutzmaßnahmen (erhöhtes Schalldämm-Maß der Bauteile, keine Aufenthaltsräume Richtung Lärmquelle). Aufgrund der absehbaren Akzeptanzprobleme von Seiten der zukünftigen NutzerInnen sowie auch initiiert durch den südlich angrenzenden Nachbarn wurde daraufhin die lärmtechnische Situation unter Einbeziehung eines 4 m hohen

Lärmschutzwalles erneut untersucht. Das Gutachten weist eine 45 dB(A)-Isophone (Nachtwert) aus, jenseits derer keine weiteren Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind.

Durch die Errichtung des Lärmschutzwalles im Plangebiet sowie seiner Verlängerung nach Süden wird sich die Lärmsituation für den gesamten südlichen Bereich des Quartiers verbessern. Die Ergebnisse des Gutachtens sind als Anlage der Begründung beigelegt; die angesprochene Isophone für Teilgebiet „C“ ist im B-Plan dargestellt.

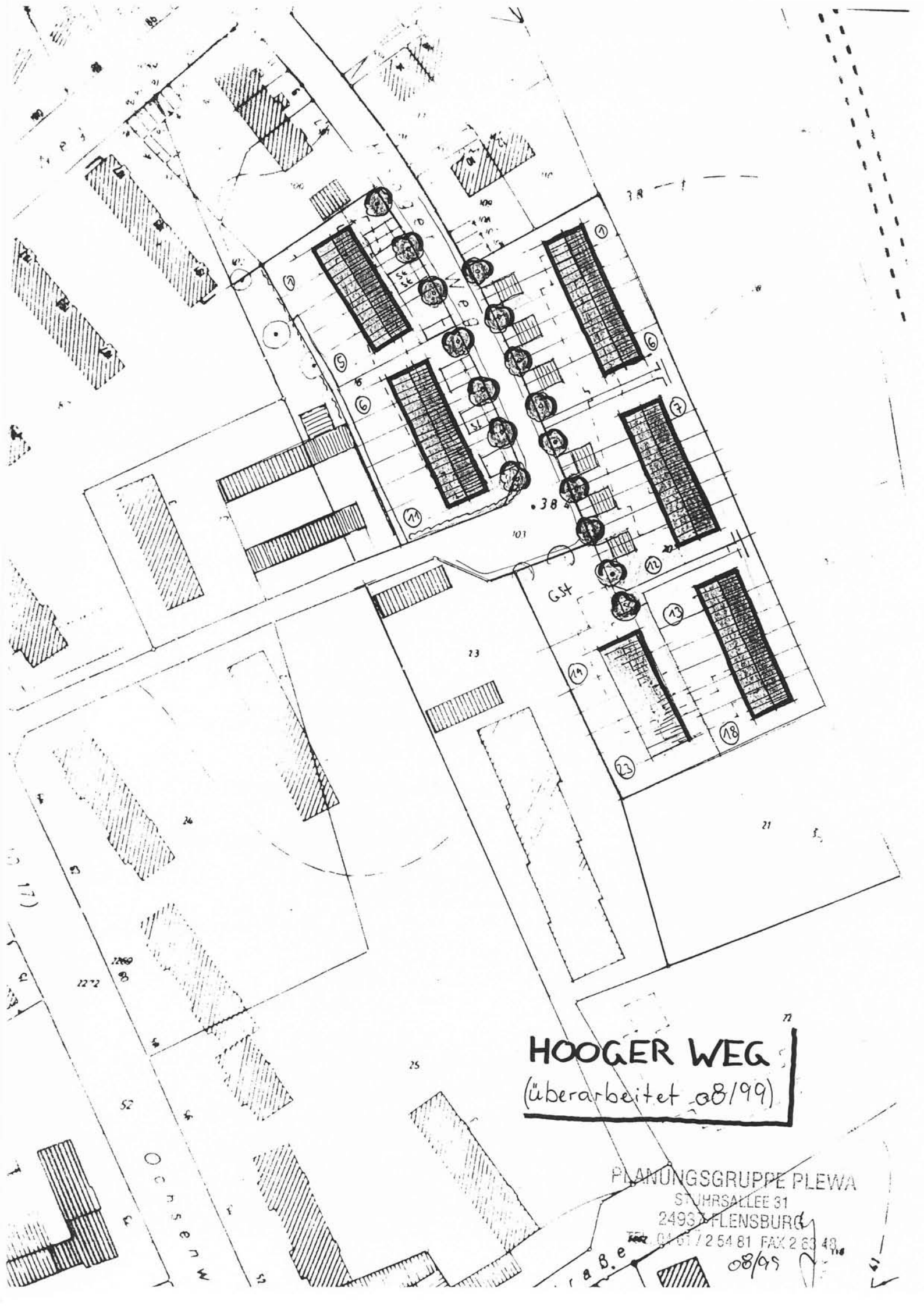
## 9. Gemeinbedarf/Versorgung

Die wesentlichen Versorgungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen sind im Stadtteil Weiche vorhanden. Da ein öffentlicher Kinderspielplatz in zumutbarer (und gefahrlos erreichbarer) Nähe weder vorhanden noch geplant ist, soll den zukünftigen BewohnerInnen ein Dauernutzungsrecht für den mitten im Quartier liegenden Kinderspielplatz der Neuen Lübecker eG vertraglich eingeräumt werden.

## 10. Flächenverteilung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt ca. folgende Flächen- und Nutzungsanteile:

WA-Teilgebiete	„A“	ca. 2.330 m <sup>2</sup>	
	„B1“	ca. 2.800 m <sup>2</sup>	
	„B2“	ca. 2.425 m <sup>2</sup>	
	„C“	ca. 3.535 m <sup>2</sup>	
	„D“	ca. 3.375 m <sup>2</sup>	ca. 14.465 m <sup>2</sup>
öffentl. Verkehrsfläche		ca. 1.025 m <sup>2</sup>	
priv. Verkehrsfläche		ca. 285 m <sup>2</sup>	ca. 1.310 m <sup>2</sup>
<u>Gesamtfläche</u>			<u>ca. 15.775 m<sup>2</sup></u>



**HOGER WEG**  
(überarbeitet 08/99)

PLANUNGSGRUPPE PLEWA  
STUHRALLEE 31  
24937 FLENSBURG  
Tel. 04761/25481 FAX 26348  
08/99



## **Bebauungsplan „Hooger Weg“ (Nr. 231), Nachtrag zur Landschaftsplanerischen Stellungnahme:**

Im Zuge der Überführung des Bebauungsplanes „Hooger Weg“ in ein „normales“ Bebauungsplanverfahren ergeben sich aus der konzeptionellen Überarbeitung auch geringfügige Änderungen der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/Ausgleichsbilanz, die nachfolgend zusammengestellt sind:

### 1. Schutzgut Boden und Wasser (vgl. Ziff. 4.4.1 u. 4.4.2 der Stellungnahme)

In den Teilgebieten „A“ und „B“ reduziert sich die Zahl der vorgesehenen Wohneinheiten von 36 auf 34, daher	
neue maximale Versiegelung = $34 \times (80 \text{ m}^2 + 52 \text{ m}^2)$	= 4.488 m <sup>2</sup>
zuzüglich Teilgebiet „C“ (unverändert)	= <u>1.773 m<sup>2</sup></u>
= zulässige Gesamtversiegelung maximal in „A“ bis „C“	= 6.261 m <sup>2</sup>
abzüglich Versiegelung aus dem Bestand (unverändert)	= <u>2.909 m<sup>2</sup></u>
= anzurechnende Versiegelung	= <u>3.352 m<sup>2</sup></u>
Daraus errechnet sich ein Kompensationsbedarf von $3.352 \text{ m}^2 \times 0,5$	= 1.676 m <sup>2</sup>
zuzüglich $320 \text{ m}^2 \times 0,3$ (unverändert aus Teilgebiet „D“)	= <u>96 m<sup>2</sup></u>
= Kompensationsbedarf für Eingriff in das Schutzgut Boden gesamt	= 1.772 m <sup>2</sup>
zuzügl. 15% für Eingriff in das Schutzgut Wasser = $1.772 \text{ m}^2 \times 0,15$	= <u>266 m<sup>2</sup></u>
erforderliche Gesamtkompensation	= <u>2.038 m<sup>2</sup></u>

### 2. Baumbestand nach Baumschutzsatzung (vgl. Ziff. 5 der Stellungnahme)

Gegenüber der bisherigen Planung können 2 Bäume mehr erhalten werden (Nrn. 45 und 47 der Bestandskartierung), die jeweils 1,5-fach zu ersetzen gewesen wären, i.e. der Ersatzbedarf reduziert sich (um  $2 \times 1,5 = 3$  Bäume) von vormals 52 Stück auf nunmehr 49 Stück.

Im Plangebiet sind nunmehr 30 Bäume (gegenüber vormals 27 Stück) neu zu pflanzen, so daß jetzt verbleibende 19 Bäume anderweitig zu pflanzen bzw. abzulösen sind.

-----