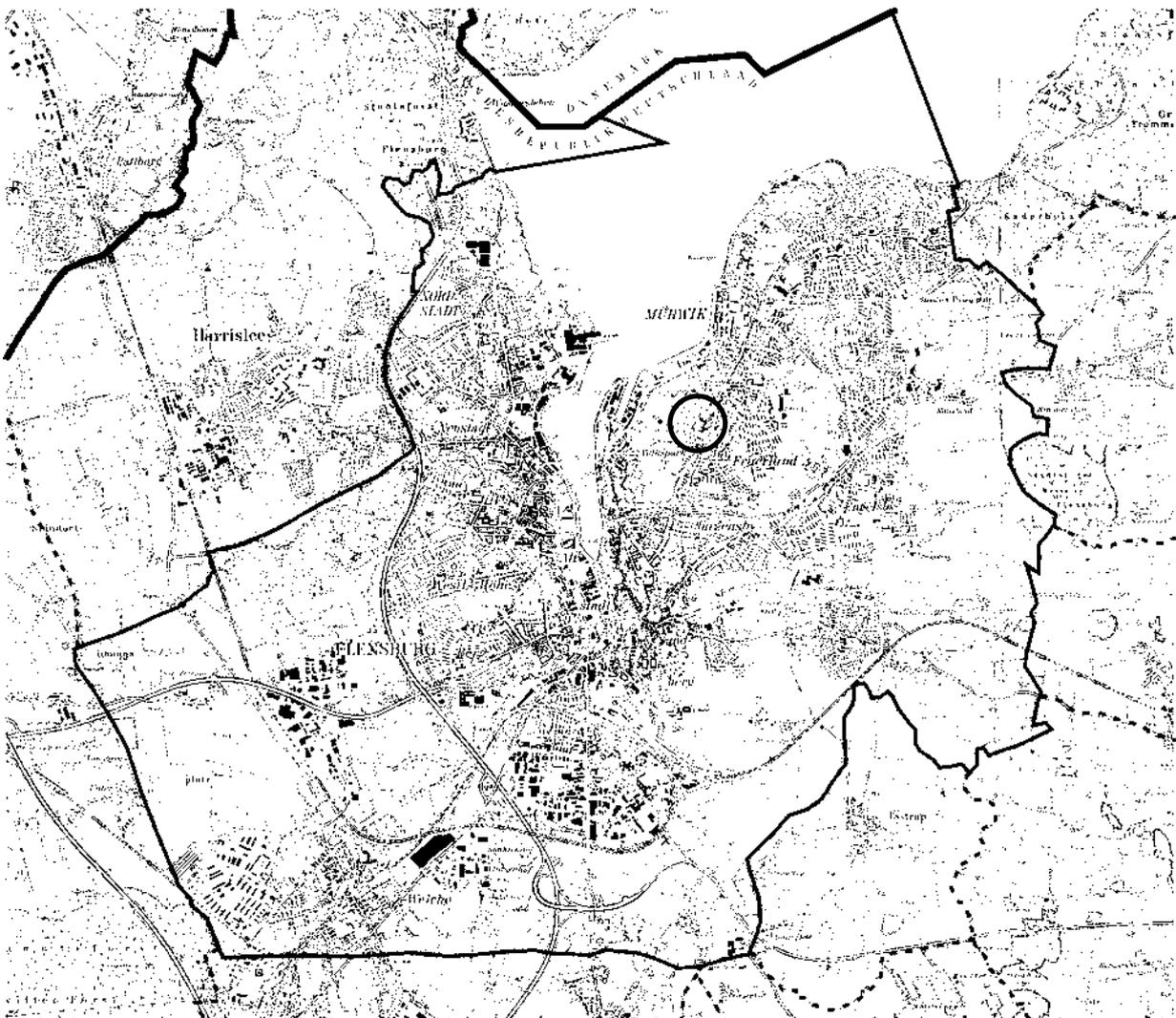


Begründung

für den Bebauungsplan
„Ehemaliges PH-Gelände“ (Nr. 248)



Inhalt

1.	Plangebiet.....	4
2.	Rechtliche Vorschriften.....	4
2.1	Rechtsgrundlagen.....	4
2.2	Flächennutzungsplan	4
2.3	Landschaftsplan, Grünordnungsplan	5
2.4	Weitere Vorschriften	5
2.5	Aufzuhebende Satzungen	5
3.	Beschreibung des Gebietes	5
4.	Anlass für die Planaufstellung.....	6
5.	Planinhalt und Festsetzungen	7
5.1.	Städtebauliches Konzept	7
5.2.	Erschließung, Infrastruktur	8
	5.2.1. Verkehrserschließung.....	8
	5.2.2. Öffentlicher Personennahverkehr.....	8
	5.2.3. Ruhender Verkehr	9
	5.2.4. Geh- Fahr- und Leitungsrechte	9
	5.2.5. Ver- und Entsorgung, Wertstoffsammelbehälter.....	9
	5.2.6. Soziale Infrastruktur.....	10
5.3.	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	10
	5.3.1. Art der baulichen Nutzung.....	10
	5.3.2. Maß der baulichen Nutzung.....	11
5.4.	Bauweise, Baulinien und Baugrenzen	12
5.5.	Garagen und Stellplätze	13
5.6.	Nebenanlagen	13
5.7.	Umweltverträglichkeit / Grünordnung.....	14
	5.7.1. Umweltverträglichkeit	14
	5.7.2. Grünordnung	18
	5.7.3. Eingriff / Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	21
5.8.	Altlasten.....	24
5.9.	Immissionsschutz / Emissionsbegrenzung.....	24
5.10.	Gestalterische Festsetzungen	25
6.	Gebietsgliederung / Flächengliederung.....	26
7.	Erschließungsbeiträge / Kosten städtebaulicher Maßnahmen	26
8.	Sonstiges.....	27

9. Pläne und Anlagen.....27

10. Anhang.....27



1. Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Nordosten der Stadt, westlich der Mürwiker Straße und ist dem Stadtteil Mürwik zuzuordnen. Es wird begrenzt:

im Norden: von den an die Fichtestraße angrenzenden Flurstücken Nr. 215, 220 und 239,

im Osten: von der Mürwiker Straße,

im Süden: von der Jahnstraße

im Westen: von den an die Arndtstraße angrenzenden Sportflächen des Volksparks.

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 90), die **Landesbauordnung** (LBO 2000) und das **Landesnaturenschutzgesetz** (LNatSchG).

2.2 Flächennutzungsplan

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist auch der Flächennutzungsplan geändert worden (Parallelverfahren). Er sah im Geltungsbereich des B-Planes eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule vor, bedingt durch die Nutzung des Geländes als Hochschulcampus. Im Norden des Plangebietes wies der Flächennutzungsplan eine Wohnbaufläche (Bereich der Sparkasse) sowie einen Parkplatz aus.

Durch die Änderung, bedingt durch den Fortfall der Hochschulnutzung, werden die Flächen im südwestlichen Bereich des Planungsgebietes in Wohnbauflächen umgewandelt, im Osten schließt sich eine gemischte Baufläche und im Norden eine Sonderbaufläche an. Durch die Wohnbauflächen wird die vorhandene Wohnnutzung südlich der Jahnstraße fortgeführt. Die gemischten Bauflächen an der Mürwiker Straße gehen auf die Rahmenbedingungen der Hauptverkehrsstraße ein. Durch die Darstellung einer Sonderbaufläche südlich der Fichtestraße werden die Voraussetzungen für die Verbesserung der unzulänglichen Versorgungsstruktur der Stadtteile Fruerlund und Mürwik geschaffen, auch hier kommt die Lage an der Straße dem Standort zugute.

2.3 Landschaftsplan, Grünordnungsplan

Der Landschaftsplan enthält die gleichen Flächendarstellungen wie der Flächennutzungsplan. Zusätzliche Anforderungen ergeben sich aus dem Landschaftsplan nicht. Für die Bewältigung der Eingriffsregelung (siehe 5.7.3) ist ein Grünordnungsplan nicht erforderlich. Die Fläche ist durch die ehemaligen Gebäude- und Verkehrsflächen massiv vorgeprägt. Stattdessen werden die Belange des Naturschutzes durch die nachfolgenden Fachbeiträge erfasst, die auch den vorhandenen Baumbestand umfassend aufnehmen und bewerten. Biotope nach § 15a und § 15b LNatSchG sind nicht vorhanden.

2.4 Weitere Vorschriften

Es gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Flensburg in der aktuellen Fassung.

2.5 Aufzuhebende Satzungen

Vom neuen Bebauungsplan werden ansonsten keine Satzungen berührt, die aufgehoben werden müssen.

3. Beschreibung des Gebietes

Das Planungsgebiet liegt im Nordosten des Stadtgebietes und ist über die Mürwiker Straße, die eine Hauptverbindung in Nord-Südrichtung darstellt, mit der Innenstadt verbunden. Das Gebäudeensemble der Pädagogischen Hochschule entstand 1957/58 als Ergebnis eines vom Landesbauamt ausgelobten Wettbewerbs. Nach Fertigstellung des neuen Hochschulcampus im Bereich des Sandbergs wurde der Beschluss gefasst, die mittlerweile leerstehenden Gebäude der ehemaligen PH, für die sich wegen ihres schlechten Bauzustandes keine neue Nutzung finden ließ, abzureißen.

Im Westen wird das Planungsgebiet von den an die Arndtstraße angrenzenden Sportflächen des Volksparks begrenzt (Flensburger Stadion mit den umliegenden Sportplätzen). Die Sportflächen sind durch einen Höhenversprung von etwa 3 m vom Hochschulgelände abgesetzt (Tieflage). Sie sind Teil des Volksparks, der eine Vielzahl weiterer Freizeit- und Naherholungseinrichtungen aufnimmt (Spielplätze, Kleingärten, Jugendherberge, Wasserturm als Aussichtspunkt, Spazierwege, Wald- und Wiesenflächen ...).

Dem Sportplatz zugeordnet befindet sich hinter dem Sparkassengebäude südlich der Fichtestraße ein Parkplatz, der für größere Sportveranstaltungen ausgelegt ist.

Im Norden und Süden wird das Planungsgebiet jeweils durch Wohnsiedlungen begrenzt, die überwiegend aus Einfamilienhäusern bestehen. Die Gebäude sind zum größten Teil ein- und zweigeschossig.

Entlang der Mürwiker Straße, die das Planungsgebiet nach Osten begrenzt, befinden sich neben Einfamilienhäusern zwei- bis dreigeschossige Zeilenbauten aus dem Bestand des SBV (Selbsthilfe- Bauverein). Sie sind sowohl senkrecht als auch parallel zur Straße angeordnet. Wegen ihrer starken Frequentierung bietet die Mürwiker Straße für gewerbliche Nutzungen Chancen (gut sichtbare, verkehrsgünstige Lage).

Das Gelände des ehemaligen Hochschulcampus fällt insgesamt von Südosten nach Nordwesten um etwa 4-5 m ab. Im Nordosten befindet sich ein zweigeschossiges Gebäude der Flensburger Sparkasse, in dem neben der Sparkassenfiliale ein Dentallabor sowie eine Betriebswohnung untergebracht ist. Im Südwesten befinden sich die Gebäude der „Burse“ (ehemaliges Studentenwohnheim). Das dazugehörige Grundstück ist nicht in städtischem Besitz. Im Laufe des Bebauungsplanverfahrens wurde das Grundstück veräußert und wird nun durch private Investitionen in Stand gesetzt. Es soll auch weiterhin Wohnzwecken dienen.

4. Anlass für die Planaufstellung

Aufgrund der zwischen dem Land Schleswig-Holstein und der Stadt Flensburg geschlossenen Verträge wurde das Gelände der ehemaligen Pädagogischen Hochschule mit dem Auslaufen der bisherigen Nutzung an die Stadt Flensburg zurückübertragen, sodass sich in diesem Zusammenhang die Frage nach der zukünftigen Nutzung stellte.

Anfängliche Überlegungen, das leerstehende Gebäudeensemble einer anderen Landesbehörde zur Verfügung zu stellen, wurden wegen des offensichtlich schlechten Zustandes der Gebäude fallengelassen. Bemühungen, für die Gebäude eine andere Nutzung zu finden, scheiterten an der fehlenden Bereitschaft verschiedener Interessenten, im erforderlichen Umfang in die Sanierung der Gebäude zu investieren.

Um beurteilen zu können, ob eine Um- bzw. Weiternutzung der Gebäude möglich und unter Kostengesichtspunkten darstellbar oder ein vollständiger Abriss und eine Überplanung des Geländes erforderlich seien, wurden die Bausubstanz sowie die technischen Anlagen (Heizung, Sanitäranlagen, Elektroanlagen) auf ihren Zustand hin untersucht. Ergebnis der Untersuchung war die Feststellung eines vollständigen Sanierungsbedarfs. Der zu erwartende Sanierungsaufwand wurde auf mindestens 12 Mio. € geschätzt (bei einer Nutzungsänderung wie z.B. Wohnen wegen des mangelnden Wärmeschutzes und der statischen Bedingungen noch erheblich höher).

Vom Landesamt für Denkmalpflege wurde untersucht, ob es sich bei dem Gebäudeensemble um ein Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung handelt. Ergebnis der Untersuchung war die Feststellung, dass die Gebäude nicht unter Denkmalschutz zu stellen sind.

Unter Berücksichtigung dieser Randbedingungen wurde für das Hochschulgelände ein Rahmenkonzept mit unterschiedlichen Bauungs- und Nutzungsvorschlägen entwickelt. In Form eines Workshops mit Beteiligung der Fachbereiche Hochbau, Tiefbau, Stadtplanung, Stadtsanierung und Liegenschaften wurden verschiedene Lösungsansätze entworfen. Unter Berücksichtigung der Kriterien Umsetzbarkeit, Nachfrageorientierung, Wirtschaftlichkeit, Kosten/Nutzen-Verhältnis oder erforderlicher Zeitrahmen wurde entschieden, die hervorragenden gesamtstädtischen und kleinräumlichen Lagebedingungen für die Entwicklung innerstädtischer Wohnlagen und ergänzender Einrichtungen zur Versorgung der Bevölkerung zu nutzen. Zur Umsetzung dieser Ziele wurde von der Politik der Auftrag formuliert, aus dem Rahmenkonzept einen Bebauungsplan zu entwickeln, der neben Wohnnutzungen Flächen für den Einzelhandel oder für andere, wohnverträgliche gewerbliche Nutzungen festlegt.

Durch zwei Einzelhandelsgutachten der Bulwiengesa AG wurde für den Bereich Fruerlund wegen des weitgehend veralteten Versorgungsnetzes und unzureichender Flächenausstattung eine Versorgungslücke bei der Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs festgestellt. Dies schlägt sich in einer geringen lokalen Kaufkraftbindung von nur 41 % in diesem Segment nieder. Die vorhandenen Ladenagglomerationen an der Travestraße und dem Willy-Sander-Platz sind ausschließlich kleinteilig strukturiert und wirken nur in die unmittelbare Nachbarschaft.

Der neue Standort ist prädestiniert, diese Versorgungslücke zu schließen. Hier soll ein großflächiger Einkaufsmarkt mit einer Verkaufsfläche von 1800 m² und zusätzlichen ergänzenden Nutzungen wie Getränkemarkt und Bäckereishop untergebracht werden. Außerdem sollen Flächen für weitere Nutzungen wie z.B. Büros oder Praxen entstehen. Die räumliche Nähe zur Sparkasse ermöglicht die Bündelung wichtiger, wohnungsnaher Versorgungsfunktionen.

Damit eröffnet der Bebauungsplan die Möglichkeit zur Verbesserung der wohnungsnahen Versorgungsstruktur des Stadtteils Fruerlund. Das Versorgungszentrum 1. Ordnung, der „Twedter Plack“, ist von dem relativ moderaten Verkaufsflächenzuwachs nicht wesentlich betroffen.

5. Planinhalt und Festsetzungen

5.1. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht im Bereich des ehemaligen PH-Geländes hochwertiges, innenstadtnahes Wohnen, ergänzt durch wohnverträgliche gewerbliche Nutzungen entlang der Mürwiker Straße sowie Einkaufsmöglichkeiten für Fruerlund im nördlichen Bereich des Grundstücks vor.

Bei den Wohnnutzungen handelt es sich um freistehende Stadthäuser (WA 1 Flächen), Ketten- oder Reihenhäuser (WA 2 Flächen) oder um Geschosswohnungen (WA 3 Flächen, vorhandenes Gebäude). Die Grundstücke für die Einfamilienhäuser sind mit etwa 600 – 900 m² relativ groß. Im Bereich der WA 2 Flächen müssen die Gebäude bis zu einer Höhe von 3,00 m miteinander verbunden werden, um zu den Sportanlagen einen Lärmschutz zu bilden. Durch die festgesetzte, abweichende Bauweise sind hier sowohl Kettenhäuser (durch Nebengebäude miteinander verbundene Einzelhäuser), Reihenhäuser oder Hausgruppen möglich. Die vorhandenen Gebäude des ehemaligen Studentenwohnheims bilden eine geschlossene Bebauung (WA 3 Bereiche).

Entlang der Mürwiker Straße wird ein Mischgebiet angeordnet (MI 1 und MI 2). Durch eine bis zur Höhe von 3,50 m durchgängig geschlossene Bauweise mit zur Straße hin 2- bis 4-geschossigen Baukörpern wird einerseits eine ablesbare Kante zur Mürwiker Straße gebildet, andererseits wird erreicht, dass der durch den Straßenverkehr verursachte Lärm weder die Wohnnutzungen der MI-Bereiche selbst (ruhige Westseite) als auch der rückwärtig gelegenen WA-Gebiete stört.

Die Erdgeschosse eignen sich besonders für wohnverträgliche gewerbliche Nutzungen, die von der Lage direkt an der Straße profitieren können. Über dem Erdgeschoss sind sowohl Büro- als auch Wohnnutzungen denkbar. Auch für Sonderformen des Wohnens (Servicewohnen, altenbetreutes Wohnen ...) ist der Standort wegen der guten Anbindung an die Stadt und der gleichzeitig ruhigen Westseite gut geeignet. Oberhalb einer Höhe von 3,50 m ist eine geschlossene Bauweise nicht mehr erforderlich, so dass die Möglichkeit einer Gliederung der Baukörper gegeben ist.

Im Norden des Grundstücks bietet sich in Verbindung mit dem bereits vorhandenen Sparkassengebäude und dem Parkplatz für das Stadion die Möglichkeit der Schaffung

verbesserter Einkaufsmöglichkeiten für die nahen Wohngebiete (Synergieeffekte). Auf diese Weise werden die in Bezug auf den Einzelhandel bestehenden strukturellen Defizite des Stadtteils Fruerlund beseitigt. Die derzeit vor dem Stadion vorhandenen Stellplätze werden in eine Doppelnutzung gebracht. Die Baukörper werden im SO-Gebiet so angeordnet, dass sie zum Wohnen einen Lärmpuffer bilden. Durch einen bepflanzten Wall wird zudem ein Sichtschutz zum Wohngebiet aufgebaut. Die nördlich der Fichtestraße angrenzende vorhandene Bebauung wird durch eine bepflanzte Lärmschutzwand vom Parkplatz abgeschirmt.

Der Bereich um die Sparkasse bietet die einmalige Gelegenheit, verschiedene Nutzungen an einer Stelle zu bündeln (Einkaufsmarkt, kleinere Läden, Sparkasse, Bäcker, Kiosk, Poststelle, Arzt, Büros ...).

5.2. Erschließung, Infrastruktur

5.2.1. Verkehrserschließung

Die Erschließung der Wohngebiete WA 1 ,WA 2 und WA 3 erfolgt über die Jahnstraße, die von dieser Straße abzweigende neue Planstraße A und die parallel zum Sportgelände des Volksparks verlaufende Arndtstraße. Am Ende der neuen Planstraße A befindet sich ein Wendepunkt, der durch einen Fußweg mit der Arndtstraße verbunden wird, sodass aus dem Baugebiet heraus eine gute fußläufige Verbindung zum Volkspark und zum Einkaufsmarkt gegeben ist.

Entlang der Arndtstraße wird der vorhandene Querschnitt der Straße genutzt, um auf der dem Baugebiet zugewandten Seite der Straße einen Fußweg anzuordnen. Die Fichtestraße wird um eine Rechtsabbiegespur erweitert, auch hier wird an der dem Parkplatz zugewandten Seite ein Gehweg angeordnet.

Das Mischgebiet MI 1 wird direkt von der Mürwiker Straße aus erschlossen. Zwischen überbaubarer Fläche und Straße ist soviel Platz vorhanden, dass auf die zukünftigen Nutzungen flexibel reagiert werden kann (z.B. Anordnung einer Sekundärererschließung in Form einer parallel zur Mürwiker Straße verlaufenden zweiten „Parkstraße“, Anordnung von Stellplätzen für gewerbliche Nutzungen oder Wohnnutzungen...).

Das MI 2 Gebiet (Sparkasse) und die Sondergebietsflächen werden zukünftig von der Fichtestraße aus erschlossen. Die heutige Zufahrt zum Parkplatz der Sparkasse bleibt bestehen und soll zukünftig die Hauptzufahrt zum Parkplatz sein. Im Bereich des Stadioneinganges ist von der Arndtstraße aus eine weitere Zufahrt vorgesehen (Nutzung optional). Um ein reibungsloses Zu- und Abfahren zu ermöglichen, wird die Fichtestraße um eine Rechtsabbiegespur erweitert. Zwischen Fichtestraße und Parkplatz wird eine begrünte Lärmschutzwand angeordnet.

Die Anlieferung des im Bereich der SO Fläche geplanten Einkaufsmarktes erfolgt ausschließlich tagsüber. Der Anlieferbereich ist an der Nord- oder Westseite anzuordnen und soll aus optischen und akustischen Gründen vollständig eingehaust werden.

5.2.2. Öffentlicher Personennahverkehr

Die Anbindung des neuen Baugebietes ist durch die Busverbindungen im Bereich der Mürwiker Straße gewährleistet. Bushaltestellen befinden sich sowohl gegenüber der Straße Blasberg als auch am Kreuzungspunkt Mürwiker Straße / Fichtestraße.

5.2.3. Ruhender Verkehr

Entlang der Planstraße A werden öffentliche Parkplätze angeordnet, die dem Wohngebiet WA 1 zugeordnet sind. Weitere, öffentliche Parkplätze sind im Seitenbereich der Arndtstraße vorhanden. Entlang der Mürwiker Straße befinden sich Parkbuchten mit weiteren öffentlichen Parkplätzen.

Der bislang dem Stadion zugeordnete Parkplatz (Ecke Fichtestraße/Arndtstraße) soll mit der Option verkauft werden, dass dort auch zukünftig in Doppelnutzung mit dem dort entstehenden Einkaufsmarkt kostenloses Parken für die Stadionbesucher erlaubt ist. Da es nur in seltenen Fällen zu Überschneidungen kommt (Öffnungszeiten des Marktes und gleichzeitig Sportveranstaltungen, zwischen 10 und 20 mal pro Jahr an Samstagen), wird der dann vorübergehend auftretende Engpass in Kauf genommen und durch Maßnahmen vor Ort gemildert (z.B. temporäres zur Verfügung stellen von zusätzlichen Längsparkmöglichkeiten entlang der Arndtstraße, Nutzung der vorhandenen Parkplätze zwischen Burse und Sportgelände usw.).

Zwischen Fichtestraße und Sparkasse befindet sich ein dem Sparkassengebäude zugeordneter Parkplatz, der in die Gesamtkonzeption der Parkflächen eingeordnet werden soll.

5.2.4. Geh- Fahr- und Leitungsrechte

Im Bereich der Fläche L 1 wird ein Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Dadurch sind sowohl die Einrichtungen des Volksparks als auch der Einkaufsmarkt fußläufig gut angebunden und auf kurzem Wege erreichbar. Oberhalb einer Höhe von 3,20 m darf der Weg überbaut werden, so dass der Platz am Ende der Planstraße A einen räumlichen Abschluss findet und die Lärmbelastung des Wohngebietes minimiert wird.

Im Bereich der Fläche L 2 wird ein Gehrecht zu Gunsten der Anlieger festgesetzt. Auf diese Weise ist gewährleistet, dass die rückwärtigen Gärten von der Planstraße A aus erreicht werden können („Mistweg“). Entlang der Arndtstraße kann so eine geschlossene Baureihe entstehen, die nicht zur Andienung der Gärten unterbrochen werden muss.

5.2.5. Ver- und Entsorgung, Wertstoffsammelbehälter

Die Versorgung mit Wasser, Elektrizität und Fernwärme sowie die Ableitung des Schmutz- und Regenwassers erfolgt durch die vor Ort ansässigen Versorgungsträger. Das vorhandene Leitungs- bzw. Kanalnetz wird über die neuen Straßen und Wege bis an die Häuser herangeführt.

Etwa 50,00 m von der Kreuzung Mürwiker Straße/Jahnstraße entfernt entsteht eine neue Fernwärmestation.

Die Abholung der Müllbehälter kann sowohl über die bereits vorhandenen Straßen als auch über die Planstraße A erfolgen, an deren Ende sich ein Wendepunkt befindet.

Wertstoffsammelbehälter für Glas sollen im SO-Gebiet aufgestellt werden (Parkplatzfläche).

5.2.6. Soziale Infrastruktur

Zusätzliche Einrichtungen zur Stärkung der sozialen Infrastruktur der Stadtteile Fruerlund oder Mürwik sind nicht erforderlich. Durch die neuen Bewohner werden die vorhandenen Einrichtungen besser ausgelastet.

5.3. Art und Maß der baulichen Nutzung

5.3.1. Art der baulichen Nutzung

Der südwestliche Bereich des Bebauungsplans ist als **WA-Gebiet** ausgewiesen (WA 1, WA 2 und WA 3). Durch die bis zu einer Höhe von 3,50 m geschlossene Bebauung entlang der Mürwiker Straße (MI 1 Gebiet) und das Gebäude des neuen Einkaufsmarktes im Norden (SO-Gebiet) ist ein guter Lärmschutz gewährleistet. Zu den Sportanlagen bildet der geschlossene Baukomplex der Burse (WA 3 Gebiet) sowie die bis zu einer Höhe von 3,00 m zu verbindenden Gebäude westlich des Wendeplatzes der Planstraße A (WA 3 Gebiet) einen Lärmpuffer. Auf diese Weise wird dem Ruhebedürfnis der Bewohner Rechnung getragen.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zugelassen, weil sie das erwünschte Gefüge durch ihre Großflächigkeit bzw. durch ihre Emissionen stören und zusätzlichen Verkehr erzeugen würden. Nichtstörende Gewerbebetriebe können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn von ihnen eine bereichernde Funktionsdurchmischung im Sinne eines WA-Gebietes ausgeht und nicht zu befürchten ist, dass die Wohnnutzungen durch das Gewerbe selbst oder durch den verursachten Verkehr unzumutbar gestört werden.

Der östliche Bereich des Bebauungsplans wird als **MI-Gebiet** (MI 1 und MI 2) ausgewiesen. Die Lage entlang der Mürwiker Straße eignet sich besonders für wohnverträgliche, gewerbliche Nutzungen, die davon profitieren, im Bereich der Hauptverkehrsstraße präsent zu sein. Wegen der günstigen Ausrichtung (Südwestseite als lärmgeschützte Rückseite) und des relativ geringen Aufwandes in Bezug auf den erforderlichen passiven Schallschutz (erforderliches resultierendes Schalldämmmaß des Außenbauteils $R'_{w,res}$ von 30 dB an der Ostseite der Gebäude, Möglichkeit der Zonierung des Grundrisses) ist das MI-Gebiet jedoch auch zum Wohnen geeignet. Gewerbliche Nutzungen und Wohnnutzungen sollen gleichberechtigt nebeneinander stehen. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind wegen ihrer Großflächigkeit ausgeschlossen und stören ebenso wie Vergnügungsstätten die an dieser Stelle erwünschte städtebauliche Dichte bzw. Mischung.

Der nördliche Bereich des Bebauungsplans wird als **SO-Gebiet** mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel ausgewiesen, um bestehende Defizite in Bezug auf die Versorgungsstruktur des Stadtteils Fruerlund auszugleichen. Durch das Aufgeben der ehemaligen Hochschulnutzung bietet sich die einmalige Chance, auf einer großen, zusammenhängenden Fläche eine Versorgungseinheit mit großflächigem Einzelhandel, kleineren Läden, anderen ergänzenden Nutzungen und den dazugehörigen Parkplätzen zu errichten. In zwei Einzelhandelsgutachten wird ein entsprechender Bedarf nachgewiesen. Neben einer Unterversorgung des Stadtteils Fruerlund mit Gütern des täglichen Bedarfs wird die fehlende Zukunftsfähigkeit der vorhandenen Versorgungseinrichtungen des Stadtteils festgestellt (Sky, Tilsiter Straße und Plus, Mürwiker Straße; Läden im Bereich Travestraße/Eiderstraße). Außer an Stellplätzen mangelt es an ausreichend dimensionierten Verkaufsflächen und wegen des städtebaulichen Gefüges an

Erweiterungsmöglichkeiten der bestehenden Einrichtungen. Das PH-Gelände bietet die Möglichkeit, durch die Ansiedlung eines großflächigen Supermarktes (Vollsortimenter, 1800 m² Verkaufsfläche, zusätzliche ergänzende Einrichtungen wie Backshop und Getränkemarkt) die Verkaufsfläche im Stadtteil anzuheben und in Verbindung mit ergänzenden Läden (Shops, Frisör, usw.), Büro- und Praxisflächen und sonstigen, den Stadtteil belebenden Einrichtungen einen neuen Versorgungsschwerpunkt zu schaffen. Die vorhandene Sparkassenfiliale mit einem Zahnlabor und zusätzlichen Parkplätzen lässt sich gut in das Konzept integrieren (MI 2 Gebiet). Eine Verdrängung vorhandener Märkte z.B. im Bereich des Stadtteilzentrums Twedter Plack oder des EKZ Engelsby ist wegen der jeweiligen Einzugsbereiche nicht zu befürchten. Durch den vorhandenen Parkplatz vor dem Stadion, der geringfügig erweitert werden soll, stehen genügend Parkmöglichkeiten zur Verfügung.

5.3.2. Maß der baulichen Nutzung

Als Hausformen sind in den WA 1 Gebieten nur Einzelhäuser, in den WA 2 Gebieten auch Hausgruppen, Ketten- oder Reihenhäuser zulässig. Der Gebäudekomplex der Burse (ehemals Studentenwohnheim) soll in der vorhandenen Ausdehnung erhalten und modernisiert werden. Die zukünftige Dichte des neuen Baugebietes korrespondiert mit der Dichte der benachbarten Baugebiete. Aus diesem Grunde sind im WA 1 und WA 2 Gebiet in einem Wohngebäude maximal nur 2 Wohnungen zulässig. Durch die Zulässigkeit einer 2. Wohnung wird die Nutzungsflexibilität erhöht (Einliegerwohnung, 2-Generationen-Haus, wachsendes/schrumpfendes Haus durch den Wandel der Lebensphasen), ohne dass eine zu hohe Dichte erzeugt wird. Die Grundflächenzahl wird im WA 1 Gebiet mit 0,3 und im WA 2 Gebiet mit 0,4 festgelegt, so dass eine angemessene Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke gewährleistet ist. Im Bereich der Burse entspricht die Grundflächenzahl von 0,3 dem Bestand und fixiert damit die bereits jetzt vorhandene Ausnutzung des Grundstücks.

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird verzichtet. Stattdessen werden die mögliche Anzahl der Vollgeschosse und die maximal möglichen Trauf- und Firsthöhen festgelegt. Im Bereich der WA 1 und WA 2 Flächen sind maximal zweigeschossige Baukörper zugelassen. Im Bereich der WA 1 Flächen darf die Traufhöhe maximal 6,50 m und die Firsthöhe maximal 12,50 m betragen. Im Bereich der WA 2 Flächen darf die Traufhöhe maximal 8,00 m betragen, um Anpassungen an das in diesem Bereich stark von der Topografie geprägte Gelände zu ermöglichen. Diese Höhen erlauben Spielräume (z.B. für einen Sockel oder einen Dremmel) und setzen gleichzeitig Grenzen, so dass keine Maßstabsbrüche entstehen.

Von der Geschossigkeit hängt die zulässige Dachneigung ab. Zweigeschossige Baukörper dürfen flacher geneigte Dächer haben als eingeschossige Baukörper (siehe Gestalterische Festsetzungen nach LBO, Dächer), weil sie trotz der flachen Dachneigung wegen ihrer Höhe räumlich stärker in Erscheinung treten. Auf diese Weise werden Maßstabsbrüche vermieden und es entsteht eine Bandbreite möglicher Bauformen.

Im Bereich des **MI 1 Gebietes** wird die Grundflächenzahl mit 0,5 festgelegt. Dies ermöglicht auch gewerblichen Einrichtungen eine gute Ausnutzbarkeit des Grundstücks und lässt die städtebaulich erwünschte Dichte im Bereich der Mürwiker Straße zu.

Auf die Festlegung einer Geschossigkeit wird zu Gunsten des dadurch entstehenden Spielraums verzichtet. Stattdessen wird die maximal erlaubte Gebäudehöhe in Abhängigkeit von der Bautiefe festgelegt. Im Bereich der Mürwiker Straße beträgt die maximale Gebäudehöhe 12,50 m, ab einer Bautiefe von mehr als 33,50 m muss die Gebäu-

dehöhe auf maximal 6,50 m reduziert werden. Auf diese Weise wird zwischen den Höhen der MI 1 Fläche und der WA 1 Fläche vermittelt. Durch die Festsetzung der maximal zulässigen Höhen in Abhängigkeit von der Bautiefe wird der Ausnutzung eine Grenze gesetzt, gleichzeitig ist ein breites Spektrum an Bauformen möglich.

Im Bereich des **MI 2 Gebietes** tragen die Grundflächenzahl von 0,25 und die festgesetzte Zweigeschossigkeit dem Bestand Rechnung.

Im Bereich des **SO Gebietes** wird die Grundflächenzahl mit 0,38 festgelegt, so dass auch hier eine angemessene Ausnutzung des Grundstücks möglich ist. Durch die Parkplätze darf die Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Die zulässigen Höhen richten sich ebenfalls nach den städtebaulichen Rahmenbedingungen. Zur Abschirmung muss eine Mindesthöhe von 3,50 m eingehalten werden. Um zum Parkplatz eine städtebauliche Kante zu bilden, darf die Gebäudehöhe ab einer Tiefe von 18,50 m, gemessen ab der Grenze zwischen den WA Gebieten und dem SO Gebiet, 12,50 m betragen. Bei einer Tiefe von weniger als 18,50 m muss die Höhe auf maximal 6,50 m reduziert werden, damit ein verträglicher Übergang zu den WA Gebieten gewährleistet ist.

Auch im SO Gebiet wird zu Gunsten des Erhalts einer möglichst hohen Flexibilität auf weitergehende Festsetzungen verzichtet, das Grundstück befindet sich ebenfalls in städtischem Besitz.

Im Bereich der MI 1 und die SO Fläche wird durch einen privaten Investor ein Konzept ausgearbeitet, über eine Begleitung der Planung durch die Verwaltung und über Vereinbarungen im Grundstückskaufvertrag soll eine gestalterische Linie erreicht werden.

5.4. Bauweise, Baulinien und Baugrenzen

Für das WA 1 Gebiet ist eine offene Bauweise festgesetzt. Dieses entspricht dem städtebaulichen Ziel einer aufgelockerten, durchgrüntem Bebauung mit relativ großen Grundstücken. Auf die Festsetzung von Baulinien wird verzichtet, weil sich das städtebaulich erwünschte Bild mit den im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen verwirklichen lässt.

Im WA 2 Gebiet ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Innerhalb der überbaubaren Fläche müssen die Baukörper bis zu einer Höhe von 3,00 m aneinander angrenzend errichtet werden. Dies kann durch Reihenhäuser oder durch Kettenhäuser geschehen (durch „Bindeglieder“ miteinander verbundene Hauptgebäude). Auf diese Weise entsteht als Abgrenzung zu den Sportanlagen eine durchgängige mindestens 3,00 m hohe städtebauliche Kante, die gegliedert werden kann und Bezüge zu der Einzelhausbebauung des WA 1 Gebietes aufnimmt. Die Kante wird durch die Festsetzung einer Baulinie verstärkt. Durch die Baulinie wird die Bebauung geordnet, zur Arndtstraße entsteht eine Baureihe mit definierten Abständen zur Straße. Gleichzeitig wird durch die Bebauung für das gesamte Baugebiet ein Schallschutz erreicht. Untergeordnete Bauteile wie Vordächer, Eingangspodeste oder Balkone dürfen die Baulinie um bis zu 1,50 m überschreiten, weil damit eher eine Auflockerung als ein Abweichen von der gestalterischen Linie verbunden ist.

Im Bereich des WA 3 Gebietes wird mit der Festsetzung einer geschlossenen Bauweise auf den Bestand eingegangen. Die Baugrenzen gehen auf den Bestand ein, lassen jedoch geringfügige Änderungen zu (z.B. vorgestellte Balkone o.ä.).

Im Bereich des MI 1 Gebietes wird auf die Festlegung einer Bauweise verzichtet, um für die zukünftige Nutzung eine möglichst hohe Flexibilität zu bewahren. Aus Schallschutzgründen müssen die Gebäude jedoch bis zu einer Mindesthöhe von 3,50 m ohne Unterbrechungen aneinander angrenzen. Im MI 2 Gebiet wird durch die offene Bauweise dem Bestand Rechnung getragen. In beiden MI Gebieten werden lediglich Baugrenzen festgesetzt, die für die spätere Bebauung einen Spielraum offen lassen (MI 1) oder den Bestand berücksichtigen (MI 2).

Im Bereich der SO Fläche wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt, um einen optischen und akustischen Puffer zu den WA Flächen und eine städtebauliche Kante zum Parkplatz auszubilden. Auch hier wird durch Baugrenzen für die zukünftige Bebauung ein Spielraum offengehalten.

5.5. Garagen und Stellplätze

Im Bereich der WA 1 und WA 3 Flächen wird festgelegt, dass Garagen und Carports einen Mindestabstand von 5,00 m zur öffentlichen Straße einhalten müssen, wenn sie außerhalb des Baufensters angeordnet werden. Auf diese Weise wird verhindert, dass sie das Bild des öffentlichen Straßenraums bestimmen.

Im Bereich der WA 2 Flächen dürfen Garagen nur dann außerhalb des Baufensters angeordnet werden, wenn sie zwischen Baulinie und Arndtstraße liegen. Auf diese Weise wird die dem Wohngebiet zugeordnete Gartenseite freigehalten und es besteht die Möglichkeit, Garagen oder Carports so mit den in diesem Bereich zulässigen, 1,80 m hohen Mauern zu verbinden, dass zur Arndtstraße Gartenhöfe entstehen. Das WA 2 Gebiet soll zusammenhängend vergeben und entwickelt werden, so dass das Ziel einer gestalterischen Gesamtkonzeption erreicht werden kann.

Im Bereich der MI 1 und SO Flächen soll verhindert werden, dass die angrenzenden Wohngebiete WA 1 und WA 2 durch Fahrzeuge gestört werden. Garagen, Carports und Stellplätze müssen deshalb im Bereich des Baufensters oder an der den Wohngebieten abgewandten Seite des Baufensters angeordnet werden. Das Prinzip, die Wohngebiete durch die Lage der jeweiligen Baukörper abzuschotten, soll nicht unterlaufen werden.

5.6. Nebenanlagen

Im Bereich der WA 1 Flächen dürfen Nebenanlagen auch außerhalb des Baufensters angeordnet werden, wenn sie eine Höhe von 3,00 m und eine Fläche von 15 m² nicht überschreiten. Auf diese Weise sind z.B. dem Garten zugeordnete Räume möglich (Gartenhaus, Pavillon), ohne dass diese zu sehr dominieren können. Weitere Flächen für Nebenanlagen stehen im Bereich der überbaubaren Fläche zur Verfügung.

Im Bereich der WA 2 Flächen müssen Nebenanlagen innerhalb der überbaubaren Fläche oder innerhalb des dafür vorgesehenen und im Bebauungsplan gekennzeichneten Bereiches untergebracht werden. Nur so lässt sich ein Mindestmaß an Ordnung und eine gestalterische Linie erreichen. Mit 10 m² ist die mit Nebenanlagen zu bebauende Fläche deutlich kleiner als im WA 1 Gebiet. Dies entspricht der an dieser Stelle entstehenden, wahrscheinlich höheren Dichte mit kleinen Grundstücken (Reihenhäuser, Kettenhäuser, Hausgruppen).

Aus gestalterischen Gründen sind Versorgungsleitungen dem heutigen Stand der Technik entsprechend nur unterirdisch möglich.

5.7. Umweltverträglichkeit / Grünordnung

5.7.1. Umweltverträglichkeit

Die Betrachtung über die Umweltverträglichkeit des planerischen Vorhabens über diese etwa 5,2 ha große Fläche in dieser erstmaligen planerisch verbindlichen Form muss die bisherige Nutzung und Historie einschließen.

Insofern wird zunächst im folgenden Absatz auf die bisherige Konzeption einer jahrzehntelangen Nutzung eingegangen.

5.7.1.1 Historie

Der gesamte Nordosten der Stadt Flensburg war bis in die Jahrhundertwende um 1900 landwirtschaftlich geprägtes Gebiet. Die wesentliche urbane Inanspruchnahme und die Initialzündung für die danach entstehenden Ortsteile ist die Verlagerung der Marine-Offiziersausbildung von Kiel nach Flensburg.

Die an der Einmündung der heutigen Mürwiker Straße in die Fördestraße nach Nordwesten abzweigende und im Bogen zum Fördeufer hinunterlaufende Straße wurde zur Erschließung des Geländes für Marineeinrichtungen von der Marineverwaltung angelegt und 1911 nach dem Architekten der zwischen 1907 und 1910 erbauten Marineschule Adalbert Kelm benannt.

In dieser Folge entstand die Mürwiker Straße. Die zwischen 1911 und 1913 zur Anbindung der Marineeinrichtungen in Mürwik an die Flensburger Innenstadt ausgebaute ehemalige Kaiser-Wilhelm-Straße führte in Verlängerung der Bismarckstraße über dem Lautrupstal in nördlicher Richtung bis zum Osbektal, wo sie von der Dorfstraße Twedter Holz fortgesetzt wurde.

1947 erhielt sie auf Anordnung des Alliierten Kontrollrates ihren jetzigen Namen, den bis dahin die heutige Fruerlunder Straße trug.

Im gleichen Zeitraum entstand die 1913 / 14 ausgebaute Straße von Mürwik nach Kauslund mit dem heutigen Namen „Osterallee“. Sie erhielt 1914 den Namen „Tirpitzstraße“, der 1947 auf Anordnung des Alliierten Kontrollrates in „Osterallee“ umgeändert wurde.

Erst mit diesen entstandenen Straßenzügen begann die weitere Besiedelung der nordöstlichen Gemeindefläche von Flensburg. So wurde offiziell 1921 die südlich des Planungsgeländes liegende Katensiedlung mit der Straßenbezeichnung „Blasberg“ versehen.

Der Blasberg war Bestandteil eines einst von Fruerlund nach Nordwesten zur Förde laufenden Landweges.

1925 wurde der heutige Volkspark als öffentlicher Park auf dem Ballastberg und Blasberg im Zusammenhang mit den Sportanlagen angelegt. Gleichzeitig entstand 1926 / 27 das heutige Stadion. Aus einem ehemaligen Sportplatz Kielseng wurde nach Entwürfen von Stadtbaurat Hietzer aus dem Jahre 1925 durch Magistratsbaurat Kühn eine großflächige Sportanlage mit fünf, ursprünglich als Übungs- und Spielstätten geplanten Sportplätzen und vertieft liegendem Stadion die großflächige heutige Sportanlage angelegt.

Umsäumt von Alleen und waldähnlichen Bereichen wurde diese Anlage Teil der Konzeption des Volksparks.

Das Stadion erhielt eine Anbindung an die Mürwiker Straße über die Fichtestraße, Jahnstraße und Blasberg mit der verknüpfenden Verbindung der Arndtstraße. Die heutige Jahnstraße lag noch mittig zwischen Fichtestraße und Blasberg. Sie bindet sich damit ein in die Konzeption des Sportparks Kielseng (vgl. Anlage 1).

Die Kriegsauswirkungen führten dazu, dass Flensburg zigtausende von Flüchtlingen aufnehmen musste. So entstanden an diversen Orten in Flensburg ab Mitte der 40er Jahre diverse Lager, in denen Flüchtlinge untergebracht waren. Zwischen Jahnstraße und Fichtestraße entstand somit das Lager „Stadion“ (vgl. Anlage 2).

Die entstandene Pädagogische Hochschule in Flensburg hatte zunächst ihren Sitz in der Marineschule und an anderen Stellen in der Stadt Flensburg. 1957 / 58 entstand auf dem nunmehr ehemaligen Lagergelände im Ergebnis eines Wettbewerbes vom Landesbauamt die Neukonzeption der Pädagogischen Hochschule Flensburg. Eine Erweiterung fand 1962 / 63 statt. Mit der großzügigen Konzeption musste auch die Jahnstraße nach Süden verlegt werden.

Großzügig in bewusst nicht rechtwinkliger Zuordnung entstand ein in sich geschlossener Komplex zwischen Jahn-, Arndt- und Fichtestraße, bestehend aus dreigeschossigen Verwaltungs- und Seminargebäuden, denen eingeschossige, großflächig durchfensterte Hörsaalgebäude sowie die Turnhalle angegliedert sind. Von den sämtlich in Kalksandstein ausgeführten, hell gestrichenen Bauten waren die höheren mit Satteldächern, die niedrigeren flach gedeckt mit Pult- oder Tonnendach versehen.

Kern der sich durch ihr gut erhaltenes Erscheinungsbild im Stil der 50er Jahre auszeichnenden Anlage ist das Hauptgebäude mit seiner im Erdgeschoss durch die Kolonnade mit gekuppelten schlanken Säulen und großflächiger Verglasung aufgelösten Längsfront zur Mürwiker Straße.

Auf der Südwestseite dieses Geländes entstand zu gleicher Zeit der vom Studentenwerk Schleswig-Holstein getragene Studentenwohnheimkomplex der Nordischen Burse.

Mit der Übertragung der Flächen an die Stadt Flensburg tauchte nun ab 2000 die Frage nach der weiteren Verwertung und Vermarktung von Gebäude und Fläche auf. Aufgrund der vorhandenen Konzeption und Struktur der Gebäude auch unter besonderer Berücksichtigung der Einschätzung der Bausubstanz wurde die Entscheidung gefällt, diesen Komplex insgesamt abzureißen und einer Neubebauung zuzuführen.

In Abstimmung mit dem Ministerium für Bildung, Wissenschaft, Forschung und Kultur des Landes Schleswig-Holstein sowie des Landesamtes für Denkmalpflege wurde der Gesamtkomplex nicht als Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung im Sinne des § 5 Abs. 1 DSchG eingestuft.

Somit wurde der Komplex nicht in das Denkmalsbuch eingetragen und konnte weiterer Verwertung – auch des Abrisses – zugeführt werden. Obwohl die Anlage von 1957 / 58 als ein durchaus qualitätsvolles homogenes Ganzes erscheint und die Anordnung in das nach Westen abfallende Gelände von hoher städtebaulicher Wirkung ist, hat sich das Landesamt für Denkmalpflege entschieden, einem Abbruch zuzustimmen. Dieser Abbruch läuft nunmehr seit Anfang Juli 2003.

Im Zuge der weiteren Gestaltung des Freiraumes dieses Komplexes entstand ein prägender Bestand an Strauch- und Baumbewuchs. Die Vielartigkeit der Baumarten dokumentiert auch die Mitwirkung der hier ehemals ansässigen Institute für Biologie und ihre Didaktik aus Sicht von Flora und Fauna.

1992 wurde das gemeindliche Einvernehmen nach § 34 BauGB zum Bau einer neuen Sparkassenfiliale an der Ecke Fichtestraße / Mürwiker Straße erteilt. Die bauliche Umsetzung erfolgte 1993 (vgl. Anlage 3).

5.7.1.2 Umweltverträglichkeit

Die erstmalige Überplanung dieses Gebietes von 5,2 ha erfordert auch die Abhandlung nach dem Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung. Die nutzbaren Inhalte und entsprechenden Festsetzungen dieses neuen Bebauungsplanes enthalten u. a. im Nordwesten des Bebauungsplanes ein Sondergebiet, das 1.800 m² Verkaufsfläche für Einzelhandel mit einem Vollsortimenter und zusätzlichen ergänzenden Nutzungen festsetzt.

Das vorgenannte Gesetz gilt für entsprechende Anlagen, die in der Anlage 1 dieses Gesetzes aufgeführt sind. So wird formuliert, dass bestimmte Vorhaben dieser Umweltverträglichkeit zu unterziehen sind, die aufgrund ihrer Art, ihrer Größe oder ihres Standortes erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt haben können.

Die Anlage 1 formuliert unter Ziffer 10.2 für den Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes von 1.200 m² bis weniger als 5.000 m², die Notwendigkeit, eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles vorzunehmen. Nach § 6 Abs. 1 Satz 1 LUVPG ergibt sich:

Sofern in der Anlage 1 für ein Vorhaben eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles vorgesehen ist, ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen, wenn das Vorhaben nach Einschätzung der zuständigen Behörde aufgrund überschlägiger Prüfungen unter Berücksichtigung der in Anlage 2 aufgeführten Kriterien erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann, die nach § 18 zu berücksichtigen wären.

Gemäß dieser Vorgabe fällt zunächst somit einmal resümierend dieses Vorhaben unter die Formulierungen dieses Gesetzes.

Nachfolgend werden die nach Anlage 2 formulierten Kriterien für die Vorprüfung des Einzelfalles betrachtet. Hierbei unterliegt nicht das Gesamtgebiet dieser Umweltverträglichkeitsprüfung, sondern speziell das Sondergebiet mit der vorbezeichneten Größe der Verkaufsfläche und den damit verknüpften Stellplatzflächen und Verkehrswirkungen.

Der nördliche Bereich des Bebauungsplanes wird – wie beschrieben – als SO-Gebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel ausgewiesen, um bestehende Defizite in Bezug auf die Versorgungsstruktur des Stadtteils Fruerlund auszugleichen (vgl. Ziffer 5.3.1).

Das Einkaufsmarkt mit den entsprechenden zugeordneten Stellplatzflächen umfasst eine Größe von rd. 9.000 m².

Die Stellplätze werden auf dem ehemaligen Stellplatz an dieser Stelle, hergestellt in wassergebundener Decke, nunmehr zu einem befestigten Stellplatz für den Einkaufsmarkt umgestaltet. Der Einkaufsmarkt lagert sich im Westen an diese Stellplatzanlage an und wird somit in seiner städtebaulichen Konzeption eine Abgrenzung zwischen der

hoch frequentierten Nutzung als Einkaufsmarkt und der westlich davon liegenden Wohnbebauung vornehmen. Die Zufahrt zu diesem Bereich erfolgt über die heute bereits vorhandene Fichtestraße, die in der Vergangenheit und zukünftig weiterhin den Verkehr für das Stadion, den Volkspark und nunmehr den großflächigen Einkaufsmarkt aufnehmen soll. Zwischen Fichtestraße und dem im Norden angrenzenden WR-Gebiet wird als Abschirmung eine begrünte Lärmschutzwand angeordnet.

Die zwischen Parkplatz und der ehemaligen PH vorhandene 30 m breite Anpflanzung mit Sträuchern und Großbäumen entfällt zukünftig.

Aus den naturbezogenen Kriterien wie Wasser, Boden, Natur und Landschaft ergeben sich keine Erkenntnisse einer besonderen Betrachtungsnotwendigkeit mit dem Hintergrund der ehemaligen vorhandenen Inanspruchnahme über Lagernutzung und Gestaltung des vorher zitierten PH-Geländes.

Ein wesentliches Betrachtungsmerkmal stellt das im nachfolgenden unter Grünordnung enthaltene Eingriffsvolumen in den Baumbestand dar.

Somit entfallen diesbezüglich Betrachtungen hinsichtlich der Flächen für Siedlung, Erholung und für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen. Gleichfalls umfasst dieses sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen wie Verkehr, Ver- und Entsorgung usw..

Wesentliches Merkmal der Neukonzeption ist die wirtschaftliche Inanspruchnahme des Gebietes für die Nahversorgung der umliegenden in den Nachkriegsjahren entstandenen Ortsteile sowie die günstige Lage an dieser Stelle.

Schutzkriterien im Sinne des Landesnaturschutzgesetzes wie Naturschutzgebiete, Nationalparke, Biosphärenreservate, Naturerlebnisräume, Naturparke, gesetzlich geschützte Biotop, Wasser- und Quellenschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, NATURA 2000-Gebiete usw. sind im Planungsraum und auf der Planungsfläche nicht vorhanden und werden auch nicht berührt.

Das westlich von diesem Planungsgebiet liegende Stadion mit seinen Sportplatzflächen sowie der sich anschließende heutige für die Naherholung wichtige Volkspark werden nicht betroffen. Der Volkspark einschließlich des Stadions unterliegt den Bestimmungen der Flensburger Stadtverordnung über die Landschaftsschutzgebiete in der Stadt Flensburg.

Der Landschaftsteil 10 „Volksparkgelände“ mit einer Größe von 75 ha wird in § 2 Landschaftsschutzverordnung hinsichtlich des Schutzzweckes mit folgenden Kriterien beschrieben:

1. Die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Regenerationsfähigkeit und die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
2. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes,
3. die Natur wegen ihrer besonderen Bedeutung für die naturverträgliche Erholung

in diesem Naturraum zu erhalten und, soweit es zum Schutz dieses Gebietes erforderlich ist, wiederherzustellen und zu entwickeln.

Die Prägung dieses Landschaftsteiles erfolgt durch „Parkanlagen mit einem hohen Anteil an bewaldeten Steilhängen mit Bachtälern, Wiesengelände sowie Kleingartenanlagen“.

Schutzzweck und Schutzziel für dieses Landschaftsschutzgebiet der Stadt Flensburg werden durch die Neukonzeption der Nutzung gemäß Bebauungsplan nicht beeinträchtigt. Die Ausnutzbarkeit insbesondere des Sondergebietes ergibt aufgrund der entsprechenden Abschirmung auch hinsichtlich der Höhe der Gebäude keine erlebbaren und nachvollziehbaren negativen Wirkungen.

Die Arndtstraße bleibt in ihrer Abgrenzung zwischen Neubebauung und Sportplatz erhalten. Auf der dem Wohngebiet zugewandten Seite wird ein Gehweg angeordnet.

Wie im Vortext beschrieben, unterliegen die PH-Gebäude nicht dem Schutz nach Denkmalschutzgesetz. Gleiches betrifft den „Ensembleschutz“ nach Landesnaturschutzgesetz.

Der an der Südseite der Fichtestraße liegende Knick wird nach Möglichkeit auch zum Schutz der nördlich der Fichtestraße liegenden Wohnbebauung erhalten. Die festgesetzte Lärmschutzwand wird begrünt und auf der dem Parkplatz zugewandten Seite des Knicks errichtet. Die durch die Lärmschutzwand möglicherweise wegfallende Bepflanzung wird adäquat ersetzt.

Das Kulturdenkmalensemble des Stadion wird ebenfalls nicht durch die neuen Gebäude in seiner Erlebbarkeit und Ensemblewirkung gestört. Die Inanspruchnahme und die im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen von Fichtestraße und Arndtstraße bleiben erhalten. Der gesamte Eingangsbereich des Stadions wird durch diese Konzeption nicht verändert oder beeinträchtigt.

Dieser Komplex liegt außerhalb des Bebauungsplanes und wird nicht berührt. Wesentliche sich verändernde Beeinträchtigungen erfolgen über die Frequentierung der Einkaufsfläche durch Pkw-Verkehr.

Wie beschrieben, wird die Sondergebietsfläche des neuen Stadtteilzentrums von der Fichtestraße aus erschlossen. Eine weitere Zufahrt liegt optional im Bereich der Arndtstraße. Die Leistungsfähigkeit des Kreuzungspunktes Mürwiker Straße / Fichtestraße wird durch eine Rechtsabbiegespur gesteigert und reicht sowohl für die Erschließung des Neubaugebietes als auch für den Parkplatz aus.

Die Anlieferung des im Bereich der SO-Fläche geplanten Einkaufsmarktes erfolgt ausschließlich tagsüber. Zur Verhinderung der Beeinträchtigung benachbarter Wohnnutzung (alt und neu) wird der Anlieferbereich an der Nord- bzw. an der Westseite dieses Gebietes angeordnet und aus akustischen (Lärm) sowie optischen Gründen vollständig eingehaust.

Damit ergeben sich auch aus dieser Sicht keine wesentlichen oder extremen nachhaltigen Beeinträchtigungen.

5.7.2. Grünordnung

5.7.2.1 Ausgangslage / Formalien

Nach § 6 Abs. 1 Landesnaturschutzgesetz in der gültigen Fassung haben die Gemeinden die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes auf der Grundlage des Landschaftsrahmenplanes und unter Beachtung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung flächendeckend in Landschaftsplänen und für Teilbereiche, die eine vertiefende Darstellung erfordern, in Grünordnungsplänen darzustellen. Ein Landschafts- oder Grünordnungsplan kann auch gleichzeitig mit dem Bauleitplan aufgestellt werden.

Wird ein Bebauungsplan aus einem Flächennutzungsplan entwickelt, entfällt die Verpflichtung zur Aufstellung eines Landschaftsplanes.

An dieser Stelle ist festzuhalten, dass im wirksamen Flächennutzungsplan die betroffene Planungsfläche als Sonderfläche für Gemeinbedarf dargestellt ist und im festgestellten Landschaftsplan das gleiche.

In Ergänzung des § 6 Abs. 1 Satz 4 Landesnaturschutzgesetz ist auch ein Grünordnungsplan aufzustellen für Teilbereiche, die eine vertiefende Darstellung erfordern. Nach dem Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht gemäß gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 03.07.1998 ergibt sich, dass nach vorgenannter Rechtsgrundlage umgehend ein Landschaftsplan aufzustellen ist, wenn ein Bauleitplan aufgestellt, geändert oder ergänzt werden soll und Natur und Landschaft dadurch erstmalig oder schwerer als nach der bisherigen Planung beeinträchtigt werden kann.

Von einem derartigen Erfordernis ist i.d.R. auszugehen, wenn eine Freifläche von mehr als 2 ha überplant wird. Bei Gebieten mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz ist das auch bei kleineren Gebieten erforderlich. Letztlich maßgebend ist, ob die Bewältigung insbesondere der Eingriffsregelung einen Grünordnungsplan erfordert.

Die Gemeinde entscheidet im Rahmen der Abwägung darüber, ob und ggf. wie sie bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Inhalte eines Landschafts- oder Grünordnungsplanes berücksichtigt.

Generell ist demnach festzuhalten, dass die betroffene und zu überplanende Fläche mit einer Größe von 5,2 ha die vorgenannte Fläche von mehr als 2 ha überschreitet. Im vorgenannten Text wird jedoch deutlich gemacht, dass es sich um eine Freifläche von mehr als 2 ha handelt. Ebenfalls wurde im Vorhergehenden hervorgehoben, dass es sich um eine bebaute Fläche handelt und darüber hinaus ein Gebiet in Zuordnung zum Volkspark und zu diesem Landschaftsschutzgebiet nur um ein Gebiet mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz handelt.

Ergänzend und resümierend ist ebenso festzuhalten, dass es sich im Verhältnis zu der vorhandenen Bebauung sowie vorhandenen Nutzung des ehemaligen PH-Geländes bei der Bewältigung der Eingriffsregelung lediglich um die Abhandlung einer eventuell zusätzlich zu versiegelnden Fläche geht bzw. um die Entnahme bzw. Beseitigung von vorhandenem Baumbestand.

Hieraus ableitend wurde entschieden, dass die parallele Aufstellung eines Grünordnungsplanes und dessen Ablauf keine zusätzlichen Erkenntnisse liefert und damit aus formalen und aus verständlichen Gründen auf die Abhandlung und Erstellung eines Grünordnungsplanes verzichtet wird.

Die Abhandlung der Gesamthematik soll aber innerhalb der Begründung dieses Bebauungsplanes erfolgen.

Mit der Nichterstellung eines Grünordnungsplanes ist jedoch nicht automatisch die Beteiligungsebene eines Grünordnungsplanes aufgehoben. Dieser Bebauungsplan soll daher auch die Beteiligungsebene eines Grünordnungsplanes umfassen, sodass die im formalen Verfahren zu beteiligenden Naturschutzvereine und Naturschutzverbände über das Bauleitplanverfahren von den Inhalten und Wirkungen in Kenntnis gesetzt werden und somit aus dem Verfahren nicht ausgeschlossen werden.

5.7.2.2 Ausgangslage

Durch die ehemalige Hochschulnutzung ist das Gelände massiv vorgeprägt. Die ehemalige Struktur der Bebauung wurde durch Grünstrukturen (Bäume, Sträucher) nachgezeichnet. Durch eine Begehung wurde der vorhandene Baum- und Strauchbestand bewertet und anschließend eingemessen.

Da die Entwicklung des ehemaligen Hochschulgeländes zu einem Wohnstandort, ergänzt durch wohnverträgliche gewerbliche Nutzungen und Versorgungseinrichtungen eine verstärkte Kleinteiligkeit nach sich zieht, sind die Grünstrukturen nur bedingt zu erhalten. Die besonders prägenden Pappeln mit einem Kronendurchmesser von zum Teil über 30 m sind zudem bruchgefährdet. Der Bebauungsplan setzt nur die Bäume als zu erhalten fest, die sich nicht im Bereich der zukünftigen Erschließungsanlagen oder der laut Bebauungsplan zu überbauenden Flächen befinden und die nicht durch den Abriss der Hochschulgebäude abgängig sind.

Als Ausgleich für den wegfallenden Grünbestand werden im Bereich der Straßen und Plätze neue Bäume gepflanzt, die ein charakteristisches unverwechselbares Bild ergeben sollen. Entlang der Planstraße A handelt es sich um alleearartig angeordnete Pyramidenweißbuchen, die auch im Bereich des Platzes eine grüne Kante bilden. Entlang der Jahnstraße sorgen Sand- oder Weißbirken für ein unverwechselbares Straßenbild. Da westlich der Arndtstraße als Abgrenzung zu den Sportanlagen bereits eine Hecke und Bäume vorhanden sind, wird hier auf ein zusätzliches Anpflanzgebot verzichtet.

Im Bereich der Flächen A1, A2 und A3 werden Hecken gepflanzt, die das neue Baugebiet untergliedern und die unterschiedlichen Nutzungen optisch voneinander trennen sollen. Im Bereich der Fläche A2 wird zusätzlich ein 3,00 m hoher Wall angeordnet. Auf diese Weise wird verhindert, dass sich die verschiedenen Baugebiete gegenseitig stören. Im Bereich der Fläche A3 ist entlang der Fichtestraße eine Lärmschutzwand in die Hecke zu integrieren. Um die fehlende Raumkante zu den Sportplätzen zu kompensieren, sind entlang der Arndtstraße in einem Abstand von maximal 15,00 m Bäume in die Hecke zu integrieren. Im Bereich der Fläche A4 sind ebenfalls zur Bildung einer Raumkante und als Trennung zwischen Fichtestraße und Parkplatz Bäume anzupflanzen. Um die Sicht auf den Einkaufsmarkt nicht zu verstellen, sollen hier die Bäume nicht mit einer strauchartigen Hecke sondern mit niedrigen Bodendeckern unterpflanzt werden.

Durch die Anpflanzungen soll die Nähe zum Volkspark als wichtiges Naherholungsgebiet der Stadt zum Ausdruck kommen. Damit sich die Grundstücke nicht zu sehr vom Straßenraum abwenden und ein grünes und einladendes Baugebiet mit einer gestalterischen Linie entsteht, wird festgelegt, wie sich die Grundstücke zum Straßenraum abgrenzen dürfen (A5 Flächen). Dabei ist als Wahlfreiheit sowohl eine geschlossene Laubhecke mit einer maximalen Höhe von 1,50 m als auch das Pflanzen von Einzelsträuchern, die in freiem Abstand und in freier Höhe angeordnet werden dürfen, möglich. Wichtig ist das grüne Erscheinungsbild. Zäune technischer Art sollen deshalb nur in Verbindung mit einer geschlossenen Hecke auf der dem Grundstück zugewandten Seite der Hecke oder im Bereich der Zufahrten/Zugänge angeordnet werden können. Hecken aus Nadelgehölzen sowie Stein- und Friesenwälle sind aus städtebaulichen Gründen nicht zulässig, um ein abwechslungsreiches aber gleichzeitig geordnetes Erscheinungsbild zum öffentlichen Raum zu erhalten. Die Hecken dürfen für Grundstückszufahrten und Zugänge unterbrochen werden.

Für die SO Fläche wird festgelegt, dass je 10 Stellplätze 1 Baum gepflanzt werden muss. Dabei wird der Standort offen gelassen, um unterschiedlichen Konzepten bei der Gliederung der Stellplätze Raum zu bieten.

5.7.3. Eingriff / Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

5.7.3.1 Bäume

Das wesentliche und bestimmende Merkmal des ehemaligen Freiraumes dieses Hochschulgeländes sind Bäume und Sträucher.

Im Vorwege zur Erstellung einer zukünftigen Nutzung wurde der gesamte Baumbestand einer Kartierung, Einmessung und Bewertung unterzogen.

Hieraus entstanden folgende Pläne:

Plan 1

Gesamter Baumbestand

Plan 2

Durch Abriss der PH-Gebäude wegfallende Bäume

Plan 3

Durch die zukünftige Erschließung wegfallende Bäume

Plan 4

Baumbestand nach Erschließung des neuen Baugebietes

Mit Vermerk vom 16.02.2004 liegt dazu und ergänzend eine Bewertung des Strauch- und Baumbestandes mit Artenbezeichnung, Stammumfang sowie Benennung besonderer Eigenschaften vor. In Ergänzung dazu liegt mit Schreiben vom 16.01.2004 vom Institut für Biologie und Sachunterricht und ihre Didaktik der Universität Flensburg eine ergänzende Artenliste mit Hinweis auf Besonderheiten vor.

Dieses Schreiben ist als Ergänzung anzusehen zu einer vorliegenden Bestandsaufnahme mit Pflegevorschlägen der Botanik-AG Flensburg aus dem Sommer 1995 (Pflanzenarten in den Gartenanlagen der Bildungswissenschaftlichen Universität Flensburg).

Diese Unterlagen liegen insgesamt vor und sind einsehbar.

Im Zuge der Entwicklung einer Gesamtkonzeption für das betroffene Plangebiet hat sich herauskristallisiert, dass nur wenige Bäume im Randbereich des Bebauungsplanes erhalten werden können. Hierbei war abzuwägen, ob bei der Erhaltung markanter, schöner und wertbestimmender Bäume auf Flächen für eine Bebauung verzichtet werden kann. Aus wirtschaftlichen Überlegungen ist hieraus das Resümee gezogen worden, der zukünftigen Vermarktung und Entwicklung eines zentrumsnahen Wohngebietes mit nachvollziehbaren Strukturen den Vorrang einzuräumen gegenüber der Erhaltung von Einzelbäumen, die darüber hinaus bei der entsprechenden Größe und Wirkung für eine Vermarktung insbesondere des neuen Wohnbaugebietes Behinderungen verursacht hätten.

Auch wurde mit dem Hinweis des Gestaltungsbeirates der Stadt Flensburg eine Erörterung vorgenommen, ob Teile des ehemaligen PH-Geländes erhalten werden können

und in die Neukonzeption eingebunden werden müssten. Auch hier ist aus dem mangelnden Wiedererkennungswert derartiger Konzeptionen wie z. B. die Erhaltung des Innenhofes im Eingangsbereich der Pädagogischen Hochschule die Entscheidung getroffen worden, diese Objekte aus pflegerischen, wirtschaftlichen und konzeptionellen Überlegungen nicht zu übertragen.

Somit ergibt sich folgende Sachlage:

1. Von insgesamt 75 vorhandenen Bäumen fallen 10 nicht unter die derzeitige rechtsgültige Baumschutzsatzung, sodass die Regelung für 65 vorhandene Bäume zu treffen ist.
2. Der derzeitige Bebauungsplan setzt zehn Bäume als zu erhalten fest.
3. 35 Bäume sind insbesondere entlang der Jahnstraße und der neuen Planstraße als zu pflanzen festgesetzt.
4. Somit verbleibt eine Differenz von 30 im Bestand vorhandenen und zu fällenden Bäumen.

Aus Ausgleichsmaßnahme nach der Baumschutzsatzung wird von folgenden Werten ausgegangen:

Ersatzpflanzung von 15 Laubbäumen mit Stammumfang 18 bis 20 cm x 614,50 € = 9.217,50 €.

Ersatzpflanzung von 15 Laubbäumen mit Stammumfang 12 bis 14 cm x 306,80 € = 4.602,00 €.

Gesamtausgleich für 30 Bäume = **13.819,50 €**.

Da die Ersatzpflanzung gemäß der vorliegenden Konzeption des Bebauungsplanes nicht auf dem Plangebiet und auch nicht in der Nähe dieses Eingriffsraumes ersetzt werden können, wird die Stadt Flensburg den vorgenannten Betrag als Ausgleichszahlung an die Untere Naturschutzbehörde der Stadt Flensburg zahlen, damit im weiteren Stadtgebiet eine entsprechende Nachpflanzung mit diesem Finanzvolumen erfolgen kann.

5.7.3.2 Flächenbetrachtung

Die nachbleibende Bewertung hinsichtlich der Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffs- und Ausgleichsregelung entfällt auf das Verhältnis von vorhandener Freifläche zu zukünftiger Freifläche. Gemäß der anliegenden Übersicht ergibt sich im Bestand eine vorhandene Grünfläche von 30.896 m². Bei der vorliegenden Planung des Bebauungsplanes errechnet sich eine zukünftige Grünfläche von 16.057 m² (vgl. Anlage 4). Die resultierende Differenz von 14.839 m² ergibt einen zusätzlichen Versiegelungsgrad durch die Neubebauung. Diese Summe wird gemäß vorliegendem Grunderlass zur Ausgleichsberechnung mit dem Faktor 0,5 multipliziert, sodass rechnerisch eine Aus-

gleichsfläche von 7.420 m² außerhalb des Bebauungsplanes zur Verfügung gestellt werden muss.

Die vorgenannte Ausgleichsfläche von 7.420 m² wird dem Flächenanspruch als Ausgleichsfläche im Flächenpool des Scherrebektales zugeordnet. Das Pflege- und Entwicklungskonzept Scherrebektal wird derzeit im Entwurf bearbeitet. Die Zuordnung der vorgenannten Ausgleichsfläche ist gemäß diesem Konzept möglich und kann auch hier naturschutzrechtlich eingebunden werden.

5.7.3.3 Abwägung

Aus der Betrachtung der Umweltverträglichkeit und den vorgenannten Inhalten der Grünordnung wird zwischen der Erhaltung des PH-Geländes und der nunmehr vorliegenden Konzeption des Bebauungsplanes der Neukonzeption der Vorrang eingeräumt.

Anfängliche Überlegungen, das Gebäudeensemble einer anderen Landesbehörde zur Verfügung zu stellen, wurden wegen des offensichtlich schlechten Zustandes des Gebäudeensembles fallen gelassen. Um zu beurteilen, ob eine Um- bzw. Weiternutzung der Gebäude möglich und unter Kostengesichtspunkten darstellbar ist oder ein vollständiger Abriss und eine Überplanung des Geländes erforderlich sei, wurden die Bausubstanz sowie die technischen Anlagen auf Ihren Zustand hin untersucht.

Ergebnis der Untersuchung ist die Feststellung eines vollständigen Sanierungsbedarfs, der die Außenanlagen mit einschließt. Eine vorsichtige Kostenschätzung beziffert den zu erwartenden Sanierungsaufwand auf mindestens 12 Mio. €. Die Abrisskosten werden mit ca. 1 Mio. € beziffert.

Für die Stadt Flensburg bedeutete dieses in der Konsequenz, dass ein Erhalt der Gebäude unter wirtschaftlichen Bedingungen kaum vorstellbar ist. Vielmehr bietet das Gelände der ehemaligen Universität von der gesamtstädtischen und kleinräumlichen Lage hervorragende Ansatzpunkte für die Entwicklung innerstädtischer Wohnlagen mit ergänzenden Einrichtungen zur Versorgung der Bevölkerung.

Somit wird diesem vorgenannten Aspekt der Vorrang eingeräumt und der Bebauungsplan auf Grundlage vorliegender vorbereitender Beschlüsse in das weitere Verfahren gebracht und abgeschlossen.

Die Erhaltung von markanten Baum- und Strauchstrukturen wird unter gesamtwirtschaftlichen und gesamtkonzeptionellen Erwägungen der Stadt Flensburg als Nachrang betrachtet. Auch die zusätzliche Flächenversiegelung tritt gegenüber den wirtschaftlichen Überlegungen und stadträumlichen Konzeptionen in den Hintergrund. Naturschutzrechtlich ist der zusätzliche Versiegelungsgrad an anderer Stelle (hier: Scherrebektal) zuzuordnen und kann hier im Sinne naturschutzkonzeptioneller Überlegungen wesentlich besser umgesetzt werden als im Nahbereich des Planungsgebietes.

Ergänzend dazu ist anzumerken, dass es sich bei der zusätzlichen Versiegelung um die Inanspruchnahme von Rasen- und Wiesenflächen des Freiraumes der ehemaligen PH handelt. Der Ausgleich wird im Sinne einer Ersatzmaßnahme über extensive Beweidung im Scherrebektal erfolgen.

Somit wird abgewogen zwischen der Erhaltung von vorhandenen Freiräumen und der Neukonzeption der Einbindung von Weideflächen im Sinne einer halboffenen oder geschlossenen Weidewirtschaftung im Scherrebektal.

Die Notwendigkeit der Erstellung eines eigenen und im formalen Verfahren selbständig ablaufenden Grünordnungsplanes wird im Sinne des Landesnaturschutzgesetzes als nicht notwendig erachtet, da innerhalb dieses Bauleitplanverfahrens mit Begründung die Gesamthematik abgehandelt wird.

5.8. Altlasten

Im Planungsgebiet sind keine Altlasten bekannt.

5.9. Immissionsschutz / Emissionsbegrenzung

Im Planungsgebiet sind folgende Lärmquellen zu berücksichtigen:

- a) der Verkehrslärm der Mürwiker Straße,
- b) der Sportlärm, der durch den Betrieb des Stadions und der umliegenden Sportplätze entsteht,
- c) der durch den großflächigen Einkaufsmarkt verursachte Lärm (SO Fläche).

Die städtebauliche Ordnung des neuen Gebietes wurde so gewählt, dass durch die Lage der zukünftigen Baukörper positive Effekte in Bezug auf die Lärmabschirmung erzielt werden. Unter Berücksichtigung der neuen städtebaulichen Ordnung wurde ein schalltechnisches Gutachten angefertigt, das folgende Maßnahmen vorsieht:

- zur Mürwiker Straße müssen die Gebäude bis zu einer Höhe von 3,50 m aneinander angrenzend errichtet werden (MI 1 Bereich, Eigenabschirmung und Abschirmung der WA Bereiche, siehe Textliche Festsetzung IV 4).
- für die der Mürwiker Straße zugewandten Ostseiten der Gebäude ist im Bereich der MI 1 Flächen in allen Geschossen ein resultierendes Schalldämmmaß des Außenbauteils von 30 dB einzuhalten (gem. DIN 4109, Tabelle 8; siehe Textliche Festsetzung VI 1).
- im Bereich der Sportanlagen (WA 2 Gebiet) sind die Gebäude so miteinander zu verbinden, dass durchgängig eine Höhe von 3,00 m eingehalten wird (siehe Textliche Festsetzung II 1).
- Im Bereich des WA 2 Gebietes ist für die Westseiten der Gebäude sowohl im Erdgeschoss als auch im Obergeschoss, im Bereich des WA 3 Gebietes nur im 2. Obergeschoss ein passiver Lärmschutz mit einem resultierenden Schalldämmmaß des Außenbauteils von 30 dB erforderlich (gem. DIN 4109, Tabelle 8; siehe Textliche Festsetzung VI 2).

Ein im Zusammenhang mit dem Bauprojekt des Einkaufsmarktes erstelltes Gutachten führt zu folgenden weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- zum Schutz des außerhalb des Planungsgebietes liegenden, im Norden angrenzenden WR Gebietes muss zwischen Parkplatz und Fichtestraße eine bis zu 5,50 m hohe Lärmschutzwand angeordnet werden (siehe Textliche Festsetzung VI 3).
- Lärmemittlernde technische Anlagen (z.B. Kühlaggregate, Lüfter) und die Anlieferung müssen an der West- bzw. Ostseite des Gebäudes erfolgen, um die Wohnbereiche (WR und WA) nicht zu stören. Der Anlieferbereich muss eingehaust werden.

- Eine Nachtanlieferung zwischen 6.00 Uhr und 22.00 Uhr darf nicht erfolgen.

In dem Lärmgutachten wird zudem die Lage der Zufahrt zum Parkplatz des Einkaufsmarktes problematisiert. Der Verkehr soll über den Kreuzungspunkt Mürwiker Straße / Fichtestraße abgewickelt werden. Für den Fall, dass die Zufahrt zum Parkplatz im Bereich der vorhandenen Sparkassen-Zufahrt liegt, wird der Immissionsrichtwert für WR-Gebiete geringfügig überschritten (um 0,7 dB(A), wahrnehmbar sind in der Praxis erst Werte zwischen 2 und 3 dB(A)).

Liegt die Zufahrt im Bereich der Arndtstraße, werden die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm eingehalten. Da die Fahrzeuge in diesem Fall den Parkplatz „umfahren“, wird besonders die Nord/Westseite des Gebäudes Fichtestraße 6 bis 8 mit ihren vorhandenen Terrassen und Balkonen zusätzlich mit 3 dB(A) belastet. Dies ist zwar zulässig, stellt jedoch im täglichen Ablauf eine größere Belastung dar, als eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte um 0,7 dB(A) im Bereich der Sparkassen-Zufahrt. Das Lärmgutachten schlägt vor, diesen Umstand abwägend zu berücksichtigen. Aus diesem Grund soll die Hauptzufahrt trotz der geringfügigen Überschreitung der Immissionsrichtwerte im Bereich der Sparkassenzufahrt erfolgen. Im Bereich der Arndtstraße wird es als Option eine weitere Zufahrtsmöglichkeit geben.

Um den Verkehr des Parkplatzes und der angrenzenden Wohngebiete aufnehmen zu können erhält die Fichtestraße eine zusätzliche Rechtsabbiegespur.

Auf eine Zufahrt direkt von der Mürwiker Straße auf den Parkplatz (zwischen Sparkasse und zukünftigem Einkaufsmarkt) soll verzichtet werden, um den Verkehr der Mürwiker Straße nicht durch eine zu enge Abfolge von Kreuzungspunkten und Ab- bzw. Zufahrten zu beeinträchtigen. Aus städtebaulichen Gründen soll außerdem zwischen Sparkasse und Einkaufsmarkt eine Platzfläche mit Aufenthaltsqualitäten für Fußgänger entstehen, auf die sich die Eingangsbereiche der verschiedenen Nutzungen orientieren. Durch die Festlegung einer geschlossenen Bebauung im Bereich der SO Fläche sind die angrenzenden WA Bereiche lärmtechnisch von der SO Fläche getrennt. Im Bereich des Sondergebietes ist das Baufenster so angeordnet, dass die Baukörper abschirmend zwischen dem Parkplatz und dem WA-Gebiet liegen. Durch einen 3,00 m hohen und 10,00 m breiten bepflanzten Wall wird zudem ein Sichtschutz zu den Wohnbauflächen aufgebaut.

5.10. Gestalterische Festsetzungen

Um im Bereich der Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 3 neben der Vielfalt, die durch die Festlegungen möglich ist, auch ein Mindestmaß an Einheitlichkeit zu erreichen, wird das Spektrum der Dachformen und der Dachneigungen eingeschränkt. In allen WA Gebieten sind deshalb nur Sattel-, Walm- und Pultdächer zulässig. Pultdächer müssen beidseitig eine Traufe ausbilden. Dadurch gleichen sie sich an die Dachform des Satteldaches an. Es werden Baukörper mit unproportionierten, durch die Dachform sehr hohen Wänden im Bereich des Firstes vermieden.

Die zulässigen Dachneigungen sind abhängig von der Geschossigkeit der Baukörper. Es sollen niedrige, eingeschossige Hauptgebäude mit einer geringen Dachneigung neben hohen zweigeschossigen Baukörper mit steilen Dächern vermieden werden. Deswegen muss die zulässige Dachneigung bei eingeschossigen Baukörpern zwischen 40° und 55° liegen. Bei zweigeschossigen Baukörpern sind auch flachere Dachneigungen von 20° bis 45° erlaubt. Die auf maximal 45° beschränkte Dachneigung soll bewirken, dass die Baukörper nicht zu massiv wirken und sich zu sehr von den eingeschossigen Baukörpern absetzen. Es soll vermieden werden, dass die Proportionen der eingeschossigen und zweigeschossigen Baukörper zu sehr voneinander abweichen und

Maßstabsbrüche entstehen. Gleichzeitig soll das Spektrum der möglichen Bauformen nicht zu sehr eingeschränkt werden. Für die bis dreigeschossigen Baukörper der vorhandenen WA 3 Bebauung gelten die gleichen Regeln in Bezug auf die Dachneigung wie für die zweigeschossigen Gebäude.

Um die Besonderheit der Nähe zum Volkspark zu betonen und die Grenzen zum öffentlichen Raum ansprechend zu gestalten, dürfen Einfriedungen technischer Art in den WA 1, WA 2 und WA 3 Gebieten nur in Verbindung mit einer geschlossenen Hecke auf der dem Grundstück zugewandten Seite der Hecke errichtet werden. Eine Ausnahme bilden die der Arndtstraße zugewandten Gärten des WA 2 Gebietes. Zur Ausbildung von geschützten Gartenhöfen dürfen sie mit bis zu 1,80 m hohen Mauern eingefasst werden (nicht zwangsläufig in Verbindung mit einer Hecke). Dadurch erhalten auch die den Sportanlagen des Volksparks zugewandten Westgärten eine besondere Qualität. Eine offene, dem Straßenraum zugewandt Gestaltung der Gärten ist in allen Baugebieten ebenso möglich wie eine Einfassung des Grundstücks mit geschlossenen Laubhecken, so dass neben einer gestalterischen Linie eine Vielzahl von Variationsmöglichkeiten besteht.

Im Bereich der SO Fläche soll Werbung an der Stelle der Leistung und deshalb im Bereich der überbaubaren Fläche angeordnet werden. Firmensignets und Schriftzüge sollen nicht zu groß werden und zu massiv auf den öffentlichen Raum einwirken. Sie sind deshalb auf eine Höhe von 1,50 m beschränkt und dürfen nicht über die Höhe des Gebäudes, an dem sie angebracht werden, hinausragen. Außerhalb der überbaubaren Fläche darf nur ein Werbeträger mit einer Fläche von maximal 12 m² und eine Höhe von maximal 8,00 m angeordnet werden (z.B. als „Eingangssignal“ im Bereich der Parkplatzzufahrt).

6. Gebietsgliederung / Flächengliederung

Durch den Bebauungsplan werden die vorhandenen Flächen wie folgt gegliedert:

Wohnbauflächen WA	ca.	22.351,00 m ²
Gemischte Bauflächen MI	ca.	13.330,00 m ²
Sonderbauflächen SO	ca.	11.183,00 m ²
Private Grünflächen	ca.	0,00 m ²
Öffentliche Grünflächen:	ca.	0,00 m ²
Ausgleichsflächen (außerhalb):	ca.	7420,00 m ²
Flächen für Wald	ca.	0,00 m ²
Verkehrsflächen	ca.	5.406,00 m ²
Flächen für Versorgungsanlagen	ca.	123,00 m ²
Gesamtfläche	ca.	52.393,00 m²

7. Erschließungsbeiträge / Kosten städtebaulicher Maßnahmen

Nach den Vorschriften des BauGB in Verbindung mit der Erschließungsbeitragssatzung erhebt die Stadt Flensburg einen Erschließungsbeitrag für die erstmalige endgültige Herstellung einer Erschließungsanlage, und zwar in Höhe von 90 % des Erschlie-

ßungsaufwandes von den Eigentümern bzw. Erbbauberechtigten der erschlossenen Grundstücke. Der Stadtanteil beträgt 10 %.

Sofern ein Erschließungsbeitrag nicht in Betracht kommt, erhebt die Stadt Flensburg zur Deckung des Aufwandes für die Verbesserung sowie den Aus- und Umbau von bereits erstmalig endgültig hergestellten Straßen, Wegen und Plätzen gem. § 8 des Kommunalabgabengesetzes in Verbindung mit der Straßenbeitragssatzung von den Grundstückseigentümern bzw. von den an der Nutzung dinglich Berechtigten, denen der Ausbau Vorteile bringt, einen Ausbaubeitrag. Dieser liegt zwischen 25 und 75 % des Ausbaaufwandes.

Die Entwässerungsanlagen auf den Grundstücken sind nicht Teil der städtischen Abwasseranlagen. Die städtischen Abwasseranlagen enden an der Grundstücksgrenze. Die Grundstücksanschlussleitungen bis zur Grundstücksgrenze gehören zu den Einrichtungen der städtischen Abwasseranlagen, deren Herstellungskosten durch Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz in Verbindung mit der Kanalbaubeitragssatzung der Stadt Flensburg gedeckt werden.

8. Sonstiges

Versorgungsleitungen sollen aus gestalterischen Erwägungen dem heutigen Stand der Technik entsprechend unterirdisch verlegt werden.

9. Pläne und Anlagen

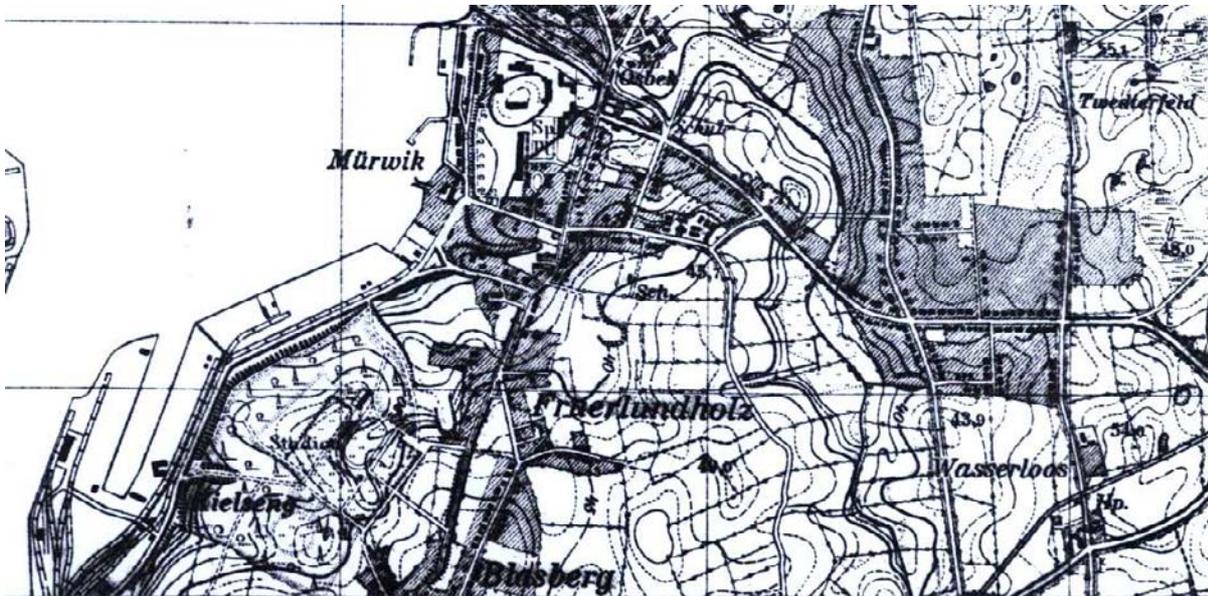
Lärmgutachten

10. Anhang

<u>Anlage 1</u>	Übersichtsplan des Planungsraumes aus 1939
<u>Anlage 2</u>	Übersichtsplan des Planungsraumes aus 1951
<u>Anlage 3</u>	Übersichtsplan des Planungsraumes aus 2003
<u>Anlage 4</u>	Bilanz versiegelte Flächen
<u>Anlage 5</u>	Artenliste heimische Bäume
<u>Anlage 6</u>	Artenliste heimische Sträucher
<u>Anlage 7</u>	Artenliste nicht heimische Sträucher

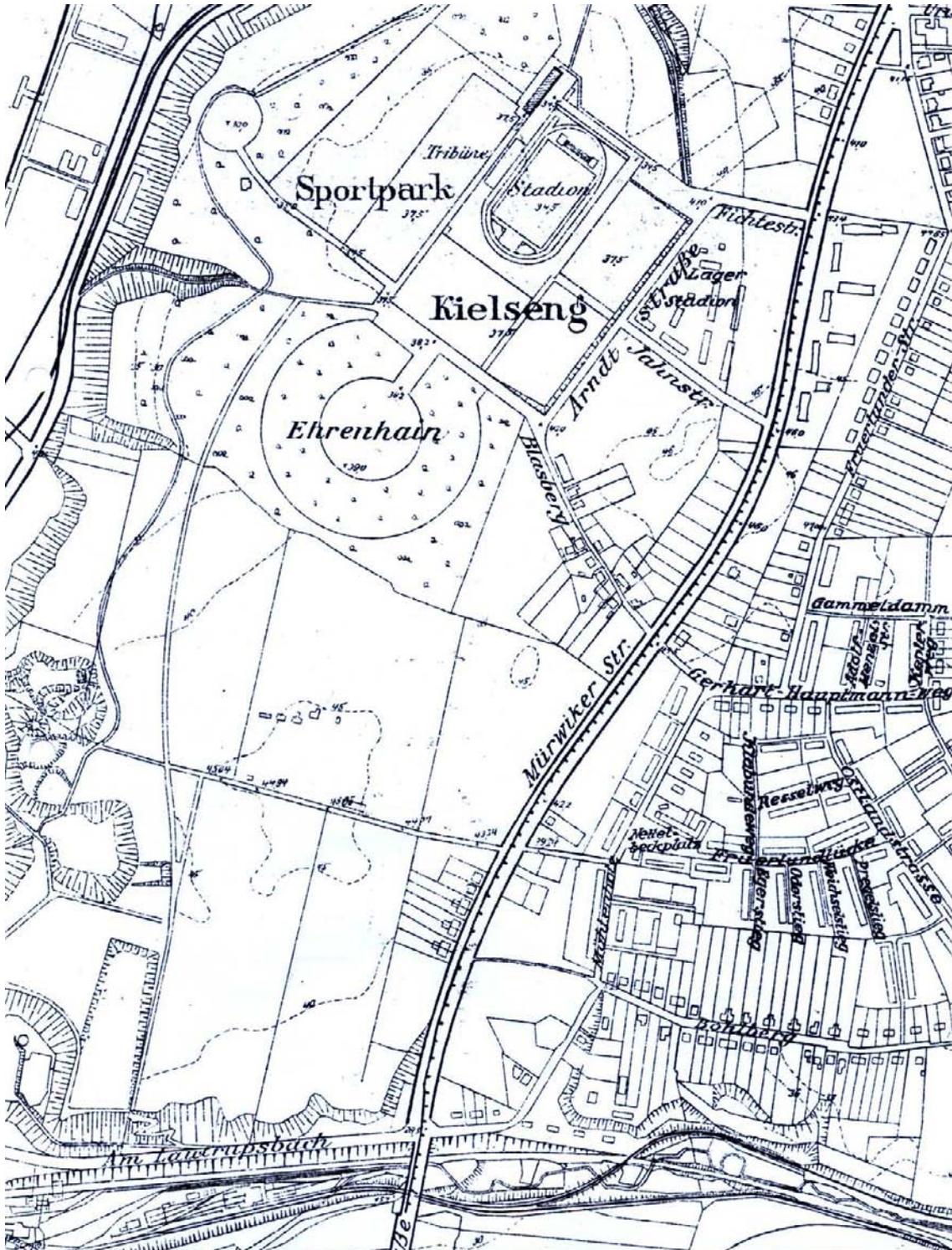
Anlage 1

Übersichtsplan des Planungsraumes aus 1939



Anlage 2

Übersichtsplan des Planungsraumes aus 1951



Anlage 3

Übersichtsplan des Planungsraumes aus 2003



Anlage 4

Bilanz versiegelte Flächen

PH-Gelände - versiegelte Flächen -	
Bestand	
Schotterfläche Parkplatz	3.828,00 m ²
Parkplatz Sparkasse	1.032,00 m ²
Sparkasse mit Zuwegung	890,00 m ²
Seminar und Zuwegung	902,00 m ²
Sporthalle / Audimax	2.263,00 m ²
Hauptgelände	2.592,00 m ²
Mensa	869,00 m ²
Burse / Nebengebäude / Zuwegung	1.888,00 m ²
Zuwegung Hauptgebäude	765,00 m ²
Parkplatz	357,00 m ²
Zuwegung Mensa / Burse	151,00 m ²
Zuwegung Seminar / Sporthalle	216,00 m ²
Kreisel Hauptgebäude	458,00 m ²
Weg Burse / Hauptgebäude	191,00 m ²
Weg Burse / Sporthalle	396,00 m ²
Weg von der Amdtstraße	609,00 m ²
Nebengebäude Seminar	73,00 m ²
Amdt- und Fichtestraße	4.048,00 m ²
	21.528,00 m²
Grünflächen	30.896,00 m²
Gesamtfläche Geltungsbereich	52.424,00 m ²

Tabelle Flächenversiegelung.xls

PH-Gelände - versiegelte Flächen -	
Planung	
Sparkassenbereich und Wege	1.922,00 m ²
Einkaufszentrum / Parken (SO GRZ 0,8)	8.939,00 m ²
Mischgebiet / Parken (MI GRZ 0,8)	8.024,00 m ²
Fernwärmestation	85,00 m ²
WA 1 + 3 (GRZ 0,3 + 50 %)	10.298,00 m ²
WA 2 (GRZ 0,4 + 50 %)	1.326,00 m ²
Planstraße A	1.444,00 m ²
Gehrechte L1 + L2	202,00 m ²
Amdt- und Fichtestraße	4.127,00 m ²
	36.367,00 m²
Grünflächen/Gärten	16.057,00 m²
Gesamtfläche Geltungsbereich	52.424,00 m ²

Anlage 5

Artenliste 1 (heimische Bäume):

Acer campestre (Feldahorn), *Sorbus aucuparia* (Eberesche), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Malus sylvestris* (Wildapfel), *Prunus avium* (Vogelkirsche).

Anlage 6

Artenliste 2 (heimische Sträucher, mindestens 80 %):

(als Sträucher, zweimal verpflanzte Ware ohne Ballen, Mindesthöhe 60/100 cm)

Corylus avellana (Haselnuss), *Prunus spinosa* (Schlehe), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Rubus* (Brombeere), *Rosa canina* (Hundsrose), *Rosa tomentosa* (Filzrose), *Euonymus europaeus* (Pfaffenhütchen), *Viburnum opulus* (Schneeball), *Crataegus laevigata* (Zweigriffeliger Weißdorn), *Crataegus monogyna* (Eingriffeliger Weißdorn), *Cornus sanguinea* (Blutroter Hartriegel), *Prunus padus* (Traubenkirsche), *Salix caprea* (Salweide), *Frangula alnus* (Faulbaum), *Malus sylvestris* (Wildapfel), *Rhamnus cathartica* (Kreuzdorn), *Salix cinerea* (Grauweide), *Lonicera xylosteum* (Heckenkirsche), *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder)

Anlage 7

Artenliste 3 (nicht heimische Sträucher, maximal 20 %):

Syring vulgaris (Gemeiner Flieder), *Cornus mas* (Kornelkirsche), *Amelanchier lamackii* (Felsenbirne), *Philadelphus coronaris* (Baumjasmin), *Kolkmitzia amabilis* (Kolkmitzie).