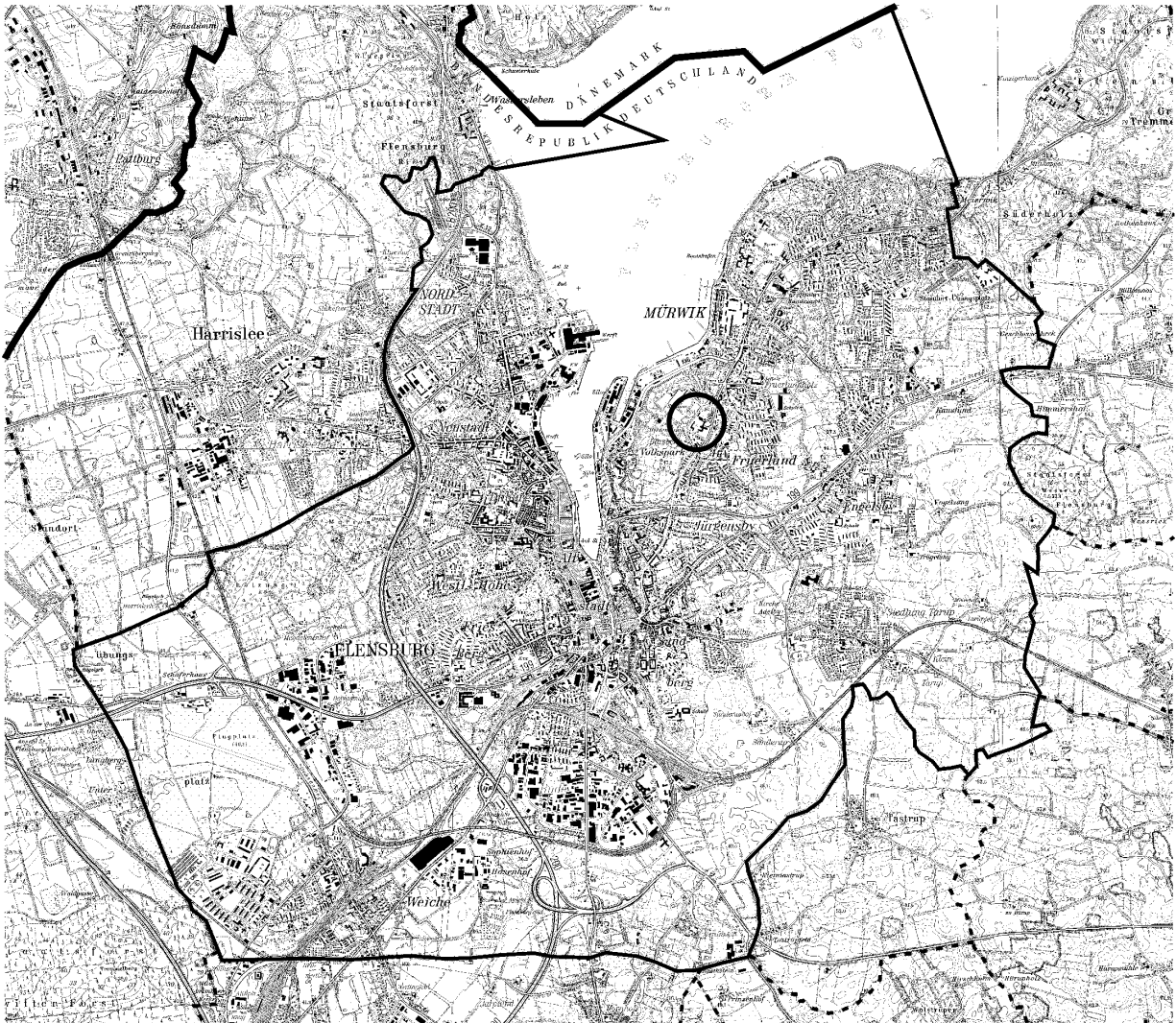


Begründung

für den Bebauungsplan
„Ehemaliges PH-Gelände“ (Nr. 248, 1. Änderung)



Inhalt

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

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 einer Linie in einem Abstand von etwa 100 m nördlich der Jahnstraße,

im Osten: von einer Linie in einem Abstand von etwa 120 m östlich der Arndtstraße,

im Süden: von der Jahnstraße und

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

Der Bebauungsplan baut auf den Flächennutzungsplan auf, der im Planungsbereich Wohnbauflächen vorsieht.

2.3 Landschaftsplan, Grünordnungsplan

Aus dem Landschaftsplan ergeben sich keine zusätzlichen Anforderungen. Für die Bewältigung der Eingriffsregelung (siehe 5.7) ist ein Grünordnungsplan nicht erforderlich. Biotop nach § 15a und § 15b LNatSchG sind nicht vorhanden. Schutzregime nach Boden-, Wasser- und Naturschutzrecht sind nicht gegeben.

2.4 Weitere Vorschriften

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

2.5 Aufzuhebende Satzungen

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans 248 „Ehemaliges PH-Gelände“ wird der Ursprungsplan im von der Änderung betroffenen Teilbereich aufgehoben.

3. Beschreibung des Gebietes

Das Planungsgebiet liegt im Nordosten des Stadtgebietes und ist über die von der Mürwiker Straße abzweigende Jahn- oder Fichtestraße und die Arndtstraße im Westen des Planungsgebietes zu erreichen. Im Norden, Süden und Osten ist das Planungsgebiet von vorhandenen bzw. geplanten Wohnsiedlungen umgeben (ein- bis zweigeschossige Bebauung, Einfamilien- und Reihenhäuser). Im Westen grenzen die Sportanlagen des Volksparks mit einer Vielzahl von Freizeit- und Naherholungseinrichtungen an das Gebiet an (Sportanlagen, Spielplätze, Kleingärten, Jugendherberge, Wasserturm als Aussichtspunkt, Spazierwege, Wald- und Wiesenflächen...).

Zur Zeit ist das Planungsgebiet mit einem dreigeschossigen Studentenwohnheim bebaut (Burse), das Gebäude wird jedoch wegen seines schlechten baulichen Zustands abgerissen.

Das Gelände steigt von Westen nach Osten um insgesamt etwa 4,00 m an.

4. Anlass für die Planaufstellung

Der ursprüngliche Bebauungsplan bezog sich mit seinen Festsetzungen auf den Gebäudebestand. Da entgegen der ursprünglichen Absicht, das Gebäude zu erhalten, nunmehr eine Neuerrichtung von Reihenhäusern geplant ist, wird für diesen Teilbereich des Bebauungsplans eine neue Konzeption entwickelt.

5. Planinhalt und Festsetzungen

5.1. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht senkrecht zur Arndtstraße angeordnete Reihenhauzeilen in offener Bauweise vor (Längen unter 50 m). Entlang der Arndtstraße sind in gebündelter Form Flächen für Carports und Unterstände z. B. für Mülltonnen oder Fahrräder vorhanden.

Insgesamt bildet die Struktur des von der 1. Änderung betroffenen Teilgebietes des Bebauungsplans 248 eine eigenständige städtebauliche Figur aus. Die Eigenständigkeit wird durch die Ausrichtung der Bauzeilen senkrecht zur Arndtstraße, das klare Erschließungskonzept mit Wohnwegen im Norden der Gebäude und den Gärten im Süden sowie durch die Einfassung des Quartiers durch eine Hecke als Abgrenzung zu den Einfamilienhausgrundstücken betont.

5.2. Erschließung, Infrastruktur

5.2.1. Verkehrserschließung

Die Erschließung des Wohngebietes erfolgt über die Jahn- bzw. die Fichtestraße, die jeweils von der Mürwiker Straße abzweigen und in die Arndtstraße führen. Die Arndtstraße erhält im Zuge der Baumaßnahme auf der Ostseite ein Gehweg. Die

Hauseingänge sind über private Wohnwege im Norden der Hauszeilen an das Straßen- und Wegenetz angebunden (L1-Flächen).

Das vorhandene Straßennetz ist in der Lage, den Verkehr, der durch die max. 24 WE umfassende neuen Reihenhausrundstücke entsteht, aufzunehmen.

5.2.2. Öffentlicher Personennahverkehr

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

5.2.3. Ruhender Verkehr

Entlang der Arndtstraße werden in ausreichender Zahl öffentliche Parkplätze angeordnet (Senkrechtaufstellung).

5.2.4. Geh- Fahr- und Leitungsrechte

Im Bereich der L 1-Flächen wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger sowie ein Gehrecht zu Gunsten der Anlieger festgesetzt. Dadurch ist die Erschließung der einzelnen Hauseinheiten gesichert. Für die Anlieger im Norden der Wohnwege ist der Zugang in den jeweiligen Garten möglich, ohne das Gebäude durchqueren zu müssen. Im Bereich der Baufläche entlang der Jahnstraße wird das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht bis zur Arndtstraße verlängert (Zugänglichkeit von der Arndt- und der Jahnstraße). Auf diese Weise ist gewährleistet, dass in Notfällen Wegelängen von weniger als 50 m bis zu den Hauseingängen vorhanden sind (Feuerwehr, Rettungsfahrzeuge ...).

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 Ver- und Entsorgungsträger. Das Leitungs- bzw. Kanalnetz wird über die vorhandenen Straßen bis an die Grundstücke herangeführt. Auf den Grundstücken sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für die Ver- und Entsorgungsträger eingetragen.

Die Abholung der Müllbehälter erfolgt über das vorhandene Straßennetz. Entlang der Arndtstraße sind in Zuordnung zu den Carports Behausungen für Mülltonnen vorgesehen. Wertstoffsammelbehälter für Glas sollen im benachbarten SO-Gebiet aufgestellt werden (Parkplatzfläche).

5.2.6. Soziale Infrastruktur

Zusätzliche Einrichtungen zur Stärkung der sozialen Infrastruktur der Stadtteile Frerlund 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

Das Baugebiet ist insgesamt als WA-Gebiet ausgewiesen. Es fügt sich damit in die bereits vorhandene Nutzungsstruktur der benachbarten Wohngebiete ein. Die Nähe zu den Naherholungseinrichtungen des Volksparks und die gleichzeitig gute Anbindung stellen hervorragende Rahmenbedingungen für das Wohnen dar. Dem Ruhebedürfnis der Bewohner wird durch die Anordnung einer geschlossenen Bebauung entlang der Mürwiker Straße bzw. durch passiven Schallschutz im Bereich der auf die Arndtstraße gerichteten Gebäudewestseiten der Reihenhäuser Rechnung getragen (siehe 5.9). 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.

5.3.2. Maß der baulichen Nutzung

Als Hausformen sind im WA-Gebiet nur Hausgruppen zulässig. Die Hausgruppen ergänzen das westlich vom Planungsgebiet vorhandene Angebot an Einfamilienhäusern und führen insgesamt zu einem vielfältigen Angebot unterschiedlicher Hausformen. Die zulässige, zweigeschossige Bauweise und die Grundflächenzahl von 0,3 führen zu einer angemessenen Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke und korrespondieren mit der Dichte der benachbarten Bebauung.

5.4. Bauweise, Baugrenzen

Für den überwiegenden Teil des WA-Gebietes ist eine offene Bauweise festgesetzt. Dies entspricht dem städtebaulichen Ziel einer aufgelockerten, durchgrünzten Bebauung. Die Länge der zulässigen Häuserzeilen bleibt unter 50 m. Entlang der Jahnstraße kann diese Länge um 1,00 m überschritten werden. Aus diesem Grund wird hier eine abweichende Bauweise festgesetzt. Insgesamt wird durch die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen gewährleistet, dass Maßstabsbrüche gegenüber den benachbarten Einzelhäusern vermieden werden. Durch die Baugrenzen werden die Abstände der Gebäude untereinander und zu den benachbarten Grenzen auf ein verträgliches Maß festgelegt.

5.5. Garagen und Stellplätze

Im Bereich der Arndtstraße werden Flächen für überdachte Stellplätze angeordnet. Durch die Bündelung wird erreicht, dass die übrigen Flächen vom Verkehr freigehalten werden können. Für die Baufläche entlang der Jahnstraße ist eine zusätzliche Fläche

im Bereich der südöstlichen Ecke des Baugebietes für überdachte Stellplätze ausgewiesen.

5.6. Nebenanlagen

Um in Bezug auf die Nebenanlagen einen Wildwuchs auf den Grundstücken zu vermeiden, werden im Bereich der Arndtstraße in Zuordnung zu den überdachten Stellplätzen Flächen für Nebenanlagen angeordnet (Fahrräder, Müll). Außerdem ist jedem Grundstück eine weitere Fläche zugeordnet (Garten- bzw. Gerätehaus), deren maximale Fläche pro Grundstück auf 6 m² und deren Höhe auf 3,00 m begrenzt ist. Ansonsten dürfen außerhalb der überbaubaren Flächen auf den privaten Grundstücken keine weiteren Nebenanlagen errichtet werden. Auf diese Weise wird eine geordnete Entwicklung auch in Bezug auf die Nebenanlagen gewährleistet.

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

5.7. Grünordnung

5.7.1. Ausgangslage

Das B-Plan Gebiet ist geprägt durch den dreigeschossigen Gebäuderiegel des ehemaligen Studentenwohnheims (Burse). Entlang der Arndt- und Jahnstraße sind als Randbepflanzung größere Bäume vorhanden, die durch Begehung bewertet und anschließend kartiert wurden. Durch den Abriss des vorhandenen Gebäudes, den Zustand und die Wertigkeit der Bäume und die geplante Neubebauung ist ein Erhalt der Bäume nicht möglich.

5.7.2. Eingriff / Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Der Planänderungsbereich war im Ursprungsplan als Baufläche in den Grenzen des vorhandenen Gebäudes festgesetzt. Damit wäre keine Änderung verbunden gewesen. Nunmehr werden neue Baugrenzen festgesetzt, die eine Bebauung mit Reihenhauszeilen zulassen. Eine Gegenüberstellung der bebaubaren Flächen im Ursprungsplan und in dieser Änderung ergibt bei Berücksichtigung einer Überschreitungsmöglichkeit von 50% für Carports, Wege, Stellplatzflächen usw. folgendes Bild:

Baufenster B-Plan 248:	$2.056 \text{ m}^2 + 50\% = 3.084 \text{ m}^2$
Baufenster B-Plan 248 (1. Änderung):	$1.620 \text{ m}^2 + 50\% = 2.430 \text{ m}^2$

Resümierend ergibt sich damit zukünftig ein günstigeres Verhältnis von bebauten zu unbebauten Flächen. Eine Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/Ausgleichs-Regelung entfällt damit.

Schutzregime nach Boden-, Wasser- und Naturschutzrecht auf EU-, Bundes-, Landes- und lokaler Ebene liegen nicht vor.

Wertgebende Grünelemente könnten die an der Süd- und Westseite des Grundstücks vorhandenen Sträucher, Bäume und Hecken darstellen.

5.7.2.1 Bäume

Die Süd- und Westseite der ehemaligen Burse war zu den anliegenden Straßen mit einer Schnitthecke eingefasst. Diese ist wegen fehlender Pflege zwischenzeitlich ausgewachsen, verholzt und lückenhaft. In Folge der zukünftigen Bebauung des Grundstücks und wegen der fehlenden Zukunftsfähigkeit der Hecke wird davon ausgegangen, dass diese entfällt.

Der verbleibende Freiraum der Burse ist mit Gebüsch und Einzelexemplaren von Hainbuchen, Bergahorn, Fichten, Kastanien und einem Götterbaum gestaltet worden. Durch unsachgemäße Kappung in den Vorjahren sind fast alle vorhandenen Bäume in einen mehrfachen Zwieselwuchs übergegangen. Eine zukunftssträchtige Entwicklung und Erhaltung dieser Exemplare ist damit ausgeschlossen. Auch die Pappel auf der Westseite als markantes, bildgestaltendes Element ist als nicht zu fördern einzustufen. Insgesamt entfallen damit 14 Bäume mit Stammumfängen von 1,0 m bis 2,5 m.

Für die wegfallenden Bäume soll auf den Grundstücken Ersatz geschaffen werden. Entlang der Jahn- und der Arndtstraße werden dafür insgesamt 11 neue Bäume gepflanzt (Sand- oder Weißbirken).

Zusätzlich wird als Abgrenzung zu den Einfamilienhausgrundstücken im Osten und den Reihenhäusern im Norden eine Hecke aus überwiegend heimischen Einzelsträuchern (mindestens 80 %) gepflanzt. Dies wird im Bebauungsplan über das Anpflanzgebot A1 geregelt.

5.7.2.2 Abwägung

Die vorliegende 1. Änderung des B-Planes 248 verursacht mit dem Abriss der vorhandenen Burse und dem Neubau von Reihenhäusern keine maßgeblichen umweltrelevanten Wirkungen. Durch geringeren bzw. gleichbleibenden Versiegelungsgrad entfällt die Eingriffs- und Ausgleichsthematik. Schutzrelevante Wirkungen auf Boden, Wasser, Natur und Landschaft ergeben sich ebenfalls nicht.

Somit wird für diese Änderung des B-Plans auch auf einen umfassenden Umweltbericht verzichtet. Im Übrigen wird auf die Begründung des Ursprungsplans verwiesen.

5.8. Altlasten

Im Planungsgebiet sind keine Altlasten bekannt.

5.9. Immissionsschutz / Emissionsbegrenzung

Im Planungsgebiet ist der Sportlärm, der durch den Betrieb des Stadions und der umliegenden Sportplätze entsteht, zu berücksichtigen. Das im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan 248 erstellte schalltechnische Gutachten wurde unter Berücksichtigung der veränderten Rahmenbedingungen aktualisiert. Weil sich durch den Wegfall des parallel zur Arndtstraße verlaufenden, dreigeschossigen Gebäuderiegels des ehemaligen Studentenwohnheims und durch die neu entwickelte Konzeption mit senkrecht zur Arndtstraße ausgerichteten Gebäudezeilen auch die Rahmenbedingungen für die Einfamilienhausgrundstücke zwischen Mürwiker Straße und B-Plangebiet geändert haben, wurden auch für dieses Gebiet die Auswirkungen ermittelt.

Im Bereich der an das Planungsgebiet angrenzenden Einfamilienhausgrundstücke werden durch die neue, offenere Bebauung nach wie vor die Orientierungswerte gemäß

18. BImSchV eingehalten. Im Planungsgebiet selbst ist an den westlichen, zur Arndtstraße gerichteten Gebäudeseiten für das Außenbauteil ein resultierendes Schall-dämmmaß von 30 dB einzuhalten. Dieser Wert kann ohne hohen Aufwand erreicht werden.

Um die Beziehung zum Landschaftsraum des Volksparks nicht zu beeinträchtigen, kommt aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht ein Lärmschutzwall bzw. eine Lärmschutzwand nicht in Betracht.

5.10. Gestalterische Festsetzungen

Im Bebauungsplan sind als Dachformen nur Pultdächer mit einer Neigung von maximal 15° zulässig. Auf diese Weise wird die Eigenständigkeit des Siedlungsabschnittes betont und es entsteht ein zusammenhängendes, einheitliches Erscheinungsbild.

Um zum öffentlichen Raum und zu den Wohnwegen ein Sammelsurium von unterschiedlichen Abgrenzungen zu vermeiden, wird festgelegt, dass Einfriedigungen nur in Verbindung mit einer Hecke zulässig sind. Dabei sind die Einfriedigungen so anzuordnen, dass sie hinter der Hecke verborgen und von den Wegen bzw. Straßen aus nicht zu sehen sind (auf der dem Weg/der Straße abgewandten Seite der Hecke).

6. Gebietsgliederung / Flächengliederung

Durch den Bebauungsplan werden die vorhandenen Flächen wie folgt gegliedert:

Wohnbauflächen WA	ca.	5.640 m ²
Verkehrsflächen	ca.	1.300 m ²
Gesamtfläche	ca.	6.940 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 Erschließungsaufwandes 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

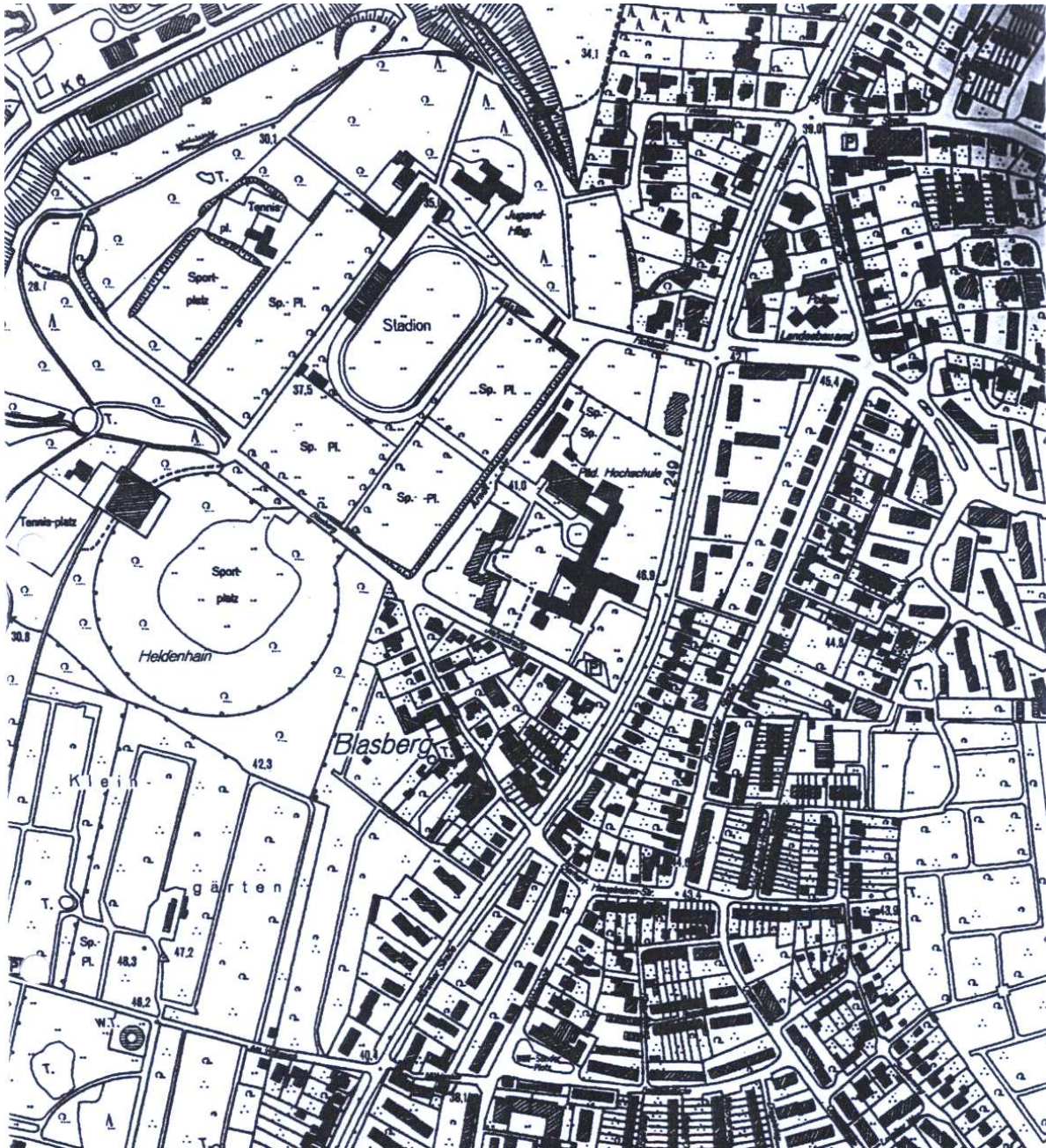
10. Anhang

- Anlage 1 Übersichtsplan des Planungsraumes aus 2003
- Anlage 2 Artenliste heimische Sträucher
- Anlage 3 Artenliste nicht heimische Sträucher

Flensburg, den 01.12.2005

Anlage 1

Übersichtsplan des Planungsraumes aus 2003



Anlage 2

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), *Eucnyme europaeus* (Pfaffenhütchen), *Viburnum opulus* (Schneeball), *Crataegus laevigata* (Zweiggriffeliger 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 3

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

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