

Amtliche Bekanntmachung

Der Ausschuss für Umwelt, Planung und Stadtentwicklung der Stadt Flensburg hat am 05.10.2010 die **1. vereinfachte Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Seniorenzentrum Swinemünder Straße“ (VEP Nr. 16)** für das Gebiet des

Grundstückes Swinemünder Straße 13 und der davor gelegenen Straßenfläche

als Entwurf beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Der Planentwurf liegt mit Begründung vom **18.10.2010** bis **18.11.2010** in Flensburg, Technisches Rathaus, Am Pferdewasser 14, Hauptgeschoss, während der Dienststunden öffentlich aus.

Folgende umweltrelevanten Informationen sind verfügbar und liegen mit aus:

- Schalltechnisches Gutachten
- Verkehrsgutachten

Während der Auslegungsfrist können alle an der Planung Interessierten die Planungen und umweltbezogenen Stellungnahmen einsehen sowie Stellungnahmen hierzu schriftlich oder zur Niederschrift im Technischen Rathaus, Stadt- und Landschaftsplanung, Zimmer 119, abgeben. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben. Einwendungen, die im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht werden, aber hätten fristgerecht geltend gemacht werden können, machen einen Normenkontrollantrag nach § 47 VwGO unzulässig.

Diese Bekanntmachung ist am 08.10.2010 durch Bereitstellung im Internet veröffentlicht worden. Auf die Bereitstellung im Internet ist am 08.10.2010 im Flensburger Tageblatt und im Flensburg Avis hingewiesen worden.

Stadt Flensburg, Der Oberbürgermeister, - Fachbereich Umwelt und Planen -, Stadt- und Landschaftsplanung

Anlage (nachrichtlich)
Begründung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Begründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„Seniorenzentrum Swinemünder Straße“ / 1. vereinfachte Änderung
(VEP Nr. 16 / 1. vereinfachte Änderung)



Inhalt

1.	Plangebiet.....	4
2.	Rechtliche Vorschriften.....	4
2.1	Rechtsgrundlagen	4
2.2	Flächennutzungsplan	4
2.3	Landschaftsplan	4
2.4	Weitere Vorschriften	4
2.5	Aufzuhebende Satzungen	4
3.	Beschreibung des Gebietes.....	5
4.	Gründe für die Planaufstellung.....	5
4.1	Gründe für die Durchführung eines vereinfachten Verfahrens	
	(§ 13 BauGB)	5
5.	Planungsziele und städtebauliches Konzept	6
6.	Umweltbericht gem. § 2a BauGB.....	7
7.	Berücksichtigung der Belange besonderer Bevölkerungsgruppen.....	7
7.1	Gender-Aspekte	9
7.2	Familien / Kinder und Jugendliche.....	8
7.3	Senioren und Menschen mit Behinderungen	8
8.	Planinhalt und Festsetzungen	9
8.1	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	9
8.1.1	Art der baulichen Nutzung.....	9
8.1.2	Maß der baulichen Nutzung	9

8.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	9
8.2.1	Bauweise	9
8.2.2	Überbaubare Grundstücksfläche (Baulinien, Baugrenzen, Bebauungstiefe)	10
8.3	Erschließung, Infrastruktur	10
8.3.1	Verkehrerschließung	10
8.3.2	Öffentlicher Personennahverkehr	11
8.3.3	Ruhender Verkehr / Erreichbarkeit der Hauseingänge	11
8.3.4	Technische Infrastruktur.....	11
8.3.5	Abfall, Wertstoffe.....	11
8.3.6	Soziale Infrastruktur	11
8.4	Zahl der Stellplätze und Garagen, Abstellanlagen für Fahrräder	11
8.5	Grünordnerische Festsetzungen.....	11
8.6	Belange von Natur und Landschaft, Freianlagenplanung.....	12
8.7	Altlasten.....	21
8.8	Immissionsschutzbezogene Festsetzungen	22
8.9	Denkmalschutzbezogene/Gestalterische Festsetzungen.....	22
8.10	Nachrichtliche Übernahmen.....	23
9	Gebietsgliederung	23
10	Gutachten / Expertisen.....	23

Anmerkung:

Die geänderte textliche Fassung der Begründung zur 1. vereinfachten Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VEP Nr. 16 ist durch Kursivdruck kenntlich gemacht.

1. Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Osten Flensburgs im Ortsteil Mürwik. Der Plangeltungsbereich erstreckt sich über das Grundstück Swinemünder Straße 13 und die davor gelegene Straßenfläche.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden: durch die Nordgrenze der Swinemünder Straße,
- im Osten : durch die Flurstücke 6, 651, 329, 331 und 212 der Gemarkung 1249 der Flur 50,
- im Süden : durch die Flurstücke 335 und 127 der Gemarkung 1249 der Flur 50,
- im Westen: durch das Flurstück 140 der Gemarkung 1248 der Flur 50.

2. Rechtliche Vorschriften

2.1 Rechtsgrundlagen

Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind das **Baugesetzbuch** (BauGB) sowie die auf dem BauGB beruhenden Rechtsverordnungen, wie z. B. die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO 1990), die **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90), die **Landesbauordnung** (LBO 2009), das **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) und das **Landesnaturschutzgesetz** (LNatSchG).

2.2 Flächennutzungsplan

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde gemäß § 8 BauGB aus dem wirk-samen Flächennutzungsplan entwickelt, der den Planbereich als gemischte Baufläche darstellt.

2.3 Landschaftsplan

Die Vorgaben aus dem von der Stadt Flensburg aufgestellten Landschaftsplan wurden berücksichtigt.

Das Plangebiet ist als Baufläche für Wohnnutzung dargestellt. Die Bestandssituation wird als stark durchgrüntes Kasernengelände mit größeren extensiv gepflegten Freiflächen sowie umfangreichem Baumbestand beschrieben.

2.4 Weitere Vorschriften

Es gelten die Abwassersatzung, die Baumschutzsatzung und Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Flensburg in der jeweils aktuellen Fassung.

2.5 Aufzuhebende Satzungen

Mit dem Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Seniorenzentrum Swinemünder Straße" (VEP Nr. 16) sind innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplan Nr. 34, rechtskräftig seit dem 10.12.1995 und der Überschneidungsbereich mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Sonwik" (VEP Nr.12), rechtskräftig seit dem 15.7.2006, außer Kraft getreten.

Mit Inkrafttreten der 1. Änderung tritt der VEP Nr. 16 außer Kraft.

3. Beschreibung des Gebietes

Im Plangebiet wird das Grundstück einer ehemaligen Bundeswehrliegenschaft überplant. Auf dem Grundstück befinden sich vier Bestandsgebäude, ein ehemaliges Stabsgebäude, ein Kompaniegebäude als ehemalige Mannschaftsunterkunft, eine KFZ – Halle und eine Tankstelle mit Tankanlage.

Das Grundstück wurde 1995 an das Deutsche Rote Kreuz, Landesverband Schleswig-Holstein, veräußert und unterliegt seitdem keiner Nutzung. Es ist stark durchgrünt und durch umfangreichen Baumbestand geprägt. Im Norden und Osten wird es von Wohngebietflächen mit Geschosswohnungsbauten zur Mürwiker Straße, teils mit gewerblicher Nutzung in den Erdgeschossenebenen, umgeben. Es grenzt im Süden an das Grundstück der Dänischen Schule, Jens-Jessen Skole, im Westen an ein Grundstück der Bundeswehr mit einer Nutzung als Offiziersheim. Bei Teilflächen im Südwesten dieses Grundstücks handelt es sich um Waldflächen.

4. Gründe für die Planaufstellung

Dem Entwicklungsziel der Stadt Flensburg entsprechend, ehemalige Bundeswehrliegenschaften in eine geordnete und funktionale Nutzung zu überführen, wurden im Jahr 2002/2003 vom DRK Landesverband Schleswig-Holstein Planungen zur Errichtung eines Senioren – Dienstleistungszentrums als Pflegeeinrichtung mit 100 Bewohnerplätzen einschließlich der erforderlichen Einrichtungen, für Therapie, offener Mittagstisch etc. entwickelt. Für dieses ursprüngliche Vorhaben wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Seniorenzentrum Swinemünder Straße“ (VEP Nr. 16) aufgestellt und beschlossen. Da dieses Vorhaben seinerzeit aufgrund interner Umstrukturierungsmaßnahmen des Deutschen Roten Kreuzes nicht verwirklicht worden ist, ist nunmehr die Planung modifiziert worden. Neues Planungsziel ist neben der Errichtung eines Seniorenzentrums mit betreuten Wohnungen die Errichtung von Wohnungen für Menschen mit Behinderungen. Die Einrichtungen werden mit entsprechenden Serviceangeboten ausgestattet.

4.1 Gründe für die Durchführung eines vereinfachten Verfahrens (§ 13 BauGB)

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Planung berücksichtigt Art und Maß der baulichen Nutzung. Abstandsflächen, GRZ, GFZ und max. Firsthöhe werden eingehalten. Die Baugrenzen werden im Vergleich zur vorherigen Planung in wenigen Bereichen geringfügig - jedoch unter Einhaltung der Abstandsflächen - überschritten, so dass keine Betroffenheiten zu erwarten sind. Abweichend von den ursprünglichen Darstellungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist eine zweite Ein- und Ausfahrt für eine Tiefgarage vorgesehen. Es existieren keine Anhaltspunkte für eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 und für eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV durch die Anlage einer weiteren Zufahrt. Es werden keine Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet oder begründet. Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

5. Planungsziele und städtebauliches Konzept

Das von der Swinemünder Straße erschlossene Grundstück eignet sich als Standort eines Zentrums mit unterschiedlichen Wohnformen für Senioren und Menschen mit Behinderungen. Ergänzt wird das geplante Zentrum mit entsprechenden Betreuungsangeboten sozialer Dienste.

Das gewachsene Umfeld bietet den Bewohnern besonders mit den vorhandenen Grünstrukturen, der abwechslungsreichen Topografie und der fußläufigen Nähe zur Flensburger Förde viele Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.

Die Konzeption sieht vor, die vorhandene Bausubstanz aus der ehemaligen Nutzung als Bundeswehrliegenschaft abzubrechen. Die einzelnen Neubauten werden höhenmäßig gestaffelt in das Gelände integriert. Die Wohnbereiche sind nach Süden und Westen orientiert.

Lediglich der direkt an der Swinemünder Straße gelegene zweigeschossige Altbau wird in die Planung des Seniorenzentrums mit einbezogen.

Dieser Altbau wird als Servicehaus für beide Wohnformen im Erd- und Obergeschoss umgebaut. Im Erdgeschoss werden Gemeinschaftseinrichtungen wie Büro, Verwaltung, Besprechungs- und Beratungszimmer für soziale Dienste, Aufenthalts- und Multifunktionsräume untergebracht. Weiterhin sind 2 Gästeappartements vorgesehen, die von Besuchern der Bewohner angemietet werden können. Im Obergeschoss und ausgebauten Dachgeschoss werden 8 senioren-gerechte Wohnungen gebaut, welche über einen Fahrstuhl erreichbar sind.

Das vorhandene Kellergeschoss nimmt die Technik der gesamten Wohnanlage mit den Hausanschlüssen auf.

Das Grundstück wird geprägt durch den zu erhaltenden Baumbestand, die topografischen Verhältnisse und den einbezogenen Gebäudebestand. Eingepasst in diese prägenden Elemente werden drei- und zweigeschossige Gebäudekörper in gelockerter Bauweise, teils als Winkelbau, geordnet nach geplanten Wohnformen, angeordnet. Im Süden und Westen des Grundstücks werden in vier Wohngebäuden 48 Wohneinheiten für Senioren über Laubengänge und den Einbau von Aufzügen erschlossen.

Im östlichen Bereich des Grundstücks entsteht ein zweigeschossiges Gebäude mit betreuten Wohneinheiten für ältere Menschen mit Behinderungen. Die Wohnungen sind geeignet, Menschen außerhalb einer teilstationären oder stationären Einrichtung ein weitgehend selbständiges Leben zu ermöglichen.

Im östlichen Gebäudeflügel werden je Geschoss 3 Wohneinheiten als Zwei-Personenhaushalte und eine Wohngemeinschaft für zwei Bewohner geplant. Im südlichen Gebäudetrakt entstehen 4 Wohneinheiten als Ein-Personenhaushalte. Die bauliche Ausstattung erfolgt behindertengerecht. Insgesamt entstehen in diesem Gebäude 16 Wohneinheiten.

Die Gestaltung der Neubauten wird, angepasst an die Umgebung, mit Sichtflächen aus Verblendmauerwerk und Dachformen wie Pultdach und Flachdach mit aufgestellten Pultflächen ausgeführt.

Durch die Anordnung der Gebäude ergeben sich großzügige Freiflächen, die parkartig gestaltet werden und über ein ausgebautes Fußwegenetz verfügen. In der

Gartenanlage werden Terrassen, Wege und Sitzplätze angelegt, um eine gute Nutzbarkeit zu gewährleisten und so zur Lebensqualität der Bewohner beizutragen. Soweit möglich, sollen wasserdurchlässige Wegematerialien verwendet und das Oberflächenwasser auf dem Gelände versickert werden.

Die Freiflächen werden im Westen des Grundstücks über einen Fußweg, der zusätzlich als Feuerwehzufahrt genutzt wird, an die Swinemünder Straße angebunden. Damit wird eine übergeordnete Verbindung an das öffentliche Fußwegenetz bis zur Flensburger Förde geschaffen.

Die Erschließung des Seniorenzentrums erfolgt über die im Norden vorhandene Ein- und Ausfahrt von der Swinemünder Straße und über eine neu herzustellende Ein- und Ausfahrt, die eine Tiefgarage im Westen des Grundstücks mit weiteren 28 Stellplätzen anbindet. Die Zufahrt zur Tiefgarage verläuft auf einer bereits vorhandenen Zuwegung an der Nordwestseite des Geländes.

Der Einsatz erneuerbarer Energien wird durch Photovoltaikanlagen auf einer Dachteilfläche berücksichtigt.

Entsprechende Regelungen im Durchführungsvertrag stellen sicher, dass die Planungsziele erreicht werden.

6. Umweltbericht gem. § 2a BauGB

Aus den unter Punkt 4.1 genannten Gründen erfolgt eine Bauleitplanung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung und dem Monitoring abgesehen.

7. Berücksichtigung der Belange besonderer Bevölkerungsgruppen

Auf der Ebene der Bauleitplanung sind die Belange bestimmter Bevölkerungsgruppen (Frauen / Männer, Familien sowie Kinder und Jugendliche, Senioren, Menschen mit Behinderungen) nicht unmittelbar erkennbar, soweit nicht die Voraussetzungen für Vorhaben geschaffen werden sollen, die speziell diesen Gruppen zugeordnet sind. Im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung besteht grundsätzlich für jede gesellschaftliche Gruppe gleichermaßen die Möglichkeit der Einflussnahme auf die Planung. Gesellschaftlich bedingte Ungleichgewichte z.B. bei der Besetzung von politischen Gremien oder Verbänden, die an der Bauleitplanung als Entscheidungsträger beteiligt sind oder im Zuge der Behördenbeteiligung gehört werden, können durch die Planung selbst nicht beeinflusst werden. Soweit vorhanden werden aber die der Stadt Flensburg zugeordneten Beiräte oder Vertreter der jeweiligen Bevölkerungsgruppe beteiligt. Die im betroffenen Stadtteil organisierte Bürgervereinigung „Forum Mürwik“ wird ebenfalls auf die vorgesehene Planung hingewiesen und erhält die Möglichkeit zum Vorbringen Ihrer Anliegen.

Übergeordnetes Ziel der Bauleitplanung ist es, im gesamten Stadtgebiet ein für alle Gruppen attraktives Wohnraumangebot zu schaffen, das eine wohnungnahe Versorgung, einen kurzen, möglichst barrierefreien Zugang zu den Verkehrswegen

und dem ÖPNV, den Arbeitsplätzen, den sozialen und kulturellen Infrastruktureinrichtungen sowie den Freizeit- und Erholungsräumen gewährleistet.

7.1 Gender-Aspekte

In Bezug auf die täglichen Lebensabläufe von Frauen und Männern (Verknüpfung des Erwerbs- und des Gesamtalltags, Mobilität, häusliche Pflege von Angehörigen, Freizeit, soziale Kontakte ...) wird durch den Bauleitplan ein Angebot unterbreitet, das allenfalls ein Gerüst darstellt und nur von den zukünftigen Bewohnern mit Leben erfüllt werden kann.

In der vorliegenden Planung wird auf die Bedürfnisse älterer und behinderter Menschen besonders eingegangen. Die baulichen Standards ermöglichen das barrierefreie Wohnen und die barrierefreie Nutzung des Wohnumfeldes. Die Planung deckt sich mit den durch die Gender-Planung verfolgten Zielen.

7.2 Familien / Kinder und Jugendliche

Die Stadt Flensburg ist Mitglied im Lokalen Bündnis für Familien in der Region Flensburg und strebt eine weitere Verbesserung der Situation für Familien, Kinder und Jugendliche an. Dazu gehören neben guten Betreuungs- und Bildungseinrichtungen familienfreundliche Plätze zum Wohnen und Arbeiten, freie Spiel- und Sportflächen, Veranstaltungen, Freizeit- und Ferienprogramme und vieles mehr.

Im Rahmen der Bauleitplanung bedeutet dies - abgesehen von speziell auf die Bedürfnisse dieser Gruppe zugeschnittenen Vorhaben – in erster Linie die Bereitstellung eines ausreichenden, innerstädtischen Wohnraumangebotes für alle Gruppen und insbesondere der Familien, da die Stadt das umfassendste und vielfältigste Versorgungsangebot für wohnungsnahе Arbeitsplätze, Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs, ÖPNV-Anbindung, kulturellen und Freizeiteinrichtungen u.ä. zur Verfügung stellt. Die Bauleitplanung schafft die Grundvoraussetzungen für ein attraktives Wohnumfeld, dessen Ausgestaltung dann Gegenstand nachfolgender Prozesse und Planungen ist.

Die Beteiligung der Kinder und Jugendlichen erfolgt dabei in der Regel indirekt, soweit die jeweilige Planung nicht unmittelbar ein speziell auf diese Gruppe zugeschnittenes Vorhaben zum Inhalt hat. Die Interessensvertretung erfolgt indirekt über die Beteiligungsmöglichkeit der Eltern bzw. institutionelle Behörden und städtische Dienststellen; eine Jugendratsversammlung besteht in Flensburg derzeit nicht.

In der vorliegenden Planung wird die Begegnung der Generationen besonders durch Aufenthaltsmöglichkeiten im Freien gefördert. Die zur Verfügung stehenden Gästewohnungen erleichtern manchen Familienmitgliedern einen Besuch und ermöglichen das Beisammensein.

7.3 Senioren und Menschen mit Behinderungen

Vor dem Hintergrund des fortschreitenden demographischen Veränderungsprozesses ist eine auch auf die Belange von Senioren eingehende Bauleitplanung von besonderer Bedeutung. Diese Belange sind hinsichtlich der zu beachtenden Einschränkungen der Beweglichkeit, des Seh- und Hörvermögens und der in Anspruch genommenen Hilfsmittel wie Gehhilfen und Rollstuhl weithin deckungsgleich mit den Anforderungen der Menschen mit Behinderungen. Beide

Gruppen sind über die Beteiligung des Seniorenbeirates bzw. der Beauftragten für Menschen mit Behinderungen am Planungsprozess beteiligt.

Den Belangen von Senioren und Menschen mit Behinderungen kommt eine barrierefreie Gestaltung der Außenbereiche entgegen, die eine Nutzung für alle Bewohner erleichtert.

In der vorliegenden Planung wird von den Festsetzungsmöglichkeiten nach § 84 LBO Gebrauch gemacht, indem eine barrierefreie Erreichbarkeit von Stellplätzen, Garagen und Haustüren festgesetzt wird. Gleiches gilt für die Erreichbarkeit und Nutzbarkeit von Abfallbehältern.

*Das gesamte Vorhaben ist barrierefrei geplant. Innen- und Außenbereiche können schwellenlos betreten werden.
Unmittelbar vor dem Eingang werden 3 behindertengerechte Pkw-Stellplätze vorgehalten.*

Die baulichen Ausführungen innerhalb der Gebäude und der Freianlagen sind mit dem Behindertenbeauftragten und dem Seniorenbeauftragten der Stadt Flensburg abgestimmt worden. Die Gebäude und Außenanlagen werden barrierefrei hergestellt.

Die barrierefreie Ausführung wird über den Durchführungsvertrag sichergestellt.

8. Planinhalt und Festsetzungen

8.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

8.1.1 Art der baulichen Nutzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt ein Mischgebiet gem. § 6 der BauNVO fest. Innerhalb des Mischgebietes sind die Entwicklungsmöglichkeiten zur Ansiedlung eines *Seniorenzentrums mit betreuten Wohnungen und Wohnungen für Menschen mit Behinderungen* sowie die entsprechenden Serviceeinrichtungen gegeben.

Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs.3 BauNVO werden zur Erhaltung der Wohnruhe wesentliche Störungen vermieden.

8.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer GRZ von 0,35 und einer GFZ von 0,95 gesichert.

Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse wird für den Altbaubereich auf zwei und für die neu überplanten Bereiche auf drei Vollgeschosse festgesetzt. Die Gebäudehöhen werden durch eine Festsetzung von maximalen Firsthöhen begrenzt.

8.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

8.2.1 Bauweise

Gemäß Beschluss des Umwelt- und Planungsausschusses vom 01.04.08 soll die Bauweise die Installation von Solaranlagen oder anderen Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien ermöglichen.

Aufgrund der Nutzung des vorhandenen Fernwärmeanschlusses wird auf die Nutzung von Solar- oder Geothermieanlagen verzichtet.

Es ist vorgesehen, eine ca. 340 m² große Photovoltaikanlage auf der nach Südwesten ausgerichteten Dachfläche des östlichen Wohngebäudes zu errichten. Der Durchführungsvertrag enthält für den Bau die entsprechende Bindung.

Sämtliche Gebäude sind in offener Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO zu errichten. Die festgesetzte offene Bauweise ermöglicht die Errichtung von Gebäuden unter Einhaltung des seitlichen Grenzabstands auch auf einem einheitlichen Grundstück.

8.2.2 Überbaubare Grundstücksfläche (Baulinien, Baugrenzen, Bebauungstiefe)

Auf die Festsetzung von Baulinien wird verzichtet, da aus städtebaulicher Sicht keine Notwendigkeit besteht, bestehende Gebäudefluchten einzuhalten oder weiter zu entwickeln. Stattdessen soll durch die Anordnung von Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Satz 2 BauGB und § 23 BauNVO) die gewünschte Anordnung der Baukörper sichergestellt werden. Die Stellung der Gebäudekörper ist gewählt, um insbesondere eine hohe Durchgrünung des Grundstücks mit geschützten, parkähnlichen Freiflächen zu erhalten.

Die Baugrenzen orientieren sich an dem zu erhaltenden Baumbestand, dem zu erhaltenden Altbau und den neu geplanten Gebäuden.

8.3 Erschließung, Infrastruktur

8.3.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung ist über die Swinemünder Straße gesichert. Der Nachweis eines verkehrsgerechten Verkehrsablaufs und die Auswirkungen auf die Swinemünder Straße durch die Neuplanung und die zusätzlichen Verkehrsströme wurden durch die Ausarbeitung eines Verkehrsgutachtens geprüft.

Die derzeitige Verkehrsbelastung wurde mittels einer Verkehrszählung im September 2010 erfasst. Der zusätzlich zu erwartende Verkehr aus der Umnutzung der ehemaligen Bundeswehrliegenschaft zur Wohnanlage wurde ermittelt und entsprechend umgelegt. Der Verkehr aus dem Baugebiet Sonwik wurde ebenfalls berücksichtigt. Das Jahr 2030 bildet den Prognosehorizont für die Verkehrsentwicklung.

Unter Berücksichtigung der allgemeinen Verkehrszunahme wird die Belastung der Swinemünder Straße mit 651 Kfz/24h im Jahr 2030 berechnet. Hinzu kommen die Fahrten, die durch die betreute Wohnanlage erzeugt werden. Diese sind mit 100 Kfz/24h ermittelt worden. Da das Gebiet Sonwik noch nicht vollständig entwickelt ist, ist mit einer Steigerung der Verkehre bis auf eine Gesamtbelastung von 842 Kfz/24h im Jahr 2030 zu rechnen. Im Ergebnis ist die Verkehrszunahme quantitativ untergeordnet. Die Swinemünder Straße ist für die Aufnahme dieser Verkehre geeignet. Sie ist für die zukünftigen Verkehrsbelastungen ausgelegt.

Die Swinemünder Straße verfügt lediglich auf der Nordseite über einen durchgängigen Fußweg in Richtung Westen. Auf der Südseite endet der Fußweg am bestehenden und zukünftigen Ein- und Ausfahrtsbereich des Plangrundstücks. Um eine gesicherte Fußwegerschließung aus dem Grundstücksbereich zu gewährleisten, wird als Erschließungsmaßnahme der Fußweg auf der Südseite über den Ein- und Ausfahrtsbereich ausgebaut. Ein durchgängiger Fußwegverlauf ist bedingt durch die topografischen Verhältnisse nicht möglich, sodass an gesicherter Stelle weiterhin eine Überquerung auf die Nordseite erfolgen muss.

Für den Verkehr für Radfahrer ist keine getrennte Wegführung vorhanden.

8.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist durch die entlang der Mürwiker Straße in Richtung Stadt und Twedter Plack verkehrenden Buslinien gegeben.

Haltestellen sind in unmittelbarer Nähe am Kreuzungsbereich Mürwiker Straße / Swinemünder Straße / Blücherstraße vorhanden.

8.3.3 Ruhender Verkehr / Erreichbarkeit der Hauseingänge

Die neu errichteten Stellplätze und ggf. die Tiefgarage sind von den zugeordneten Gebäuden aus barrierefrei erreichbar (§ 50 Abs. 10 LBO 2009).

Der Zugang von öffentlichen Verkehrswegen, Stellplätzen und Garagen zu den Haustüren wird auch innerhalb des Grundstücks barrierefrei ausgeführt (§ 84 Abs. 1 Nr. 3 LBO 2009).

8.3.4 Technische Infrastruktur

Die Versorgung mit Wasser und Fernwärme erfolgt durch die vor Ort ansässigen Versorgungsträger; für die Fernwärmeversorgung gilt die „Satzung über die Fernwärmeversorgung der Stadt Flensburg“. Eine entsprechende Regelung ist im Durchführungsvertrag enthalten.

Die Ableitung des Schmutz- und Regenwassers erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz.

8.3.5 Abfall, Wertstoffe

Die Abfallbehälter sind an ihren Stellplätzen barrierefrei erreichbar und nutzbar (Festsetzung nach § 84 Abs. 1 Nr. 5 LBO 2009).

8.3.6 Soziale Infrastruktur

Soziale Einrichtungen sind in der Umgebung ausreichend vorhanden. Eine weitere Ausweisung von Flächen ist nicht notwendig.

8.4 Zahl der Stellplätze und Garagen, Abstellanlagen für Fahrräder

Stellplätze: Die notwendigen 18 Stellplätze werden für die geplante Nutzung auf dem privaten Grundstück entsprechend dem Stellplatzerlass (StErl) Schleswig-Holstein hergestellt, inkl. der notwendigen 3 Stellplätze in Überbreite für die mögliche Nutzung mit Rollstuhl oder Kinderwagen.

Darüber hinaus besteht die Option, eine Tiefgarage mit 28 Pkw-Stellplätzen für die Bewohner zu errichten. Mit dieser Tiefgarage kann den künftigen Bewohnern ein zusätzliches Angebot, dass über den Stellplatznachweis hinausgeht, unterbreitet werden. Die Tiefgarage wird über eine Zufahrt im westlichen Grundstücksbereich erschlossen.

Der Durchführungsvertrag wird entsprechende Regelungen enthalten.

Öffentliche Parkplätze:

Für den ruhenden Verkehr werden im westlichen Planbereich der Swinemünder Straße vier zusätzliche öffentliche Parkplätze ausgewiesen.

Abstellanlagen für Fahrräder: Die notwendigen Abstellanlagen für Fahrräder werden auf dem privaten Grundstück entsprechend dem Stellplatzerlass (StErl) Schleswig-Holstein hergestellt.

8.5 Grünordnerische Festsetzungen

Ein südwestlicher Teilbereich des Grundstücks sowie Bereiche des westlichen Nachbargrundstücks sind Waldflächen im Sinne des § 2 LWaldG. Bei der auf dem Grundstück befindlichen Waldfläche handelt es sich um einen Teil eines zusammenhängenden Waldgebietes, das sich über den Fördehang zur Ziegeleistraße hin erstreckt. Das Waldstück auf dem Gelände des DRK besteht vor allem aus Eichen, Weiden und Ahorn, die einen relativ lichten Bestand bilden.

Bereits durch den bestehenden Gebäudebestand ist der gem. § 32 Abs. 2 LWaldG einzuhaltende Regelabstand von 30m unterschritten.

In Absprache mit der zuständigen Forstbehörde Nord wird eine Unterschreitung des Regelabstandes gem. § 32 Abs.5 LWaldG unter der Voraussetzung genehmigt, dass geplante Neubauten soweit wie möglich nach Osten angeordnet werden. Die Baugrenzen werden entsprechend festgesetzt.

Die südliche Waldfläche auf dem Grundstück ist als Niederwald zu bewirtschaften. Der Baum- und Gehölzbestand ist vor der Baumaßnahme auf den Stock zu setzen und frühestens nach 20 Jahren und höchstens nach 30 Jahren erneut auf den Stock zu setzen.

Auf dem Grundstück werden zahlreiche vitale und ortsbildprägende Baumgruppen und Solitäräume als zu erhaltend festgesetzt.

Im Durchführungsvertrag werden die Erhaltung und Pflege der Bäume und die Pflege des Niederwaldes sichergestellt.

8.6 Belange von Natur und Landschaft, Freianlagenplanung

Das Gelände des zukünftigen DRK-Pflegeheimes liegt im Flensburger Stadtteil Mürwik nur ca. 200 m Luftlinie von der Förde entfernt. Von Süden und Westen ist das Grundstück von zum Teil dichtem Baumbestand umgeben, so dass es keine direkte Blickbeziehung zum Wasser gibt. Die Swinemünder Straße ist die einzige Zufahrtsstraße, die gleichzeitig auch die Fußwegeverbindung zum Wohnquartier Sonwik und zur Förde darstellt.

Seit 1995 wurde das Grundstück nicht mehr genutzt. Dadurch konnte sich der bereits vorhandene Baumbestand ungestört entwickeln und ausbreiten. Da das Gelände eingezäunt ist, sind weder am Gebäude noch im Außenraum nennenswerte Schäden durch Vandalismus entstanden. Die Asphalt- und Betonflächen sind jedoch durch die fehlende Pflege und den damit verbundenen Wildkrautaufwuchs in Mitleidenschaft gezogen worden.

Die Belange von Natur und Landschaft wurden von einem unabhängigen Büro für Landschaftspflege in Flensburg ermittelt und *die Freianlagenplanung an das aktuelle Vorhaben angepasst (AUSSENRAUM, 2010)*.

Ziel ist es, eine landschaftsgerechte und möglichst schonende Einbindung des Seniorenzentrums in das Plangebiet zu erreichen. Dabei kommt dem Schutz und der Pflege des zu erhaltenden Altbaumbestandes eine besondere Bedeutung bei.

Der mit der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verbundene Eingriff muss gem. § 14 BNatSchG ausgeglichen werden.

Der Durchführungsvertrag enthält verbindliche Regelungen zum Ausgleich.

Bestand:

Baumbestand

Auf dem Gelände befinden sich 21 eingemessene Bäume sowie eine große Anzahl von Sträuchern und Jungaufwuchs, vorrangig Ahorn. Entlang des Hauptgebäudes und der Garage konnten sich innerhalb der letzten 40 Jahre vor allem Sämlinge zu Bäumen entwickeln.

Östlich der Zufahrt stehen Kastanien, die wahrscheinlich aus der Zeit um 1950 stammen und dort angepflanzt worden sind. Die beiden großen Stieleichen an der Nordseite des Stabsgebäudes stammen aus der Zeit um die Jahrhundertwende (19./20. Jahrhundert), sie sind ca. 100 Jahre alt. Das Hauptgebäude (Stabsgebäude) wurde 1943 mit Rücksichtnahme auf die beiden großen Eichen errichtet.

Westlich vom Stabsgebäude wurden drei Zerreichen am Hang gepflanzt.

Wald

Die Südwestecke des Grundstückes ist Teil eines größeren Waldgebietes, das sich über den Fördehang bis zur Ziegeleistraße hin erstreckt. Im Landschaftsplan der Stadt Flensburg ist diese Waldfläche als zu erhalten gekennzeichnet. Die Zuständigkeit liegt jedoch *bei der Forstbehörde Nord*. Der zuständige Förster stellte bei einem Ortstermin fest, dass der Waldbegriff entsprechend Waldgesetz auch für diesen Ausläufer anzusetzen ist und damit die Gebäude einen Abstand von mind. 30m vom Waldrand einhalten müssten.

Das Waldstück auf dem Gelände des DRK besteht vor allem aus Eichen, Weiden und Ahorn, die einen relativ lichten Bestand bilden.

Sonstige Vegetation

Außer den bereits erwähnten Bäumen und der Waldfläche befinden sich im Planungsgebiet keine unter Schutz stehenden Bepflanzungen (z. B. Knicks nach § 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG i.V.m. § 30 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG, Naturdenkmale o.ä.) Die verbliebenen Grünflächen bestehen zum größten Teil aus Wiesen- oder Rasenbrachen, teilweise mit Wildaufwuchs (Ahorn) oder mit Brombeeren und Brennesseln bestanden. Vor dem Altbau stehen in zwei Beeten Ziersträucher (Lonicera, Amelanchier u.ä.), die ebenfalls bereits mit Wildaufwuchs von Ahorn durchsetzt sind.

Boden/Topographie

Das gesamte Gelände ist lt. Landschaftsplan Teil eines Moränenhochkomplexes, der sich westlich und östlich der Flensburger Innenförde hinzieht. Über die Bodenbeschaffenheit wird jedoch keine genauere Aussage getroffen, da diese Untersuchungen nur für den Außenbereich vorgenommen wurden, die Fläche des DRK aber bereits als Wohnbaufläche eingepplant war.

Der natürliche Hangverlauf verläuft in Richtung Förde, also von Nordost nach Südwest, der größte Höhenunterschied beträgt fast 6,50 m. Dementsprechend wurde der Ostteil des noch vorhandenen Hauptgebäudes ca. 2,00 m ins Gelände eingegraben, während an der westlichen Stirnseite ein Hügel von 2,50 m Höhe aufgeschüttet wurde.

Für die Garage, die von 1967 stammt, wurde nochmals deutlich ins Gelände eingegriffen, so dass sich heute östlich und nördlich der Garage Hänge von 2-3m Höhe befinden.

Das Gesamtgelände ist ca. 12.350 m² groß, wovon 1.916 m² mit Gebäuden bestanden sind, 3.646 m² sind Verkehrsflächen und 384 m² Bunker. Die bisherige Vollversiegelung beträgt somit ca. 48 % und ist als sehr hoch anzusehen. Insgesamt wurde somit in der Vergangenheit bereits so stark in die Bodenbeschaffenheiten eingegriffen, dass es heute vermutlich nur noch kleine Restflächen mit ungestörtem Bodenaufbau gibt.

Die frühere Nutzung des nordwestlichen Bereiches als Garage und Tankwartshaus legen nahe, dass sich hier Altlasten im Boden befinden können. An dieser Stelle wird nicht weiter darauf eingegangen, da das Thema *im Kapitel 8.7 Altlasten abgehandelt wird*.

Bodenarten und Bodenwasser

Das Bodengutachten wurde im März 1996 vom Büro Mücke, Kiel, erstellt. Die Bohrpunkte befanden sich vorrangig entlang der vorhandenen Gebäude.

Nach Aussage des Gutachtens sind fast überall Aufschüttungen als oberste Schicht festgestellt worden, die teilweise mehr als drei Meter Dicke aufweisen. Diese Aufschüttungen bestehen aus Mutterboden, humosen Geschiebeböden bzw. Sande, versetzt mit Ziegel- und Schlackeresten. Darunter finden sich teilweise Sandschichten unterschiedlicher Stärke und Zusammensetzung, während die untersten Schichten durchgängig aus Geschiebemergel bestehen. Die Zusammensetzung ist an allen Bohrstellen inhomogen und oft sehr kleinteilig wechselnd.

Die Grundwasserstände während der Bohrarbeiten wurden zwischen 1,2 und 7 m unter Geländeoberkante eingemessen. Hierbei soll es sich um Stauwasser handeln, das sich in und über den relativ gering durchlässigen Geschiebeböden unterschiedlich hoch aufstaut und nur langsam versickern kann. Nach Ansicht des Gutachters sind je nach Jahreszeit und Witterung höhere Aufstau sowie Wasser führende Sandschichten zu erwarten.

Oberflächenwasser

Im Planungsgebiet gibt es keine Oberflächengewässer (Teiche, Gräben).

Die bereits erwähnten, großflächig versiegelten Flächen sind an die Kanalisation angeschlossen, so dass wenig Regenwasser zur Grundwasserneubildung versickern kann.

Klima/Luft

Die klimatischen Bedingungen unterscheiden sich nicht von denen, die in Flensburg üblich sind. Die Nähe zum Fördeufer ist direkt kaum spürbar, da das Gelände von Hängen oder von Wald umgeben ist und dadurch sehr geschützt liegt.

Das Gelände des DRK liegt nicht innerhalb einer der ausgewiesenen Kaltluftentstehungsgebiete.

Durch den hohen Baumbestand trägt die Fläche zur Sauerstoffproduktion sowie zur Filterung von Schadstoffen aus der Luft bei und hat damit eine positive Auswirkung auf die Umwelt.

Landschaftsbild

Zurzeit ist das Gelände weder öffentlich begehbar noch kann es gut eingesehen werden. Ein hoher Zaun sowie eine dichte Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern entlang der Swinemünder Straße geben nur wenige Einblicke auf den Altbau sowie Teile des Hauptgebäudes, die beide aus rotem Backstein bestehen.

Fauna

Da weder der Landschaftsplan noch anderer Biotopkartierungen auf einen besonders hohen Wert des Planungsgebietes für die Tierwelt schließen ließen, wurden keine faunistischen Untersuchungen vorgenommen. Auf Grund des hohen Baumbestandes ist jedoch mit einer Vielzahl von Baumbewohnern zu rechnen.

Historische Bezüge

Die Swinemünder Straße hieß ehemals „Parkallee“, da sich auf dem jetzigen DRK-Gelände der „Mürwiker Park“ befand. Die Straße war die Verbindung zwischen dem Strandbad Mürwik und dem Restaurant Seewarte an der Mürwiker Straße.

Der „Mürwiker Park“ ist 1641 angelegt worden und wechselte danach mehrmals den Besitzer.

In der 2. Hälfte des 19. Jahrhundert war er mit allerlei Kuriositäten ausgestattet, unter anderem einem künstlichen Friedhof, Statuen, verschiedenen Gebäuden und er enthielt auch eine „heilige Quelle“. Zu der Zeit war er ein beliebtes Ausflugsziel für die Flensburger Bürger.

1880 wurde die zum Anwesen gehörende Ziegelei niedergelegt und Haus und Garten verkauft. Im Zuge des Aufbaues der Marine in Flensburg verschwand dieser Park zunehmend. Ob einige der genannten älteren Bäume noch zu dieser Altanlage gehörten, ist nicht bekannt. Auch über Reststrukturen des alten Parks gibt es keine Unterlagen.

Minderung der Eingriffe bereits in der Planungsphase

Die Platzierung der Gebäude erfolgt so, dass sie vorrangig auf bereits bebauten Flächen stehen werden und somit keine zusätzliche Versiegelung von Boden erforderlich wird. Die Nutzung von bereits bestehenden Zufahrten minimiert die Eingriffe ebenfalls.

Alle vorhandenen Bäume werden erhalten und ihre Lebensbedingungen teilweise verbessert, weil ihre Baumscheiben deutlich vergrößert werden.

Durch Beibehaltung des vorhandenen Niveaus wird außerdem sichergestellt, dass die Bäume nicht angeschüttet oder überschüttet werden.

Bilanzierung und Ausgleich/Ersatz :

Boden

Das Planungsgebiet hat eine Größe von 12.348 m² und ist aktuell zu etwa 48 % voll versiegelt. In Tabelle 1 werden die Flächenversiegelungen des Bestandes und der Planung gegenübergestellt.

Grundlage der Mengenermittlung ist die Bestandsaufnahme des Vermessungsbüros Nebel und Partner sowie des Büros AUSSENRAUM, in den die Gebäudeplanung des Architekturbüros Mumm und Partner aus dem Jahr 2002 übernommen wurde.

Tabelle 1: Flächenversiegelung im Bestand und in der Planung *aus dem Jahr 2002.*

Flächen	Bestand	Planung
Gebäude	1.916 m ²	3.473 m ²
vollversiegelte Verkehrsflächen	3.646 m ²	2.260 m ²
unterirdische Bunker (Vollversiegelung)	384 m ²	266 m ²
Summe Vollversiegelung	5.946 m²	5.999 m²
teilversiegelte Wege und Treppen	268 m ²	612 m ²
Summe Teilversiegelung	268 m²	612 m²
Waldfläche	894 m ²	894 m ²
sonstige Freiflächen	5240 m ²	4843 m ²
Summe unversiegelte Flächen	6.134 m²	5.737 m²

Durch die Planung ergab sich eine zusätzliche Vollversiegelung von 53 m² und eine zusätzliche Teilversiegelung von 344 m². *Da die Neuplanung keine höhere Versiegelung zur Folge hat, ist erneute Bilanzierung nicht erforderlich.*

Die zusätzliche Vollversiegelung ist mit Faktor 1:1 auszugleichen, die Teilversiegelung mit dem Faktor 1:3. Insgesamt ergibt sich daher ein Ausgleichsbedarf von 53 m² + 115 m² = 168 m².

Der Ausgleich wird über Ausgleichszahlungen an die Stadt Flensburg abgegolten. In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde werden als Faktor 5,00 Euro pro Quadratmeter für den Ankauf von Flächen sowie Ersatzmaßnahmen angesetzt.

Damit ist die zusätzliche Bodenversiegelung als ausgeglichen anzusehen.

Die Ausgleichszahlung wird im Durchführungsvertrag verbindlich geregelt.

Bäume

Im Jahr 2002 wurden auf dem Gelände 106 Bäume eingemessen und kartiert, von denen zunächst 50 gefällt werden mussten, obwohl sie unter die Baumschutzsatzung fielen. Es wurde jedoch darauf geachtet, die wichtigsten und prägendsten Bäume zu erhalten.

Durch die Fällungen wurden gezielt einzelne Bäume herausgenommen, die unterständig waren oder zu eng zusammenstanden. Dadurch erhielten die verbliebenen Bäume bessere Wuchsbedingungen und konnten sich artgerecht entwickeln. Diese Pflegearbeiten hätten bereits zu einem früheren Zeitpunkt stattfinden können und sind deshalb nicht als Eingriff im Sinne der

Baumschutzsatzung gewertet worden. Auch das Entfernen von zahlreichen Schösslingen sowie anderem Wildwuchs beeinflusste die Entwicklung der Bäume positiv.

Die zu fällenden Bäume, für die Ausgleich erbracht werden musste, hatten folgende Größen:

Stammumfang 50 bis 59 cm:	6 Stück
Stammumfang 60 bis 79 cm:	12 Stück
Stammumfang 80 bis 99 cm:	6 Stück
Stammumfang 100 bis 150 cm:	2 Stück
Stammumfang größer 150 cm:	4 Stück

Insgesamt beläuft sich der Ausgleich auf:

6 Hochstämme, 10/12
12 Hochstämme, 12/14
6 Hochstämme 14/16
3 Hochstämme, 16/18
6 Hochstämme, 18/20

33 Bäume

Die 6 Hochstämme 10/12 wurden durch die Pflanzung von 12 Solitärsträuchern auf dem Gelände des DRK-Seniorenheimes Valentiner Hof 2 in Flensburg ausgeglichen. Außerdem wurden dort 12 Hochstamm-Obstbäume, 12/14, gepflanzt.

Die restlichen 15 Bäume wurden bereits durch Ausgleichszahlungen an die Stadt Flensburg in Höhe von 7.930,00 Euro ausgeglichen, da die Pflanzungen auf dem Planungsgrundstück nicht möglich waren.

Im Dezember 2009 wurden auf dem Gelände Bäume infolge von Erkrankungen und Sturmschäden gefällt. Es handelte sich hierbei um die folgenden Bäume des Bestandskatasters vom Büro AUSSENRAUM aus dem Jahr 2002:

*Nr. 6, Kastanie, Stammumfang 2002 = 157cm
Der Baum hatte Windbruch in der Krone und einen Riss im Stamm, deshalb war er nicht mehr standsicher.*

*Nr. 5, Kastanie, Stammumfang 2002 = 186cm
Bei der Kartierung 2002 war eine Kronensicherung vorgeschlagen worden. 2009 war die rechte Baumhälfte tot, der Baum wies Stammfäule in Bereich der Gabelung auf und war somit nicht mehr standsicher.*

*Nr. 25, Douglasie, Stammumfang 2002 = 89cm
Der Baum fiel nicht unter die Baumschutzsatzung der Stadt Flensburg, da er weniger als 100cm Stammumfang hatte. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.*

*Nr. 26, 29, 30 und 31: 1 Bergahorn, 3 Hainbuchen,
Stammumfänge 2002 = 91/33cm; 57/62cm; 115cm; 110cm*

Ein Baum hatte weniger als 80cm Stammumfang und fiel somit nicht unter die Baumschutzsatzung, kein Ausgleich.

Ein Baum war in einen anderen Baum hineingefallen, so dass beide Kronen beschädigt waren.

Nr. 33, Große Stieleiche, Stammumfang 2002 = 302cm

Bei dem Baum wurde nur Totholz entfernt, er ist somit in einem guten Zustand. Kein Ausgleich.

Nr. 34, Feldahorn, Stammumfang 2002 = 113cm

Durch Windbruch in der rechten Kronenhälfte lag diese abgerissen neben dem Baum auf dem Boden.

Nr. 62, Esche, Stammumfang 2002 = 212cm

Dieser Baum war abgestorben und wurde deshalb entfernt. Ausgleich ist nicht erforderlich.

Lage von Baum 105, Weidenwildwuchs

An derselben Stelle wurde 2002 eine mehrstämmige Weide gefällt, aus deren Stumpf sich neuer Wildwuchs entwickelt hatte. Dieser hatte unter 80cm Stammumfang und war umgeweht. Kein Ausgleich.

Nr. 15, 17, 23, drei Fichten, Stammumfang 2002 = 96; 72; 60cm

Durch Windbruch standen die Bäume schief und waren nicht mehr standsicher. Sie fielen nicht unter die Baumschutzsatzung der Stadt Flensburg, da sie weniger als 100cm Stammumfang hatten. Kein Ausgleich.

In die Ermittlung des Ausgleiches werden auch die Bäume mit aufgenommen, die auf Grund von Stamm- oder Kronenschäden gefällt worden sind. Sie hatten folgende Größen:

<i>Stammumfang 80 bis 99 cm:</i>	<i>1 Stück</i>	<i>Ausgleich:</i>	<i>1</i>
<i>Hochstammbaum 14/16</i>			
<i>Stammumfang 100 bis 150 cm:</i>	<i>3 Stück</i>	<i>Ausgleich: Je</i>	<i>1,5</i>
<i>Hochstammbäume 14/16</i>			
<i>Stammumfang größer 150 cm:</i>	<i>2 Stück</i>	<i>Ausgleich: Je</i>	<i>2</i>
<i>Hochstammbäume 14/16</i>			

Insgesamt beläuft sich der Ausgleich aufgerundet auf 10 Hochstammbäume mit einem Stammumfang von 14/16cm. Die Pflanzung wird auf dem Gelände an der Westseite, zwischen der Zufahrt und dem Gebäude 1 / 2, erfolgen. Ein finanzieller Ausgleich ist somit nicht erforderlich.

Geplant ist die Pflanzung von Zieräpfeln, z.B. in der Sorte „John Downie“. Diese Bäume zeichnen sich durch die Blüte im Mai und eine schöne Herbstfärbung aus. Die essbaren, kleinen Früchte dienen Tieren als Nahrung, sind aber auch ein Schmuckelement, da sie teilweise bis in den Winter hinein an den Bäumen hängen bleiben. Mit einer Höhe bis 8m und einer Breite von ca. 4m würden sie von der Dimension gut zu den geplanten Gebäuden passen.

Baumschutz

Zum Schutz der verbleibenden Bäume vor und während der Bauphase ist die Errichtung von ortsfesten Bauzäunen vorgesehen, um das Befahren der Wurzelbereiche oder Materialablagerungen zu verhindern.

Ortsbild

Eine entscheidende Änderung im Ortsbild wird sich dadurch ergeben, dass das Planungsgelände nach Ende der Bauarbeiten offen zugänglich sein wird, und zwar über den bisherigen Haupteingang sowie über einen Nebeneingang an der Nordwestecke des Geländes. Dort wird ein Teil des bisherigen dichten Strauch- und Wildwuchses gerodet, so dass der Fußgänger auf der Swinemünder Straße an einzelnen Stellen sehen kann, dass er an einem bebauten Grundstück entlang geht und nicht an einer Waldfläche.

Das neue Haus 1 wird parallel zur Swinemünder Straße errichtet werden und dadurch das Ortsbild verändern. Durch die Bäume, die an der Nordostecke des neuen Gebäudes erhalten werden, und die mit Höhen zwischen 11 und 22 m deutlich höher als die Bebauung sind, wird das Gebäude jedoch teilweise verdeckt und in die Umgebung eingebunden.

Haus 1 grenzt an eine bewaldete Fläche, deren Bäume bisher niedriger sind, so dass das Gebäude zumindest in den nächsten Jahren sichtbar sein wird, bis die Bäume gewachsen sind.

Da die Neubauten in Stil und Höhe aufeinander abgestimmt sind, wird sich das Ensemble als eine Einheit präsentieren.

Für den Bereich Mürwik ist es typisch, dass sich große Backsteingebäude entlang des Hanges befinden und dabei von Bäumen eingefasst werden. Deshalb wird der Neubau Haus 1 zwar eine Veränderung des Ortsbildes, aber keine Störung darstellen, da er sogar noch etwas niedriger und kürzer ist als beispielsweise die ehemaligen Marinegebäude in Sonwik, die sich direkt unterhalb des Hanges befinden. Zusätzlich wird der Neubau sich auch von den Materialien her gut einpassen, da er vor allem aus rotem Backstein gebaut wird.

Der Eingriff in das Ortsbild kann nicht vermieden werden, wenn eine bauliche Nutzung des Geländes gewünscht wird. Eine Minderung ist dort, wo es möglich ist, vorgesehen. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, da es sich nur um eine entwicklungsbedingte Änderung des Ortsbildes handelt.

Wald und Waldschutzstreifen

Das vorhandene Hauptgebäude aus dem Jahr 1943 steht mit der Südwestecke nur ca. 15 m vom Waldrand entfernt und hält damit den vorgeschriebenen Waldabstand von 30 m nicht ein.

Das neue Gebäude ist nach Süden ca. 5 m breiter als das ursprüngliche Gebäude, so dass der Abstand unter 10 m betragen hätte. Deshalb wurde der ganze Baukörper um gut 10 m nach Osten verschoben. Dadurch wird Richtung Westen der heutige Abstand von 15 m wieder eingehalten.

Für das südlich gelegene Waldstück wurde in Absprache mit der *Forstbehörde Nord* vereinbart, dass dieses auf Dauer als Niederwald erhalten werden soll. Dazu werden vor Beginn der Baumaßnahmen alle Bäume innerhalb der im Plan markierten Fläche auf den Stock gesetzt. Dieses muss in 20-30 Jahren wiederholt werden. Der Abstand zwischen Waldgrenze und Gebäude darf an dieser Stelle die vorgeschriebenen 30 m unterschreiten.

Insgesamt müssen 8 eingemessene Bäume entsprechend Baumliste (Nr. 97 bis 104) sowie ca. 10 untermassige Bäume ähnlicher Baumarten auf den Stock gesetzt werden.

Die Genehmigung für die Maßnahme liegt bereits vor, ein Ausgleich ist nicht erforderlich, da sich die Bäume wieder regenerieren werden.

In das restliche Waldgebiet wird nicht eingegriffen.

Die gesamte Waldfläche wird vor Beginn der Baumaßnahmen mit einem ortsfesten Bauzaun geschützt, um Materiallagerung und ähnliches zu verhindern.

Eingriffe in sonstige Schutzgüter

Die Neubauten werden größtenteils auf dem vorhandenen Keller (Haus 3 und 4) bzw. auf einer Aufschüttung (Haus 1) errichtet, so dass größere Eingriffe in das Bodengefüge nur an einzelnen Stellen notwendig sein werden. Es ist deshalb nicht damit zu rechnen, dass die neuen Gebäude sich negativ auf den Grundwasserspiegel oder das Bodenwasser auswirken werden.

Die Grundwasserneubildungsrate bleibt in etwa gleich. Zusätzlich wird dort, wo es möglich ist, das Regenwasser auf dem Gelände versickert. Aufgrund der Bodenzusammensetzung mit gering durchlässigen Geschiebemergeln in den unteren Schichten wird dies jedoch nicht überall der Fall sein.

Durch die *Wohnnutzung* werden weder schädliche Immissionen in die Umgebung abgegeben, noch ist mit einer hohen Verlärmung der Umgebung zu rechnen (siehe Lärmgutachten).

Zusammenfassung

Das neue Seniorenzentrum auf dem Gelände des DRK in der Swinemünder Straße wird vorrangig nur dort gebaut, wo sich bereits heute versiegelte Flächen befinden, so dass die Versiegelung nicht höher sein wird als beim Vorhabens- und Erschließungsplan von 2002 bereits ermittelt.

Es werden für die Bauarbeiten keine Baumfällungen erforderlich sein. Lediglich verwilderte Strauchpflanzungen sowie unterschiedlicher Wildaufwuchs werden entfernt, um die Gebäude sowie die Gartenanlage zu erstellen.

Der auf dem Gelände vorhandene Wald wird teilweise zum Niederwald entwickelt, der größte Teil bleibt unberührt. Mit Genehmigung der zuständigen Forstbehörde ist eine Unterschreitung der Waldabstandsfläche von 30 m möglich.

Es sind auch keine negativen Auswirkungen auf andere Schutzgüter (Boden, Wasser, Luft) zu erwarten.

Insgesamt passt sich der Neubau in die übrige Bebauung des Mürwiker Fördehangs ein.

8.7 Altlasten

Das Gelände gehörte ehemals zum Marinestützpunkt Flensburg und war durch folgende Einrichtungen genutzt worden:

- ein Stabsgebäude (Bj. 1943) mit Büros, Dekontaminationsanlage im Keller, unterirdischer Luftschutzanlage, Notstromaggregat, Batterieladestation und unterirdischem Dieseltank (stillgelegt); ehemals auch als Ledigenheim genutzt;
- ein Kompaniegebäude (Bj. 1965) mit Mannschaftsunterkunft, Dekontaminationsanlage im Keller, unterirdischer Luftschutzanlage;
- eine KFZ – Halle (Bj. 1967) mit KFZ – Unterstellplätzen und einer separaten Waschhalle mit Arbeitsgrube;
- eine Tankstelle (Bj. 1966) mit unterirdischem Doppelkammertank (1990 ausgebaut) und je einer Zapfstelle sowie Abscheideanlagen (Verbleib unbekannt).

Im Jahre 1996 wurden im Bereich der o. g. Gebäude orientierende Bodenuntersuchungen durchgeführt, um Hinweise auf eventuell durch die Vornutzung entstandene Bodenverunreinigungen zu gewinnen.

Dabei konnten keine Bodenverunreinigungen festgestellt werden, die aus Gründen des Grundwasserschutzes oder zum Schutz der Nutzer der Fläche einen Sanierungsbedarf auslösen würden.

Allerdings wurden an einigen Stellen (u.a. im Bereich des Notstromaggregats, der Altölsammelstelle und der Arbeitsgrube in der KFZ – Halle) ölverunreinigte Baumaterialien gefunden, die im Falle eines Gebäudeabrisses gesondert gem. Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz entsorgt werden müssen.

Bei den Bodenuntersuchungen zeigte sich auch, dass auf dem Gelände stellenweise umfangreiche Aufschüttungen, z.T. mit mehreren Metern Mächtigkeit, vorgenommen worden waren. Das aufgefüllte Material besteht aus Mutterboden und humosen Geschiebeböden bzw. Sanden, stellenweise mit höheren Anteilen an Ziegelresten und Schlacke.

Sofern Bodenmaterial ausgehoben und verbracht oder wieder eingebaut werden soll, kann in einzelnen Bereichen der Auffüllung eine gesonderte Prüfung und Entsorgung/Verwertung des Materials gemäß des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes bzw. gemäß der Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall über Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen / Abfällen erforderlich werden. Diesbezüglich erforderliche Maßnahmen und Auflagen werden über das Baugenehmigungsverfahren abgehandelt.

Es liegen keine Erkenntnisse vor, die dem beabsichtigten Vorhaben entgegenstehen.

8.8 Immissionsschutzbezogene Festsetzungen

Über die Ausarbeitung eines Schalltechnischen Gutachtens erfolgte eine Prüfung, ob durch die Verkehrsbelastung der Mürwiker Straße / Ziegeleistraße, dem Gewerbe- und Industrielärm durch Betriebe auf der Westseite der Flensburger Förde und dem Schulbetrieb der dänischen Schule an der südlichen Grundstücksgrenze Beeinträchtigungen durch Schallimmissionen auf das geplante Seniorenzentrum auftreten.

Zusätzlich wurde untersucht, ob es zu Überschreitungen der Immissionswerte an den benachbarten Wohn- und Schulgebäuden durch den Betrieb des Seniorenzentrums kommt. Im Ergebnis des Schalltechnischen Gutachtens können keine Grenzwertüberschreitungen ermittelt werden.

Für das nördlich der Swinemünder Straße befindliche allgemeine Wohngebiet wurden Berechnungen mit und ohne Seniorenzentrum durchgeführt. An einem Berechnungspunkt im Einflussbereich der Mürwiker Straße liegt eine Grenzwertüberschreitung bereits durch den Ist-Zustand vor.

Für die Ermittlung und Beurteilung hinsichtlich möglichem Gewerbelärm von der Westseite der Flensburger Förde (Werft und Kraftwerk) und von der Ostseite der Flensburger Förde (Klärwerk) wurde das bei der Stadt Flensburg vorliegende Schalltechnische Gutachten für des VEP Nr. 12 "Sonwik" herangezogen. Hieraus ergaben sich keine Überschreitungen der Orientierungswerte.

Die dänische Schule hat lärmtechnisch keine Auswirkungen auf das geplante Seniorenheim und umgekehrt ergeben sich keine lärmtechnischen Auswirkungen ausgehend vom Seniorenzentrum auf die dänische Schule.

Das neue Vorhaben trägt durch den entfallenden Anlieferverkehr dazu bei, dass die von der Stellplatzanlage prognostizierten Immissionen auf dem Grundstück reduziert werden und die angrenzenden Wohnbereiche entlasten.

Die geplante Erschließung des Grundstücks mit zwei Ein- und Ausfahrten bewirkt eine Verteilung des Binnenverkehrs.

Sollte die Tiefgarage gebaut werden, so steht diese ausschließlich den Bewohnern zur Verfügung. Unter dieser Voraussetzung ist von einem schwachen Quell- und Zielverkehr auszugehen, der sich nur unwesentlich auf das westlich angrenzende „Sondergebiet Bund“ (Flächennutzungsplan der Stadt Flensburg) auswirken wird. Abweichend von der ursprünglichen Planung erzeugt die zusätzliche Zufahrt Immissionen im westlichen Grundstücksbereich. Die Isophonenkarte des Schallgutachtens zeigt jedoch, dass diese Immissionen keine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 auslösen.

8.9 Denkmalschutzbezogene/Gestalterische Festsetzungen

Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sind im Planbereich und in unmittelbarer Umgebung nicht betroffen.

Das ehemalige Stabsgebäude aus dem Jahr 1943 hat den Status eines einfachen Kulturdenkmales. Da es städtebaulich nicht in Erscheinung tritt und somit das Stadtbild nicht beeinflusst ist dem Erhalt des Gebäudes keine Bedeutung beizumessen.

8.10 Nachrichtliche Übernahmen

In bestimmten Fällen ist die nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften gemäß § 9 Abs. 6 BauGB im Bebauungsplan erforderlich. Die nachrichtlichen Übernahmen dienen der umfassenden Information über alle Fachplanungen. Folgende Festsetzung, als Ergebnis eines anderen rechtlichen Verfahrens, ist dargestellt:

Begrenzung des Waldschutzstreifens (30m) gem. § 32 Abs. 5 Landeswaldgesetz (LWaldG).

9. Gebietsgliederung

Durch den Bebauungsplan werden die vorhandenen Flächen wie folgt gegliedert:

Mischgebiet	ca. 11.454 m ²
Flächen für Wald	ca. 894 m ²
Verkehrsflächen	ca. 1.189 m ²
Gesamtfläche	ca. 13.537 m²

10. Gutachten / Expertisen

- *AUSSENRAUM Garten- und Freiraumplanung (2002/2010): „Seniorenzentrum Swinemünder Straße“ Grünplanerische Belange zum Vorhabens- und Erschließungsplan Nr. 16, 1. vereinfachte Änderung, Flensburg.*
- *Hans-Peter Rohwer und Partner(2002): Schalltechnisches Gutachten. Deutsches Rotes Kreuz, Seniorenzentrum Fl.-Mürwik Swinemünder Straße, Handewitt.*
- *Hans-Peter Rohwer und Partner(2002/2010): Verkehrsgutachten. DRK Seniorenzentrum Flensburg Mürwik, Swinemünder Straße, VEP Nr. 16 Stadt Flensburg, Handewitt.*

SATZUNG DER STADT FLENSBURG ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN " SENIORENZENTRUM SWINEMÜNDER STRASSE " (VEP NR. 16 / 1. vereinfachte Änderung)

FÜR DAS GRUNDSTÜCK SWINEMÜNDER STRASSE 13, EINSCHLIESSLICH DES NÖRDLICH BEFINDLICHEN STRASSENABSCHNITTES DER SWINEMÜNDER STRASSE

Aufgrund des § 13 i.V.m. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung vom folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan " Seniorencentrum Swinemünder Strasse " (VEP NR.16 / 1. vereinfachte Änderung) , für das Grundstück Swinemünder Strasse 13, einschließlich des nördlich befindlichen Straßenabschnittes der Swinemünder Strasse, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen :

PLANZEICHENERKLÄRUNG :

1. FESTSETZUNGEN

PLANZEICHEN	RECHTSGRUNDLAGE
Art der baulichen Nutzung :	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Mi Mischgebiet	§ 9 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung :	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
GRZ 0,35 Grundflächenzahl, z. B. 0,35	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
GFZ 0,95 Geschossflächenzahl, z. B. 0,95	§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO
III Zahl der zulässigen Vollgeschosse, z.B. 3 Geschosse, Höchstgrenze	§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
FH max 33,00 m o.N. maximale Firsthöhe, bezogen auf NN	§ 9 Abs. 2 BauGB
Bauweise, Baugrenze :	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
o offene Bauweise	§ 22 BauNVO
Baugrenze	§ 23 BauNVO
Verkehrsfächen :	§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB
öffentliche Strassenverkehrsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB
Strassenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB
Öffentliche Parkfläche	§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB
Ein- und Ausfahrt	§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB
Flächen für die Landwirtschaft und Wald :	
Wald	§ 9 Abs.1 Nr.16b BauGB
Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft :	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB
zu erhaltender Baum	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
zu pflanzender Baum	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
Sonstige Planzeichen :	§ 9 Abs. 7
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze	§ 16 Abs.5 BauNVO
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Zahl der zulässigen Vollgeschosse, maximale Firsthöhe)	§ 16 Abs.5 BauNVO

2. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

PLANZEICHEN	BESCHREIBUNG
—	bestehende Flurstücksgrenze
—	künftig fortfallende Flurstücksgrenze
—	Flurstückbezeichnung
—	bestehende Böschung
—	entfallende Böschung, bezogen auf NN
—	entfallende Treppe
—	abzubrechende Gebäude
—	Stützmauer
—	private Zwengung
St-B	Stellplätze für Menschen mit Behinderungen

3. Nachrichtliche Übernahmen

— Darstellung des Waldschutzzstreifens (30 m) gem. § 32 Abs. 5 LWDG

TEIL A PLANZEICHNUNG



TEIL B TEXT

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Gemäß § 1 Abs. 3 BauNVO sind Gartenbaubetriebe, § 6 Abs. 2 Nr.6 BauNVO, Tankstellen, § 6 Abs. 2 Nr.7 BauNVO und Vergnügungstätten, wie Spielhallen und ähnliche Unternehmen (§ 33 i Gewerbeordnung), § 8 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO, nicht zulässig.
 - Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO sind Vergnügungstätten, wie Spielhallen und ähnliche Unternehmen (§ 33 i Gewerbeordnung), § 6 Abs. 3 BauNVO, auch ausnahmsweise nicht zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
 - Die festgesetzten Einzelbäume sind auf Dauer zu erhalten.
 - Die festgesetzten, zu pflanzenden Bäume A.1, sind als Einzelbäume, Hochstämme 14/16, als Zierpflanzen z.B. Bäume "ohne Zwiesel", zu pflanzen. Die Pflanzungen sollen sich zu ihrer natürlichen Größe entwickeln und sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.
 - Die festgesetzte, vorhandene Waldfläche ist als Niederwald zu bewirtschaften. Der Baum- und Deckholzbestand ist auf den Stock zu setzen und fällige Bäume nach 20 Jahren und höchstens nach 30 Jahren erneut, auf den Stock zu setzen.
- Stellplätze und Zufahrten** § 9 Abs. 1 Nr.22 BauGB
 - Die Stellplätze und Zufahrten sind aus einem versickerungsfähigen Material herzustellen. Sie können mit Pflasterungen aus Naturstein, Plattenpflaster, Rasengraster, kleinteiligem Betonpflaster oder wasserbindenden Decken angelegt werden.
- Sonstige Festsetzungen** § 14 Abs. 1 BauNVO
 - Im Plangebiet ist die Verlegung von Versorgungsleitungen nur unterirdisch zulässig.
- Gestalterische Festsetzungen** § 12 Abs.3 BauGB, § 50 Abs. 10 LBO, § 52 Abs.2 LBO, § 84 Abs. 1 Nr.3 LBO
 - Der Zugang von öffentlichen Verkehrsflächen, von den Stellplätzen und der Teiltrage zu allen Eingängen des Seniorencentrums muss, auch innerhalb des Grundstücks barrierefrei ausgeführt werden.
 - Architektonisch müssen barrierefrei erreichbar und nutzbar sein.
 - Anlagen zur Energiegewinnung dürfen in die Dachfläche integriert werden.
 - Einbringende technischer Art (Zäune) zum öffentlichen Raum der Swinemünder Straße sind maximal in einer Höhe von 1,50 m zulässig, nach den Grundzügen der LBO, § 6 Abs. 7 Nr. 5.

VERFAHRENSVERMERKE

Der katastermäßige Bestand an sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig beschönigt.

Flensburg, den

Katsteramt / OBNV

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Ratsversammlung vom Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Hinweis in den Flensburger Tageszeitungen am und Bereitstellung im Internet ab dem erfolgt.

Von einer frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung ist gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen worden.

Der Ausschuss für Umwelt, Planung und Stadtentwicklung hat am den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Beteiligung mit den Betroffenen nach § 13 Nr. 2 BauGB bestimmt. Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange und die Betroffenen sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum aufgefordert worden. Diesen Schreiben lag der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung bei.

Die Ratsversammlung hat die vorgebrachten Stellungnahmen am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Anschließend wurde die 1. vereinfachte Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am von der Ratsversammlung als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Flensburg, den

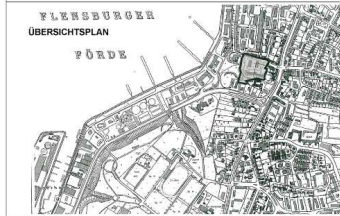
Die 1. vereinfachte Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist aus dem Flächenutzungsplan entnommen worden und bedarf keiner Genehmigung des Innenministeriums. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt.

Flensburg, den

Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft erteilt, sind am ortsfest bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit einer Vertagung von Verfahrens- und Formvorschriften und von den Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 275 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeiten der Entscheidungsmöglichkeit geteilt zu machen und das Erfüllen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtmäßigkeit des § 4 Abs. 3 Gemeindeordnung wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit dem am in Kraft getreten.

Flensburg, den



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN " SENIORENZENTRUM SWINEMÜNDER STRASSE " (VEP NR. 16 / 1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG)

Es gilt die BauNVO 1990.

PLANUNGSRING
MUMS + PARTNER
ARCHITECTEN UND INGENIEURE
SCHWENNINGEN 10
TEL: 0481 21484-0 FAX: 0481 21484-18

Maßstab 1 : 500

Stand : 16. September 2010