

Begründung

für die erste vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes "Twedter Plack" (Nr. 122)

1. Planbereich

Der Bereich der ersten vereinfachten Änderung umfaßt das Grundstück Fördestraße 70.

2. Rechtliche Grundlagen

2.1 Rechtgrundlagen

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanzV) sowie die Landesbauordnung (LBO).

2.2 Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 BauGB aus dem seit 1970 wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt, der den Planbereich als gemischte Baufläche darstellt. Zur Zeit wird der Flächennutzungsplan neu aufgestellt. Seine Darstellung für den Planbereich weist das Gebiet als gemischte Baufläche Typ 2 (Gemischte Bauflächen - Mischung von Handel, Dienstleistungen, produzierendem Gewerbe, Wohn- und Dorfnutzungen, Einfügung in die Dichte umliegender Bauflächen) aus.

2.3 Aufzuhebende Teilbereiche

Mit Inkrafttreten der ersten vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes "Twedter Plack" (Nr. 122) tritt innerhalb ihres räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplan "Twedter Plack" (Nr. 122) außer Kraft.

2.4 Weitere Vorschriften

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die "Satzung der Stadt Flensburg zum Schutz der Bäume in der Stadt Flensburg" vom 11.11.1992.

3. Gründe für die Planaufstellung

Die Grundstücke Fördestraße 68 und Fördestraße 70 sind räumlich zusammen zu betrachten, da sie eine Nutzungseinheit darstellen. Die Begründung bezieht deshalb beide Grundstücke sowie den südlich daran angrenzenden Teil des Grundstücks Friedheim 8a ein.

Um eine städtebauliche Ordnung auf den privaten Grundstücken im Planbereich zu erreichen, ist die Änderung der bisherigen Planungen erforderlich. Ursprünglich war vorgesehen, die Fördestraße als 4-spurige Straße auszubauen. Damit sollte das Gebäude Fördestraße 68 abgerissen und der Straßenerweiterung geopfert werden.

Auf dem Grundstück Fördestraße 70 sollte eine Baufläche weitere wirtschaftliche Nutzungen ermöglichen.

Der Ausbau der Fördestraße soll nicht durchgeführt werden. Das hat geänderte Planungsüberlegungen auf den Grundstücken Fördestraße 68 und 70 zur Folge, deren planungsrechtliche Grundlage in der Änderung geschaffen werden soll. Darüber hinaus dient der Bebauungsplan der Sicherung der Ziele des Denkmalschutzes. Festsetzungen über die Art der Nutzung sollen die hohe Qualität in dieser Bebauung sichern.

4. Vorhandene Nutzung

Auf dem Grundstück Fördestraße 68 befindet sich eine alte Reetdachkate, die unter Denkmalschutz gestellt worden ist. Nachdem die Tankstelle auf dem Grundstück Fördestraße 70 abgerissen und die Altlasten beseitigt sind, wird das Grundstück jetzt als Parkplatz genutzt. Der nördliche Teil des Grundstücks Friedheim 8a wird als Parkplatz genutzt.

5. Städtebauliche Maßnahmen

5.1 Allgemeines Planungskonzept, Denkmalschutz

Zur Neuregelung und Entwicklung des Gebietes sind die vorhandenen Bebauungspläne zu ändern. Das Plangebiet liegt im Nahbereich des Stadtteilzentrums Twedter Plack.

Die Fördestraße soll in ihrem jetzigen Ausbaustandard erhalten bleiben. Die Reetdachkate wird als Kulturdenkmal gekennzeichnet und mit einer Baulinie gesichert. Auf dem rückwärtigen Grundstück wird eine Baufläche festgesetzt, die eine Geschäftsnutzung ermöglicht. Das Angebot des bestehenden Marktes soll durch eigenständige Einzelhandelsnutzungen ergänzt werden. Es werden eigenständige Läden geplant.

Auf dem Grundstück Fördestraße 70 sollen die Erschließung und die Stellplätze gesichert werden. Durch den Fortfall der ergänzenden Baufläche westlich aldi und die Zuordnung einer Baufläche nördlich ENO findet lediglich ein Austausch der Bauflächen statt. Insgesamt wird nicht mehr Baufläche ausgewiesen.

5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Der Änderungsbereich wird als Mischgebiet festgesetzt. Zur Fixierung der Baukörper werden Baulinien und Baugrenzen festgesetzt. Um die Ausnutzung steuern zu können, werden Grundflächenzahlen angegeben.

Aufgrund des Denkmalschutzes der Reetdachkate und der besonderen städtebaulichen Bedeutung der Kate für den Stadtteil (letzte Kate der dörflichen Struktur des Ortsteils) werden im Mischgebiet (MI) ansonsten allgemein zulässige Tankstellen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.

5.3 Erschließung

Die Fördestraße wird in ihrem jetzigen Ausbaustand erhalten. Sie wird nicht verbreitert. Die Grundstücke werden über die Fördestraße erschlossen.

Um die Parkplatzsituation auf den Grundstücken Fördestraße 70 und Friedheim 8a neu zu ordnen, werden entsprechende Festsetzungen getroffen. Die Erschließung der Parkplätze soll durch eine Zu- und Abfahrt über die Fördestraße und Friedheim erfolgen. Damit ist von der Fördestraße aus nur noch eine Zufahrt statt bisher drei Zufahrten möglich. Die verkehrliche Situation in der Fördestraße wird durch die Zusammenlegung der Zufahrten verbessert. Im Wege einer Vereinbarung wird die Umfahrt um den Aldi Markt damit aufgehoben.

5.4 Altablagerungen

Auf dem Grundstück Fördestraße 70 - Standort einer ehemaligen Tankstelle - sind keine Altablagerungen vorhanden. Nach Abbruch der Tankstelle wurden alle Bodenkontaminationen ordnungsgemäß entsorgt.

5.5 Grünfestsetzungen

Aufgrund der Beibehaltung der Linienführung der Fördestraße kann der vorhandene Baumbestand erhalten werden. Die vorhandenen Bäume sind durch Baumschutzsatzung geschützt und in der Planzeichnung dargestellt. Das Grundstück Fördestraße 68 ist mit einem alten Hausgarten gestaltet. Um die Baufläche in die Grundstücksstruktur zu integrieren und die vorhandenen Strukturen zu schützen, wurde eine Fläche mit der Bindung für bestehende Bepflanzungen festgesetzt. Diese Grünstruktur stellt einen wesentlichen Bestandteil des Umgebungsschutzes der alten Reetdachkate dar. Die wirtschaftliche Nutzung des rückwärtigen Grundstücksteiles bleibt dabei unberührt.

Der geplante Stellplatz auf dem Grundstück Fördestraße 70 wird durch Grünfestsetzungen in die Grünstruktur des Grundstücks Fördestraße 68 integriert.

Damit ist sichergestellt, daß die landschaftselementare Ausstattung verbessert wird. Der Charakter der Fördestraße als Allee wird durch die Baumpflanzungen unterstützt und damit auch die Vernetzung der Grünstrukturen zum Stadtrand.

Die Erarbeitung eines Grünordnungsplanes ist nicht erforderlich, da der Planbereich nicht erstmals überplant wird und der bauliche Eingriff eher etwas geringer erfolgt als nach den bisherigen Festsetzungen.

Für die konkreten baulichen Maßnahmen und deren Abwicklung wird ein entsprechender Freianlagen-Fachplan zur Abstimmung und Genehmigung den betroffenen Dienststellen vorgelegt.

6. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Wasser, Strom, Fernheizung und Abfallbeseitigung ist gesichert. Die Entsorgung erfolgt durch Anschluß an die zentrale Kläranlage.

7. Kosten der städtebaulichen Maßnahmen

Durch die städtebaulichen Maßnahmen entstehen keine Kosten für die Stadt Flensburg.

8. Gliederung

Innerhalb des Änderungsgebietes wird die Fläche wie folgt gegliedert:

- Baufläche	-.-
- Stellplatzfläche	ca. 928 qm
- Fläche mit Bindungen für Begrünung	ca. 126 qm
- Gesamtfläche	1.054 qm

Im Auftrag

Peschke