

B e g r ü n d u n g

für den Bebauungsplan "Finkenstraße" (Nr. 126)

1. Planbereich

Der Bereich des Bebauungsplanes wird begrenzt

- im Westen: durch die Finkenstraße,
- im Norden: durch die nördliche Grenze des Flurstückes 43 der Flur D 49,
- im Osten: durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 43, 148, 42 und 24 der Flur D 49,
- im Süden: durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 24, 149, 148 und 39 der Flur D 49.

2. Rechtliche Vorschriften

2.1 Rechtsgrundlagen

Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind das Baugesetzbuch (BauGB) mit den auf ihm beruhenden Rechtsverordnungen wie das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGBMaßnahmenG), die Bau-nutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanzV) sowie die Landesbauordnung (LBO).

2.2 Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 8 BauGB aus der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelt, die an der Harrisleer Straße den Bereich der Bebauung einschließlich des nördlich angrenzenden Areals in einer Tiefe von ca. 130 m als Wohnbaufläche und eine nach Norden angrenzende Grünfläche darstellt.

2.3 Aufzuhebende Vorschrift

Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes wird innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches aufgehoben:

- 2.3.1 der "Fluchtlinienplan für die Erweiterung der Stadt Flensburg betreffend das Gelände zwischen Harrisleer Straße und Bauer Landstraße", förmlich festgestellt am 21.01.1907 mit seinen am

23.07.1911, 26.09.1924 und 15.12.1930 förmlich festgestellten Änderungen.

3. Gründe für die Planaufstellung

3.1 Planungsziele

Im Norden der Stadt besteht ein Mangel an Bauflächen. Ziel der Stadt ist es, innenstadtnahe Baugrundstücke auszuweisen, um unter stadtwirtschaftlichen Gesichtspunkten die unmittelbaren Potentiale der Infrastruktur wie z. B. Schulen, Kindergärten und Spielplätze zu nutzen.

Der periodische Bedarf kann in fußläufiger Entfernung in den Bereichen der Straßen Harrisleer Straße und der Neustadt gedeckt werden, so daß zusätzlicher Einkaufsverkehr zur Innenstadt vermieden werden kann.

Nach den Empfehlungen des Grünordnungsplanes ist der vorhandene Südhang, der zwei große naturnahe Flächen verbindet, mit Gehölzen zu bepflanzen und in seiner Freiraumfunktion zu entwickeln, und die Kleingärten der Kolonie 23 sind in ihrer Ausdehnung zu erhalten.

Der Bebauungsplan soll diese Konzeption planungsrechtlich sichern.

3.2 Dringender Wohnbedarf der Bevölkerung

Die Einwohnerzahlen in der Stadt Flensburg nehmen seit Mitte der 80er Jahre kontinuierlich zu. Seit 1987 ist ein Zuwachs von ca. 2.500 Einwohnern zu verzeichnen.

Der Wohnungsbestand ist quantitativ mit dieser Entwicklung nicht mitgezogen. Es muß daher von einem quantitativen Defizit in der Wohnungsversorgung ausgegangen werden.

Flensburger Makler und Wohnungsunternehmen bestätigen, daß die Nachfrage nach Wohnraum deutlich zugenommen hat. Die Anzahl der Bewerbungen um eine Wohnung übersteigt bei weitem die Versorgungsmöglichkeiten. Die Versorgungsquote sinkt seit 1987 kontinuierlich ab.

Auch die Nachfrage nach kostengünstigen Einfamilienhausgrundstücken klafft zunehmend mit dem vorhandenen Angebot auseinander. Der Bindung dieser Nachfrage auf dem Flensburger Stadtgebiet kommt auch aus Sicht der Stadtentwicklung eine erhöhte Bedeutung zu.

Die vorhandenen Defizite in der Wohnungsversorgung können nur durch die Aufstellung neuer Bauleitpläne oder durch die Änderung bestehender Pläne zügig beseitigt werden. Daher soll auch bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes dem dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung gemäß § 1 Abs. 1 BauGB-Maßnahmengesetz besonders Rechnung getragen werden.

4. Städtebauliche Maßnahmen

4.1 Wohnbauflächen

Die gewünschte Ausweisung neuer Wohnbauflächen beschränkt sich auf den Bereich zwischen der Finkenstraße und der Meisenstraße im rückwärtigen Bereich der Harrisleer Straße mit dem Ziel der Abrundung bestehender Strukturen. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die Geschossigkeit wurden gestalterisch gegliedert in Anlehnung an die vorhandenen Baustrukturen der Randbereiche.

Die bis zu zweigeschossigen zulässigen Hausgruppen sind ein Verbindungsglied zwischen der vorhandenen geschlossenen zweigeschossigen Bebauung an der Harrisleer Straße und den festgesetzten eingeschossigen Einzelhäusern. Diese sollen - unterstrichen durch die Angabe der Firstrichtung - die Durchlässigkeit zu den nördlich angrenzenden Grünbereichen gewährleisten, so wie es durch die Einfamilienhausbebauung an der Meisenstraße und an der Falkenstraße gegeben ist. Um die städtebaulichen und gestalterischen Vorgaben zu erreichen, wurden zur Bestimmung der Baukörper Baugrenzen vorgegeben.

Nicht zugelassen sind im Bebauungsplangebiet die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, da das allgemeine Wohngebiet vorwiegend dem Wohnen dienen soll.

Das als Kulturdenkmal gekennzeichnete Gebäude wurde 1894 errichtet und zählt zu den letzten erhaltenen Ziegeleibesitzer-Villen im Flensburger Raum. Der Bestand soll durch die Festsetzung gesichert werden. Um die als Hauptfassade bezeichnete Südostseite der Villa weiträumig in den Straßenbereich wirken zu lassen, sind die der Villa südlich vorgelagerten Baugrundstücke in Teilabschnitten mit einer Fläche festgesetzt, die von der Bebauung freizuhalten ist.

4.2 Grünordnung

4.2.1 Rechtsgrundlage

Nach § 8a Bundesnaturschutzgesetz in Verbindung mit § 8 Landesnaturschutzgesetz ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan zu entscheiden. Die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes sind darzustellen im Ausgleich, im Ersatz oder in der Minderung.

4.2.2 Vorliegende Planungsgrundlagen

Für den übergeordneten Planungsbereich zwischen den Straßen Am Katharinenhof, Bauer Landstraße und Harrisleer Straße liegt eine erste Entwurfsfassung eines Grünordnungsplanes mit Stand vom April 1991 vor.

Der Planungsraum des Bebauungsplanes liegt in einem südlichen Teilabschnitt dieser landschaftsplanerischen vorbereitenden Grundlage.

Die Kleingartenerhebung der Stadt Flensburg von Mai 1990 enthält Aussagen über den Bestand von Kleingärten und deren auch zukünftige Bedarfsplanung mit Deckungsgraden.

4.2.3 Reale Landschaftsausstattung

Der Planungsraum des Bebauungsplanes ist als Teilabschnitt des nördlichen Hangbereiches des Schwarzenbachtals. Auf einer seitlichen Plateaufläche verläuft im Süden außerhalb des Planbereiches die Harrisleer Straße in Ost-West-Richtung. Das Plangebiet ist von einer hohen Reliefenergie geprägt. So ist innerhalb des Gebietes eine Höhendifferenz von 45 m über NN im Nordwesten und ca. 22 m über NN im Südosten des Planungsraumes aufzufinden.

Durch ehemalige Abböschungen und Abgrabungen ist eine Hangfläche im planmittigen Bereich festzustellen. Der südliche Abschnitt des Planes verdeutlicht eine fast ebene Fläche, die leicht nach Südosten abfällt. Dagegen enthält der nördliche Planbereich eine starke Hangneigung.

Der gesamte Planungsraum wird heute eingenommen von einer kleingärtnerischen Nutzung. Lediglich kleinere Flächen im östlichen Abschnitt weisen eine Wohnnutzung auf (Villa), und nördlich davon liegt ein Regenrückhaltebecken in einem Teilabschnitt des hier von Norden nach Süden verlaufenden Hanggrabens.

Im Planbereich sind die Kolonien Nr. 23 mit rd. 1,75 ha und 37 Parzellen vorhanden und südlich des Hangbereiches die Kolonie 24 in einer Größe von 0,85 ha mit 22 Parzellen.

Alle Kolonien werden in der Kleingartenerhebung der Stadt als weitgehend intakte und überwiegend von Bewohnern der näheren Umgebung genutzt, bezeichnet.

Die für den Grünordnungsplan zugrunde gelegte Untersuchungsfläche konstatiert eine mangelhafte Versorgung mit nutzbarem Freiraum. Trotzdem zeigt sich in diesem Bereich ein "Überhang" an Kleingärten. Dieser Überhang ist durch das jeweils in Wohnortnähe liegende Kleingartenangebot zu erklären. Für den Bezirk Nordstadt sind das die in dem größeren Umfeld des Bebauungsplanes liegenden Kleingartenanlagen.

Die Kolonie Nr. 23 weist eine durchschnittliche Parzellengröße von 440 m² auf (von 190 m² bis 580 m²). Die Kolonie 24 enthält eine durchschnittliche Parzellengröße von 380 m² (100 m² bis 525 m²). Nachweislich der Kleingartenerhebung ist die Nachfrage als gering zu bezeichnen, so daß insbesondere durch Parzellenzusammenlegung eine volle Ausnutzung des Kleingartenareals erreicht werden kann. Zeitweise liegen einzelne Parzellen auch brach.

4.2.4 Planerische Leitlinien

Aus dem vorzufindenden landschaftlichen Bestand einschließlich dessen Bewertung, aus den vorgefundenen Nutzungen, den geplan-

ten Veränderungen und einer darauf bezogenen Abwägung ergeben sich für den Planungsraum folgende Leitlinien:

- Erhaltung und Förderung der naturräumlichen Besonderheiten der Moränenhochflächenhänge und Seitentäler,
- Vermeidung einer Nivellierung des Geländes,
- Erhaltung und Förderung des Bestandes der vorgefundenen Tier- und Pflanzenwelt,
- Vernetzung von hochwertigen Biotopflächen in den Randbereichen des Bebauungsplanes,
- vorsichtige und stellenweise Öffnung von heute noch unzugänglichen Nutzungseinheiten in den Kleingartenkolonien mit Vermeidung neuer Barrieren,
- Aufhebung bzw. Neuorganisation von Kleingartenparzellen an topographisch besonders hochwertigen Stellen (Hangbereiche, Grabensystem),
- Anpassung der zukünftigen Wohnbebauung an das vorhandene Landschaftsbild und an die topographischen Abläufe.

4.2.5 Eingriff und Ausgleich

Durch die Überführung der im südlichen Planbereich liegenden Kleingartenkolonie Nr. 24 in eine Wohnnutzung entfällt diese Kleingartenfläche.

Das im nördlichen Bebauungsplan zu sichernde Kleingartenareal der Kolonie Nr. 23 soll durch vorsichtige Umstrukturierung der Parzellengrößen und Parzellenlagen eine teilweise Ausgleichsfläche für Kleingartenpächter darstellen. In diesem Zusammenhang soll der in Nord-Süd-Richtung verlaufende Bachlauf naturnäher gestaltet werden. Die an diesen Bachlauf direkt heranreichende Kleingartennutzung soll aufgehoben werden. Gleichzeitig damit wird an eine derartige naturnähere Gestaltung auch eine Fußwegeverbindung angeknüpft, die ein Netzsystem mit den vorhandenen Kleingartenwegen ergibt. Das Regenrückhaltebecken wird im Bebauungsplan als Fläche zur Pflege und Entwicklung ausgewiesen, um in diesem Zusammenhang als Pufferzone für das sich östlich anschließende herausragende Naturdenkmal des Parkes Sol-lie zu fungieren.

Mit der Erschließung des Wohngebietes verknüpft sich ebenfalls eine fußläufige Verbindung in Richtung Norden in die verbleibende Kleingartenkolonie und nach Westen in Richtung Finkenstraße. Der neu herzustellende Straßenzug erhält eine an die Wohnbebauung angepaßte Dimensionierung mit Baumpflanzungen.

Die Baugrenzen des Wohnbereiches orientieren sich an die Niveauabläufe dieses Geländes.

Im Verhältnis zur bestehenden Nutzung wird die zukünftige Wohngebietsausweisung zu Versiegelungen, Verminderung von Versickerung und Verdunstung des Oberflächenwassers und teilweise Eingriffe in die oberflächennahen Grundwasserströme des Hangbereichs

ches verursachen. Durch die ausgewiesenen Grund- und Geschößflächenzahlen ergeben sich im Vergleich zur Kleingartennutzung vergleichbare Grünausstattungen. Die Erschließungsstraße orientiert sich dabei an den Verlauf heute bereits vorhandener Erschließungssysteme für die Kleingartenkolonie.

Die dargestellte Ausnutzung für den Wohnbereich in Relation zu der westlich anschließenden Falkenstraße ist mit ihrem Eingriff in den Landschaftshaushalt tragbar.

Die Freiraumdefizite werden durch die neuen umstrukturierten Fußwegeverbindungen gemindert in Verbindung, eine Wohnumfeldnaheerholung für die an der Harrisleer Straße und im Umfeld wohnende Bevölkerung zu schaffen.

Topographische Abläufe werden erhalten und bleiben nachvollziehbar. Das herausragende Kernstück des vorbezeichneten Gesamtplanungsraumes des Grünordnungsplanes in Form des Parkes Solle (geschützte historische Kulturlandschaft mit villenartigem Parkcharakter) wird in diese Wohnbebauung fördernd eingebunden.

Insbesondere die kartierten Artenvorkommen der Avi-Fauna erfahren durch eine Einfamilienhausbebauung mit den herzustellenden Gartenanlagen eine Bestandserhaltung. Im betroffenen südlichen Veränderungsraum sind keine Besonderheiten an Flora und Fauna zu verzeichnen. Aus dieser Sicht wäre der Eingriff durch die Wohnbebauung akzeptabel.

4.2.6 Abweichungen zwischen den Inhalten des Grünordnungsplanes und des Bebauungsplanes

Die Abfassung des Grünordnungsplanes für den Raum Harrisleer Straße, Am Katharinenhof und Bauer Landstraße enthielt die Erörterung zur Einbindung zusätzlicher Flächen für eine Wohnbebauung. Der vorliegende Entwurf des Grünordnungsplanes orientiert sich in einer zusätzlichen Ausweisung von Wohnbauflächen an der Struktur der Meisenstraße mit beidseitig platzierten Wohnbebauungseinheiten.

In Abstimmung mit den stadtplanerischen und insbesondere auch wirtschaftlichen Ansprüchen ist diese Struktur der Wohnbebauung aufgegriffen worden mit der Ergänzung einer Erschließung in Richtung Westen zur Falkenstraße. Es wurde deutlich, daß durch eine insgesamt neue Erschließung die Kosten für die einzelnen Wohnbauungsflächen tragbar und finanzierbar sein mußten, so daß aus wirtschaftlichen Erwägungen eine weitergehende Wohnbebauung im Bebauungsplan fixiert wurde.

Diese Abwägung einer zusätzlichen Wohnbebauung ist auch unter dem Aspekt einbezogen worden, da der Nordosten Flensburgs nördlich der Harrisleer Straße keine weitere Wohnbebauung in der Bauleitplanung und in der Flächennutzungsplanung zuläßt. Insofern war die vom Grünordnungsplan abweichende Bauleitplanung ein akzeptabler zusätzlicher Eingriff in die vorhandene und beschriebene Struktur der Natur und Landschaft.

Aus naturräumlicher und landschaftlicher Sicht dient eine zurückhaltende Inanspruchnahme von Wohnbauflächen im südwestlichen Anschlußbereich des Rückhaltebeckens als Pufferzone für den Park Sol-lie im Nordosten. Diesen Ansatz hat der Grünordnungsplan nicht aufgegriffen. Ergänzend hierzu ist raumplanerisch die in der Zwischenzeit unter Denkmalschutz gestellte Villa im Umfeld und in der Platzierung der Wohnbebauung raumplanerisch eingebunden. Dieses denkmalgeschützte Bauwerk erhält nur seine zukünftige Bedeutung für dieses neue Wohngebiet, wenn die parkartige Struktur dieser Villa eine Verknüpfung zum Park Sol-lie bzw. zum nördlich davon liegenden Rückhaltebecken erfährt.

Der geringere Eingriff in Natur und Landschaft ist die über den Grünordnungsplan hinausgehende westliche Wohnbaufläche, da hier "nur" Kleingartenflächen betroffen sind.

In einer Ergänzung zum Grünordnungsplan wird die Kleingartensituation im nördlichen Bebauungsplanbereich und darüber hinaus bis zum Drosselweg neu geordnet.

Der grünordnungsplanerische Ansatz wird ansonsten vom Bebauungsplan übernommen.

4.3 Erschließung

Das Gebiet wird durch die Harrisleer Straße und durch die Planstraße als Stichstraße mit einer Wendeanlage erschlossen. Öffentliche Fußwege zu der Finkenstraße und zu den nördlich angrenzenden Grünbereichen schaffen ein zusätzliches Wegenetz.

4.4 Park- und Stellplätze

Öffentliche Parkplätze sind in ausreichender Anzahl in der geplanten Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die privaten Kfz-Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen.

4.5 Gliederung

Innerhalb des Bebauungsplangebietes werden die Flächen wie folgt gegliedert:

| | |
|--------------------------------|--------------------|
| Allgemeines Wohngebiet | ca. 1,10 ha |
| Verkehrsfläche | ca. 0,31 ha |
| Flächen für Versorgungsanlagen | ca. 0,04 ha |
| Dauerkleingärten | ca. 1,26 ha |
| Parkanlage | ca. 0,69 ha |
| Regenrückhaltebecken | <u>ca. 0,05 ha</u> |
| Gesamtfläche | <u>ca. 3,61 ha</u> |

5. Sonstiges

5.1 Ver- und Entsorgung

Im Plangebiet sind eine Umformerstation und eine Wasserdruckerhöhungs-

anlage vorhanden. Die Versorgung mit Wasser, Strom und Fernwärme sowie die Abfallbeseitigung sind gesichert. Die Entwässerung erfolgt über die zentrale Kläranlage der Stadt.

5.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Omnibuslinien verlaufen in der Harsleer Straße.

5.3 Infrastruktur

Die notwendigen Gemeinbedarfseinrichtungen sind ebenso wie die der Versorgung und der Kommunikation dienenden Einrichtungen in der unmittelbaren Umgebung vorhanden.

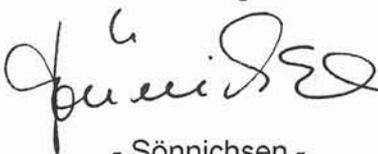
5.4 Ordnung des Grund und Bodens

Die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches gehören zu den Liegenschaften der Stadt Flensburg.

5.5 Erschließungsbeiträge

Nach den Vorschriften der §§ 127 ff. 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 gemäß § 8 Kommunalabgabengesetz in Verbindung mit der Straßenbeitragssatzung von den Grundstückseigentümern bzw. von den an der Nutzung der Grundstücke dinglich berechtigten, denen der Ausbau Vorteile bringt, einen Ausbaubeitrag. Dieser liegt zwischen 25 % und 75 % des Ausbaufaufwandes. Die Kanalisation gehört zu den Einrichtungen der städtischen Abwasseranlagen, deren Herstellungskosten durch Anschlußbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz in Verbindung mit der Beitragssatzung der Stadt Flensburg gedeckt werden.

Im Auftrag



- Sönnichsen -

