

Begründung zur 1. Änderung des B-Plans 144 „Mediencampus“

1. Planbereich

Der Planbereich wird begrenzt durch:

im Norden: durch die Kleingartenkolonien,

im Osten: durch die Grünachse Hochschule Sandberg,

im Süden: durch die nördliche Hochschulerschließungsstraße,

im Westen: durch die vorhandene Stellplatzanlage der studentischen Wohnanlage.

Der Planbereich liegt im nördlichen Hochschulbereich auf dem Sandberg. Nach Norden hin grenzt ein Freiraum, der die Hochschule vom besiedelten Bereich des Sandbergs abtrennt. In diesem Freiraum findet eine Kleingartennutzung statt. Im Westen grenzt der Planbereich an die kleine Anlage für studentisches Wohnen, im Osten an den Grünraum, der als nord-süd-gerichtete Grünachse das Hochschulgelände mit den Wohngebieten des Sandbergs verbindet und der eine wichtige städtebauliche Gliederungsfunktion für die Hochschulbauten hat. Im Süden grenzt das Plangebiet an die nördliche Erschließungsstraße auf dem Gelände.

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Teil des Sondergebietes Hochschule dargestellt.

2. Gründe für die Planänderung

Mit der Aufstellung der B-Plan-Änderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, eine von der engen Zweckbestimmung Hochschule „Studentisches Wohnen“ abweichende Nutzung zuzulassen. Diese soll im gewerblichen Bereich liegen und funktional mit den innovativen Kernbereichen der Hochschulen in Forschung und Lehre verknüpft sein. Insbesondere sind der Medienbereich und Kommunikationsbereich als wichtige künftig verstärkt expandierende Wirtschaftszweige einzustufen. Auf Seiten der Hochschulen wird diesem Umstand durch den Aufbau entsprechender Studiengänge Rechnung getragen. Das vorhandene professorale Know-how soll mit betrieblichem Engagement förmlich so verknüpft werden, dass ein unkomplizierter Alltagskontakt möglich wird. Dieses ist eine wesentliche Voraussetzung für das Funktionieren des geplanten Kompetenzzentrums.

Das vorgesehene Flächenangebot ist ein wichtiger Baustein im Standortwettbewerb der Hochschulen um hochqualifiziertes Forschungspersonal und um Forschungsgelder. Dieses wirkt sich auch auf den regionalen Arbeitsmarkt und damit als Bindung von gut ausgebildeten Hochschulabsolventen aus.

In Flensburg ist das betriebliche Entwicklungspotential für das geplante Vorhaben vorhanden. Auch dieses soll, da es hochgradig abwanderungsgefährdet ist, am Standort Flensburg und in der Region gebunden werden.

3. Rechtsgrundlagen

Grundlage für die Aufstellung der B-Plan-Änderung sind in der aktuellen Fassung:

- das Baugesetzbuch,
- die Baunutzungsverordnung,
- die Planzeichenverordnung,
- die Landesbauordnung,
- das Landesnaturschutzgesetz.

Die Bebauungsplanänderung wurde gem. § 8 BauGB aus der 6. Änderung des Flächennutzungsplans von 1998 entwickelt. Der Flächennutzungsplan von 1998 stellt den Planbereich als Sonderbaufläche Hochschule dar. Ein Änderungsverfahren läuft mit Vorlauf zum Bebauungsplanverfahren, so dass nach der Aufnahme einer Gewerbefläche in den Flächennutzungsplan der Bebauungsplan aus diesem entwickelt wird.

Eine förmliche Landschaftsplanänderung ist aufgrund gleichbleibender landschaftsplanerischer Auswirkungen entbehrlich.

4. Festsetzung Gewerbegebiet

Die Festsetzung SO „Hochschule/Studentisches Wohnen“ ist von der Zweckbestimmung so spezifiziert, dass sich kein Vorhaben daraus entwickeln ließe, welches o. g. Nutzungen aufnehmen könnte. Deshalb ist es erforderlich, eine GE-Festsetzung zu treffen.

Die Feinsteuerung des angestrebten Nutzungsspektrums erfolgt auf dem privatrechtlichen Wege über die Grundstücksüberlassung. Dieses ist möglich, da die Stadt das Gelände vom Land Schleswig-Holstein übernehmen wird. Ohne den Gebietscharakter GE zu negieren sind aber schon planungsrechtlich bestimmte nichtgewünschte Nutzungen ausgeschlossen bzw. eingeschränkt worden. Dazu gehören Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetrieben.

5. Beschränkung des Einzelhandels

Die Beschränkung des Einzelhandels ist wie folgt begründet:

- Die City-Funktion und Stadtteolfunktion (Hafermarkt/obere Angelburger Straße) sollen nicht beeinträchtigt werden.

- Die Gewerbeflächen sollen produzierenden Betrieben und hier ganz speziell unternehmensorientierten Dienstleistungsbetrieben vorbehalten bleiben.

Ein Einzelhandelsangebot für den spezifischen Hochschulbedarf (z. B. eine Buchhandlung, ein Zeitschriften- und Poster-Laden etc.) soll aber ausdrücklich möglich sein. Zur Steuerung ist deshalb eine textliche Festsetzung aufgenommen worden, die die Nutzfläche für dieses spezifische Angebot auf insgesamt 400 m² im Gewerbegebiet beschränkt.

6. Vergnügungsstätten

Ausgeschlossen sind über textliche Festsetzung Vergnügungsstätten, wie z. B. Spielhallen. Diese Einrichtungen würden die positive Entwicklung, die der Campus als Kompetenzzentrum nimmt, negativ beeinflussen. Zudem sind negative Auswirkungen auf die angrenzenden Wohngebiete des Sandbergs durch zusätzliche Fremdverkehre nicht auszuschließen.

7. Studentisches Wohnen

Im SO-Gebiet ist als Ergänzung zu der bestehenden Wohnanlage eine Erweiterungsstufe nach Osten hin weiterhin festgesetzt. Damit kann eine ausreichende Entwicklungsoption von ca. 100 Studentenwohnungen auf dem Campus aufrecht erhalten werden. Primäres städtebauliches Ziel ist es aber, das Stadtquartier um den Hafermarkt zu beleben. Zu diesem Zwecke bemüht sich die Stadt um den Nachweis von geeigneten Flächen für studentisches Wohnen. Damit kann die räumliche „Achse“ zwischen der Innenstadt und dem Sandberg eine funktionale und städtebauliche Aufwertung erfahren. Kurzfristiger Bedarf an Wohnraum für Studenten kann derzeit auf dem entspannten Flensburger Wohnungsmarkt befriedigt werden.

8. Immissionsbeschränkung

Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass die Betrieben, die in diesem qualifizierten Gewerbegebiet siedeln werden, eher dem stillen Gewerbe zuzuordnen sind. Auf der planungsrechtlichen Seite wird dem durch die Festsetzung von mischgebietesverträglichen Lärmwerten für das GE-Gebiet Rechnung getragen. Damit wird Vorsorge dafür gewährleistet, dass das angrenzende studentische Wohnen und die nördlich anschließende Kleingartennutzung ohne Konflikte stattfinden können. Darüber hinausgehende Immissionsbeschränkungen sind nicht erforderlich.

9. GRZ

Mit der B-Plan-Änderung muss gewährleistet werden, dass keine größere Überbauung als nach dem bisher rechtskräftigen B-Plan 144 ausgelöst wird. Ansonsten würden zusätzliche Ausgleichserfordernisse entstehen. Die Änderung

besteht u. a. darin, dass die Stellplätze jetzt mit in die überbaubare Fläche aufgenommen sind. Deswegen kann die GRZ von 0,35 nach Baunutzungsverordnung unter Anrechnung der Versiegelung durch Stellplatzanlagen um 50 % überschritten werden. Vorher waren Stellplätze separat festgesetzt, was rechnerisch den gleichen Wert ergab. Mit der GRZ von 0,35 (zuzüglich 0,175 inkl. Stellplätze) ist es möglich, ein ausreichend großes in die Landschaft eingepasstes Bauvolumen auf dem Gelände zu realisieren. Die Stellplatzanlage ist mit in die überbaubare Fläche aufgenommen worden, um für die Gestaltung der Gesamtanlage inkl. der Freianlagen einen ausreichend großen Gestaltungsspielraum zu erhalten.

10. Höhenbegrenzungen

Neben der GRZ ist auf die Festsetzung einer GFZ verzichtet worden. Dieses liegt darin begründet, dass über die innere horizontale Aufteilung der künftigen Gebäude heute wenig gesagt werden kann. Der Anspruch auf ein hohes Maß an Reversibilität der Nutzflächen in den Gebäuden zu erreichen, kann z. B. auch Gebäude mit portablen Nutzungsebenen (z. B. Emporen) hervorbringen, die einer Geschoßebenenendefinition nicht zugänglich sind. Zur Qualifizierung des B-Planes ist neben den städtebaulichen Gründen der Einfügung in das Gesamtensemble in die umgebende Landschaft eine Höhenbegrenzung der Baukörper auf 12 m über dem mittleren Straßenniveau festgesetzt worden. Unterhalb dieser Höhe lassen sich die vielfältigsten Baustrukturen entwerfen.

11. Grünmaßnahmen

Auf einen eigenständigen Grünordnungsplan wurde verzichtet. Dieses ist rechtlich möglich, da es sich nicht um eine erstmalige Überplanung des Areals handelt. Zudem ist der geplante Eingriff nicht intensiver als der, der durch den bestehenden B-Plan möglich ist. Dennoch wird über den bestehenden B-Plan hinaus eine dreiseitige Einfriedung des Geländes durch ein 3 m breites Anpflanzgebot festgesetzt. So entsteht eine Abschirmung gegenüber der kleinen Studentenwohnanlage sowie gegenüber der Kleingartenanlage nach Norden und gegenüber dem Freiraum nach Osten hin. Eine Festsetzung von Grünmaßnahmen entlang der Planstraße wurde nicht vorgenommen, da der freien Gestaltung dieser repräsentativen Zone eine große Bedeutung beigemessen wird.

Um eine lockere Begrünung des Geländes zu erreichen, sind zwei weitere Festsetzungen getroffen. Zum einen ist pro 4 Stellplätze ein großkroniger Baum zu pflanzen und zum anderen werden 20 % des Baugrundstücks gärtnerisch angelegt werden, zur gestalterischen Einbindung des Gewerbegebietes in die Struktur des Hochschulcampus.

Anpflanzung von Sträuchern im 3 m breiten Anpflanzgebot

Die flächigen Strauchpflanzungen sind in einer Pflanzdichte von 1 Stck/m² auszuführen und auf Dauer zu erhalten. Es werden vorwiegend strauchig wachsende Arten von mindestens 100 - 150 cm Höhe/Breite in 2 x verpflanzter Baum-schulqualität verwendet.

Folgende Sträucher sind in den angegebenen Anteilen zu pflanzen:

Artenliste 2

Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	40 %
Prunus spinosa	Schlehe	20 %
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	10 %
Corylus avellana	Hasel	10 %
Rosa canina	Hundsrose	10 %
Cornus mas	Kornelkirsche	5 %
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	5 %

Vereinzelt sind auch Pflanzungen von Sträuchern zulässig, die als typisch für die bäuerliche Knicklandschaft gelten, z. B. Syringa vulgaris - Gew. Flieder, Wildapfel, -Malus sylvestris, Vogelkirsche - Prunus avium, Feldahorn - Acer campestre.

12. Erschließung

Das Gelände hat eine gute Anbindung an die Innenstadt über den Straßenzug Bahnhofstraße/Munketoft. Auch an das regionale und überregionale Straßennetz ist das Gelände angeschlossen. Über die Kanzleistraße ist der Anbinder an die IE-Ost unmittelbar erreichbar. Es besteht eine gute Busverbindung zum ZOB.

13. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist gesichert.

14. Gliederung

Der Planbereich gliedert sich in:

- ca. 0,8 ha SO-Gebiet,
- ca. 3,0 ha GE-Gebiet,

15. Aufzuhebende Satzungen

Im Bereich der B-Plan-Änderung tritt der B-Plan 144 außer Kraft.



Dr. Peter Schroeders

