

B e g r ü n d u n g

für den Bebauungsplan Nr. 227

„Südlich Ansgarkirche“

1. Planbereich

Der Planbereich wird begrenzt

- im Norden: durch die südliche Grenze des Grundstückes der Ansgarkirche,

- im Osten: durch den Engelsbyer Weg,

- im Süden: durch die Grenze des Flurstückes 99 der Flur K 50,

- im Westen: durch die westliche Grenze des Flurstückes 99 der K 50.

2. Rechtliche Vorschriften

2.1 Rechtsgrundlagen

Grundlage für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB) mit dem auf ihm beruhenden Rechtsverordnungen wie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und die Planzeichenverordnung (PlanZV) sowie die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO).

Aufgrund der Größe des Gebietes (Wohnbauland < 2 ha) und der einfachen landschaftlichen Ausstattung ist von der Aufstellung eines eigenen Grünordnungsplanes abgesehen worden. Die Grünordnungsbelange werden im Rahmen des Bebauungsplanes berücksichtigt.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich als Wohnbaufläche mit dem Flächentyp W 4 dar. Der Flächentyp W 4 wird als Typ mit einer landschaftlichen Prägung der Siedlungsstruktur bezeichnet. Diese Prägung gilt es, mit der verbindlichen Bauleitplanung herauszubilden. Dabei ist auf die vorhandenen Landschaftselemente, wie vorhandene Knicks und die Topographie, besonders zu achten.

3. Gründe für die Planaufstellung

Trotz großer Bautätigkeit im Einfamilienhausbau gibt es eine ungebrochen hohe Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken. Damit verbunden ist eine, wenn auch abgeschwächte Abwanderung junger bauwilliger Familien in das Flensburger Umland. Die demographische Entwicklung läßt einen noch drei bis fünf Jahre anhaltenden Nachfragetrend, wie er sich aktuell darstellt, erwarten. Aus regionalplanerischen Gründen und aus Gründen der Fiskalpolitik sollen bauwillige Familien auf dem Flensburger Stadtgebiet gehalten werden. Entsprechend muß eine ausreichend große Zahl an Einfamilienhausgrundstücken zeitgerecht bereitgestellt werden.

Gleichzeitig muß aber auch ein ausgewogenes Angebot in der West- und Osthälte der Stadt geschaffen werden. Es gibt eindeutige Nachfragerreferenzen, was den Standort betrifft. Insofern läßt sich sicher nicht die Gesamtnachfrage in einer Stadthälfte, etwa durch das große Angebot in der ehemaligen Briesenkaserne, befriedigen.

Um auch der speziellen Nachfrage nach Wohnstandorten im Ostteil der Stadt zu entsprechen, wird der Bebauungsplan für „Südlich Ansgarkirche“ aufgestellt.

4. Städtebauliche Festsetzungen

4.1 Erschließung

Die Erschließung des kleinen Gebietes erfolgt von der Ansgarstraße aus über eine Stichstraße mit Wendemöglichkeit. Bewußt ist hier auf einen großen Wendepplatz verzichtet worden, um den Erschließungsaufwand und die Versiegelung zu minimieren. Der Engelsbyer Weg soll über das jetzige Maß an Erschließungsfunktionen hinaus von weiteren Erschließungsfunktionen freigestellt werden. Somit kann der hier verlaufende großzügige Knick erhalten und teilweise ergänzt werden, um den landschaftlichen Charakter zu wahren.

Von der öffentlichen Erschließungsstraße aus werden die Häuser überwiegend durch private befahrbare Wohnwege erschlossen. Im südlichen Bereich ist dieser Erschließungsraum zusätzlich mit einem Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit ausgestaltet, um eine ost-west-gerichtete Wegeverbindung zwischen den Kleingärten und dem Engelsbyer Weg zu ermöglichen.

4.2 Städtebauliche Einzelaspekte

Das Thema für dieses kleine Gebiet ist „Bauen am Landschaftsraum“. Es sollen 17 Einzelhäuser in eingeschossiger Bauweise entstehen. Um eine gegenüber dem Landschaftsraum moderate Höhenentwicklung zu erreichen, ist die maximale Gesamthöhe über dem mittleren Niveau der Erschließungsanlagen festgesetzt worden. Zudem treten die Häuser gegenüber dem südlichen Landschaftsraum als traufständig in Erscheinung. In Verbindung mit dem südlich gelegenen Anpflanzgebot entsteht ein gut gestalteter Ortsrand.

Um eine gute städtebauliche Ordnung zu gewährleisten, sind die Häuser linear entsprechend der linearen Struktur der vorgefundenen Knicklandschaft angeordnet. Garagen und Carports werden auf den geeigneten Grundstückseiten angeordnet. In Verbindung mit der Festsetzung, daß Garagen aus dem gleichen Material entstehen sollen wie das Haupthaus, ergibt sich ein harmonisches Siedlungsbild. Die Eingrenzung der Dachformen und die Höhenbegrenzung des DREMPELS runden den Festsetzungskanon zur Sicherung der Siedlungsgestalt ab. Innerhalb des gesetzten Rahmens ist ein hohes Maß an individueller Gestaltungsfreiheit gewahrt.

Am Gebietseingang ist ein kleiner Spielplatz festgesetzt. Damit wird in Zuordnung zur Ansgarkirche und zu dem Wendeplatz an der Ansgarstraße ein Defizit im größeren Quartier bereinigt.

5. Grünordnung

Das Plangebiet in einer Größe von rd. 1,5 ha wurde aus dem gültigen Landschaftsplan entwickelt. Es liegt auf der westlichen Plateaufläche des Osbektales.

Die nördliche dreieckige Teilfläche wird derzeit von 10 Kleingartenparzellen genutzt. Die südliche Teilfläche unterlag einer Ackernutzung, die in eine Ackergrasflur brach gefallen ist. Die Trennung beider Stücke nimmt ein Knick vor, der eine ausgewachsene Hochbaumstruktur ohne knicktypisches Strauchwerk aufweist. Diese heutige Baumreihe stellt eine hohe „grüne Wand“ dar.

Die Planungsfläche weist eine allgemeine Bedeutung für den Naturschutz auf. Bestimmendes Element stellt der vorhandene West-Ost-Knick dar.

Das Landschaftsbild des Osbektales wird durch die geplante Bebauung mit eingeschossigen Einfamilienhäusern und ihrer Giebelständigkeit zum östlichen Talraum nicht beeinträchtigt. Der Engelsbyer Weg als westliche Begrenzung des Talraumes wird durch die Neuanlage von Knicks am Ostrand des Plangebietes als „Redder“ (Doppelknick) ergänzt, so daß sich eine sichtbare Abtrennung von Wohnbebauung und Talraum ergibt.

Der durch die Führung der Erschließungsstraße notwendige Knickdurchbruch von 10 m Breite wird durch Knickneuanlagen in einer Länge von rd. 125 m auf der Nord- und Ostseite des Baugebietes ersetzt. Zur sinnvolleren Ausnutzung der Freiflächen des neuen Wohngebietes sind die ausgewachsenen Hochbäume des vorhandenen Knicks im Sinne einer Knickpflege auf den Stock zu setzen. Nur noch alle 25 m soll ein zukunftssträchtiger „Überhälter“ bestehen bleiben. Ein gleiches Bild soll sich durch Überhälter-Pflanzungen auf den neuen Knickstücken ergeben.

Südöstlich der Friholschule ist eine neue Kleingartenfläche im Flächennutzungsplan und Landschaftsplan ausgewiesen. Derzeitig ist eine Verfügbarkeit dieser neuen und Ersatz-Kleingartenfläche nicht gegeben. Daher wird der Bedarf an den 10 fortfallenden Parzellen aus dem geplanten Baugebiet auf einer nördlich davon liegenden Fläche abgedeckt. Die Flächenreduzierung dieser in Planung befindlichen naturnahen Spielfläche kann gestalterisch akzeptiert werden. Ein Flächenersatz wird später bei Zugriff auf die größere geplante Kleingartenfläche vorgenommen.

Die naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung (Runderlaß vom 03.07.1998) ergibt sich wie folgt:

1. Boden
Versiegelungen

Versiegelungsart	m ²	Verhältnis	Ausgleichsfläche m ²
Straße	850	0,5	425
Grundflächenzahl	2.865	0,5	1.433
zusätzl. Teilversiegelungen (30 % von GRZ)	860	0,3	258
	Gesamt		2.116

Anrechenbare Ausgleichsflächen

Grünfestsetzungen	m ²	Verhältnis	Ausgleichsfläche m ²
Flächen von Knicks	370	75 %	203
Kinderspielplatz	650	75 %	488
Anpflanzgebote	1.060	75 %	795
	Gesamt		1.486
	abziehbar 50 % von 2.116 m² =		1.058

Ausgleichsflächenbedarf 1.058 m²

Das Defizit an Ausgleichsfläche in der Größenordnung von 1.058 m² wird auf Flächen der Stadt Flensburg im Osbektal (östlich des Engelsbyer Weges) abgedeckt. Hier wird durch extensive Bewirtschaftung eine Erhöhung des ökologischen Wertes vorgenommen.

2. Wasser

Das unbelastete Oberflächenwasser aus dem Baugebiet soll nach der Flensburger Abwassersatzung auf den Einfamilienhausgrundstücken verdunstet und versickert werden, soweit dieses möglich ist. Ansonsten erfolgt ein Anschluß an das Kanalnetz.

3. Landschaftselemente

Knickverlust 10 m

Knickneuanlagen 125 m (Festsetzung als Anpflanzgebot)

Der Eingriff in den Landschafts- und Naturhaushalt durch dieses neue Bau-
gebiet ist damit ausgeglichen.

6. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Wasser, Strom, Fernheizung und Abfallbeseitigung ist
gesichert.

Die Entsorgung erfolgt durch den Anschluß an die zentrale Kläranlage.

7. Erschließungsbeiträge

Nach den Vorschriften der §§ 127 ff. Bundesbaugesetz in Verbindung mit der Er-
schließungsbeitragssatzung erhebt die Stadt Flensburg einen Erschließungs-
beitrag für die erstmalige endgültige Herstellung einer Erschließungsanlage und
zwar in Höhe von 90 % des Erschließungsaufwandes von den Eigentümer bzw.
Erbbauberechtigten der erschlossenen Grundstücke. Der Stadtanteil beträgt
10 %.

Sofern ein Erschließungsbeitrag nicht in Betracht kommt, erhebt die Stadt Flens-
burg zur Deckung des Aufwandes für die Verbesserung sowie den Aus- und Um-
bau von bereits erstmalig endgültig hergestellten Straßen, Wegen und Plätzen
gemäß § 8 des Kommunalabgabengesetzes in Verbindung mit der Straßenbau-
beitragssatzung 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 Kosten der Grundstücksentwässerung gehören zu den Einrichtungen der
städtischen Abwasseranlagen, deren Herstellungskosten durch Beiträge nach
dem Kommunalabgabengesetz in Verbindung mit der Kanalbaubeitragssatzung
der Stadt Flensburg gedeckt werden.

Im Auftrag

Dr. Peter Schroeders