

Begründung für den Bebauungsplan **„Engelsby-Ost/Vogelsang“ (Nr. 234)**

1. Planbereich

Der Planbereich wird begrenzt:

- im Norden: durch den Neuen Weg,
- im Osten: durch den Bereich Vogelsanger Feld, Vogelsang und der Straße Trögelsby-Hof,
- im Süden: durch den Feldweg Trögelsbyer Weg, die Straße Trögelsby-Hof und den südlichen Grenzen der Ackerflächen nördlich des Trögelsbyer Weges,
- im Westen: durch die Ostgrenzen der Bauflächen „Vogelsanger Weg“.

2. Rechtliche Vorschriften

2.1 Rechtsgrundlagen

Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch mit den auf ihm beruhenden Rechtsverordnungen sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und die Planzeichenverordnung (PlanZVO) sowie die Landesbauordnung (LBO). Auf der Grundlage des Schleswig-Holsteinischen Landesnaturschutzgesetzes ist ein Grünordnungsplan erarbeitet worden, dessen Inhalte in den Bebauungsplan übernommen worden sind, soweit der § 9 BauGB die Ermächtigung dazu bietet.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan wird gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus der 10. Flächennutzungsplanänderung entwickelt. Die Flächennutzungsplanänderung wird mit Vorlauf in das Genehmigungsverfahren eingegeben und dann in den Gesamtplan integriert.

2.3 Landschaftsplanung

Nach Landesnaturschutzgesetz wird ein Grünordnungsplan aufgestellt. Der Landschaftsplan wird im Parallelverfahren geändert. Die Entlassung des Planungsraumes aus dem Landschaftsschutz erfolgt zeitgleich.

3. Gründe für die Planaufstellung

Die nach wie vor große Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken macht es erforderlich, über die bestehenden Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes hinaus weitere Wohnbauflächen auszuweisen. Nur so kann dem Abwanderungstrend in die Umlandgemeinden mit den damit verbundenen negativen Folgen für den kommunalen Haushalt begegnet werden.

Es kommt darauf an, auch zeitgerecht ein ausreichendes Angebot auf Flensburger Stadtgebiet zu schaffen, da die Altersgruppe in der Alterspyramide, die potentiell als Einfamilienhausinteressierte auftreten, jetzt relativ stark vertreten ist und gerade diese Gruppe überproportional an den Haushalten beteiligt ist, die in das Umland abwandern. Nach einer heutigen Prognose hält dieser Trend noch etwa bis zum Jahre 2005 an. Es gilt, diese Haushalte möglichst dauerhaft an Flensburg zu binden.

Im Interesse einer räumlich ausgewogenen Standortverteilung und als Alternative zu den Baugebieten „Gartenstadt Weiche“ und „Katharinenhof“ ist es sinnvoll, einen Teil der Nachfrage in den Osten der Stadt zu lenken. Hier können in Form der räumlichen Innenentwicklung bestehende Siedlungsflächen erweitert und im Plan dargestellte gewerbliche in Wohnbauflächen umgewidmet werden. Die räumliche, landschaftliche und geomorphologische Gliederungsstruktur, die dem gesamten Flächennutzungsplan zugrunde liegt, wird dadurch nicht beeinträchtigt. Das Grüngerüst der Stadt wird zwar eingeengt, seine Funktion bleibt jedoch erhalten.

Aufgrund der Vorprägung durch die bestehenden Erschließungsanlagen „Neuer Weg“ und „Trögelsbyer Weg“ bietet sich eine Wohngebietsarrondierung förmlich an. Damit kann gleichzeitig unter Wahrung der Grünstruktur auch eine wesentliche Verbesserung des heute unter gestalterischen Gesichtspunkten äußerst unbefriedigenden Ortsrandes erreicht werden.

Aus den genannten Gründen ist es erforderlich, den B-Plan Nr. 234 aufzustellen.

4. Städtebauliche Maßnahmen

4.1 Übergeordnete Aspekte

Die Konzeption der Siedlungsentwicklung sieht vor, die drei Hofanlagen Twedt, Vogelsang und Trögelsby als Relikte einer ehemals bäuerlichen Kulturlandschaft zu erhalten. Sie sollen sichtbar und anbaufrei bleiben.

Die Siedlungsentwicklung reicht bereits bis an die Hofstellen der Höfe Twedt und Trögelsby heran. Zwischen dem Hof Vogelsang und der Siedlung Vogelsanger Weg liegt noch eine landwirtschaftliche Fläche, die in Wohnbaufläche umgewidmet werden soll. Hier kann ein kleines Wohngebiet für ca. 40 - 50 Einfamilienhäuser erschlossen werden.

4.2 Anlage der Erschließungsräume

Das neue Wohngebiet stellt eine Weiterentwicklung des bestehenden Wohngebietes Vogelsanger Weg dar. Die Vorprägung für diese Weiterentwicklung ergibt sich aus der Anlage der Erschließungsräume Neuer Weg und Trögelsbyer Weg. Diese beiden Straßen werden durch eine Erschließungsschleife so miteinander verbunden, dass die ca. 45 zusätzlichen Häuser auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten optimal erschlossen werden können. So können darüberhinaus die zusätzlichen Ziel- und Quellverkehre sehr gut im Gebiet verteilt werden.

Zusätzlich wird nach Süden hin eine kleine Nachbarschaft von ca. 10 Häusern über einen Erschließungsstich an die Erschließungsschleife angebunden. Der Wendeplatz soll so ausgestaltet werden, dass er zum einen den technischen Anforderungen der Feuerwehr und Müllentsorgung entspricht und zum anderen auch multifunktional für die Nachbarschaft (Stadtteilstadt) genutzt werden kann.

Die Straße ist einseitig mit einem Bürgersteig versehen. Die Anzahl der Zufahrten zu Grundstücken ist stark begrenzt dadurch, dass der überwiegende Teil der Grundstücke über private Wohnwege erschlossen ist. Damit wird ein im bestehenden Gebiet Vogelsang bewährtes Erschließungsprinzip fortgesetzt mit der positiven Folge, dass ein großer Anteil der Häuser von der Erschließungsstraße abgesetzt ist.

Durch die Festsetzung von öffentlichen Parkplätzen im Straßenraum werden Einengungen der Straße an geeigneten Stellen vorgenommen. Dieses gliedert den Straßenraum und wirkt verkehrsberuhigend.

Vom Bürgerforum Engelsby ist eine andere Erschließung vorgeschlagen worden. Dieser Vorschlag sieht vor, die Erschließung ausschließlich über den Trögelsbyer Weg abzuwickeln und den Neuen Weg durch einen breiten Grünstreifen im nördlichen Teil des Gebietes abzugrenzen. Dieser Vorschlag beinhaltet auch einen zusätzlichen Wendekreis im nördlichen Teil des

Gebietes. In der Abwägung mehrerer Aspekte folgt die Planung diesem Vorschlag jedoch nicht:

- Gegenüber der vorgeschlagenen Lösung ist dieser Vorschlag platzintensiv.
- Die Verkehre im Trögelsbyer Weg würden unnötigerweise zunehmen.
- Im Gebiet selbst werden unnötigerweise Begegnungsverkehre erzeugt.
- Auch für die Müllentsorgung ist dieser Vorschlag nicht günstig.
- Die sparsame Anlage von Erschließungsschleifen mit Engstellen von 3,50 m bietet demgegenüber in diesem Planungsfall sehr viel mehr Vorteile, wie sie auch in anderen Flensburger Wohngebieten, z. B. Hesttoft, gut sichtbar sind.

4.3 Übergeordnete Aspekte der Erschließung

Das Gebiet ist an die Sammelstraßen „Merkurstraße2 und an den „Trögelsbyer Weg“ angeschlossen.

Nach Fertigstellung der IE-Ost sollen diese Straßen nur noch Ziel- und Quellverkehre der Wohngebiete von Engelsby aufnehmen, so dass insgesamt eine starke Verkehrsentslastung für das gesamte Quartier zu erwarten ist. In der Zwischenzeit ist es angesichts der relativ kleinen Menge zusätzlicher Fahrzeuge, verteilt auf mehrere Stunden, hinnehmbar, das Gebiet an die Merkurstraße anzubinden.

4.4 Anlage der Baukörper und Bauflächen

Die Bauflächen sind so angelegt, dass alle Häuser einen nach Süden ausgerichteten Garten haben können.

Die Baufelder sind so geschnitten, dass großzügige individuelle Gestaltungsmöglichkeiten gewahrt bleiben. Gleichwohl wird durch die Festsetzung der Hauptfirstrichtung und durch die Begrenzung der Dachformen ein harmonisches städtebauliches Ordnungsprinzip sichergestellt.

Die Grundstücksgrößen variieren zwischen 500- und 800 m²-Größe. Dieses ist nachfragegerecht und ermöglicht bei einer einheitlichen GRZ von 0,25 Häuser unterschiedlicher Größe. Die größeren Grundstücke liegen im Süden des Plangebiets und gruppieren sich um den Erschließungsraum zu einem kleinen Quartier, welches in seiner Bezugnahme zur Landschaft eine eigene hohe Qualität entwickeln kann.

Im Anschluss an das bestehende Wohngebiet ist ein breites Anpflanzgebot festgesetzt. Zusätzlich sind die Baufelder weit über das erforderliche Maß der LBO hinaus von den bestehenden Grundstücksgrenzen abgesetzt worden. Somit bleibt eine gewisse „Großzügigkeit“ für die Grundstücke an dem heutigen Ortsrand gewahrt.

Zusätzlich ist eine Höhenbeschränkung für die Baukörper über mittlerem Geländeniveau festgesetzt worden. In Verbindung mit dem zur Landschaft hin vorgelagerten Knick und in Verbindung mit der festgesetzten Hauptfirstrichtung wird eine gute Ortsrandgestaltung gegenüber dem Resthof Vogelsang und der umgebenden Landschaft erreicht.

4.5 Veränderung während der Planung

Zur öffentlichen frühzeitigen Anhörung wurden Anregungen und Bedenken von besorgten Bürgern vorgebracht. Die sechs vorgebrachten Aspekte wurden von vielen Bürgern aus dem näheren und weiteren Umfeld unterschrieben. Die Anregungen und Bedenken sind in soweit in die Planung eingeflossen, als das das Gebiet sehr viel kleiner gegenüber ursprünglichen Überlegungen geworden ist. So ist auf eine Bebauung nördlich des Neuen Weges vollständig verzichtet worden. Die Anzahl der Wohneinheiten ist von 65 auf 49 reduziert worden. Der Aspekt der Naherholung und der naturnahen Kinderbetreuung sind sehr viel stärker in die Planung eingeflossen als ursprünglich vorgesehen. In der Abwägung der vorgetragenen Belange mit den Zielen der Siedlungsentwicklung ist das Gebiet in der Größe und Qualität vertretbar.

Alle vorgetragenen Aspekte sind nochmal im rechtsförmlichen Verfahren vorgetragen und abgewogen worden. Der Vollständigkeit halber seien sie hier nochmal erwähnt:

1. Landschaftsschutzstatus der Fläche
2. Wichtige Fläche für Naherholung
3. Fortfall einer Fläche für naturnahes Spielen
4. Befürchtetes Überangebot an Einfamilienhausgrundstücken
- 5+6 Infrastruktur ist unzureichend.

5. Grünfestsetzungen

Grundsätzlich hat der GOP dargelegt, dass mit der Festsetzung der Maßnahmeflächen M 1 + M 2 sowie weiterer grünordnerischer Festsetzungen der Eingriff im Plangebiet selbst ausgeglichen werden kann. Die Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden wie folgt festgesetzt:

- | | |
|----|--|
| M1 | Sukzessionsfläche mit gemähten Teilflächen, die der Nutzung als Naturnahe Spielflächen unterliegen. (Obstbaum-Reihe am Neuen Weg). |
| M2 | Extensive Weiden und Wiesen mit Biotopfunktion. |

Die Maßnahmeflächen umschließen den Resthof Vogelsang nach Westen hin und stellen somit den aus landschaftsästhetischen Gründen notwendigen Distanzraum zur neuen Siedlung dar.

Durch ein breites, großzügiges Anpflanzgebot (Gartenfläche mit Strauchbepflanzung) wird das schon bestehende Wohngebiet von der Neubebauung abgeschirmt (A1).

Zur Straßengestaltung mit Verkehrsberuhigung werden zwischen den öffentlichen Stellplätzen Großbäume (Linden) gepflanzt. Die ästhetische Einfassung des Straßenzuges wird ergänzt durch Baumpflanzungen (Apfeldorn) auf straßenseitigem Privatgrund.

Entlang der Planstraßen werden zur Erzielung eines eingegrüntem homogenen Straßenbildes geschnittene Hecken mit Höhenbegrenzungen festgesetzt (A2).

Das neue Gebiet wird zudem durch einen breiten, neu angepflanzten Knick von der Landschaft abgegrenzt (A3).

6. Infrastrukturversorgung

Bei ca. 45 Wohneinheiten kann mit rd. 15 zusätzlichen Schulkindern gerechnet werden. Diese können durch die vorhandene Schul-Infrastruktur aufgefangen werden.

Interaktionsmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche sind im Gebiet und im Nahbereich vorhanden. So sind neben einem ausgewiesenen Spielplatz im Gebiet großzügige Grünzüge und Wegeverbindungen vorhanden, die eine hohe Aufenthaltsqualität für Kinder und Jugendliche aufweisen. Auch der Freizeit- und Stadtpark Engelsby ist gut fußläufig erreichbar. Es ist eigens eine Fläche für naturnahes Spielen festgesetzt worden.

Die Versorgung des Gebietes mit Gütern des täglichen Bedarfes ist durch die Einzelhandelsmärkte an der Merkurstraße als gut zu bezeichnen.

Die vorhandenen Kindergartenplätze sind derzeit in Engelsby ausgelastet. Ob ab dem Jahr 2001 ff. durch die ca. 15 Kinder ein zusätzlicher Platzbedarf ausgelöst wird, ist heute nicht hinreichend vorhersehbar. Eine Gemeinbedarfsfläche ist aber für Kindergartenzwecke südlich des Trögelsbyer Weges vorhanden.

7. Immissionen

Immissionen, die das Wohnen beeinträchtigen würden, sind nicht bekannt. Auf der frühzeitigen Bürgeranhörung sind von einigen Bürgern Sorgen vorgetragen worden, der in ca. 1,2 km östlicher Entfernung liegende Radiosendemast „Fuchsberg“ könne eine so hohe Strahlenbelastung auf das bestehende und künftige Gebiet ausüben, dass das Wohnen beeinträchtigt wäre. Die Stadt hat Herrn Prof. Kruse als ausgewiesenen Sachverständigen beauftragt, dieser Sorge nachzugehen. Er hat an geeigneten Punkten im Gebiet Messungen durchgeführt, die ergeben haben, dass die einschlägigen Grenzwerte nach der 26. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz um ein zifaches unterschritten werden. Über die Einhaltung der rechtlichen Rahmenbedingungen wacht die Regulierungsbehörde für Telekommunikation. Durch die Betriebsbestätigung und die drastische Unterschreitung der Grenzwerte kann das neue Wohngebiet rechtssicher entwickelt werden.

8. Gliederung des Gebietes

| | |
|-------------------------------|---------|
| - Wohnbaufläche | 3,03 ha |
| - Grünfläche | 3,61 ha |
| - öffentliche Verkehrsflächen | 0,37 ha |

9. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Wasser, Strom, Fernheizung und Abfallbeseitigung ist gesichert. Das Abwasser wird in einem Kanalsystem gesammelt und in die vorhandene Schmutzwasserkanalisation an der Hauptstraße geleitet. Die Regenrückhaltung ist über einen Staukanal in Ergänzung der bestehenden Kanalisation wirtschaftlich realisierbar.

10. Erschließungsbeiträge

Nach den Vorschriften des Baugesetzbuches 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 gem. § 8 des Kommunalabgabengesetzes in Verbindung mit der Straßenbeitragssatzung von den Grundstückseigentümern bzw. von den an der Nutzung dinglich Berechtigten, denen der Ausbau Vorteile bringt, einen Ausbaubeitrag. Dieser liegt zwischen 25 und 75 % des Ausbaufwandes.

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.