

## B e g r ü n d u n g

für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7

---

### 1. Grenzen des Geltungsbereiches

Der Bebauungsplan Nr. 7 umfaßt das Gebiet zwischen der A 205, der Westerallee, der Emil-Nolde-Straße, dem Callsenweg und der Sauermannstraße.

### 2. Gründe für die Aufstellung des Planes

Mit dem Bebauungsplan Nr. 7 soll das Gebiet zwischen den Bebauungsplänen Nr. 5 a, 4 b, 4 a, 47 und der A 205 unter städtebaulichen Gesichtspunkten geordnet werden. Für einen Teil des Bebauungsplanes stellt der Flächennutzungsplan Wohnbaufläche dar. Dadurch besteht die Möglichkeit, unter Berücksichtigung der von der A 205 ausgehenden Emissionen ein Baurecht für Einfamilienhäuser zu schaffen.

### 3. Rechtsgrundlagen für die Planaufstellung

Der Bebauungsplan Nr. 7 wurde nach § 8 Abs. 2 Bundesbaugesetz aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Er entspricht den §§ 8 und 9 BBauG und ist gem. § 10 BBauG als Satzung zu beschließen.

Entsprechend § 2 a BBauG wurden am 10.10.1978 die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung öffentlich dargelegt und den Bürgern Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Innerhalb der Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden aufgehoben:

- a) der Fluchtlinienplan für die Umgehungsstraße, Blatt 3, förmlich festgestellt am 17.3.1931,
- b) der Bebauungsplan Nr. 4 b für das Gebiet zwischen der Marienallee und der Westerallee, in Kraft getreten am 11.8.1966.

#### 4. Städtebauliche Maßnahmen

4.1 Das Plangebiet umfaßt eine Gesamtfläche von 9,31 ha. Durch diesen Bebauungsplan wird es wie folgt gegliedert:

Straßenverkehrsflächen	0,18 ha	1,9 %
Wohnbauflächen (einschl. Garagen)	1,38 ha	14,8 %
Grünflächen (Sportanlagen)	<u>7,75 ha</u>	<u>83,3 %</u>
	<u>9,31 ha</u>	<u>100,0 %</u>
	=====	=====

- 4.2 Im Plangebiet sind bereits 6 Einzelhäuser vorhanden. Es wird weiterhin die Möglichkeit geschaffen, zwölf neue freistehende Einzelhäuser zu errichten. Diese Wohnbebauung wird durch bestehende und geplante Erdaufschüttungen gegen die Sportanlagen abgeschirmt, die zusätzlich eingegrünt werden, um auch eine optische Abschirmung zu erreichen.
- 4.3 Das Gebiet liegt im Nahbereich der A 205. Nach örtlichen Schallmessungen und topographischen Gegebenheiten muß ein ca. 4,20 m hoher Lärmschutzwall entlang der Grenze zum neu zu bebauenden Wohngebiet errichtet werden, um eine Abminderung der nächtlichen Immissionswerte auf 40 dB(A) zu erreichen, wie es nach DIN 18005 für ein WA-Gebiet erforderlich ist.

Dies geschieht in Anlehnung an die bereits vorhandenen Lärmschutzmaßnahmen im südlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 47.

- 4.4 Die ca. 130 Stellplätze für die Sportanlagen wurden an der leistungsfähigeren Westerallee zusammengefaßt. Hierdurch wird erreicht, daß die Sauermannstraße als Wohnstraße nicht zusätzlich belastet wird. Die innere Erschließung des südlichen Wohngebietes erfolgt durch eine Stichstraße mit dem Profil A 1 nach dem Runderlaß des Ministers für Wirtschaft und Verkehr vom 17. Juli 1977 mit einem Wendeplatz nach der RAST-E von 12,5 m Durchmesser, der zum Wenden mit Pkw ausreicht.

Die Grundstücke, die nicht direkt angefahren werden können, sind durch Geh- und Leitungsrechte erschlossen (§ 1 Abs. 2 Ziff. 1 BauDVO). Um ihre Erschließung möglichst wirtschaftlich zu gestalten, wurden an der Planstraße Gemeinschaftsgaragen/Gemeinschaftsstellplätze angeordnet. Parkplätze sind in ausreichendem Umfange im Plangebiet ausgewiesen bzw. an den angrenzenden Straßen vorhanden.

- 4.5 Der Bebauungsplan weist überwiegend Grünflächen aus, dabei sind die bereits ausgebauten Sportflächen mit eingeschlossen. Es soll die Möglichkeit geschaffen werden, noch weitere Trainingsplätze ausbauen zu können.

Durch die Ausweisung einer überbaubaren Fläche können in diesem Gebiet auch überdachte Sportanlagen mit ihren Nebeneinrichtungen entstehen. Dadurch werden die dahinterliegenden Anlagen und Wohnhäuser zusätzlich vor den Emissionen geschützt, die von der A 205 ausgehen.

Als Pufferzone zwischen der Böschungsunterkante der A 205 und den Sportflächen ist ein ca. 15 m breiter Anpflanzstreifen vorgesehen. Innerhalb des Anpflanzgebots ist eine Fußwegverbindung von der Westerallee geplant, die sich im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 47 zwischen Sauermannstraße und Robert-Koch-Straße fortsetzt.

Die Grünfläche "Sportplatz" ist zur A 205 hin mit einer wehrhaften Einfriedigung abzuschirmen.

4.6 Ein Kinderspielplatz von ausreichender Größe befindet sich innerhalb der Grünflächen des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 47. Weitere Gemeinbedarfseinrichtungen, wie Schule, Kindergarten, Postnebenstelle usw. sind außerhalb des Planbereiches in zumutbarer Entfernung bereits vorhanden. Dies gilt auch für die der Versorgung dienenden Einrichtungen.

#### 5. Sicherung der Ver- und Entsorgung

Die Wasser-, Strom- und ggf. Wärmebeschickung erfolgt nach den Richtlinien der öffentlichen zentralen Versorgung durch die Stadtwerke. Die Versorgung mit Feuerlöscheinrichtungen und Fernsprechan schlüssen kann als gesichert angesehen werden. Die Entsorgung erfolgt durch Anschluß an die zentrale Kläranlage. Die Abfallbeseitigung wird durch den Abtransport des anfallenden Mülls durch die Stadt Flensburg - Stadtreinigungsamt - sichergestellt.

#### 6. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die Fläche für den Ausbau der Planstraße im südlichen Wohnbereich und die Fläche des bereits vorhandenen Callsenweges befinden sich im Eigentum der Stadt Flensburg.

#### 7. Kosten der städtebaulichen Maßnahmen

1. Ausbau der Planstraße A einschl. Entwässerung und Beleuchtung	100.000,-- DM
2. Ausbau (Befestigung) des Callsenweges	60.000,-- DM
3. Neubau eines 120 m langen Regenwasserkanals zur Baureifmachung der Wohnbaufäche	100.000,-- DM
4. Errichtung eines Lärmschutzwalles einschl. Bepflanzung	140.000,-- DM

Die Stadt Flensburg hat gem. Satzung über die Erhebung des Erschließungsbeitrages 10 % des Erschließungsaufwandes zu tragen. Die Grundstücksentwässerung gehört zu den Einrichtungen der städtischen Abwasseranlagen, deren Herstellungskosten durch Anschlußbeiträge nach nach Kommunalabgabegesetz sowie die Beitrags- und Gebührensatzung der Stadt Flensburg gedeckt werden.

Im Auftrage

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Schröter', written in a cursive style.

Schröter