

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 21 für das
Gebiet beiderseits der Nikolaiallee
zwischen B 199 und Wilhelmental

1. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes:

Für eine sinnvolle Bebauung bieten die Fluchtlinien- und Bebauungspläne zwischen Friesische Straße, Nikolaiallee und Bundesstr. 199 aus den Jahren 1910 und 1959 keine ausreichende Rechtsgrundlage mehr. Die Anwendung des § 34 BBauG ist als erschöpft anzusehen und kann nicht die städtebauliche Ordnung ersetzen, die durch einen Bebauungsplan gewährleistet wird.

2. Rechtsgrundlage:

Der Bebauungsplan entspricht den §§ 8 und 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG) und ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes 1969 entwickelt. Innerhalb der Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches werden gleichzeitig aufgehoben:

- 2.1 Fluchtlinienplan für die Nikolaiallee, förmlich festgestellt am 25. Juni 1910,
- 2.2 Fluchtlinien- und Bebauungsplan des Gebietes zwischen Friesische Str., Nikolaiallee und B 199, förmlich festgestellt durch Veröffentlichung am 14.10.1959.

3. Grenzen des Geltungsbereiches:

Das Plangebiet wird begrenzt:

im Norden

durch die südliche Straßenbegrenzungslinie der Bundesstraße 199 (B 199),

im Osten

durch den Böschungsfuß des Bahndammes (Bundesbahngelände),

im Süden

durch das Gelände der Stadtwerke (Umspannstation Süd, Flurstück 143),

im Westen

durch einen ca. 60 - 90 m breiten Wohnbaustreifen westlich der Nikolaiallee.

4. Städtebauliche Maßnahmen:

Der Bebauungsplan umfaßt eine Bruttobaufläche von ca. 4,47 ha, deren Nutzung (als Wohnbau- und Grünfläche) entsprechend erhalten bleibt. Die Erschließung erfolgt über die 10,0 m breite Nikolaiallee, sowie für den höher gelegenen westlichen Teil über eine 7,0 m breite Stichstraße mit Wendehammer. Die erforderlichen Parkplätze sind in ausreichender Anzahl als Längsaufstellspur und am Wendehammer als Senkrechtaufstellung angeordnet. Der im südlichen Planbereich offene Mühlenstrom setzt sich aus den Bachläufen Flensau und Scherrebeck zusammen und endet teilweise verrohrt in der Flensburger Förde. Die Flensau wurde in ihrem unteren Verlauf neu ausgebaut und vermessen. Die Eigentumsverhältnisse bestehen jedoch noch wie vor dem Ausbau, so daß die Flurstücksgrenzen vorerst ihre Gültigkeit behalten. Diese Bachläufe sind keine qualifizierten Gewässer im Sinne des § 17 a des 3. Gesetzes zur Änderung des Wassergesetzes des Landes Schleswig-Holstein vom 21. 1. 1972. Zur Schaffung einer durchgehenden Grünverbindung in Richtung Innenstadt wurde die Grünfläche/Parkanlage auf der Ostseite der Nikolaiallee gegenüber dem Flächennutzungsplan um etwa 80 m zu Lasten der gemischten Baufläche nach Norden verschoben. Die Bauflächen innerhalb des reinen Wohngebietes wurden eng gefaßt, die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit einem Anpflanzgebot versehen. Im Plan sind 16 Einfamilienhäuser und 3 zweigeschossige Wohnhäuser vorhanden. Teilweise sind Flächen zur Erweiterung bestehender Gebäude sowie Flächen für die Erstellung von 6 neuen Einfamilienhäusern durch Baugrenzen ausgewiesen. Die Struktur des angrenzenden Flächenbereiches erlaubt entsprechend seines Charakters, auf eine zusätzliche Ausweisung eines Kinderspielplatzes gem. § 11 (2) Kinderspielplatzgesetz vom 18. 1. 1974 zu verzichten. Kindertagesmässig kann dieser Bereich von der Paulus-Gemeinde (Tegelberg) be-

treut werden. Schulisch wird dieses Gebiet durch die Falkenberg- und Nikolaischule versorgt. Fortsetzung siehe S. 4

5. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens:

Der größte Teil der geplanten Verkehrsfläche ist Eigentum der Stadt Flensburg. Die restlichen zum Ausbau erforderlichen Verkehrsflächen werden aus Privathand benötigt, welches soweit als möglich freihändig erworben werden soll.

6. Maßnahmen zur Ordnung der Bebauung:

Der Bebauungsplan setzt die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen und die Nutzung unterschiedlich entsprechend der Struktur der Geländebeschaffenheit als allgemeines Wohngebiet (WA) und als reines Wohngebiet (WR) fest.

7. Maßnahmen zur Sicherung der Ver- und Entsorgung:

Die Gas-, Wasser-, Strom- und ggfs. Wärmebeschickung erfolgt nach den Richtlinien der öffentlich-zentralen Versorgung durch die Stadtwerke. Die Versorgung mit Feuerlöscheinrichtungen und Fernsprecheinrichtungen kann als gesichert angesehen werden. Die Entsorgung erfolgt durch Anschluß an die zentrale Kläranlage. Die Müllbeseitigung wird durch den Abtransport zum Müllkompostwerk der Stadt sichergestellt.

8. Kosten der städtebaulichen Maßnahmen:

Die Kosten für die Erschließungsanlage sind teilweise ermittelt (Nikolaiallee) und teilweise überschläglich ermittelt worden (übriges Gebiet) und betragen bzw. betragen für

- | | |
|--|---------------|
| a) den Grunderwerb mit Freilegung der Flächen für die Erschließung | |
| 1. Nikolaiallee (ist ausgebaut) | DM 185.000,-- |
| 2. übriges Gelände | DM 76.000,-- |
| b) den Ausbau der Nikolaiallee (ist ausgebaut) | DM 150.000,-- |
| c) den Restausbau der Nikolaiallee mit Parkplätzen | DM 40.000,-- |

- d) den Ausbau der Stichstraße mit Wendehammer DM 50.000,--
- e) die Straßenbeleuchtung
 - 1. Nikolaiallee (ist hergestellt) DM 8.000,--
 - 2. Stichstraße mit Wendehammer DM 3.500,--
- f) die Straßenentwässerung und Abwasserbeseitigung
 - 1. Nikolaiallee (ist ausgebaut) DM 60.000,--
 - 2. Stichstraße mit Wendehammer DM 10.000,--
- ~~g) Verrohrung mit kleiner Brücke DM 100.000,--~~
- h) ggfs. die Fernwärme DM 700.000,--

Die Stadt hat gemäß Satzung über die Erhebung des Erschließungsbeitrages 10 % des Erschließungsaufwandes zu tragen. Soweit Erschließungskostenbeiträge nach BBauG von den Grundstückseigentümern nicht erhoben werden können, erhebt die Stadt bei Vorliegen der Voraussetzungen Beiträge nach der Straßenbeitragssatzung. In diesem Fall hat die Stadt höhere Beiträge entsprechend der Satzung zu tragen. Die in der Aufstellung enthaltenen Kosten für Schmutz- und Regenwasserkanäle gehören zu den Einrichtungen der städt. Abwasseranlage, deren Erstellungskosten durch die Anschlußgebühr gedeckt werden.



Schw

Fortsetzung von Punkt 4, S. 2 und 3:

Das gesamte Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 21 liegt im geschützten Landschaftsteil Mühlenstromtal.

GEÄNDERT GEMÄSS BESCHLUSS DER RATSVERSAMMLUNG VOM 31.3.1977

FLensburg, AM 14.4.1977

[Handwritten signature]

