

B E G R Ü N D U N G

für den Bebauungsplan Nr. 26

---

1. Gründe für die Planaufstellung

Durch den Bebauungsplan Nr. 26 soll im Rahmen einer städtebaulichen Ordnung ein Übergang von der vorhandenen Bebauung zur freien Landschaft des Landschaftsschutzgebietes Lachs-  
bachtal geschaffen werden.

Die Planung von Einfamilienhäusern unterschiedlicher Typen soll das vorhandene Interesse, im nördlichen Bereich der Stadt zu bauen, befriedigen. Diese Entwicklung ist zu begrüßen, da durch solche Maßnahmen ältere Stadtteile, die teilweise strukturelle Mängel aufweisen, aufgewertet werden. Weiterhin lassen sich dadurch vorhandene Infrastruktureinrichtungen optimaler nutzen.

2. Rechtliche Vorschriften

2.1 Rechtsgrundlagen

Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist das Bundesbaugesetz in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I 1976, S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6.7.1979 (BGBl. I 1979, S. 949) in Verbindung mit der ersten Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 9.12.1960 (GVBl. Schleswig-Holstein, Seite 198).

## 2.2 Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 8 Bundesbaugesetz aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt, der den östlichen Planbereich als "Wohnbaufläche" und den westlichen Planteil als "Grünflächen, Kleingärten" darstellt.

## 2.3 Frühere Vorschriften

Innerhalb der Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 26 werden aufgehoben:

1. Fluchtlinienplan für die Umgehungsstraße, Apenrader Straße, Marienhölungsweg, Friesische Straße (Kartenblatt Nr. 26);
2. Bebauungsplan Nr. 71 für das Gebiet zwischen Ramsharde, Alter Kupfermühlenweg, Schlagbaumweg und Bauer Landstraße, in Kraft getreten am 9.1.1974.

## 3. Bereichsbeschreibung

### 3.1 Grenzen des Geltungsbereiches

Der Bebauungsplan Nr. 26 umfaßt das Gebiet zwischen der nördlichen, westlichen und südlichen Grenze des Flurstückes 119 der Flur D 51, der westlichen Grenze des Flurstückes 106 der Flur D 51 sowie deren Verlängerung nach Süden zur westlichen Grenze des Flurstückes 277 der Flur D 51 der Sigurdstraße, der Straße Alter Kupfermühlenweg und dem Lachsbach.

### 3.2 Lage innerhalb der Stadt

Das Plangebiet liegt im Norden der Stadt Flensburg und verbindet die Baugebiete Klues und Ramsharde. Der Bereich ist überwiegend von einer Einfamilienhausbe-

bauung eingefaßt, im Westen schließt sich eine große zusammenhängende Grünfläche an, welche überwiegend für Dauerkleingärten genutzt wird.

## Stadtbauliche Maßnahmen

### 4.1 Art der Nutzung

Die Flächen innerhalb des Planbereiches werden heute gärtnerisch und landwirtschaftlich genutzt. In dem Bereich, in dem ausschließlich reine Wohnstrukturen angestrebt werden, ist reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Im südlichen Planteil soll auch eine Durchmischung der Wohnnutzung mit Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes ermöglicht werden; daher wurde hier allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Als Komplettierung der Infrastruktureinrichtungen sind zur Versorgung des Plangebietes und seiner Nachbarbereiche eine Gemeinbedarfsfläche für kirchliche Einrichtungen und ein Kinderspielplatz festgesetzt worden. Weitere Folgeeinrichtungen sind in der Umgebung vorhanden und übernehmen die Versorgung des Gebietes mit.

Im westlichen Planbereich ist entsprechend dem Dauerkleingartengesamtplan eine neue Kleingartenfläche zur Erweiterung des vorhandenen großen Kleingartengebietes festgesetzt. Für die große zusammenhängende Anlage wurde im Bebauungsplan die Errichtung eines Vereinshauses mit den dazugehörigen Stellplätzen möglich. Um den Gedanken des Landschaftsschutzes weitestgehend zu entsprechen, werden bei diesen wohnungsnahen Kleingärten nur Lauben mit einer maximalen Grundfläche von 6 qm zugelassen.

### 4.2 Maß der Nutzung/Bauweise

Als Übergang zur freien Landschaft sind im westlichen Bereich des Bebauungsplanes Einzelhäuser in lockerer Form vorgesehen. Dies wird durch die Festsetzung einer Mindestgröße für Baugrundstücke noch unterstützt.

Als Anschluß an die bestehende Bebauung wurden im östlichen Planteil verdichtete Einfamilienhaustypen, wie Gartenhofhäuser und Hausgruppen festgesetzt. Dieser Zielsetzung wurde das Maß der Nutzung angepaßt.

Der Einfamilienhauscharakter des Gebietes soll auch durch eine Beschränkung der Anzahl der Wohnungen je Grundstück gewahrt bleiben.

Außer für die Gartenhofhäuser, für die das Flachdach typisch ist, wurden in Anpassung an die umgebende Bebauung Sattel-und/oder Walmdächer festgesetzt.

#### 4.3 Erschließung

Das Baugebiet ist über den Alten Kupfermühlenweg an das innerörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Zudem ist der Bebauungsplan in ein Gebiet einbezogen, für das untersucht wird, in welchem Umfang Verkehrsberuhigungsmaßnahmen durchgeführt werden können. Auf diese Entwicklung abgestellt, wurde ein Stichstraßensystem festgesetzt, welches Durchgangsverkehr verhindert. Das ursprüngliche Konzept einer Verbindungsstraße zwischen der Sigurdstraße im Süden und der Querstraße im Norden wurde aufgegeben. Daher ist der im südlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 71 festgesetzte aufgetricherte Anschluß an die Sigurdstraße nicht mehr erforderlich. Dieser Teil wurde deshalb in den Bebauungsplan Nr. 26 einbezogen, die Verkehrsfläche verkleinert und die Restflächen den Baugrundstücken zugeschlagen.

In der bisher geplanten Trasse sind bereits Versorgungsleitungen verlegt, für die auf den privaten Grundstücken Leitungsrechte festgesetzt sind.

Der Fußweg zwischen den Stichstraßen ist durch die Trassenführung des bestehenden Schlagbaumweges vorgegeben. Die festgesetzte Breite ergibt sich aus der Absicht, die an beiden Seiten vorhandenen Knicks zu erhalten.

Die Bebauung mit Gartenhofhäusern und Hausgruppen ermöglicht eine weitgehende Erschließung über Geh- und Leitungsrechte, wobei zumutbare Erschließungslängen zugrundegelegt wurden.

#### 4.4 Stellplätze

Die Kfz.-Stellplätze wie auch Garagen sind an geeigneten Stellen zusammengefaßt und den einzelnen Hausgruppen zugeordnet. Für die Einfamilienhäuser sind sie auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen.

#### 4.5 Parkplätze

Die für das Baugebiet erforderlichen Parkplätze im öffentlichen Verkehrsraum sind als Längsparkstreifen im Alten Kupfermühlenweg, in der Sigurdstraßen sowie an den Enden der Stichstraße festgesetzt.

#### 4.6 Gliederung

Durch den Bebauungsplan werden die vorhandenen Flächen wie folgt gegliedert:

Wohnbauflächen	3,6 ha	54,5 %
Stellplatz/Garagenflächen	0,4 ha	6,1 %
Gemeinbedarfsflächen	0,2 ha	3,0 %

Grünflächen	1,4 ha	21,2 %
Verkehrsflächen	<u>1,0 ha</u>	15,2 %
Gesamtfläche	6,6 ha	

#### 4.7 Kosten der städtebaulichen Maßnahmen

1. Ausbau der Planstraße A	400.000,- DM
2. Ausbau der Planstraße B	270.000,- DM
3. Ausbau des Fußweges	60.000,- DM
4. Ausbau des Kinderspielplatzes	50.000,- DM
5. Herrichtung der Dauerkleingartenanlage (ohne Vereinshaus)	250.000,- DM
6. Ausbau des Regenrückhaltebeckens	100.000,- DM

Nach den Vorschriften der §§ 127 ff. Bundesbaugesetz 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. Erbauberechtigten der erschlossenen Grundstücke. Der Stadtanteil beträgt 10 %.

Zur Deckung des Aufwandes für die Verbesserung sowie den Aus- und Umbau von bereits erstmalig endgültig hergestellten Straßen, Wegen und Plätzen fordert die Stadt Flensburg gem. § 8 Kommunalabgabengesetz in Verbindung mit der Straßenbeitragssatzung 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 Anschlußbeiträge nach dem

Kommunalabgabengesetz sowie der Beitrags- und Gebührensatzung der Stadt Flensburg gedeckt werden.

## 5. Sonstiges

### 5.1 Ordnung des Grund und Bodens

Die für den Ausbau der Straßen erforderlichen Flächen befinden sich in privatem Besitz und sollen möglichst freihändig erworben werden .

### 5.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Wasser, Strom, Fernwärme -  
und Feuerlöscheinrichtungen ist gesichert,  
ebenso wie die Entsorgung und die Abfallbeseitigung.  
Im Bereich des Lachsbaehes ist die Errichtung eines  
Regenrückhaltebeckens erforderlich.

### 5.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Im Alten Kupfermühlenweg verkehrt eine Buslinie, die  
Anschluß an das innerstädtische Nahverkehrsnetz bietet.

Im Auftrage

Schuler