

B E G R Ü N D U N G :

für den Bebauungsplan Nr. 36 - Schöne Aussicht -  
(nördlicher Teilbereich)

---

1. GRÜNDE FÜR DIE PLANAUFSTELLUNG

Durch den Bebauungsplan Nr. 36 soll im Rahmen einer städtebaulichen Ordnung für das bereits bebaute Gebiet im Bereich der Straße Schöne Aussicht und Fördeblick sowie für noch nicht bebaute Bereiche eine rechtliche Grundlage zur Bebauung mit überwiegend freistehenden Einfamilienhäusern geschaffen werden. Mit diesem B-Plan wird die Möglichkeit gegeben in einer bevorzugten Wohngegend mit hohem Freizeitwert zu bauen. Weiterhin sollen in diesem Gebiet noch fehlende Infrastruktureinrichtungen geschaffen werden.

2. RECHTLICHE VORSCHRIFTEN

2.1 Rechtsgrundlagen

Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 ist das Bundesbaugesetz (BBauG) mit den auf ihm beruhenden Rechtsverordnungen wie z.B. die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und die Planzeichenverordnung (PlanzVO) sowie die Landesbauordnung (LBO).

2.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 8 Bundesbaugesetz aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt, der im Hangbereich zum Fördeufer hin "Grünfläche" im restlichen Bereich "Wohnbaufläche" mit Signaturen für den Gemeinbedarf darstellt.

### 2.3 FRÜHERE VORSCHRIFTEN

Innerhalb der Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 36 sollen gleichzeitig mit Inkrafttreten dieses Planes folgende Pläne außer Kraft treten:

1. Fluchtlinienplan für Schöne Aussicht vom 13.02.1956
2. Fluchtlinienplan und B-Plan für das Gebiet zwischen Fördestraße, Solitüder Straße, Twedterholz und Twedter Mark vom 19.12.1960.

### 3. BEREICHSBESCHREIBUNG

#### 3.1 GRENZEN DES GELTUNGSBEREICHES

Der Bebauungsplan Nr. 36 umfaßt das Gebiet zwischen dem Ewoldtweg, dem Erholungswald Solitüde, der Solitüder Straße der östlichen Grenze des Flurstückes 34 und der nördlichen Grenze des Flurstückes 33 Flur M 53, der Straße Schöne Aussicht, der Straße Twedterholz, der westlichen Grenze des Flurstückes 174 und 265 und der östlichen Grenze der Flurstücke 265 und 159 der Flur M 53 sowie der östlichen Grenze des Flurstückes 60 der Flur M 54.

#### 3.2 LAGE INNERHALB DER STADT

Das Plangebiet liegt im Nordosten der Stadt Flensburg unmittelbar am Fördeufer. Der Bereich wird im Westen, Norden und Osten vom Landschaftschutzgebiet Fördeufer Mürwik - Solitüde umschlossen. Im Süden grenzt eine Wohnbebauung mit überwiegender Einfamilienhausbebauung sowie die Fläche für eine geplante Schule an.

#### 3.3 TOPOGRAPHIE

Die topographische Situation wird geprägt vom Übergang einer Hochfläche in ein nach Norden bis zur Förde abfallendes Hanggelände, das unmittelbar am Ufer in einen Steilhang übergeht. Das zu bebauende Gebiet selbst befindet sich zwischen zwei natürlichen Einschnitten in den Hang. Dadurch ergibt sich eine leicht gewölbte Geländeausformung, die sich nach vorne in Richtung Förde schiebt.

### 3.4 HEUTIGE NUTZUNG

#### 3.4.1 BEBAUUNG

Das Gebiet ist nördlich der Straße Schöne Aussicht teilweise bis zum Steilhang hin und im westlichen Bereich beiderseits dieser Straße mit einer locker gegliederten Einfamilienhausbebauung (ca. 50 Wohnhäuser) bereits bebaut. Als Dachformen herrschen Sattel- und Walmdächer vor.

Die nicht bebauten Flächen werden heute landwirtschaftlich genutzt bzw. sind Brachland oder werden als Parkplatz für das Naherholungsgebiet genutzt.

#### 3.4.2 LANDSCHAFTLICHE GEGEBENHEITEN

Zu den das Gebiet prägenden landschaftlichen Gegebenheiten gehört die dichte Begrünung im Hangbereich mit Baum- und Buschgruppen sowie der alleeartige Baumbestand beiderseits der Straße Schöne Aussicht. Weiterhin sind im Gelände verstreute Einzelbäume, Baumgruppen sowie Großbäume innerhalb von Knicks vorhanden.

### 4. STÄDTEBAULICHE MASSNAHMEN

#### 4.1 GESTALTERISCHE ABSICHTEN, ART UND MASS DER NUTZUNG, BAUWEISE

Die planerischen Zielvorstellungen orientieren sich an den örtlichen Gegebenheiten des Planungsgebietes. So wurde bei der Gestaltung des Gebietes ein räumliches Gliederungskonzept zugrundegelegt, das von einer Staffelung unterschiedlicher baulicher Dichten ausgeht.

Die künftigen Nutzungen (Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Bauweise) entsprechen im Bereich nördlich der Straße Schöne Aussicht der vorgegebenen lockeren Bebauung im parkartigen Gelände, welches maßstabbildend für dieses Gebiet ist.

Südlich, innerhalb des Straßenringes Schöne Aussicht waren neben topographischen sowie landschaftlichen Gegebenheiten auch stadtwirtschaftliche Gesichtspunkte zu berücksichtigen. Die bauliche Dichte in diesem Bereich entspricht unter Beachtung dieser Kriterien bei gleichzeitiger Festsetzung von Mindestgrundstücksgößen dem Charakter von Einfamilienhausgebieten im herkömmlichen Sinne.

Damit in diesem Bereich ebenfalls eine relativ lockere Bebauung erreicht wird, wurden die nach § 17 Abs. 1 BauNVO höchstzulässigen Grundflächenzahlen und Geschoßflächenzahlen nicht ausgenutzt. Um den planerischen Willen, der dieser beabsichtigten

Ausnutzung zugrundeliegt nicht zu unterlaufen, sind die allgemein zulässigen Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO in ihrem Umfang durch textliche Festsetzung eingeschränkt.

Damit bei der flächenhaften Ausweisung von Einfamilienhäusern kein Gefühl von Monotonie aufkommt, wurde an geeigneten Punkten entlang des inneren Erschließungsrings eine 2 - 3 geschossige zeilenartige in sich gegliederte Bauweise festgesetzt. Um jedoch der Gestaltungsabsicht widersprechende zu massive Baukörper auszuschließen, darf das 3. Geschoß nur als Staffelgeschoß ausgebildet werden. Dem gleichen Zweck dient die Beschränkung, daß je Einfamilienhaus höchstens zwei Wohnungen zulässig sind und daß die Straßenfrontlänge dieser Häuser 20 m nicht überschreiten darf.

Zur Erlangung einer hohen Wohnqualität in einem guten Wohnumfeld unter Einbeziehung der landschaftlichen Gegebenheiten wurde der überwiegende Teil des Planbereiches als reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen.

Zu den Folgeeinrichtungen, deren Funktionen über den Geltungsbereich des B-Planes hinausgehen, gehören die Einrichtungen für kirchliche und soziale Zwecke sowie der für das Naherholungsgebiet Solitude erforderliche Parkplatz.

Um Nutzungskonflikte zu vermeiden, die bei einem Nebeneinander von einer Fläche für den Gemeinbedarf sowie einer Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung und einem reinen Wohngebiet entstehen können wurde auch unter Berücksichtigung der südlich der Solituder Straße geplanten Schule der südöstliche Bereich als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

#### 4.2 ERSCHLIESSUNG

Das Baugebiet ist durch die Fördestraße und Solitüder Straße an das innerörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die in diesem Gebiet vorhandenen Straßen sollen in ihrer bestehenden Art erhalten bleiben. So soll die Straße Fördeblick nicht breiter ausgebaut werden, um nicht in die bestehenden Grundstücksstrukturen einzugreifen und die seitliche Begrünung der Straße zu erhalten. Der Charakter der Straße Schöne Aussicht mit ihrem alleeartigen Baumbestand wird erhalten. Lediglich eine Fahrspur von ca. 5,50 m Breite soll befestigt werden. In diesem Bereich können auch sämtliche Versorgungsleitungen untergebracht werden. Die verbleibenden seitlichen Restflächen des Straßenraumes, die als Fuß- und Radwege Parkbuchten und Seitenstreifen dienen, sollen möglichst nur mit einer wassergebundenen Decke ausgebaut werden. Dadurch kann auch die notwendige Bewässerung des Baumbestandes sichergestellt werden.

Bei der Planung für die neuen Straßen wurden wesentliche Prinzipien der Verkehrsberuhigung zugrundegelegt. Das Erschließungssystem für das neu zu bebauende Gebiet nördlich der Solitüder Straße besteht im wesentlichen aus einem U-förmigen in sich abgeknickten Bügel (Planstraße A).

Die über die Erschließungsfunktion der Planstraße A hinaus erforderlichen 3 Stichstraßen sollen als Mischflächen ausgebaut werden. Das gesamte Erschließungssystem wurde so angelegt, daß die Straße Schöne Aussicht im nordöstlichen Bereich für die innenliegende Zone keine Erschließungsfunktion übernehmen muß. Zur Verbesserung des Straßenbildes der Planstraße A sind wechselseitig zu pflanzende Bäume angeordnet. Das Gesamterscheinungsbild soll auch dadurch aufgewertet werden, daß die Vorgärten optisch mit hineinwirken. Deshalb sollen Grundstückseinfriedigungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen eine Höhe von 1 m nicht überschreiten.

Über die Straßenflächen hinaus wird das Planungsgebiet von einem Geh- und Radwegnetz durchzogen, welches die angrenzenden Naherholungsgebiete anbindet.

#### 4.3 STELLPLÄTZE UND GARAGEN

Stellplätze und Garagen sind jeweils auf den Baugrundstücken zu schaffen.

Im Bereich der mehrgeschossigen Bebauung ist zur Unterbringung

der Kfz-Stellplätze eine Tiefgarage festgesetzt. Diese Anlage soll gewährleisten, daß den Ansprüchen an die Wohnqualität im näheren Umfeld genügt wird.

#### 4.4 PARKPLÄTZE

Die für das Baugebiet erforderlichen Parkplätze im öffentlichen Verkehrsraum sind als Längsparkstreifen im Straßenraum der Schönen Aussicht und der Planstraße A festgesetzt. Beim Ausbau der Parkbuchten im Bereich der Schönen Aussicht ist besonders auf den vorhandenen Baumbestand Rücksicht zu nehmen. Die ca. 140 Parkplätze in der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - öffentliche Parkfläche - im östlichen Teil des Plangebietes dienen den Besuchern des Naherholungsgebietes Solitude.

#### 4.5 GRÜNFESTSETZUNGEN

Im Bereich des Steilhanges zum Fördeufer hin ist die Böschung durch natürlichen Bewuchs gegen Unterspülung bei Hochwasser zu schützen. Hierfür eignet sich besonders eine Bepflanzung, die eine tiefe und gute Durchwurzelung ausbildet. Die Bepflanzung darf nicht beseitigt werden und ist ständig zu pflegen. Als gefährdet gelten solche Böschungen, deren Hangfuß unter 3,50 m über NN liegt, da diese Höhe schon bei früheren Überflutungen erreicht worden ist. Eine besondere Pflege sollte in den Bereichen erfolgen, in denen die vorhandene Bebauung nicht den im Raumordnungsplan und nach Landeswassergesetz einzuhaltenden 50 m breiten Erholungsschutzstreifen aufweist.

Das von parkartigem Charakter geprägte zusammenhängende Grün zwischen der Straße Schöne Aussicht und der Fördeuferzone erfährt eine Zäsur entlang einer Linie oberhalb der in dieses Gebiet eingestreuten Einfamilienhäuser, wobei für den nördlichen Bereich die prägenden Elemente der Grüngestaltung eindeutig bestimmend sind. Der südliche Bereich, unmittelbar nördlich an die Straße Schöne Aussicht angrenzend, durchzogen von einer lockeren Bebauung, weist von der Begrünung her ähnliche Qualitäten auf, jedoch fehlt es wegen der für die Bebauung erforderlichen Freiflächen an Geschlossenheit.

Der für den gesamten Bereich wertvolle Bewuchs unterschiedlicher



Arten ist in seiner jetzigen Form zu erhalten und bei Bedarf zu erneuern.

Das gleiche gilt für die Fläche zwischen der Straße Schöne Aussicht und der Planstraße A.

Der schützenswerte vorhandene Baumbestand an der Schönen Aussicht und im übrigen Gebiet ist als zu erhaltend festgesetzt. Vorhandene Lücken im Baumbestand an der Schönen Aussicht sind durch zu pflanzende Bäume zu schließen.

Nach den Aussagen des Kinderspielplatzbedarfsplanes ist ein Fehlbedarf für diesen Bereich vorhanden. Aus diesem Grunde ist im Zentrum des Plangebietes ein ausreichend bemessener Spielplatz für 6 - 12 jährige Kinder festgesetzt, welcher zur Gestaltung und zur Abschirmung gegen die angrenzenden Nachbargrundstücke einzugrünen ist.

Für die Altersgruppe von 12 - 18 Jahren ist ein Spiel- und Bolzplatz außerhalb des Planbereiches vorhanden.

#### 4.6 GLIEDERUNG

Durch den Bebauungsplan werden die vorhandenen Flächen wie folgt gegliedert:

Wohnbauflächen	16,33 ha entspricht	65,5 %
Grünflächen	5,27 ha entspricht	21,1 %
Verkehrsflächen	2,75 ha entspricht	11,0 %
Gemeinbedarfsflächen	0,60 ha entspricht	2,4 %
Summe	24,95 ha entspricht	100,0 %

Im Planbereich sind bereits ca. 50 Einfamilienhäuser vorhanden. Zusätzlich werden ca. 100 freistehende Einfamilienhäuser sowie ca. 20 Wohnungen in mehrgeschossiger Bauweise geplant.

#### 4.7 KOSTEN DER STÄDTEBAULICHEN MASSNAHMEN

1. Ausbau der Schönen Aussicht	2.550.000,- DM
2. Ausbau des Fördeblicks	400.000,- DM
3. Ausbau der Planstraße A	1.750.000,- DM
4. Ausbau der Planstraße B	475.000,- DM
5. Ausbau der Planstraße D	275.000,- DM

6. Ausbau der Planstraße E	250.000,- DM
7. Ausbau der Geh- und Radwege	400.000,- DM
8. Ausbau des Parkplatzes	1.400.000,- DM
9. Ausbau der Vorflutkanäle	300.000,- DM
10. Ausbau der Abwasserpumpstation	75.000,- DM
11. Ausbau des Kinderspielplatzes	250.000,- DM

Nach den Vorschriften der §§ 127 ff BBauG 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 %.

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 gemäß § 8 Kommunalabgabengesetz in Verbindung mit der Straßenbeitragssatzung von den Grundstückseigentümern bzw. von den an der Nutzung der Grundstücke dinglich Berechtigten, denen<sup>der</sup> Ausbau Vorteile bringt, einen Ausbaubeitrag. Dieser liegt zwischen 25 und 75 % des Ausbaufwandes.

Die Kosten der Grundstücksentwässerung gehören zu den Einrichtungen der städt. 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 im privaten Besitz und sollen möglichst freihändig erworben werden.

### 5.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Wasser, Strom, Fernwärme, Fernsprech und Feuerlöschleinrichtungen ist gesichert ebenso wie die Entsorgung und die Abfallbeseitigung.



5.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet liegt in der Nähe von vorhandenen Buslinien und könnte im Bedarfsfalle direkt angeschlossen werden.

5.4 Gemeinbedarfseinrichtungen

Als Komplettierung der Infrastruktureinrichtungen sind zur Versorgung des Plangebietes und seiner Nachbarbereiche Gemeinbedarfsflächen für kirchliche und soziale Einrichtungen festgesetzt. Weitere Folgeeinrichtungen sind in der Umgebung des Gebietes vorhanden und übernehmen die Versorgung des Gebietes mit.

*B. Schmidt*