

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 36 I  
- Schöne Aussicht -  
(südlicher Teilbereich)

---

1. PLANBEREICH

Das Plangebiet liegt im Nordosten der Stadt Flensburg in der Nähe des Fördeufers. Nördlich anschließend befindet sich die Wohnbebauung beiderseits der Straße Schöne Aussicht, östlich, südlich und westlich grenzen eine Geschoß- und Einfamilienhausbebauung an.

Der Bebauungsplan Nr. 36 I umfaßt das Gebiet zwischen der Straße Schöne Aussicht, der nördlichen Grenze des Flurstückes 33 der Flur M 53, der Straße Kalkgrund, dem Solitüder Bogen, der Solitüder Straße, dem Rad- und Fußweg zwischen Solitüder Straße und Fördestraße, der Fördestraße, der westlichen Grenze des Flurstückes 272 der Flur M 53, der südlichen und westlichen Grenze des Flurstückes 260 der Flur M 53 und der Straße Twedter Holz.

2. RECHTLICHE VORSCHRIFTEN

2.1 Rechtsgrundlagen

Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist das Bundesbaugesetz mit den auf ihm beruhenden Rechtsverordnungen, wie z. B. Baunutzungs- und Planzeichenverordnung sowie die Landesbauordnung.

## 2.2 Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan wurde gem. § 8 Bundesbaugesetz aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt, der den Planbereich als Wohnbaufläche, Fläche für Gemeinbedarf (Schule und Feuerwehr) und als sonstige Hauptverkehrsstraße (Förderstraße) darstellt.

## 2.3 Frühere Vorschriften

Innerhalb der Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 36 I werden aufgehoben:

- a) Fluchtlinienplan für die Straße Schöne Aussicht vom 13.02.1956
- b) Fluchtlinienplan für die Straße Twedter Holz (jetzt Solitüder Straße) vom 10.12.1910
- c) Fluchtlinien- und Bebauungsplan für das Gebiet zwischen Förderstraße, Solitüder Straße, Twedter Holz und Twedter Mark vom 19.12.1960.

## 3. STÄDTEBAULICHE MAßNAHMEN

### 3.1 Gründe für die Planaufstellung

Durch den Bebauungsplan Nr. 36 I soll für eine geordnete städtebauliche *Entwicklung* eine rechtliche Grundlage für bereits teilweise bebauten Gebiet im Bereich der Straßen Schöne Aussicht, Twedter Holz und Solitüder Straße geschaffen werden. Das planerische Konzept für den Bebauungsplan basiert auf einer Gesamtplanung für den Bereich Schöne Aussicht.

### 3.2 Art und Maß der Nutzung, Bauweise

Der Bebauungsplan Nr. 36 I wurde aus dem städtebaulichen Gesamtkonzept für den Bereich Schöne Aussicht (nördlicher und südlicher Teilbereich) entwickelt. Diese planerischen Zielvorstellungen orientieren sich an den örtlichen Gegebenheiten

des Plangebietes. So wurde bei der Gestaltung ein räumliches Gliederungskonzept zugrundegelegt, das von einer Staffelung unterschiedlicher baulicher Dichten ausgeht.

Damit bei der flächenhaften Ausweisung von Einfamilienhäusern keine Monostruktur entsteht, wurde entlang des inneren Erschließungsringes (Solitüder Bogen) zur Straffung und Gliederung eine II-III-geschossige Bauweise festgesetzt.

Um jedoch der Gestaltungsabsicht widersprechende zu massive Baukörper auszuschließen, darf das III. Geschöß nur als Staffageschöß ausgebildet werden. Der Vielfältigkeit der Gestaltung dient auch die Gartenhofhausbebauung, die darüber hinaus eine wirtschaftliche Erschließung ermöglicht.

Um zwischen der Solitüder Straße und der Fördstraße eine lockere Einfamilienhausbebauung mit Einzel- und Doppelhausbebauung zu erreichen, wurden die nach §17(1) BauNVO höchst zulässigen Grund- und Geschößflächenzahlen nicht ausgeschöpft. Um auch die Wohndichte gering zu halten, werden über die textliche Festsetzung Nr. 4 lediglich 2 Wohnungen je Gebäude zugelassen. Außerdem wird die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.1 BauNVO in ihrem Umfang durch textliche Festsetzung eingeschränkt.

### 3.3 Folgeeinrichtungen

Aus dem Gesamtkonzept, das Folgeeinrichtungen, wie Schule, Kindergarten, Feuerwehr, kirchliche- und soziale Einrichtungen und einen Kinderspielplatz vorsieht, ist im Planbereich die Gemeinbedarfsfläche für eine Schule enthalten, deren Standort aus dem Schulentwicklungsplan abgeleitet worden ist. Daneben wurden in Abstimmung mit den zuständigen Fachämtern innerhalb dieser Fläche auch die Vorraussetzungen für die Errichtung einer Feuerwehreinrichtung geschaffen.

### 3.4 Erschließung

Das Baugebiet Schöne Aussicht ist durch die Fördestraße und durch die Solitüder Straße an das innerörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Der Ausbau der vorhandenen Straßen berücksichtigt den vorhandenen Baumbestand. Die Straße Schöne Aussicht soll in ihrem Charakter erhalten bleiben; es wird lediglich eine Fahrspur von 5,50 m Breite ausgebaut. Der inneren Erschließung dienen die Straßen Solitüder Bogen und Kalkgrund sowie die Planstraße F, deren Bemessung und Lage aus dem städtebaulichen Gesamtkonzept abgeleitet ist. Bei der Gestaltung der Straße Kalkgrund und der Planstraße F sollen Kriterien der Verkehrsberuhigung berücksichtigt werden (Mischfläche). Zur Ergänzung des Erschließungssystems sind freigeführte Rad- und Fußwege festgesetzt.

Der optische Eindruck der Straßenräume soll durch Einbeziehung der Vorgärten gefördert werden. Daher dürfen Grundstückseinfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten. Zusätzlich wurden in der Straße Solitüder Bogen im Bereich der Längsparkstreifen zu pflanzende Bäume festgesetzt.

### 3.5 Stellplätze

Um die Freiflächen auf den Grundstücken nicht zu stark mit ruhendem Verkehr zu belasten, ist im Bereich der Geschößbebauung eine Tiefgarage festgesetzt. Garagen und Stellplätze für die geplante Einfamilienhausbebauung im nordwestlichen Bereich wurden als Sammelanlage an der Straße Kalkgrund festgesetzt.

### 3.6 Parkplätze

Die für das Plangebiet erforderlichen Parkplätze sind als Längsparkstreifen entlang der Solitüder Straße, der Schönen Aussicht und des Solitüder Bogen sowie als Parkbuchten innerhalb der Wendeplätze der Straße Kalkgrund und der Planstraße F festgesetzt.

### 3.7 Lärmschutz

Zum Schutz der neu zu errichtenden Bebauung nördlich der Fördestraße gegen die von dieser Straße ausgehenden Immissionen ist ein Lärmschutzwall im Bereich des Bebauungsplanes festgesetzt, der zur besseren Einfügung in die Landschaft eingegrünt werden soll. Seine wirksame Höhe ist nach Berechnungen entsprechend dem Entwurf zur DIN 18005 mit 1,0 m über Fahrbahnoberkante der Fördestraße ausreichend bemessen, da das anschließende Gelände nach Norden hin abfällt. Dieser Lärmschutzwall ist gemäß den geltenden Ausbaurichtlinien des zuständigen Straßenbaulastträgers zu erstellen.

Der Lärmschutzwall an der östlichen Grenze der Gemeinbedarfsfläche (Schule) dient der Schallabschirmung gegenüber dem angrenzenden reinen Wohngebiet. Seine wirksame Höhe entspricht der schalltechnischen Stellungnahme des Gesundheitsamtes.

### 3.8 Grünfestsetzung

Der zu erhaltende Baumbestand, wie auch die vorhandenen Knicks, sind in den Bebauungsplan aufgenommen. Ebenso entsprechende Ergänzungspflanzungen.

### 3.9 Gliederung

Durch den Bebauungsplan werden die vorhandenen Flächen wie folgt gegliedert:

|                            |         |   |        |
|----------------------------|---------|---|--------|
| Wohnbaufläche              | 3,69 ha | - | 48,3 % |
| Stellplätze/Garagenflächen |         |   |        |
| Gemeinbedarfsflächen       | 2,00 ha | - | 24,4 % |
| Verkehrsflächen            | 2,24 ha | - | 27,3 % |
| <hr/>                      |         |   |        |
| Gesamtflächen              | 7,93 ha | - | 100 %  |

### 3.10 Kosten der städtebaulichen Maßnahmen

|                                       |               |
|---------------------------------------|---------------|
| Solitüder Straße                      | 950.000,-- DM |
| Solitüder Bogen                       | 479.000,-- DM |
| Kalkgrund                             | 500.000,-- DM |
| Planstraße F                          | 650.000,-- DM |
| Straße Schöne Aussicht<br>(teilweise) | 390.000,-- DM |
| Fußwege                               | 30.000,-- 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. 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 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 Ausbaaufwandes.

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.

## 4. SONSTIGES

### 4.1 Öffentlicher Personennahverkehr

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

#### 4.2 Ordnung des Grund und Bodens

Die zum Bau der Erschließungsstraßen erforderlichen Flächen sollen, soweit möglich, freihändig erworben werden.

#### 4.3 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Wasser, Strom, Fernwärme sowie die Abfallbeseitigung ist gesichert. Die Entsorgung erfolgt durch die zentrale Abwasserkläranlage.

#### 4.4 Versorgung

Als Zentrum mit stadtteilversorgender Funktion zur Deckung des kurzfristigen und zum Teil des mittelfristigen Bedarfs dient der nahegelegene Twedter Plack.

Im Auftrage

