

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 37 Johannismühle - Kanzleistraße

a) Gründe für die Aufstellung des Planes

Die Ratsversammlung hat in der Sitzung vom 17.10.63 den Beschluß gefaßt, für das Gebiet zwischen Johannismühle, Kappelner Straße und Sandberg einen Bebauungsplan aufzustellen. Für das Teilstück Voigtstraße ist bereits der Bebauungsplan Nr. 12 als Satzung beschlossen worden.

b) Rechtsgrundlage

Bundesbaugesetz §§ 2 und 8 - 12

Innerhalb der Grenzen des Geltungsbereiches werden durch gleichzeitigen Satzungsbeschluß aufgehoben:

1. Bebauungsplan Nr. 12 für das Gebiet zwischen Sandberg, Jungfernstieg, Kanzleistraße und Voigtstraße vom 9.9.1965
2. Bebauungsplan für die Gegend zwischen Kappelner Straße und Kanzleistraße vom 8.1.1919
3. Bebauungsplan für die dem Arbeiterbauverein gehörenden Grundstücke vom 25.11.1927
4. Fluchtlinienplan für die Straßen Haferrarkt, Kappelner Straße und Adelbyer Straße, förmlich festgestellt am 11.12.1911
5. Bauklassenplan 1960.

c) Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet wird begrenzt:

Im Norden von der Nordgrenze der Grundstücke der Kanzleistraße 24 und 17, den südlichen Grenzen der Flurstücke 251, 250, 249, 248 der Flur H 45, der Straßengrenze der Grundstücke Kappelner Str. 26 bis Stadtgrenze;

im Osten von der Stadtgrenze und dem südlich anschließenden Gartenweg;

im Süden von den südlichen Grenzen der Flurstücke 226 und 227 der Flur H 44;

im Westen von den westlichen Grenzen der Grundstücke Kanzleistr. 24 - 72, der Schreiberstr. 5 und der Schulze-Delitzsch-Str. 6 und der Ostgrenze der Löhmannschule.

d) Städtebauliche Maßnahmen

Das Plangebiet ist an der Kanzleistraße und der Kappelner Straße von früher her bebaut. Entscheidend beeinflusst wurde die Neuplanung durch den Neubau eines Altenheimes, der sich zentral im Plangebiet befindet.

Da die Erschließungsstraßen - der Sandberg und die Kanzleistraße - für dieses Stadtgebiet nicht ausreichend sind, soll von der Kappelner Straße über das Grundstück der Johannismühle eine neue Sammelstraße geführt werden.

Die unbebauten Flächen werden z.Zt. kleingärtnerisch genutzt. Im Plan vorgesehen ist im nördlichen und östlichen Teil ein reines Wohngebiet für Einfamilienhäuser und im südlichen Teil (Grundstück des Arbeiterbauvereins) ein reines Wohngebiet mit 3geschossiger Bauweise.

e) Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Für den Ausbau der öffentlichen Straßen wird teilweise noch Privatgelände benötigt. Es ist beabsichtigt, dieses auf freihändiger Basis zu erwerben.

f) Maßnahmen zur Ordnung der Bebauung

Im Plan festgelegt werden die überbaubaren Grundstücksflächen und die Geschößhöhen. Die Gruppierung und die Gestaltung der Gebäude werden nicht festgelegt. Die Mindestgebäudeabstände ergeben sich aus der Landesbauordnung.

g) Kosten der Erschließungsanlagen

Die Kosten für den Neubau der Erschließungsanlagen betragen einschl. Grunderwerb überschläglich 1,0 Mio DM.

Aufgestellt
I.A.

Flensburg, den

1967

gez. Flemming

Stadtplaner

Stadtbaurat

Ergänzung

der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 37

h) Durch städtebauliche Maßnahmen entstehende Kosten

Der Stadt werden nur Kosten für den Straßen- und Sied-
leitungsbau zur Erschließung der im B-Plan Nr. 37 fest-
gesetzten Bauflächen entstehen. Mit folgenden über-
schlüssig ermittelten Kosten ist zu rechnen:

1. Verbindungsstraße Kappelner Str. - Kanzleistr.	175.000 DM
2. Verlängerte Schulze-Delitzsch-Straße	360.000 DM
3. Verlängerte Kanzleistraße	70.000 DM
4. Stichstraßen mit Wendeplätzen	215.000 DM
5. Fußweg nach Sünderup	60.000 DM
	880.000 DM

Als Folge der Bebauung ist eine Regenwasservorflutlei-
tung durch die Schulze-Delitzsch-Straße, und die
Straße Sandberg bis zur Heinrichstraße erforderlich,
deren Herstellungskosten mit 400.000 DM ermittelt
worden sind. Diese Leitung soll der Entwässerung
weiterer Bauflächen dienen, für die später Bebau-
ungspläne aufzustellen sind. Auf die vom B-Plan

Nr. 37 erfaßten Flächen entfallen rund	<u>120.000 DM</u>
Gesamtkosten	<u><u>1.000.000 DM</u></u>

Der Erschließungsaufwand für den Straßenbau wird aufgrund
der Satzung über die Erhebung des Erschließungsbeitrages
mit 90 % und die Kosten für die Einrichtungen zur Grund-
stücksentwässerung aufgrund der Entwässerungsgebührenordnung
mit 100 % (Gebührenhaushalt) umgelegt. Die nicht durch
Beiträge oder Gebühren gedeckten Kosten werden auf 95.000 DM
geschätzt.

Flensburg, den 23. Sept. 1968

Baumgarten
Stadtbaurat