

15. April 1977
Bg/IV
Geändert
26. Mai 1977 / Bg.

B e g r ü n d u n g

zu dem Bebauungsplan Nr. 47 für das Gebiet
zwischen Marienallee, B 199, Westumgehung
und Saueremannstraße

1. Grenzen des Geltungsbereiches

Das Plangebiet wird begrenzt: im Norden von der Saueremannstraße, im Osten vom Bebauungsplan Nr. 4 a mit angrenzender dreigeschossiger Bebauung und den westlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 317, 122, 67 und 362 der Flur D 44, im Süden von der Straße "Am Friedenshügel" (B 199), im Westen von der Westumgehung (A 205).

2. Gründe für die Aufstellung des Planes

Nach Fertigstellung der Westumgehung (A 205) ist nördlich der Straße "Am Friedenshügel" (B 199) zwischen der Bebauung westlich der Marienallee und der Westumgehung unbebautes Gelände liegengeblieben. Um dieses Gelände einer geordneten Bebauung zuzuführen, wobei besonders die Autobahnnähe zu berücksichtigen ist, hat die Ratsversammlung in ihrer Sitzung am 29.2.1968 und 28.9.1972 die Verwaltung beauftragt, einen Bebauungsplan aufzustellen.

Unter anderem aus Immissionsgründen sind die bisherigen Entwürfe nicht zur Durchführung gelangt.

Durch die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes und die inzwischen erfolgten Schallpegelmessungen im Bereich der A 205 nach den neuesten Bestimmungen sind nunmehr die Voraussetzungen für die Erstellung eines neuen B-Planes geschaffen worden. Durch diesen B-Plan soll der regen Nachfrage nach Einfamilienhauswohngrundstücken weitgehend Rechnung getragen werden. Ferner soll durch die geplante Bebauung in dem ca. 6 ha großen Gelände eine städtebaulich

Die Erschließung
die Straßen
den

sinnvolle Abrundung des gesamten Gebietes zwischen Marienallee und Westumgehung geschaffen werden.

3. Rechtsgrundlage

Der Bebauungsplan weist in Obereinstimmung mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes Gewerbe-, Misch- und allgemeines Wohngebiet aus. Der Plan entspricht den §§ 8 + 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG). Der Plan ist nach § 10 dieses Gesetzes als Satzung zu beschließen.

Innerhalb der Grenzen des Geltungsbereiches des B.Planes werden aufgehoben:

1. Fluchtlinien- und Bebauungsplan für das Gebiet zwischen Marienallee, B 199, Nikolaiallee, Mathildenstraße - förmlich festgestellt am 12.6.1961 - .
2. Fluchtlinienplan von einem Teil der Lecker Chaussee - förmlich festgestellt am 14.7.1913:

4. Städtebauliche Maßnahmen

Entgegen früheren Entwürfen wurden die bereits bebauten Teile aus dem Geltungsbereich des B.Planes herausgenommen. Der Geltungsbereich beschränkt sich nur noch auf die überwiegend unbebauten Flächen, für die eine städtebauliche Ordnung durch Festsetzungen im Bebauungsplan erforderlich ist.

Anrechenbare Bruttobaufläche abzüglich der B 199, die im Sinne der Erschließung als überörtliche Straße anzusehen ist

	5,6 ha = 100 %
Straßenverkehrsfläche	0,5 ha = 9 %
Grünfläche	1,5 ha = 27 %
Gewerbegebiet	1,4 ha = 25 %
Mischgebiet	0,4 ha = 7 %
Wohnbaufläche	1,8 ha = 32 %

die Erschließung der nördlichen Wohnbebauung erfolgt durch die Sauer mannstraße und den Garagenhof, der an den Wendehammer der Sauer mannstraße angeschlossen ist.

Am Ende des Wendehammers der Sauer mannstraße wird ein 3,00 m breiter Fußweg an den Böschungsfuß der Ostumgehung herangeführt; dieser soll später durch Untertunnelung der Westumgehung eine Verbindung zur Bebauung im B.Plan Nr. 31 herstellen.

Die Erschließung der südlichen Wohnbebauung erfolgt über die Robert-Koch-Straße und dem an der Robert-Koch-Straße ange schlossenen Garagenhof. Beide Garagenhöfe sind als Flächen für Gemeinschaftsgaragen ausgewiesen und dürfen auf die Grund flächenzahlen der Wohnbebauung nicht angerechnet werden. Die Erschließung des im Plan ausgewiesenen Misch- und Gewerbege bietes erfolgt ebenfalls durch die Robert-Koch-Straße. Es ist beabsichtigt, die Robert-Koch-Straße in einem späteren Anschluß bebauungsplan als Schleife in die Marienallee wieder einmünden zu lassen. Die Festsetzungen des Mischgebietes und des einge schränkten Gewerbegebietes ergeben sich aus den Immissionsgründen.

Der Abstand der Wohnbebauung von der A 205 resultiert aus vorge nommenen Schallpegelmessungen.

Für die Messung und Auswertung/Beurteilung der Ergebnisse wurden folgende schalltechnische Bestimmungen zugrundegelegt:

1. DIN 45641 - Mittellung zeitlich schwankender Pegel, April 1971
2. DIN 18005 - Teil 1, April 1976
3. VDI 2537 - Schutz gegen Verkehrslärm, Februar 1974
4. VDI 2058 - Blatt 1, Juni 1973

Nach dieser Messung wurde in einem Abstand von 125 m von Mitte Fahrbahn der A 205 ein Mittellungspegel von 55 dB (A) ermittelt.

Nach dem Entwurf zur DIN 18005 entspricht dies einem Planungsrichtpegel, der für Wohngebiete zulässig ist. Bei der Planung des im B-Plan ausgewiesenen allgemeinen Wohngebietes (WA) wurde dieser Abstand berücksichtigt. Als zusätzliche schallschützende Maßnahme wurden die für dieses Gebiet notwendigen Gemeinschaftsgaragen zur Abschirmung als abgeschlossener Riegel vor die Bebauung gelegt. Als weitere zusätzliche Maßnahme beabsichtigt der Bauträger, entlang der A 205 einen 20 m breiten und 3,50 m hohen Wall zu errichten.

In dem im B-Plan festgesetzten WA-Gebiet können ca. 70 Wohneinheiten (WE) untergebracht werden. Davon ca. 27 WE in Eigentumswohnungen, 32 WE in Reihenhäusern und 11 WE in Gartenhofhäusern.

Für den Nachweis der Stellplätze ist der Stellplatzerlaß (StErl) vom 10. Juli 1975 zugrunde zu legen.

Spielplätze für Kinder können entsprechend dem Kinderspielplatzgesetz vom 18. 1. 1974 innerhalb der ausgewiesenen Grünfläche in ausreichender Größe untergebracht werden.

Sämtliche anderen Folgeeinrichtungen, für die sich aus der im B-Plan ergebenden Bevölkerung, sind in den angrenzenden B-Planbereichen 4 a und 4 b vorhanden.

5. Maßnahmen zur Ordnung der Bebauung

Der Bebauungsplan legt die Reihenhaus- und Gartenhofhausbebauung in ihren ungefähren Umrissen fest. Die übrige Bebauung ist durch globale Ausweisung von überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Die Geschößzahlen sind als Höchstgrenzen ausgewiesen. Die Nutzungsarten sind als WA = allgemeines Wohngebiet, MI = Mischgebiet und GE (A) = eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt.

Die Baugrenzen
sprechen

Planungs-
Planung
Wurde
de

die Baugrenzen im Bereich der A 205 und der B 199 sind entsprechend den Abstandsbestimmungen des Bundesfernstraßengesetzes ausgewiesen. Innerhalb dieser Abstandsflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht zulässig.

Für die Errichtung von Gebäuden innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in den GE - und MI-Gebieten sind die §§ 7 + 8 der Landesbauordnung (LBO) über die Sicherung von Bauwischen, Abstandsflächen und Abstände einzuhalten.

Mülltonnenstandplätze sind an geeigneten Stellen vorgeschlagen.

6. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Für den Ausbau des südlichen Teiles der Robert-Koch-Straße und den Ausbau des Wendehammers der Sauermannstraße wird Privatgelände benötigt, das, soweit möglich, auf freiwilliger Basis erworben werden soll.

7. 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 Fernsprechan-schlüssen kann als gesichert angesehen werden.

Die Entsorgung erfolgt durch Anschluß an die zentrale Kläranlage. Die Müllbeseitigung wird durch Abtransport des anfallenden Mülls durch die Stadt Flensburg (Stadtreinigungsamt) sichergestellt.

8. Kosten der städtebaulichen Maßnahmen

1. Ausbau der Sauermannstraße einschl. Fußweg	140.000,-- DM
2. Ausbau der Robert-Koch-Straße	280.000,-- DM
3. Ausbau des Spielplatzes und der Parkanlage	<u>120.000,--</u>
insgesamt	<u><u>540.000,-- DM</u></u>

Die Stadt Flensburg hat gem. Satzung über die Erhebung des Erschließungsbeitrages 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes zu tragen. Die Kosten für die Grundstücksentwässerung gehören zu den Einrichtungen der städtischen Abwasseranlagen, deren Herstellungskosten durch Anschlußbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz sowie Beitragsgebührensatzung der Stadt Flensburg gedeckt werden.

Schröter

- Schröter -
Städt. Baudirektor