

B e g r ü n d u n g

zur Änderung und Erweiterung des Bebauungs-
planes Nr. 54 für das Gebiet Einmündung
des Schottweges in die Nordstraße

a) Gründe für die Änderung und Erweiterung des Planes

Die aus verkehrstechnischen Gründen erforderlich gewordene
Verbreiterung der Einmündung des Schottweges in die Nord-
straße weicht von der bisherigen Festsetzung des B.Planes
Nr. 54 ab.

Der Verkehrsablauf am Schottweg/Wasserlosser Weg wird durch
die Zufahrt zu dem westlich gelegenen Einkaufszentrum stark
beeinträchtigt.

Durch die beantragte Erweiterung des Einkaufszentrums, die
Ausweitung der Baugebiete Fruerlund, Schottweg und Wasserloos
werden Verkehrsentwicklungen ausgelöst, die auf längere Sicht
gesehen, eine Ortsverbindung als Verkehrsstraße neben
der Nordstraße (B 199) in Verlängerung des Wasserlooser Weges
bis zum Anschluß der Gerhart-Hauptmann-Straße notwendig macht.
Die Trasse dieser Straße muß im Geltungsbereich des B.Planes
54 durch Festsetzung sichergestellt werden.

Der Geltungsbereich des B.Planes und die Bauflächen für das
Einkaufszentrum müssen erweitert werden und entsprechend der
Baunutzungsverordnung vom 26. November 1968 in Sondergebiet
(SO) umgewandelt werden.

Aus diesen Gründen hat die Ratsversammlung in ihrer Sitzung
vom 6. 4. 1972 die Änderung und Erweiterung des B.Planes Nr. 54
beschlossen.

b) Rechtsgrundlage

Der B.Planentwurf entspricht den §§ 8 und 9 des Bundesbaugesetzes. Seine Festsetzungen sind aus dem Flächennutzungsplan Teilbereich II entwickelt.

Der Plan ist nach § 10 des Bundesbaugesetzes als Satzung zu beschließen. Innerhalb der Grenzen des Geltungsbereiches des Planes wird aufgehoben:

der Bebauungsplan Nr. 54 für das Gebiet Einmündung Schottweg - in Kraft getreten am 7. 8. 1969 -.

c) Städtebauliche Maßnahmen

Für die Erschließung des im B.Planentwurf ausgewiesenen Sondergebietes ist der Ausbau einer ca. 190 m langen Straße im nördlichen Teil des Plangebietes mit Einmündung in den Schottweg notwendig.

Der vorhandene Bachlauf der Osbek ist im Planbereich verrohrt, diese Verrohrung sowie die im alten Schottweg vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen werden durch Leitungsrechte gesichert, die unter besonderen Auflagen überbaut werden dürfen.

Die Ausweisung des südwestlich der Einmündung Schottweg im gültigen B.Plan 54 festgesetzten WA I - Gebietes ist nach § 1 Abs. 4 des Bundesbaugesetzes (BBauG) aus Gründen des Immissionsschutzes nicht vertretbar. Der neue B.Planentwurf sieht für diese gesamte Fläche bis zum Schottweg die Ausweisung als Sondergebiet (Einkaufszentrum) vor.

Die nach der Landesbauordnung geforderten Stellplätze und Garagen sind, wenn sie nicht gesondert ausgewiesen sind, innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unterzubringen.

Die in dem gültigen B.Plan 54 vorgesehene Tankstelle ist im neuen B.Planentwurf an der gleichen Stelle im Sondergebiet als Baugrundstück für besondere bauliche Anlagen ausgewiesen.

Unmittelbar an den Geltungsbereich des Planentwurfes schließt im Norden der B.Plan Nr. 51 und Nr. 3, im Südosten der B.Plan Nr. 63 an.

d) Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Für den Ausbau der ca. 190 m langen Straße zur Erschließung des Sondergebietes und die Verbreiterung der Einmündung des Schottweges in die Nordstraße wird Privatgelände benötigt. Dies soll, soweit möglich, freihändig erworben werden.

e) Maßnahmen zur Ordnung der Bebauung

Der Bebauungsplanentwurf legt die Bebauung durch Ausweisung von überbaubaren Grundstücksflächen mit Baugrenzen fest.

Die Geschößzahl ist als Höchstgrenze, die Bauweise als o = offen § 22 (2) und g = geschlossen § 22 (3) der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO), die Nutzungsart als WA = Allgemeines Wohngebiet § 4 und SO = Sondergebiet (Einkaufszentrum) § 11 (3) BauNVO ausgewiesen.

Das höchst zulässige Maß der Ausnutzung ist durch die GRZ = Grundflächenzahl § 19 BauNVO, die BMZ = Baumassenzahl § 21 BauNVO und die GFZ = Geschößflächenzahl § 20 BauNVO festgesetzt.

Für das nach § 9 (1) 1 h BBauG als Tankstelle ausgewiesene Flurstück 196 der Flur M 48 innerhalb des SO-Gebietes ist eine besondere Nutzung vorgesehen.

Bei der Bebauung innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind die §§ 7 (1) und 8 (3) 2. über die Sicherung von Bauwischen, Abstandsflächen und Abstände der Landesbauordnung (LBO) einzuhalten.

f) Kosten der städtebaulichen Maßnahmen

Ausbau der Straße nördlich des Sondergebietes 600.000,-- DM
=====

Die vorbezeichnete Straße ist zum Teil Erschließungsanlage im Sinne der §§ 127 ff. BBauG, für die Erschließungsbeiträge nach diesem Gesetz zuerheben sind. Die Stadt hat nach der städtischen Beitragssatzung 10 % des Erschließungsaufwandes

zu tragen. In den bezeichneten Gesamtkosten sind die Kosten für die in den Straßen herzustellenden Leitungen für die Grundstücksentwässerung enthalten, die zur städtischen Abwasseranlage gehören. Diese Aufwendungen werden durch Anschlußbeiträge und Benutzungsgebühren gedeckt, die aufgrund der Beitrags-, Entwässerungs- und Gebührensatzung der Stadt Flensburg erhoben werden.

Schröter

(Schröter)

Städt. Baudirektor