

B e g r ü n d u n g

für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58

1. GRÜNDE FÜR DIE PLANAUFSTELLUNG

Durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 soll die rechtliche Voraussetzung für eine eventuelle Erweiterung der Freiwilligen Feuerwehr Flensburg-Weiche geschaffen werden. Auf dem verbleibenden Restgrundstück an der Nicolaus-Mathiesen-Straße müssen wegen eines anderen Zuschnitts die bestehenden Festsetzungen der neuen städtebaulichen Situation angepaßt werden. Weiterhin besteht die Möglichkeit, die Zufahrt zu den Einrichtungen der Bundespost zu verbessern.

2. RECHTLICHE VORSCHRIFT

2.1 Rechtsgrundlagen

Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist das Bundesbaugesetz in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl I 1976, S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6.7.1979 (BGBl I S. 949) in Verbindung mit der ersten Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 9.12.1960 (GVOBl. Schleswig-Holstein, S. 198).

2.2 Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 8 Bundesbaugesetz aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

2.3 Frühere Vorschriften

Innerhalb der Grenzen des Geltungsbereiches der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 wird der Bebauungsplan Nr. 58, in Kraft getreten am 7.6.1972, aufgehoben.

### 3. BEREICHSBESCHREIBUNG

#### 3.1 Grenzen des Geltungsbereiches

Die 5. Änderung des B-Planes Nr. 58 umfaßt das Gebiet zwischen der nördlichen und östlichen Grenze des Flurstückes 310 der Flur B 39, der Nicolaus-Matthiesen-Straße, den südlichen Grenzen der Flurstücke 379 und 127, den östlichen Grenzen der Flurstücke 127 und 121, der südlichen Grenze des Flurstückes 379 (alle Flur B 39) und dem Ochsenweg.

#### 3.2 Lage innerhalb der Stadt

Das Plangebiet liegt im Südwesten der Stadt Flensburg, im Neubaugebiet zwischen Ochsenweg und Nicolaus-Matthiesen-Straße. Der Bereich wird im Norden und Westen von einer mehrgeschossigen Bebauung eingefabt. Im Süden schließt sich ein unbebautes Grundstück an, auf dem auch eine mehrgeschossige Bauweise zulässig ist. Im Osten am Ochsenweg befinden sich zur Zeit überwiegend Läden in eingeschossiger Bauweise.

### 4. STÄDTEBAULICHE MASSNAHMEN

#### 4.1 Art der Nutzung

Wie schon im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 58 wurde die Wohnfläche als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Das allgemeine Wohngebiet bietet mit seinen Nutzungsmöglichkeiten mehr Spielraum, um das Ortsteilzentrum im Bereich des Ochsenweges zu stärken. Die im Planbereich vorhandene Freiwillige Feuerwehr und Bundesposteinrichtung wurde als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen.

#### 4.2 Maß der Nutzung / Bauweise

Zur Stärkung des Ortsteilzentrums Weiche wurden für die Bebauung Geschoßflächenzahlen festgesetzt, die den Höchstwerten nach § 17 BauNVO entsprechen. Die Höchstzahlen der Vollgeschosse wurden in Anlehnung an die im Bebauungsplan Nr. 58 angestrebte Höhenentwicklung der Bebauung ausgewiesen, die sich auch an die bereits teilweise vorhandene Bebauung anpassen.

Um auch Gebäude von mehr als 50 m Länge entstehen lassen zu können, wurde eine entsprechende textliche Festsetzung aufgenommen.

#### 4.3 Erschließung

Durch einen geplanten Rad- und Fußweg soll der Ochsenweg mit der Nicolaus-Matthiesen-Straße verbunden werden. Von der Nicolaus-Matthiesen-Straße her wird dieser Weg in einer Länge von 50 m als Stichstraße mit einem Wendehammer ausgebaut. Der Ausbau der Straße sollte als Mischfläche erfolgen und das schmalstmögliche Profil von 5,25 m Breite erhalten. Diese Straße dient zur Erschließung der Fernsprechortsvermittlungsstelle Flensburg 91 der Deutschen Bundespost und der rückwärtigen mehrgeschossigen Bebauung. Innerhalb der Straßenfläche liegen die Kabeltrassen der Bundespost. Die Fußwegverbindung ist bereits heute vorhanden und verläuft aber teilweise über Privatgelände. Die Fuß- und Radwegverbindung fügt sich gut in das vorhandene Fußwege- und Straßennetz ein.

#### 4.4 Stellplätze

Die gewählte Bauform und die Ansprüche an die Wohnqualität bei der mehrgeschossigen Bebauung bedingen die Unterbringung der Kfz-Stellplätze in einer Tiefgarage. Die Zufahrt hierzu kann entsprechend der Funktion der Anlage angelegt werden. Die Stellplätze für die Freiwillige Feuerwehr und der Bundespost sind auf den Grundstücken zu erstellen. Da die rückwärtige Zufahrt zu den Stellplätzen auf den Grundstücken Ochsenweg Nr. 23 - 27 städtebaulich keine optimale Lösung darstellt, kann das auf dem städtischen Grundstück im Bebauungsplan Nr. 58 ausgewiesene Geh-Fahr- und Leitungsrecht entfallen. Die Zufahrt soll vom Ochsenweg aus über die jeweils eigenen Grundstücke erfolgen. Bei Durchführung der geschlossenen Bauweise, wie im Plan festgesetzt, sind die Zufahrten je nach Bedarf im Gebäudebereich als Durchfahrten herzustellen.

#### 4.5 Parkplätze

Die für das Baugebiet erforderlichen Parkplätze im öffentlichen Verkehrsraum sind im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 59 in der Nicolaus-Matthiesen-Straße und im Ochsenweg ausgewiesen. Sie sind als ausreichend anzusehen, da die Nutzung gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan Nr. 58 reduziert wurde.

#### 4.6 Grünfestsetzungen

Die Bäume, die auf dem Grundstück unter Berücksichtigung einer künftigen Bebauung verbleiben können, werden durch zusätzlich zu pflanzende Bäume in die Gesamtgestaltung einbezogen.

#### 4.7 Gliederung

Durch den Bebauungsplan werden die vorhandenen Flächen wie folgt gegliedert:

Wohnbaufläche	0,69 ha	62,2 %
Gemeinbedarfsfläche	0,35 ha	31,5 %
Verkehrsfläche	<u>0,07 ha</u>	<u>6,3 %</u>
Gesamtfläche	1,11 ha	100,0 %

#### 4.8 Kosten der städtebaulichen Maßnahmen

1. Ausbau der Stichstraße	82.000,-- DM
2. Ausbau des Rad- und Fußweges	20.000,-- DM

Nach den Vorschriften der §§ 127 ff. Bundesbaugesetz in Verbindung mit der Erschließungsbeitragssatzung erhebt die Stadt Flensburg einen Erschließungsbeitragsbeitrag 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 Parkplätzen fordert die Stadt Flensburg 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 Ausbaufwandes.

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.

#### 5. SONSTIGES

-----

##### 5.1 Ordnung des Grund und Bodens

Die für den Ausbau der Straße erforderlichen Flächen befinden sich in städtischem Besitz.

5.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Wasser, Strom, Fernwärme und Feuerlöscheinrichtungen ist gesichert, ebenso die Entsorgung und Abfallbeseitigung.

5.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Im Ochsenweg verkehrt eine Buslinie, die Anschluß an das innerstädtische Nahverkehrsnetz bietet.

Im Auftrage

Sonw