

## **B e g r ü n d u n g**

### **für die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Friedhofstraße/Mühlenstraße" (Nr. 69)**

#### **1. Planbereich**

Der Planbereich wird begrenzt

- im Westen: durch die Friedhofstraße,
- im Norden: durch die Friedhofstraße und der nördlichen Grenze des Flurstückes 147 der Flur E 46,
- im Osten: durch die östliche Grenze des Flurstückes 147 der Flur E 46,
- im Süden: durch die Mühlenstraße.

#### **2. Rechtliche Vorschriften**

##### **2.1 Rechtsgrundlagen**

Grundlagen für die Änderung sind das Baugesetzbuch (BauGB) und das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch, die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanZV) sowie die Landesbauordnung (LBO).

##### **2.2 Flächennutzungsplan**

Die Bebauungsplanänderung wurde gemäß § 8 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1969 entwickelt, der in dem Bereich eine Wohnbaufläche darstellt. Auch der in Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan stellt hier eine Wohnbaufläche - überwiegend Einzel- und Doppelhäuser sowie Reihenhäuser in Hausgruppen (offene Bauweise) - dar.

##### **2.3 Aufzuhebende Satzung**

Mit Rechtskraft dieser Planänderung tritt der Bebauungsplan Nr. 69 im Planbereich der Änderung außer Kraft.

##### **2.4 Weitere Vorschriften**

Es wird insbesondere auf die folgenden, zu beachtenden Vorschriften hingewiesen:

#### 2.4.1 Schutz der Bäume

Der Planbereich unterliegt der "Satzung der Stadt Flensburg zum Schutze der Bäume in der Stadt Flensburg" vom 11.11.1992.

#### 2.4.2 Denkmalschutz

Nach dem Schleswig-Holsteinischen Denkmalschutzgesetz gemäß § 6a unterliegt das Gebäude an der Mühlenstraße Nr. 34 dem Denkmalschutz. Die Häuser Mühlenstraße 22 - 24 und 26 - 28 sind als einfache Kulturdenkmäler gemäß § 1 Abschnitt 2 des Denkmalschutzgesetzes gekennzeichnet.

### 3. Gründe für die Planänderung

#### 3.1 Dringender Wohnbedarf der Bevölkerung

Die Einwohnerzahlen in der Stadt Flensburg nehmen seit Mitte der 80er Jahre kontinuierlich zu. Seit 1987 ist ein Zuwachs von ca. 2.500 Einwohnern zu verzeichnen.

Der Wohnungsbestand ist quantitativ mit dieser Entwicklung nicht mitgezogen. Es muß daher von einem quantitativen Defizit in der Wohnungsverorgung ausgegangen werden.

Flensburger Makler und Wohnungsunternehmen bestätigen, daß die Nachfrage nach Wohnraum deutlich zugenommen hat. Die Anzahl der Bewerbungen um eine Wohnung übersteigt bei weitem die Versorgungsmöglichkeiten. Die Versorgungsquote sinkt seit 1987 kontinuierlich ab.

Auch die Nachfrage nach kostengünstigen Einfamilienhausgrundstücken klapft zunehmend mit dem vorhandenen Angebot auseinander. Der Bindung dieser Nachfrage kommt auch aus Sicht der Stadtentwicklung eine erhöhte Bedeutung zu.

Die vorhandenen Defizite in der Wohnungsverorgung können nur durch die Aufstellung neuer Bauleitpläne oder durch die Änderung bestehender Pläne zügig beseitigt werden. Daher soll auch bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes dem dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung gemäß § 1 Abs. 1 BauGB-Maßnahmengesetz besonders Rechnung getragen werden.

#### 3.2 Planungserfordernis

Die im Planbereich Nr. 69 vorgesehene Erschließungsplanung für den Bereich sieht eine großzügige Verbindungstrasse zwischen dem nördlich des Friedhofes verlaufenden Teil der Friedhofstraße und der Mühlenstraße vor. Da durch einen solchen Straßenausbau das inzwischen "gewachsene Wohngebiet" beeinträchtigt würde, soll mit der Planänderung die Trassenführung aufgegeben werden. Die schon gebauten Teilabschnitte der Straße sollen künftig in ihrer jetzigen reinen Erschließungsfunktion für das Wohngebiet belassen werden. Für die geplante Trasse ist im Bereich der Mühlenstraße viele Jahre ein Grundstück frei-

gelassen worden, für das sich immer wieder Bauwillige interessiert haben. Mit der Aufgabe der Trasse wird nunmehr eine stadtgestalterisch wünschenswerte Bebauung ermöglicht. Ein weiteres Planungserfordernis besteht in der Großflächigkeit der überbaubaren Flächen in bisher unbebauten Bereichen. Damit besteht die Gefahr von Fehlentwicklungen in einer exponierten Lage.

#### **4. Städtebauliche Maßnahmen**

Im Bereich der Mühlenstraße kann das bisher freigehaltene Grundstück bebaut werden. Damit sich die Bebauung in dem Straßenraum der Mühlenstraße einfügt, sind die Baulinie, eine II-III-Geschossigkeit, die Traufhöhe, die Dachneigung sowie die Firstrichtung festgesetzt. Um die fußläufige Verbindung des Wohngebietes an die Mühlenstraße, Stuhrsallee und Christiansenpark zu verbessern, ist am westlichen Rand des noch unbebauten städtischen Grundstückes ein Fußweg festgesetzt.

Das Gebäude Mühlenstraße 34 unterliegt dem Denkmalschutz. Bei der Einbeziehung des gesamten Gebäudes in eine überbaubare Fläche wurde es erforderlich, die nach § 17 BauNVO als Höchstgrenze vorgesehenen Werte der Grundflächenzahl zu überschreiten.

Die bisher unbebauten Flächen an der Friedhofstraße werden durch klar auf die Baukörperentwicklung abzielende überbaubare Flächen gegliedert. Durch die Zuordnung der überbaubaren Flächen zueinander soll eine klar identifizierbare Siedlungseinheit entstehen, was durch die festgesetzten Firstrichtungen unterstrichen wird. Die nördlichen 3 Baukörper werden an die nördlich verlaufende Erschließungsstraße angebunden, während die südlichen 2 Hausgruppen von der Friedhofstraße erschlossen werden sollen. Um eine zu große Massierung der Bebauung an der Stelle zu vermeiden, sind für die südlichen beiden Hausgruppen maximale Traufhöhen und Dachneigungen festgesetzt worden. In der Friedhofstraße ist auf der Ostseite ein Fußweg festgesetzt worden, der allerdings aufgrund des heranrückenden Baukörpers an der Ecke Mühlenstraße in dem Bereich nicht in voller Breite ausgebaut werden kann.

#### **5. Grünordnung**

Der alte Bebauungsplan beinhaltet keinerlei Grünfestsetzungen. Jetzt soll der Erhalt der alten Rotbuche durch die Festsetzung gesichert werden. Durch die Neugliederung der überbaubaren Flächen verringert sich die mögliche Überbaubarkeit der Flächen von ca. 4.800 m<sup>2</sup> (alter Bebauungsplan) auf ca. 4.500 m<sup>2</sup> (neuer Bebauungsplan).

Der Vorteil in der Planänderung liegt in der Verkehrsberuhigung durch den Fortfall der Durchgangstrasse. Insgesamt wird die Aufenthaltsqualität nachhaltig verbessert, so daß die rechnerische Differenz der Eingriffsmöglichkeit fiktiv bleibt. Insofern kommt § 8a Bundesnaturschutzgesetz nicht zur Anwendung.

## 6. Erschließungsbeiträge

Nach den Vorschriften der §§ 127 ff. BauGB 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 gemäß § 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 Kanalisation gehört zu den Einrichtungen der städtischen Abwasseranlagen, deren Herstellungskosten durch Anschlußbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz in Verbindung mit der Beitragssatzung der Stadt Flensburg gedeckt werden.

Im Auftrag



Dr. Peter Schroeders