

B e g r ü n d u n g

zu dem Bebauungsplan Nr. 75

für das Gebiet Am Katharinenhof und Bauer Landstraße

a) Gründe für die Aufstellung des Planes

Für das Gebiet Bauer Landstraße/Am Katharinenhof bestehen ein Fluchtlinien- und Bebauungsplan vom 2.10.61 und der Bebauungsplan Nr. 32 vom 4.4.1968. Das Plangebiet Nr. 32 ist bisher unbebaut, der B.-Plan sieht eine Wohnbebauung mit 4- bis 8-geschossiger Bauweise vor.

Von seiten eines Bauträgers wird im Einvernehmen mit dem Eigentümer der Antrag gestellt, eine abgestufte Gruppenbebauung mit 4- bis 12-geschossiger Bauweise zuzulassen.

Die Ratsversammlung hat in der Sitzung vom 15.1.1970 die Planänderung beschlossen.

b) Rechtsgrundlage

Der Bebauungsplanentwurf stimmt mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes 1969 überein. Der Flächennutzungsplan weist den Planbereich als Wohnbaufläche aus.

Innerhalb der Grenzen des Feststellungsbereiches werden durch gleichzeitigen Satzungsbeschluß aufgehoben:

1. Bebauungsplan Nr. 32 vom 4.4.1968,
2. Fluchtlinien- und Bebauungsplan für das Gebiet Ramsharde, Kupfermühlenweg, Bauer Landstraße, förmlich festgestellt am 2.10.61,
3. Bauklassenplan 1960.

c) Grenzen des Geltungsbereiches

Das Plangebiet wird begrenzt:

Im Nordwesten von der Straße Am Katharinenhof,
im Nordosten von den Grenzen der Flurstücke 97, 37 u. 224,
im Südwesten von den Grenzen der Flurstücke 267, 221, 222,
223, 224, 225 und 12,
im Südosten von den Grenzen der Flurstücke 7, 3 und 67.

d) Städtebauliche Maßnahmen

Das Plangebiet ist größtenteils erschlossen und bebaut.

An der Bauer Landstraße werden im vorhandenen Straßenraum zwei Parkspuren, am Sperlingshof auf der Parzelle 154 und an der Bauer Landstraße auf der Parzelle 134 Parkplätze für etwa 34 Pkw ausgewiesen. Der Drosselweg wird auf 9,0 m verbreitert. Weitere Änderungen an den öffentlichen Straßen sind nicht vorgesehen. Die Erschließung des Flurstücks 134 an der Bauer Landstraße erfolgt nur über Privatwege.

e) Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Zur Erweiterung des Drosselweges und für die Parkplätze am Sperlingshof und an der Bauer Landstraße ist Gelände aus Privathand zu erwerben. Es soll versucht werden, die Grundstücke, soweit möglich, freihändig zu erwerben.

Weitere bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig.

f) Maßnahmen zur Ordnung der Bebauung

Der Plan legt die bereits bebauten Flächen durch Baulinien und Geschoszhöhen fest. Am Wachtelhof wird das vorhandene Eigenheimgebiet als WR I o mit einer GRZ = 0,4 und GFZ = 0,5, die freie Parzelle 156 als WR II g mit einer GRZ = 0,4 und GFZ = 0,8 ausgewiesen.

Das Flurstück 134 an der Bauer Landstraße wird als WRg Gebiet mit 4- bis 12-geschossiger Bauweise und mit GRZ = 0,3 und GFZ = 1,2 festgelegt. Die zulässige Geschosßfläche kann entsprechend dem § 21a der BaunutzungsVO 1968 um die Flächen für die Tiefgaragen erhöht werden.

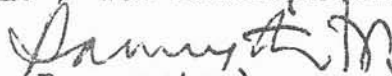
Gestalterische Vorschriften werden nicht erlassen.

g) Überschlägliche Ermittlung der städtebaulichen Maßnahmen

Die Kosten der städtebaulichen Maßnahmen sind überschläglich ermittelt worden. Sie betragen:

1. Erweiterung Drosselweg	15.000,-- DM
2. Parkplatz Sperlingshof	25.000,-- DM
3. Parkplatz Bauer Landstraße	75.000,-- DM.

Von diesen Kosten sind nur die zu 3 umlegungsfähig. Hiervon hat die Stadt Flensburg gem. Satzung über die Erhebung des Erschließungsbeitrages 10 % des Erschließungsaufwandes zu tragen.


(Baumgarten)
Stadtbaurat