

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 87 für das Gebiet zwischen Stralsunder Str. - Blücherstraße - Klosterholzweg - Engelsbyer Weg und Tilsiter Straße

a) Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes:

Um eine städtebauliche Ordnung der z. Z. noch unbebauten Grundstücke sicherzustellen, wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Für das oben bezeichnete Gebiet besteht der nichtqualifizierte Fluchtlinien- und Bebauungsplan vom 2. 10. 1961, der für eine Erschließung und Besiedlung keine ausreichende Rechtsgrundlage bietet.

b) Rechtsgrundlage:

Der Bebauungsplanentwurf entspricht den §§ 8 u. 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG). Der Bebauungsplan ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt. Innerhalb des Geltungsbereiches wird durch gleichzeitigen Hinweis (gem. des Erlasses des Innenministers vom 22. 6. 1972, Ziff. 1.3) aufgehoben:

1. Bebauungsplan Nr. 34 - in Kraft getreten am 5. 4. 1968 -
2. Fluchtlinien- und Bebauungsplan für das Gebiet zwischen Osterallee - Mürwiker Straße - Tilsiter Straße - Engelsbyer Weg und Hildebrandstraße - förmlich festgestellt am 2. 10. 1961.

Der südwestliche Teil des Planentwurfes (Rostocker Straße 6, Tilsiter Straße 58 a und 60) ist aus dem Bebauungsplan Nr. 34 herausgelöst. Die ausgewiesene überbaubare Fläche wird in seiner Nutzung als zweigeschossig festgesetzt, um einen städtebaulichen Übergang der im Bebauungsplan Nr. 34 vorhandenen Dreigeschossigkeit zur übrigen eingeschossigen Bauweise im Bebauungsplan Nr. 87 zu erreichen. Im nordwestlichen Bereich der Blücherstraße haben die Flurstücke 23, 24, 216, 218 u. 219 einen gemeinsamen

Eigentümer. Um eine gesamtplanerische Überlegung für diese Grundstücke zu gewährleisten, wurde das Flurstück 219 und Teile der Flurstücke 188,306 und 312 aus dem Bebauungsplan Nr. 34 herausgelöst und in den Bebauungsplan Nr. 87 aufgenommen.

c) Grenze des Geltungsbereiches:

Das Plangebiet wird begrenzt: Im Norden durch das Flurstück 31 der Flur K 51 (Gelände der Deutschen Bundespost) und im östlichen Teil der Blücherstraße (Bebauungsplan Nr. 30),
im Osten durch den Engelsbyer Weg,
im Süden durch das Kleingartengebiet und durch die Tilsiter Straße sowie
im Westen durch die Planbegrenzungslinie des Bebauungsplanes Nr. 34.

d) Städtebauliche Maßnahme:

Die Erschließung des Bebauungsgebietes erfolgt über 8,50 m breite Wohnsammelstraßen mit Anordnung der erforderlichen Parkplätze. Die ausgewiesenen überbaubaren Flächen für Reihen- und Gartenhofhäuser werden durch Überwegungsrechte zugunsten der Öffentlichkeit in Form von Fußgängerstraßen entsprechend der RAST-E-1971 Abs. 6.4 erschlossen. Um den Charakter dieser Fußgängerzone zu betonen, ist an einen durchgehenden Belag (U-F-Betonsteinpflaster oder Klinker) gedacht, der keine gesonderten Fußwege ausweist. Um den Verkehr aus dieser Zone herauszuhalten, sind die erforderlichen Garagen jeweils am Anfang der Überwegungsrechte ausgewiesen. Lediglich für Kranken- und Feuerwehrfahrzeuge ist das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in einer Breite von 7,00 m ausgewiesen. Zu den im Plangebiet vorhandenen 36 Einfamilienhäusern und einem Mehrfamilienhaus sind zusätzliche Flächen ausgewiesen für:

1. Dreigeschossige Bebauung mit Tiefgarage,
2. zweigeschossige Bebauung im Südwesten als Übergang,
3. 18 eineinhalbgeschossige Reihenhäuser,
4. 13 eingeschossige Gartenhofhäuser,
5. 14 freistehende Einfamilienhäuser.

Der Bebauungsplanentwurf weist eine Fläche von 775 qm für die Anlage eines Kinderspielplatzes aus. Weitere Spielmöglichkeiten bieten der Spielplatz Osterallee/Klosterholzweg sowie das Osbektal.

e) Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens:

Der größte Teil der geplanten Verkehrsfläche ist Eigentum der Stadt Flensburg. Weitere erforderliche Verkehrsfläche kann zum großen Teil durch Grundstückstausch gedeckt werden. Die restlichen Verkehrsflächen sollen - soweit möglich - freihändig erworben werden.

f) Maßnahmen zur Ordnung der Bebauung:

Der Planentwurf legt die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen und Baulinien, die Nutzungsart als allgemeines Wohngebiet (WA) und reines Wohngebiet (WR), die zulässige Nutzung als Höchstgrenze fest. Die Gartenhofhäuser sind mit Flachdächern zu erstellen, die Reihenhäuser sind nach Osten eingeschossig, nach Westen zweigeschossig zulässig. Im übrigen Plangebiet ist eine Einzelhausbebauung festgesetzt.

g) Maßnahmen zur Sicherung der Versorgung:

Die Gas-, Wasser-, Strom- und ggf. Wärmebeschickung erfolgt nach den Richtlinien der öffentlich-zentralen Versorgung durch die Stadtwerke. Nach den Richtlinien des Generalentwässerungsplanes der Stadt Flensburg ist die Abwasserbeseitigung gewährleistet. Die Müllbeseitigung wird durch Abtransport zum Müllkompostwerk der Stadt sichergestellt.

h) Kosten der städtebaulichen Maßnahme:

Die Kosten für die Erschließungsanlage sind überschlägig ermittelt worden und betragen:

1. Teilstück Blücherstraße	60.000, -- DM
2. Teilstück Ansgarstraße mit Wendehammer	105.000, -- DM
3. Stralsunder Straße	420.000, -- DM
4. Rostocker Straße	195.000, -- DM
5. Fußweg	9.000, -- DM

zusammen: 789.000, -- DM

=====

Die Stadt Flensburg hat gem. Satzung über die Erhebung des Erschließungsbeitrages 10% des Erschließungsaufwandes zu tragen. Die in der Aufstellung enthaltenen Kosten für die Schmutzwasserleitung gehören zu den Einrichtungen der städtischen Abwasseranlage, deren Erstellungskosten durch die Benutzungsgebühren gedeckt werden.

Schröter
- Schröter -
Städt. Baudirektor