

### B e g r ü n d u n g

Zu dem Bebauungsplan Nr. 89 für das Gebiet Eckernförder Landstraße, Valentiner Allee und Bundesbahn.

#### a) Gründe für die Aufstellung des Planes

Die Deutsche Bundespost beabsichtigt, auf dem ca 4 ha großen Gelände zwischen der Eckernförder Landstraße, Valentiner Allee und Steinfelders Weg ein Fernmeldezentrum zu errichten. Um in diesem Bereich die städtebauliche Ordnung einschließlich der erforderlichen verkehrlichen Belange zu sichern, hat die Ratsversammlung in ihrer Sitzung vom 7.12.1972 beschlossen, einen Bebauungsplan aufzustellen.

#### b) Rechtsgrundlage

Der Flächennutzungsplan stellt im ganzen Geltungsbereich des B.-Planentwurfes gewerbliche Baufläche dar. Das Gebiet zwischen Eckernförder Landstraße und Steinfelders Weg ist im gültigen F.-Plan zusätzlich mit dem Planzeichen für "Post" gekennzeichnet. Die in diesem Gebiet vorhandene Darstellung von gewerblicher Baufläche muß entsprechend dem B.-Planentwurf in Sonderbaufläche umgewandelt werden, da es sich bei dem Projekt der Bundespost um einen Komplex handelt, der einem überörtlichen Bedarf dient.

Die Rechtsgrundlagen des neuen Planes sind die §§ 8 und 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG). Der Plan ist nach § 10 dieses Gesetzes als Satzung zu beschließen.

Innerhalb der Grenzen des Feststellungsbereiches werden aufgehoben:

1. Bebauungsplan Nr. 24 für das Gebiet zwischen Gutenbergstraße, Eckernförder Landstraße einschließlich Steinfelders Weg, der Bahnlinie nach Dänemark und der Schleswiger Straße, rechtskräftig seit dem 30.11.1966.
2. Bebauungsplan für das Gelände südlich des neuen Bahnhofs, östlich der Schleswiger Straße bis zur Bahn, förmlich festgestellt am 3.11.1930.

3. Bebauungsplan für das Gelände südlich des neuen Bahnhofes, östlich der Schleswiger Straße bis zur Bahn, förmlich festgestellt am 3.11.1930.

c) Städtebauliche Maßnahmen

Für die Erschließung des im Planentwurf ausgewiesenen Sondergebietes und des Gewerbegebietes, die vom Steinfeldter Weg aus erfolgen soll, ist der Ausbau der Eckernförder Landstraße, der Ausbau der Valentiner Allee und der Ausbau des Steinfeldter Weges mit Einmündung in die Valentiner Allee erforderlich.

Die Verlegung und Festsetzung der Ausbaubreite der Valentiner Allee ist bereits durch den im Nordwesten anschließenden Bebauungsplan Nr. 84 erfolgt. Dieser Bebauungsplan ist für den Neubau eines Krankenhausprojektes aufgestellt worden und hat durch Veröffentlichung am 2.2.1973 Rechtskraft erlangt. Der im B.-Plan ausgewiesene Teil der Eckernförder Landstraße dient auch der Erschließung des im Anschluß-B.-Plan 64 festgesetzten Gewerbegebietes.

Im nordwestlichen Teil des Gewerbegebietes an der Valentiner Allee ist ein 18 m breiter Streifen als Anpflanzungsgebot festgesetzt. Diese Festsetzung soll dem Krankenhaus als Schutz vor evtl. Lärmbelästigung aus dem Gewerbegebiet dienen.

Die nach der Landesbauordnung erforderlichen Stellplätze oder Garagen sind im Gewerbegebiet nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die für das Sondergebiet nachzuweisenden Stellplätze sind zum Teil in den dafür vorgesehenen Flächen und zum Teil innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen unterzubringen. Zu- und Abfahrten sind an der Eckernförder Landstraße und an der Valentiner Allee nicht zulässig.

Die notwendigen öffentlichen Parkplätze sind in der Eckernförder Landstraße, der Valentiner Allee und im Steinfeldter Weg festgesetzt.

d) Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Für den Straßenausbau Eckernförder Landstraße und der Valentiner Allee wird Grund und Boden von der Bundespost beansprucht. Für den Ausbau des Steinfelders Weges wird westlich dieser Straße Gelände von der Bundespost und östlich dieser Straße Privatgelände benötigt. Der für den Ausbau dieser Straßen erforderliche Grund und Boden soll, soweit möglich, freihändig erworben werden.

e) Maßnahmen zur Ordnung der Bebauung

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

Die Geschößzahlen sind als Höchstgrenzen, die Nutzungsarten als SO = Sondergebiet und GE = Gewerbegebiet ausgewiesen.

Das höchstzulässige Maß der Ausnutzung in SO- und GE-Gebieten ist durch die GRZ = Grundflächenzahl und die GFZ = Geschößflächenzahl festgesetzt.

Für die Errichtung von Geschößbauten innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind die §§ über die Sicherung von Bauwischen, Abstandsflächen und Abstände der Landesbauordnung einzuhalten.

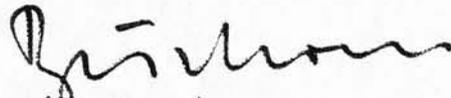
f) Kosten der städtebaulichen Maßnahmen

1. Ausbau der Eckernförder Landstraße	400.000,-- DM
2. Ausbau des Steinfelders Weges mit Einmündung in die Valentiner Allee	<u>270.000,-- DM</u>
Gesamtkosten	<u><u>670.000,-- DM</u></u>

Der Ausbau der Valentiner Allee innerhalb des B.-Planes 84 ist auch für die Erschließung der Baugebiete in diesem Planentwurf notwendig. Die Ausbaukosten hierfür betragen 460.000,-- DM

Die vorbezeichneten Straßen sind Erschließungsanlagen im Sinne der §§ 127 ff BBauG, für die Erschließungsbeiträge nach diesem Gesetz zu erheben sind. Die Stadt hat nach der städtischen Beitragsatzung 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 Entwässerungsbeitrags- und Gebührensatzung der Stadt Flensburg erhoben werden.

  
(Hurhorn)  
Stadtbaurat

