

### B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 95 für das Gebiet zwischen dem Twedter Plack, Twedter Holz, Twedter Tal und beiderseits der Fördestr. sowie nördlich der Solitüder Straße

a) Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Für eine sinnvolle Bebauung bietet der für dieses Gebiet bestehende Fluchtlinien- und Bebauungsplan vom 19.12.1960 keine ausreichende Rechtsgrundlage mehr. Die Anwendung des § 34 BBauG ist als erschöpft anzusehen und kann nicht die städtebauliche Ordnung ersetzen, die durch einen Bebauungsplan gewährleistet wird.

b) Rechtsgrundlage

Der Bebauungsplanentwurf entspricht den §§ 8 und 9 des Bundesbaugesetzes und ist nach § 10 BBauG als Satzung zu beschließen. Der Entwurf ist aus den Darstellungen des überarbeiteten Flächennutzungsplanes Teilbereich II entwickelt. Innerhalb des Geltungsbereiches wird durch gleichzeitigen Hinweis (gem. des Erlasses des Innenministers vom 22.6.1972, Ziff.1.2) aufgehoben:

1. Bebauungsplan Nr. 52  
- in Kraft getreten am 31.7.1969 -
2. Bebauungsplan Nr. 23  
- in Kraft getreten am 14.10.1967 -
3. Fluchtlinien-Bebauungsplan für das Gebiet zwischen Twedter Holz, Fördestraße, Schöne Aussicht, Solitüder Straße, Twedter Mark  
- förmlich festgestellt am 19.12.1960 -

Für die ordnungsgemäße verkehrstechnische Erschließung bedarf es der teilweisen Einbeziehung angrenzender Bebauungspläne.

c) Grenze des Geltungsbereiches

Das Plangebiet wird begrenzt

im Norden

durch die nördliche und teilweise südliche Straßenbegrenzungslinie der Straße Twedter Holz sowie in einer Tiefe i.M. von 65 m nördlich der Fördestraße zwischen Twedter Mark,

im Süden

durch die südliche Straßenbegrenzungslinie der Fördestraße sowie beiderseits des Heinz-Krey-Hofes zur Straße Friedheim,

im Osten

bis zur Straßeneinmündung Solitüder Straße/Twedter Holz und Solitüder Straße/Fördestraße

im Westen

bis zum Kreuzungspunkt Twedter Mark/Fördestraße.

d) Städtebauliche Maßnahmen

Der Bebauungsplanentwurf umfaßt eine Bruttobaufläche von 10,88 ha, dessen Nutzung als Wohnbaufläche und Mischgebietsfläche erhalten bleibt. Da der Planentwurf die Lücke der rechtskräftigen Bebauungspläne für dieses Gebiet schließt, erhöht sich zwangsläufig der Anteil der Verkehrsfläche gegenüber dem Durchschnittswert für Bebauungspläne. Die Verkehrsfläche umfaßt daher 35,6 % der Bruttobaufläche. Die Erschließung des Bebauungsgebietes ist durch die vorhandenen Wohn- und Sammelstraßen sichergestellt. Durch die teilweise Erweiterung bestehender Verkehrswege wird eine leichtere Verkehrsführung ermöglicht.

Abgängig werden Grünflächenteilstücke von zusammen 803 qm, wofür im Bebauungsplanentwurf an anderer Stelle (Einemündung Solitüder Straße/Fördestraße) insgesamt 1.665 qm neu ausgewiesen sind. Die erforderlichen Parkplätze sind in ausreichender Anzahl abseits von der Haupterschließungsstraße in den untergeordneten Wohnsammelstraßen angeordnet. Die Stellplätze und Garagen sind an den geeigneten Stellen entsprechend der Garagenverordnung (GarVO) eingeplant. Es sind 105 Wohneinheiten (WE) als Bestand vorhanden und Flächen für die Errichtung von ca. 87 neuen Wohneinheiten ausgewiesen. Die ausgewiesenen überbaubaren Flächen werden überwiegend als allgemeines Wohngebiet (WA) und hin zum Geschäftsbereich als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Der Bestand weist im WA - Gebiet ein Hotel aus, das für dieses Gebiet in seiner Größenordnung vertretbar ist und wegen seines Unterangebotes in diesem Bereich als Ausnahme gem. § 4 (3) 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zugelassen wird. Verkaufsläden für den täglichen Bedarf, eine Tankstelle und alle übrigen Folgeeinrichtungen sind im Mischgebiet untergebracht. Kinderspielplätze und -tagesstätten sind im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 36 vorgesehen. Außerdem sind für die verschiedenen Altersgruppen Spielmöglichkeiten im strandnahen Erholungsgebiet ausreichend gegeben.

e) Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Der größte Teil der geplanten Verkehrsfläche ist Eigentum der Stadt Flensburg. Das zur Erweiterung der öffentlichen Verkehrsfläche erforderliche Gelände wird teilweise aus Privathand benötigt und soll soweit als möglich freihändig erworben werden.

f) Maßnahmen zur Ordnung der Bebauung

Der Bebauungsplanentwurf setzt die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen und Baulinien, die Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) und Mischgebiet (MI) fest, wobei entsprechend der unterschiedlichen Struktur der verschiedenen Wohnbereiche die Zahl der Vollgeschosse von der Ein- bis zur Viergeschossigkeit reicht und diese als Höchstgrenzen festgesetzt sind. Die Grundflächen- und Geschoßflächenzahlen sind dabei überwiegend so gewählt, daß die Entfaltungsmöglichkeiten nicht so sehr eingeschränkt werden und dennoch die Planungsabsicht der Gemeinde erkennbar bleibt.

g) Maßnahmen zur Sicherung der Ver- und Entsorgung

Die Gas-, Wasser-, Strom- und ggfs. 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 Flensburg sichergestellt.

h) Kosten der städtebaulichen Maßnahmen

Die entstehenden Kosten sind überschlägig ermittelt worden und betragen für

1. den Grunderwerb mit Freilegung der Flächen für die Erschließung	DM 400.000,--
2. Ausbau der Fördestraße mit Busschleife	" 2.000.000,--
3. Kreuzungsbereich Fördestraße/Twedter Mark (westlich)	" 50.000,--
4. Kreuzungsbereich Fördestraße/Twedter Mark an der Busschleife	" 100.000,--
5. Ausbau Heinz-Krey-Hof	" 90.000,--
6. Kreuzungsbereich Fördestraße/Friedheim	" 150.000,--
7. Fußwegaufweitung zwischen Fördestraße und Twedter Berg	" 20.000,--
8. Ausbau der Solitüder Straße	" 600.000,--
9. Ausbau der Straße Twedter Holz	" 400.000,--
10. Ausbau Twedter Strandweg/Twedter Tal	" 100.000,--
11. Ausbau Twedter Lücke	" 160.000,--
12. Öffentliche Grünanlagen	" 17.000,--
13. Straßenbeleuchtung	" 150.000,--
14. ggfs. Umlegung bzw. Neuanschlüsse der vorhandenen Elektro- und Gasversorgung	" 350.000,--
15. Fernheizung	" 850.000,--

Die Stadt hat gemäß Satzung über die Erhebung des Erschließungsbeitrages 10 % des Erschließungsaufwandes zu tragen. Soweit Erschließungskostenbeiträge nach dem BBauG nicht erhoben werden können, erhebt die Stadt bei Vorlage der Voraussetzungen Beiträge nach der Straßenbeitragssatzung. In diesem Fall hat die Stadt höhere Beiträge entsprechend der Satzung zu tragen. Die in der Aufstellung enthaltenen Kosten für die Schmutzwasser- und Regenwasserkanäle gehören zu den Einrichtungen der städtischen Abwasseranlage, deren Erstellungskosten durch die Anschlußgebühren gedeckt werden.