

Stadt Flensburg
Der Magistrat
Stadtplanungsamt

Flensburg, den 12. Juni 1974
Bg/Stü

DRE. 96
1975

①

B e g r ü n d u n g

zu dem Bebauungsplan Nr. 96 für das Gebiet
Eiderstraße, Schleibogen, Fruerlundholz,
Tilsiter Straße, Stralsunder Straße, Hilde-
brandstraße und geplante Ostumgehung

1. Gründe für die Aufstellung des Planes

Die Stadt beabsichtigt, für die östlichen Stadtteile das Schulzentrum Ost zu errichten.

Ein sowohl städtebaulich, wie verkehrstechnisch sinnvoller Zusammenhang mit der teils vorhandenen, teils geplanten Randbebauung muß sichergestellt werden. Die durch die geplanten Erschließungsstraßen entstehenden Restflächen sollen als Abrundung des Wohngebietes einer Nutzung zugeführt werden.

Um diese städtebaulichen Belange zu sichern, hat die Ratsversammlung in ihrer Sitzung am 27. 9. 1973 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 96 aufzustellen.

2. Rechtsgrundlage

Der Bebauungsplanentwurf ist aus dem im Verfahren befindlichen Flächennutzungsplan -Teilbereich II- entwickelt und stimmt mit seinen Festsetzungen mit den Darstellungen dieses Planes überein.

Der B.-Planentwurf entspricht den §§ 8 und 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG). Der Plan ist nach § 10 dieses Gesetzes als Satzung zu beschließen.

Innerhalb der Grenzen des Geltungsbereiches des Planentwurfes werden gemäß Erlaß des Innenministers vom 20. 6. 1972 -

IV 81 a - 803/00.1.1.10. - Ziff. 1.3 folgende Pläne aufgehoben:

I. Erste Änderung zum B.-Plan Nr. 38 für das Gebiet zwischen Travestraße - Schleibogen - und Eiderstraße; in Kraft

getreten am 9. 12. 1972.

II. Fluchtlinien- und Bebauungsplan Mürwik für das Gebiet zwischen Osterallee - Mürwiker Straße - Tilsiter Straße - Engelsbyer Weg und Hildebrandstraße.
Förmlich festgestellt am 2. 10. 1961.

III. Bebauungsplan Fruerlundholz.
Förmlich festgestellt am 6. 6. 1957.

3. Grenzen des Geltungsbereiches

Das Plangebiet wird begrenzt:

Im Norden von den Planbereichsgrenzen des im Verfahren befindlichen B.-Planentwurfes Nr. 87 und des B.-Planes Nr. 30, die beide überwiegend ein- und zweigeschossige Wohnbebauung ausweisen.

Im Osten von der geplanten verlängerten Ostumgehung, die das Schulzentrum gegen das Osbektal abgrenzt.

Im Süden von der Eiderstraße und dem geplanten Fußweg zwischen Eiderstraße und der verlängerten Ostumgehung.

Im Westen von den Geltungsbereichsgrenzen der B.-Pläne Nr. 38 und 34 mit überwiegender mehrgeschossiger Bebauung.

4. Städtebauliche Maßnahmen

Das Plangebiet ist zur Zeit im gültigen Flächennutzungsplan jeweils z. T. als Fläche für die Landwirtschaft, Grünfläche (Dauerkleingärten) und Wohnbaufläche ausgewiesen.

Durch den im Verfahren befindlichen Flächennutzungsplan - Teilbereich II - sind diese Flächen zum größeren Teil als Fläche für den Gemeinbedarf und westlich davon als Wohnbaufläche dargestellt. Entsprechend dieser Darstellungen ist der B.-Planentwurf Nr. 96 entwickelt.

Die Bruttobaufläche des Plangebietes beträgt ca. 30.6 ha abzüglich 2,1 ha für die geplante Ostumgehung, die dem überörtlichen Verkehr dient und nicht zur Erschließung des Plangebietes herangezogen wird.

Anrechenbare Bruttobaufläche	<u>28.5 ha</u>	<u>100 %</u>
Straßenverkehrsfläche	3.0 ha =	10.5 %
Grünfläche	ca. 0.9 ha =	3.5 %
Flächen f.d.Gemeinbedarf	<u>19.0 ha =</u>	<u>66.5 %</u>
Nettobohnbaufläche	ca. 5.6 ha =	19.5 %
	=====	

Auf der verbleibenden Nettobaufläche für Wohnbebauung sind neben den vorhandenen 34 Wohneinheiten 224 WE geplant. Das entspricht einer Wohnungsdichte von 55 WE/ha und bei einer Belegungsdichte von 2.5 Einwohnern je Wohneinheit 138 Einwohner/ha. In diesen Berechnungen sind die Flächen für die Einfamilienhausbebauung, die etwa 1/3 der Nettobaufläche der Wohnbebauung ausmachen, einbezogen.

Der Schwerpunkt der Bebauung liegt im Schulzentrum Ost.

Die Kapazität des Schulzentrums soll für insgesamt ca. 2.000 Schüler ausgelegt werden, die voraussichtlich in 27 Klassen für das Gymnasium, 18 Klassen für die Realschule, 15 Klassen für die Hauptschule und 12 Klassen für die Sonderschule untergebracht werden sollen.

Zur Abrundung der Geschoßbebauung und als Spannungselement zwischen der großflächigen Baumasse des Schulzentrums setzt der B.-Planentwurf als städtebaulichen Akzent eine zusammenhängende gestaffelte III- bis VIII-geschossige Bebauung fest. Dadurch soll vom Stadtbild her eine interessante Silhouette geschaffen werden.

Als Abschluß der Einfamilienhausbebauung südöstlich des neuen Gymnasiums und der Hildebrandstraße ist eine Gartenhofhausbebauung ausgewiesen.

Die im B.-Planentwurf festgesetzte Straßentrasse zwischen Tilsiter Straße und Eiderstraße dient der Erschließung des Schulzentrums Ost und der südwestlich dieser Straße angrenzenden Geschoßbebauung. Sie soll nur Anliegerverkehr aufnehmen, damit die Gefährdung der Schüler durch den Straßenverkehr weitgehend ausgeschaltet ist. Hauptverkehrserzeuger aus dem Einzugsgebiet zwischen Fruerlunder Straße und der verlängerten Ostumgehung bleibt auch künftig der Ziel- und Quellverkehr aus der vorhandenen Wohnbebauung. Aus diesem Grunde soll auch künftig die Trave-/Fichtestraße ihre Sammelfunktion behalten.

An die geplante Erschließungsstraße wird der Schleibogen angebunden.

Um eine bessere städtebauliche Lösung zu erreichen, dient sie über eine Stichstraße auch als Erschließung für das kleine Einfamilienhausgebiet südöstlich des neuen Gymnasiums, gleichzeitig aber auch der Erschließung der westlich ihrer Trasse ausgewiesenen Randbebauung.

Im Norden wird das Schulzentrum Ost von der im B.-Planentwurf Nr. 87 festgesetzten Ansgarstraße und der im B.-Planentwurf Nr. 96 neu ausgewiesenen Stichstraße auf der Trasse des Engelsbyer Weges erschlossen.

Die Stichstraße erschließt auch gleichzeitig die östlich davon gelegenen Flächen für Gartenhofhausbebauung.

Der Bebauungsplanentwurf ermöglicht eine Fußwegverbindung von der Travestraße durch die Straße Fruerlundholz über die neue Erschließungsstraße hinweg zwischen dem neuen Gymnasium und dem Schulzentrum Ost, einmündend in die nördlich im B.-Plan Nr. 87 verlaufende Fußwegverbindung. Diese Fußwegverbindung verläuft in Westostrichtung zwischen Tilsiter Straße über die Ansgarstraße und den Engelsbyer Weg in die Osterallee und unterquert gleichzeitig die verlängerte Ostumgehung, um eine Verbindung zwischen Schulzentrum und Osbektal herzustellen.

Ausgelöst durch die im Flächennutzungsplan - Teilbereich II - dargestellten Einrichtungen östlich der verlängerten Ostumgehung im Osbektal, weist der B.-Planentwurf Nr. 96 im Süden des Schulzentrums Ost einen öffentlichen Parkplatz aus. Dieser Parkplatz ist an einen Fuß- und Radweg, der zwischen Eiderstraße und Osbektal die verlängerte Ostumgehung niveaufrei kreuzt, angebunden.

Für das Schulzentrum Ost sind Flächen für 210 Stellplätze entsprechend den Garagenrichtlinien und dem Erlaß des Innenministers vom 27. 11. 1970 - IV 81-303/00.1.1.10 - festgesetzt.

Die für die Bebauung zwischen Eiderstraße und Schleibogen vorgesehenen Stellplätze im Bereich der 1. Änderung zum B.-Plan Nr. 38 müssen durch die Festsetzung der Erschließungsstraße entfallen. Diese Stellplätze werden als Garagenhof östlich dieser Straße neu festgesetzt.

Für die etwa 224 geplanten WE sind Flächen für ca. 230 PKW in Stellplätzen = St, Garagen = Ga, Gemeinschaftsstellplätze = GSt, Gemeinschaftsgaragen = GGa und Gemeinschaftstiefgaragen = GTGa so untergebracht, daß der Wohnwert der geplanten Bebauung nicht beeinträchtigt wird.

Ein Drittel dieser Stellplätze sind entsprechend dem Erlaß des Innenministers als öffentliche Parkplätze innerhalb der Straßenverkehrsflächen ausgewiesen.

Für Kinder von 3 - 6 Jahren werden Spielplätze an den im Planentwurf bezeichneten Stellen ausgewiesen. Darüber hinaus werden diese auch aufgrund des § 10 der Landesbauordnung im Baugenehmigungsverfahren gefordert.

Ein Spielplatz für schulpflichtige Kinder mit einer Größe von ca. 1.500 qm reiner Spielplatzfläche ist im Norden B.-Planbereiches auf dem Schulgrundstück am Ende der Ansgarstraße ausgewiesen. Dieser Spielplatz erfüllt zusammen mit den in den umliegenden B.-Plänen ausgewiesenen Spielplätzen flächenmäßig die Forderung von 5 % der vorhandenen und geplanten Wohnflächen entsprechend dem Kinderspielplatzgesetz vom 13. Januar 1974 für den gesamten Bereich zwischen Mürwiker Straße, Osterallee, verlängerter Ostumgehung und Nordstraße.

Im Anschlußbebauungsplan Nr. 68 südlich des B.-Planbereiches wird ein Kindergarten vorgesehen, der den Bedarf aus dem B.-Plan Nr. 96 mit decken soll.

Alle übrigen nicht in diesem Planbereich liegenden Folgeeinrichtungen für die sich aus der im B.-Planentwurf vorhandenen und neu festgesetzten Bebauung ergebenden Bevölkerung sind ebenfalls in den angrenzenden Planbereichen Nr. 38, 55, 34, 87 und 68 untergebracht.

Für die Oberflächenentwässerung werden unter Berücksichtigung der Topographie zwei Regenrückhaltebecken eingeplant.

Ein Becken ist in der im Norden des B.-Planentwurfes festgesetzten Grünfläche untergebracht. Das andere ist als Fläche für Versorgungsanlagen oder Beseitigung von Abwasser südöstlich des neuen Gymnasiums festgesetzt. Beide Rückhaltebecken sollen als Gestaltungselemente in die dafür vorgesehenen Flächen einbezogen werden.

Der festgesetzte 3.50 m hohe und 15 m tiefe Lärmschutzwall entlang der verlängerten Ostumgehung soll die dahinter liegende Bebauung vor Emissionen des Verkehrs schützen. Die Abmessungen wurden nach der Vornorm zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" errechnet.

Er wird einmal für einen Zugang zu der Untertunnelung der verlängerten Ostumgehung unterbrochen. Diese dient der Erreichbarkeit der Sportflächen für das Schulzentrum Ost, die der Flächennutzungsplan - Teilbereich II - dort vorsieht.

Ebenso wurde für die Erschließungsstraße im Bereich des Fördergymnasiums eine Schallberechnung aufgestellt, die bei der aus topographischen Gründen notwendige Absenkung der Straße um 1 m die Errichtung einer 2 m hohen Mauer oberhalb der Böschung notwendig macht.

Die im Planentwurf festgesetzte Mauer und das mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzende Anpflanzungsgebot soll das Fördegymnasium vor Emissionen von der Erschließungsstraße schützen.

5. Maßnahmen zur Ordnung der Bebauung

Um für die Planung des Schulzentrums Ost, einem späteren Projektentwurf, die größtmöglichen architektonischen Freiheiten zu gestatten, setzt der Bebauungsplanentwurf nur global die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen, die Geschößzahl undifferenziert als Höchstgrenze, das Maß der Ausnutzung als höchstzulässiges Maß durch die Grundflächenzahl = GRZ, die Geschößflächenzahl = GFZ, die Bauweise als geschlossen = g und die Nutzungsart als Fläche für den Gemeinbedarf "Schulzentrum" fest.

Für die Bebauung westlich der Erschließungsstraße zwischen Eiderstraße und Schleibogen übernimmt der B.-Planentwurf, bis auf die an anderer Stelle untergebrachten Stellplätze, die Festsetzungen der am 9. 12. 1972 in Kraft getretenen 1. Änderung zum B.-Plan Nr. 38.

Nördlich des Schleibogens weist der B.-Planentwurf geplante Baukörper in ihren ungefähren Umrissen durch Baugrenzen, die Geschößzahlen differenziert zwischen III - VIII-geschossig als Höchstgrenzen und das errechnete Gesamtmaß der Ausnutzung als Höchstmaß durch die GRZ und GFZ aus.

Die Gartenhofhausbebauung wird global mit einer überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen in geschlossener Bauweise und einer höchstausnutzbaren GRZ und GFZ von 0,6 festgesetzt.

Mülltonnenstandplätze sind an geeigneten Stellen angeordnet. Für die Errichtung von Gebäuden innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind die Paragraphen über die Sicherung von Bauwischen, Abstandsflächen und Abstände der Landesbauordnung (LBO) einzuhalten.

Die Gestaltung der Freiflächen ist entsprechend dem § 10 der LBO vorzunehmen.

Die immissionsschützenden Maßnahmen sind durch Flächen für Aufschüttungen, Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, von der Bebauung freizuhalten Grundstücksflächen und Teil B - Text Abs. 3, 5 und 6 festgesetzt.

6. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die Straße Fruerlundholz wird teilweise aufgehoben und in diesem Bereich durch einen 3 m breiten Fußweg ersetzt. Es entstehen dadurch neue Grundstücksverhältnisse, die einen Geländeaustausch erforderlich machen, der möglichst auf freiwilliger Basis vollzogen werden soll.

Der Engelsbyer Weg wird in einer Länge von etwa 435 m aufgehoben.

Für den Ausbau der für die Erschließung notwendigen Straßen und Fußwege wird Privatgelände benötigt.

Die Grünflächen, die Flächen für Versorgungsanlagen, die Flächen für den Gemeinbedarf und die Flächen für den Ausbau der notwendigen Straßen befinden sich z. T. in privatem Besitz; diese Flächen sollen, soweit möglich, freihändig erworben werden .

7. Kosten der städtebaulichen Maßnahmen

1. Ausbau der Eiderstraße	250.000,-- DM
2. Parkplatz zwischen Eiderstraße und verlängerter Ostumgehung	500.000,-- DM
3. Ausbau des Schleibogens	200.000,-- DM
4. Änderung und Ausbau eines Teils der Straße Fruerlundholz	230.000,-- DM
5. Ausbau der Erschließungsstraße	1.800.000,-- DM
6. Ausbau des Engelsbyer Weges (Stichstraße) zuzüglich der verbindenden freigeführten Fußwege	200.000,-- DM
Straßenausbaukosten	<u>3.180.000,-- DM</u>

Übertrag: 3.180.000,-- DM

7. Zwei Rückhaltebecken	180.000,-- DM
8. Spielplatz	40.000,-- DM
Gesamtkosten	<u>3.400.000,-- DM</u> =====

Die vorbezeichneten Einrichtungen, außer den darin enthaltenen Kosten für Schmutzwassersiel, sind Erschließungsanlagen im Sinne der §§ 127 ff. des Bundesbaugesetzes, für die Erschließungsbeiträge zu erheben sind. Die Stadt hat gemäß Satzung über die Erhebung des Erschließungsbeitrages 10 % des Erschließungsaufwandes zu tragen. Die Kosten für die Grundstücksentwässerung gehören zu den Einrichtungen der städtischen Abwasseranlage, deren Herstellungskosten durch Anschlußbeiträge und Benutzungsgebühren nach dem Kommunalabgabengesetz sowie der Beitrags- und Gebührensatzung der Stadt Flensburg gedeckt werden.

Sow

- S c h r ö t e r -
Städt. Baudirektor

[Handwritten signature]