

B e g r ü n d u n g

für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 96  
- Engelsbyer Weg -

---

1. GRENZEN DES GELTUNGSBEREICHES

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 96 wird begrenzt:

- im Norden durch die nördliche Grenze des Flurstückes 102 der Flur L 50
- im Osten durch eine Linie ca. 85 m östlich des Engelsbyer Weges
- im Süden durch die nördliche Grenze der Gemein-bedarfsfläche für Schulen (Fördegymnasium)
- im Westen durch den Engelsbyer Weg.

2. RECHTLICHE VORSCHRIFTEN

2.1 Rechtsgrundlage

Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist das Bundesbaugesetz mit den auf ihm beruhenden Rechtsverordnungen wie z. B. Baunutzungs- und Planzeichenverordnung sowie die Landesbauordnung.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 8 Bundesbaugesetz aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt, der den Planbereich als "Wohnbaufläche" darstellt.

2.3 Aufzuhebende Satzungen

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung wird der Bebauungsplan Nr. 96 rechtsverbindlich seit dem 26.02.1975 aufgehoben.

3. STÄDTEBAULICHE MAßNAHMEN

3.1 Gründe für die Planänderung

Die im bisherigen Plan ausgewiesenen Gartenhofhäuser waren nicht zu verkaufen. Im Interesse einer alsbaldigen Nutzung der vorhandenen Infrastruktur wird nunmehr die "offene Bauweise" festgesetzt, welche eine flexiblere Anpassung an die unterschiedlichen Wünsche der Bauwilligen erlaubt.

### 3.2 Art der Nutzung/Gliederung

Wegen der unmittelbaren Nähe der Gemeinbedarfsfläche (Kirche/Schule) wurde die Art der Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Der Bereich gliedert sich wie folgt:

Wohnbaufläche:	0,67 ha
Straßenverkehrsfläche:	<u>0,19 ha</u>
Gesamtfläche:	0,86 ha.

### 3.3 Erschließung

Die Erschließung erfolgt vom Engelsbyer Weg, der entsprechend ausgebaut wird und im Bedarfsfall auch als Zufahrt zum Schulgelände des Fördegymnasiums genutzt werden kann.

Die innere Erschließung des Planbereiches wird durch eine schmale Stichstraße mit einem Wendeplatz, der so dimensioniert ist, daß alle Grundstücke einen eigenen Anschluß an eine öffentliche Verkehrsfläche haben, gesichert. Der im Plan festgesetzte Fußweg dient bei seiner Weiterführung der Verbindung von vorhandenen und geplanten Straßen.

### 3.4 Kosten der Städtebaulichen Maßnahmen

- 1) Ausbau des Engelsbyer Weges und Neubau der Planstraße 456.000,00 DM
- 2) Ausbau der Hildebrandtstraße (Gehwege) 75.000,00 DM.

### 3.5 Grünfestsetzung

Zur Gestaltung und Gliederung des Engelsbyer Weges wurden Straßenbegleitgrün und zu pflanzende Bäume vorgesehen.

Für die Verbreiterung des Engelsbyer Weges an der Ostseite wird ein vorhandener Knickwall einschließlich Bewuchs überplant. Als Ausgleichsmaßnahme wird an der Südseite in Überleitung zur dortigen Hangwiese eine Neuanpflanzung vorgesehen.

## 4. SONSTIGES

### 4.1 Geplante Osttangente

Die in ca. 100 m Abstand vom Planbereich dargestellte geplante Osttangente soll vorerst nur bis zum ca. 1 km südlich gelegenen Anschluß Travestraße ausgebaut werden. Eine Weiterführung bis zur Osterallee ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht absehbar. Es ist daher sinnvoll, erforderliche Lärmschutzmaßnahmen erst im Zusammenhang mit der konkreten Straßenplanung nach den dann gültigen Rechtsvorschriften vorzusehen, um nicht heute ein Baugebiet mit einem auf absehbare Zeit nicht bzw. vielleicht auch

nie notwendigen Erschließungsaufwand für die Erstellung von Lärmschutzmaßnahmen zu belasten.

#### 4.2 Infrastruktur

Die erforderliche Infrastruktur ist im Stadtteil Mürwik vorhanden.

#### 4.3 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Wasser, Strom, Fernwärme sowie die Abfallbeseitigung sind gesichert. Die Entsorgung erfolgt durch die zentrale Abwasserkläranlage.

#### 4.4 Kosten der Städtebaulichen Maßnahmen

Nach den Vorschriften der §§ 127 ff Bundesbaugesetz i. V. m. der Erschließungsbeitragssatzung erhebt die Stadt Flensburg einen Erschließungsbeitrag für die erstmalige endgültige Herstellung einer Erschließungsanlage, und zwar in Höhe von 90 % des Erschließungsaufwandes von den Eigentümern bzw. Erbbauberechtigten der erschlossenen Grundstücke. Der Stadtanteil beträgt 10 %.

Sofern ein Erschließungsbeitrag nicht in Betracht kommt, erhebt die Stadt Flensburg zur Deckung des Aufwandes für die Verbesserung sowie den Aus- und Umbau von bereits erstmalig endgültig hergestellten Straßen, Wegen und Plätzen gemäß § 8 Kommunalabgabengesetz i. V. m. der Straßenbeitragssatzung von den Grundstückseigentümern bzw. von den an der Nutzung der Grundstücke dinglich Berechtigten, denen der Ausbau Vorteile bringt, einen Ausbaubeitrag. Dieser liegt zwischen 25 und 75 % des Ausbaufaufwandes.

Die Kosten der Grundstücksentwässerung gehören zu den Einrichtungen der Städtischen Abwasseranlage, deren Herstellungskosten durch Anschlußbeiträge nach den Kommunalabgabengesetz sowie der Beitrags- und Gebührensatzung der Stadt Flensburg gedeckt werden.

Im Auftrage

