

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 98 für das Gebiet zwischen Alter Kupfermühlenweg, Alsenstraße, Apenrader Straße und Tondernweg

### 1. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes:

Um eine gesamtstädtebauliche Lösung für das obige Gebiet sicherzustellen, bietet der nichtqualifizierte Fluchtlinien- und Bebauungsplan für dieses Gebiet keine ausreichende Rechtsgrundlage mehr. Der Grundstückstreifen an der oberen Alsenstraße sowie der südlich anschließende ca. 1,0 ha große Geländestreifen soll einer städtebaulichen Ordnung zugeführt werden. Unter Einbeziehung des östlichen Bereichs bis zur Apenrader Straße bietet sich eine Gesamtlösung an, die die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich macht.

### 2. Rechtsgrundlage:

Der Bebauungsplanentwurf entspricht den §§ 8 und 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG) und ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt. Der Planentwurf ist nach § 10 BBauG als Satzung zu beschließen. Innerhalb des Geltungsbereiches wird durch gleichzeitigen Hinweis (gem. des Erlasses des Innenministers vom 20. 6. 1972, Ziffer 1.3) aufgehoben:

Der Fluchtlinien- und Bebauungsplan für das Gebiet zwischen Ramsharde, Kupfermühlenweg und Bauer Landstraße - förmlich festgestellt am 2. 10. 1961 -.

3. Grenze des Geltungsbereiches:

Das Plangebiet wird begrenzt

im Norden:

durch die nördliche Straßenbegrenzungslinie der Alsenstraße

im Osten:

durch die östliche Straßenbegrenzungslinie der Apenrader Straße

im Süden:

durch die südliche Straßenbegrenzungslinie des Tondernweges und eine ca. 50 m lange um 8 m nördlich verschobene Verlängerung des Tondernweges. Die Planbegrenzung versetzt sich dann um ca. 65 m nach Norden, um von dort aus an die ca. 115 m westlich beginnende Begrenzung anzuschließen

im Westen:

durch die westliche Straßenbegrenzungslinie des Alten Kupfermühlenweges

4. Städtebauliche Maßnahmen:

Der im Bebauungsplan-Entwurf westlich gelegene Bereich am Kupfermühlenweg ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt und wird zur Zeit als Gartenland genutzt. Der östliche Bereich bis zur Apenrader Straße war und bleibt weiterhin - wie im Flächennutzungsplan ausgewiesen - als Wohnbaufläche erhalten. Durch den Bebauungsplanentwurf wird der gesamte Planbereich als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die Bruttobaufläche beträgt ca. 4,7 ha, von denen anteilig ca. 1,35 ha (28,7 %) als Verkehrsfläche ausgewiesen sind. Die Nettobaufläche von ca. 3,35 ha (71,3 %) ermöglicht entsprechend der zul. Ausnutzung die Erstellung von ca. 98 neuen Wohneinheiten (WE). Zusammen mit den vorhandenen 117 WE entspricht die Ausweisung bei einem Multiplikator von 2,5 entsprechend 160 WE/ha Nettobaugebiet.

Die Erschließung des Bebauungsgebietes erfolgt über 10,5 m und 8,5 m breite Wohnstraßen entsprechend der Rast-E 1971 Abs. 6.4 mit den verkehrstechnisch notwendigen Wendemöglichkeiten für Fahrzeuge. Wegen der topographischen Verhältnisse können die beiden Stichstraßen nur fußläufig durch eine Treppe verbunden werden. Die erforderlichen Parkplätze sind anteilig zu den möglichen WE in ausreichender Anzahl im öffentlichen Verkehrsraum dargestellt. Gemäß Garagenrichtlinien sind für jede WE ein Stellplatz oder Tiefgaragenplatz an den geeigneten Stellen auf dem Grundstück festgesetzt. Als Spielflächen für schulpflichtige Kinder stehen

- a) der südwestlich außerhalb des Planbereiches gelegene Kinderspielplatz für Kinder bis zu ca. 12 oder 13 Jahren und
- b) der bei der Petri-Schule gelegene Kinderspielplatz für ältere Kinder (auch als Bolzplatz)

zur Verfügung. Der Kinderspielplatz, der sich an der südwestlichen Planbegrenzungslinie außerhalb des Planbereiches anschließt umfaßt 1.550 qm. In diesem Einzugsgebiet (Radius) von 300 m befinden sich (gem. § 3 Kinderspielplatzgesetz vom 18. 1. 1974) einschließlich der geplanten Wohneinheiten insgesamt 465 WE. Bei einem Multiplikator von 2,5 und einem Spielplatz-Flächenbedarf von 0,75 qm/Einwohner ergibt sich eine erforderliche Spielplatzfläche nach DIN 18034 für schulpflichtige Kinder zwischen 6 bis 12 Jahren von 872 qm. Der ausgewiesene Kinderspielplatz von 1.550 qm gilt aus ausreichend bemessen. Kleinkinderspielplätze gehören zu den Außenanlagen der Wohngrundstücke. Ihre Anlage und Unterhaltung ist Aufgabe des Grundstückseigentümers oder Erbbauberechtigten. Geeignete Flächen hierfür wurden bei der Planung berücksichtigt und durch das entsprechende Planzeichen auf der Planzeichnung kenntlich gemacht. In südlicher Verlängerung des Alten Kupfermühlenweges (B-Plan Nr. 70) befindet sich ein Kindergarten bzw. eine ausreichend ausge-

wiesene Fläche für eine evtl. erforderliche Erweiterung. Schulisch wird das Gebiet durch die Schule Ramsharde und durch die Petri-Schule versorgt. Verkaufsläden für den täglichen Bedarf und sonstige Folgeeinrichtungen sind entlang der Apenrader Straße ausreichend vorhanden.

5. 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.

6. Maßnahmen zur Ordnung der Bebauung:

Der Bebauungsplanentwurf setzt die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen, die Nutzung als allgemeines Wohngebiet fest, wobei entsprechend der unterschiedlichen Struktur der Wohnbereiche die Zahl der Vollgeschosse von der Ein- bis zur Dreigeschossigkeit reicht und diese als Höchstgrenzen festgesetzt sind. Die Grundflächen- und Geschosflächenzahlen sind dabei so gewählt, daß dem Objektplaner entsprechend der Topographie bei der zweigeschossigen geschlossenen Bebauung das Einplanen von Staffelgeschossen erlaubt wird und dennoch die Planungsabsicht der Gemeinde erkennbar bleibt.

7. Maßnahmen zur Sicherung der Ver- und Entsorgung:

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.

8. Kosten der städtebaulichen Maßnahmen:

Die entstehenden Kosten sind überschlägig ermittelt worden und betragen für den:

a) Ausbau des Alten Kupfermühlenweges	80.000,-- DM
b) Ausbau der Alsenstraße	150.000,-- DM
c) Ausbau der westlichen Stichstraße mit Wendepplatz einschließlich Grunderwerb	150.000,-- DM
d) Ausbau der Apenrader Straße	350.000,-- DM
e) Ausbau des verlängerten Tondern- weges mit Wendepplatz einschließlich Grunderwerb und einschließlich Straßenbeleuchtung für a) bis e)	80.000,-- DM
f) öffentliche Grünanlagen am west- lichen Ausgang der Alsenstraße und sonstige Bäume	9.500,-- DM
g) Neuanschlüsse der Wasser-, Gas-, elektrischen Versorgung	142.000,-- DM
h) Fernwärme	50.000,-- DM
	<hr/>
insgesamt	1.011.500,-- DM

Die Stadt hat gemäß Satzung über die Erhebung des Erschließungsbeitrages 10 % des Erschließungsaufwandes zu tragen. Soweit Erschließungskostenbeiträge nach BBauG von den Grundstückseigentümern 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 Anschlußbeiträge gedeckt werden.

