

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 102 der Stadt Flensburg

1. GRENZEN DES GELTUNGSBEREICHES

Der Bebauungsplan Nr. 102 umfaßt das Gebiet zwischen der B 199, der Merkurstraße, der Engelsbyer Straße, dem Ernst-Jessen-Weg, dem Uranusweg, der Dorfstraße Twedt, dem Neuen Weg, der Engelsbyer Straße und der westlichen Grenze des Flurstückes 95 der Flur M 48.

2. GRÜNDE FÜR DIE AUFSTELLUNG DES PLANES

Mit dem Bebauungsplan Nr. 102 soll in Verbindung mit dem Bebauungsplan Nr. 72 eine städtebauliche Abrundung des Ortsteiles Engelsby zwischen Twedt, Vogelsang und Trögelsby erreicht werden. Entsprechend dem erklärten Ziel der Stadt Flensburg, die Eigentumbildung zu fördern, sind überwiegend Einfamilienhäuser unterschiedlicher Typen vorgesehen.

Gleichzeitig wird durch den Plan zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 72 die Voraussetzung geschaffen, durch Verlängerung der Merkurstraße bis zum Trögelsbyer Weg einen besseren Zusammenhang zwischen den Ortsteilen Mürwik, Breedland, Engelsby und Tarup zu schaffen.

3. RECHTSGRUNDLAGEN

Der Bebauungsplan Nr. 102 wurde nach § 8 Abs. 2 Bundesbaugesetz aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

Entsprechend § 2 a Abs. 2 Bundesbaugesetz wurden am 23. 11. 1977 in einer Bürgerversammlung die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung öffentlich dargelegt und den Bürgern Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Innerhalb der Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 102 werden aufgehoben:

- a) der Bebauungsplan Nr. 63 für das Gebiet zwischen Engelsbyer Straße, Twedt und Ernst-Jessen-Weg, in Kraft getreten am 4. 12. 1971;
- b) der Fluchtlinienplan für die Engelsbyer Straße, förmlich festgestellt am 13. 11. 1924, zuletzt geändert am 30. 1. 1931.

4. STÄDTEBAULICHE MASSNAHMEN

4.1 Der südliche Teil des Planbereiches wurde bisher landwirtschaftlich genutzt, während der westliche Teil aus dem alten Dorfkern Engelsby besteht. Das Gebiet wird durch den Bebauungsplan wie folgt gegliedert:

Bruttobaufläche	11,14 ha	100 %
Straßenverkehrsfläche		
einschl. Fußwege	1,64 ha	14,4 %
Grünflächen	1,40 ha	13 %
Flächen für Versorgungs-	o	
leitungen	0,07 ha	0,6 %
Nettobaufläche	8,03 ha	72 %

Im Bereich des Bebauungsplanes sind ca. 46 Wohneinheiten (WE) in eingeschossiger Bauweise vorhanden sowie ca. 91 bzw. alternativ 69 Wohneinheiten geplant. Die geplanten WE teilen sich auf die unterschiedlichen Bauweisen wie folgt auf:

freistehende Einfamilienhäuser	ca. 29 WE
Geschoßwohnungen in zweigeschossiger Bauweise (alternativ Reihenhäuser)	ca. 42 WE (alternativ ca. 20 WE)
Gartenhofhäuser	ca. 20 WE
	ca. 91 WE (alternativ ca. 69 WE)
	=====
	=====

Im Plangebiet wird somit Baurecht für insgesamt ca. 137 bzw. 115 Wohneinheiten geschaffen.

4.2 Für den ursprünglich zum Dorfkern Engelsby gehörenden überwiegend bebauten Bereich südöstlich der Bundesstraße 199 und der Engelsbyer Straße wurden die Baugebiete der für die Bebauung vorgesehenen Flächen unter Berücksichtigung der vorhandenen Strukturen und nach der besonderen Art ihrer künftigen baulichen Nutzung vom Mischgebiet (MI) über allgemeines Wohngebiet (WA) zu reinem Wohngebiet (WR) hin gegliedert.

Mit der Festsetzung des WR-Gebietes wird gleichzeitig der Anschluß an das südöstlich anschließende Baugebiet im Bebauungsplan Nr. 72 hergestellt. Die übrigen im Bebauungsplan Nr. 102 nördlich und südwestlich festgesetzten Baugebiete sind im Zusammenhang mit den Anschlußbebauungsplänen Nr. 63 und 56 zu sehen und in Abstimmung auf diese als WA-Gebiete ausgewiesen. Die in Teilbereichen des Bebauungsplanes getroffene Festsetzung, daß nur Einzelhäuser zulässig sind, entspricht der bereits vorhandenen Bebauung.

Die Flurstücke 146 und 168 der Flur M 48 werden zur Zeit überwiegend gewerblich genutzt. Nach durchgeführten Schallpegelmessungen kann davon ausgegangen werden, daß der Planungsrichtpegel für ein WA-Gebiet im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung nicht überschritten wird. Hiermit ist klargestellt, daß die Nutzung dieser Grundstücke durch einen Betrieb erfolgt, der nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 Baunutzungsverordnung zulässig ist. Durch die für die Grundstücke getroffenen Festsetzungen wird erwartet, daß sich dort künftig eine Nutzung entwickelt, die sich nach Maßstab und Struktur den Eigenarten des Wohnbereiches des gewachsenen Dorfkerns Engelsby und der geplanten Neubebauung noch besser anpaßt.

iv
)

4.3 Das Gebiet wird erschlossen durch die Verlängerung der Merkurstraße, die nach Süden im Bebauungsplan Nr. 72 an den Trögesbyer Weg und nach Norden an die B 199 (Nordstraße) anschließt. Sie stellt die innerstädtische Verbindung zwischen den Ortsteilen Engelsby und Mürwik her.

iv
)

Die Erschließung der einzelnen Wohnbereiche erfolgt durch die beiden Stichstraßen A und B. Die Stichstraße A soll den nördlich des Neuen Weges liegenden Bereich erschließen und gleichzeitig die Möglichkeit schaffen, die bestehenden Reihenhäuser südlich des Ernst-Jessen-Weges ordnungsgemäß an eine öffentliche Verkehrsfläche anzubinden. Die

zur Zeit vorhandene Erschließung der Reihenhäuser über eine "Privatzuwegung" gilt nach den heutigen Bestimmungen als nicht ausreichend erschlossen. Diese Zuwegung soll künftig als öffentlicher Fußweg die Stichstraße A mit dem Ernst-Jessen-Weg verbinden.

Ferner sieht der Bebauungsplan vor, daß der Ernst-Jessen-Weg als Fußweg die umliegenden vorhandenen und geplanten Wohngebiete in östlicher Richtung an die ausgewiesene Parkanlage "Ernst-Jessen-Weg" anschließt, in der auch der für den Planbereich erforderliche Kinderspielfeld untergebracht werden soll. In westlicher Richtung führt der Ernst-Jessen-Weg über die Engelsbyer Straße zu der Kreuzung Merkurstraße - B 199 (Nordstraße), die durch ihre Beampelung dem Benutzer eine sichere Überquerung der B 199 bietet und gleichzeitig den Bewohnern südlich der Nordstraße eine gefahrlose Verbindung zu dem Einkaufszentrum am Schottweg, die Schuleinrichtungen im Bereich der Elbestraße sowie dem Grün- und Naherholungsbereich Osbektal ermöglicht.

Die Stichstraße B wurde entsprechend dem Runderlaß des Ministers für Wirtschaft und Verkehr des Landes Schleswig-Holstein vom 17. 11. 1977 mit dem geringstmöglichen Querschnitt A 1 ausgestattet, weil in diesem Bereich der Fremdverkehr aufgrund der Größe und Gestaltung des angrenzenden Wohngebietes weitgehend ausgeschlossen und somit die Anonymität der Verkehrsteilnehmer aufgehoben ist. Aus den vorgenannten Gründen und zur Verbesserung der Wohnqualität wurde der Wendehammer der Stichstraße zu einem gestalteten Wohnhof erweitert. Dieser Wohnhof wird durch den im Bebauungsplan ausgewiesenen Fußweg mit der Engelsbyer Straße verbunden.

- 4.4 Für die im Bebauungsplan vorhandenen und geplanten ca. 137 Wohneinheiten sind, soweit erforderlich, ausreichend Flächen für Stellplätze oder Garagen in Gemeinschaftsanlagen ausgewiesen. Um jedoch einer unkontrollierten Entwicklung bei der Herstellung von Gemeinschaftsgaragen und -stellplätzen entgegenzuwirken, wird durch die Ziff. 3 des Textes sinngemäß festgesetzt, daß über das ausgewiesene Maß hinaus weiter benötigte Stellplätze oder Garagen nach der Landesbauordnung an anderer Stelle erst erstellt werden dürfen, wenn die dafür festgesetzten Flächen ausgenutzt sind.

Im öffentlichen Straßenraum sind Flächen für ca. 45 Parkplätze ausgewiesen. Das entspricht etwa den geforderten 33 % der notwendigen Pflichtstellplätze.

- 4.5 Die notwendigen Gemeinbedarfseinrichtungen, wie Schule, Kindergarten, Kirchengemeindezentrum, Postnebenstelle usw., sind in den Planbereichen der Bebauungspläne Nr. 56, 63 und 72 in zumutbarer Entfernung vorhanden. Das gleiche gilt für die der Versorgung und der Kommunikation dienenden Einrichtungen.

SICHERUNG DER VER- UND ENTSORGUNG

Die Wasser-, Strom- und Wärmebeschickung, die Versorgung mit Feuerlösch-einrichtungen und Fernsprechan-schlüssen kann als gesichert angesehen werden bzw. ist gesichert. Die Entsorgung erfolgt durch Anschluß an die zentrale Kläranlage der Stadt. Die Abfallbeseitigung wird durch das Stadtreinigungsamt sichergestellt.

MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS

Die Flächen für den Ausbau der notwendigen Straßen und Fußwege befinden sich zum Teil im privaten Besitz und sollen, soweit möglich, freihändig erworben werden.

KOSTEN DER STÄDTEBAULICHEN MASSNAHMEN

1. Ausbau der Merkurstraße	650.000,-- DM	
2. Ausbau der Straße A	} einschließlich Fußwege	350.000,-- DM
3. Ausbau der Straße B		180.000,-- DM
4. Ausbau des Neuen Weges	420.000,-- DM	
5. Ausbau der Engelsbyer Straße	550.000,-- DM	
6. Erstellung der Parkanlage und des Spielplatzes	711.000,-- DM	
	<u>2.861.000,-- DM</u>	
	=====	

Nach den Vorschriften der §§ 127 ff. Bundesbaugesetz in Verbindung mit 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 %.

Zur Deckung des Aufwandes für die Verbesserung sowie den Aus- und Umbau von bereits erstmalig endgültig hergestellten Straßen, Wegen und Plätzen fordert die Stadt Flensburg gem. § 8 Kommunalabgabengesetz in Verbindung mit der Straßenbeitragssatzung von den Grundstückseigentümern bzw. von den an der Nutzung der Grundstücke dinglich Berechtigten, denen der Ausbau Vorteile beringt, einen Ausbaubeitrag. Dieser liegt zwischen 25 und 75 % des Ausbaaufwandes.

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

Im Auftrage

Schw