

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 105 für das Gebiet zwischen Tilsiter Straße, Elbestraße, östliche Grenze der Flurstücke 3 und 10 aus der Flur K 50, südliche Grenze der Grundstücke Fruerlundholz Nr. 10 bis 30 und Fruerlunder Straße

1. Grenzen des Geltungsbereiches

Das Plangebiet wird begrenzt:

Im Norden von der Elbestraße und der Tilsiter Straße (B-Pläne Nr. 96 und 34).

Im Osten vom Bebauungsplan Nr. 96 (Schulzentrum Ost).

Im Süden vom B-Plan Nr. 38

Im Westen von der Fruerlunder Straße (B-Pläne 38, 55 u. 34).

2. Gründe für die Aufstellung des Planes

Durch die Fertigstellung der Elbestraße kann das südlich gelegene Gelände (Mürwiker Baumschulen) erschlossen werden. Um dieses Gelände einer geordneten Bebauung zuzuführen, hat die Ratsversammlung in ihrer Sitzung am 31. 3. 1977 die Verwaltung beauftragt, einen Bebauungsplan gem. dem §§ 8 u. 9. des Bundesbaugesetzes aufzustellen.

Durch diesen Entwurf soll der regen Nachfrage nach Einfamilienhauswohngrundstücken Rechnung getragen werden.

Ferner soll diese Planung unter Berücksichtigung der umliegenden Bebauung in den B-Plänen Nr. 96, 38, 55 u. 34 eine städtebaulich sinnvolle Abrundung des gesamten Gebietes zwischen Elbestraße, Fruerlundholz und Fruerlunder Straße geschaffen werden.

3. Rechtsgrundlage

Der Bebauungsplan ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt und weist in Übereinstimmung mit diesem reines und allgemeines Wohngebiet aus.

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

Innerhalb der Grenzen des Geltungsbereiches des B-Planes werden aufgehoben:

1. Fluchtlinien- und Bebauungsplan Fruerlundholz für das Gebiet zwischen Fruerlundholz, Fichtestraße, Arndtstraße, Blasberg, Gerhart-Hauptmann-Straße, Alsterbogen und Travestraße.
Förmlich festgestellt am 20. 3. 61.
2. Bebauungsplan Nr. 34 für den Ausbau der Mürwirker Straße von der Einmündung der Fruerlunder Straße bis zur Kelmstraße.
In Kraft getreten am 4. 4. 68.
3. Bebauungsplan Nr. 55 für das Gebiet zwischen Mürwiker-, Fichte- und Fruerlunder Straße.
In Kraft getreten am 19. 4. 68.

4. Städtebauliche Maßnahmen

Kleine Teilbereiche aus den B-Plänen Nr. 34 und 55 wurden in den B-Planbereich einbezogen, da sie städtebaulich im Zusammenhang mit diesem Plan gesehen werden müssen.

Die gesamte anrechenbare Bruttobaufläche beträgt

ca. 6,9 ha = 100 %

davon betragen:

die Straßenverkehrsfläche ca. 0,5 ha = 7 %

die Gemeinbedarfsfläche ca. 0,4 ha = 6 %

die Nettowohnbaufläche ca. 6,0 ha = 87 %

In den im Plan festgesetzten WA- und WR-Gebieten ist eine Neubebauung mit ca. 11 freistehenden Einfamilienhäusern, 17 Gartenhofhäusern, 17 Reihenhäusern und 4 dreigeschossigen Punkthäusern möglich. Es sind insgesamt ca. 81 neue Wohneinheiten geplant.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt durch eine Stichstraße (A), die gegenüber dem Fördegymnasium in die Elbestraße einmündet. Eine von dieser Stichstraße ausgehende weitere Stichstraße (B) erschließt die restliche Bebauung und trennt gleichzeitig die eingeschossigen Hausgruppen von den Geschoßbauten. Am Ende dieser Stichstraße soll ein öffentlicher Fußweg die Verbindung mit der vorhandenen, aber noch auszubauenden Straße Fruerlundholz herstellen, wie auch die Strichstraße (A) eine Anbindung nach Osten über einen Straßenstutzen an die Elbestraße erhält.

Diese Fußwege sind wichtig für die Durchlässigkeit des Wohngebietes und ermöglichen dem Fußgänger Abkürzungen zu den Einkaufsbereichen und öffentlichen Einrichtungen.

An der Südseite der Elbestraße sieht der Plan als Fortsetzung der vorhandenen Bebauung freistehende Einfamilienhäuser vor. Damit soll gegenüber der massiven geschlossenen Bebauung des Fördegymnasiums eine Auflockerung erreicht werden. Zur Straffung der Einfamilienhausbebauung an der Elbestraße sind nördlich der Stichstraße (B) Hausgruppen geplant.

Die Anordnung der Punkthäuser südlich der Stichstraße (B) soll die weiter südlich liegende Geschoßbebauung abrunden, ohne die Durchlässigkeit zu den nördlich vorgesehenen Hausgruppen zu beeinträchtigen.

Die geplante Gartenhofhausbebauung im nordöstlichen Teil des Plangebietes soll die südlich liegende, von der Gebäudestellung her trichterförmig wirkende Geschoßbebauung, abriegeln. Da diese

Gartenhofhäuser mit einem fremder Sicht entzogenen Gartenhof ausgestattet sind, eignen sie sich besonders, im Bereich der Geschoßbebauung angeordnet zu werden, ohne daß sie von ihr beeinträchtigt werden.

Bei dieser Festsetzung ist auch eine gegenseitige Benachteiligung mit den östlich vorhandenen und den nördlich geplanten freistehenden Einfamilienhäusern nicht zu befürchten.

Ein Kindergarten ist im Geltungsbereich des B-Planes vorhanden und durch die Festsetzung im B-Plan noch erweiterungsfähig.

Spielplätze für Kinder entsprechend dem Kinderspielplatzgesetz vom 18. 1. 1974 sind in ausreichendem Maße in den umliegenden Bebauungsplänen festgesetzt, insbes. im Bereich des B-Planes Nr. 38 am Treeneweg. Dieser Spielplatz überlappt mit seinem Einzugsbereich den gesamten B-Plan. Weiterhin wird der B-Planbereich von den Einzugsgebieten der Kinderspielplätze in den B-Plänen Nr. 87, 96, 106 und 38 berührt.

Sämtliche anderen Folgeeinrichtungen für die sich aus dem Plan ergebende Bevölkerung sind ebenfalls in den angrenzenden B-Planbereichen untergebracht.

Die Sichtdreiecke sind nach den künftigen verkehrsregelnden Maßnahmen entsprechend der Rast "E" ermittelt.

5. Maßnahmen zur Ordnung der Bebauung

Der Bebauungsplan legt die Reihenhaus-, Gartenhofhaus- und Punkthausbebauung in ihren ungefähren Umrissen fest. Die übrige Bebauung ist durch globale Ausweisung von überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Die Geschoßzahlen sind z. T. als Höchstgrenzen und z. T. zwingend ausgewiesen. Die Nutzungsarten sind als WA = allgemeines Wohngebiet und WR = reines Wohngebiet festgesetzt.

Für die Errichtung von Gebäuden innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind die §§ 7 und 8 der Landesbauordnung (LBO) über die Sicherung von Bauwichen, Abstandsflächen und Abstände einzuhalten.

Mülltonnenplätze sind an geeigneten Stellen vorgeschlagen.

6. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Für den Ausbau der Erschließungsstraßen und öffentlichen Fußwege wird Privatgelände benötigt, das, soweit möglich, auf freiwilliger Basis erworben werden soll.

7. Sicherung der Ver- und Entsorgung

Die Gas-, Wasser- und Strom- und ggf. Wärmebeschickung erfolgt nach den Richtlinien der öffentlichen zentralen Versorgung durch die Stadtwerke. Die Versorgung mit Feuerlöscheinrichtungen und Fernsprechan schlüssen kann als gesichert angesehen werden.

Die Entsorgung erfolgt durch Anschluß an die zentrale Kläranlage. Die Müllbeseitigung wird durch Abtransport des anfallenden Mülls durch die Stadt Flensburg (Stadtreinigungsamt) sichergestellt.

8. Kosten der städtebaulichen Maßnahmen

1. Ausbau der Straße Fruerlundholz	240.000,-- DM
2. Ausbau der Straße A	230.000,-- DM
3. Ausbau der Straße B	190.000,-- DM
4. Ausbau der Fußwege	<u>80.000,-- DM</u>
insgesamt	740.000,-- DM =====

Die Stadt Flensburg hat gem. Satzung über die Erhebung des Erschließungsbeitrages 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes zu tragen. Die Kosten für die Grundstücksentwässerung gehören zu den Einrichtungen der städtischen Abwasseranlagen, deren Herstellungskosten durch Anschlußbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz sowie der Beitrags- u. Gebührensatzung der Stadt Flensburg gedeckt werden.

Schröter

- Schröter -
Städt. Baudir.