

B e g r ü n d u n g

für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 121

1. Grenzen des Geltungsbereiches

Der Bebauungsplan Nr. 121 umfaßt das Gebiet zwischen der Mathildenstraße, der Mühlenstraße, der Stuhrsallee und der Straße An der Reitbahn.

2. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Das Plangebiet weist heute zu einem nicht unerheblichen Teil größere zusammenhängende Freiflächen aus. Zielvorstellung ist es, im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in diesem innenstadtnahen Bereich verstärkte Wohnnutzung zu ermöglichen. Die notwendigen Folgeeinrichtungen sind zum größten Teil vorhanden. Der Bebauungsplan soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung in dem o. a. Bereich sicherstellen.

3. Rechtsgrundlage für die Planaufstellung

Aus dem wirksamen Flächennutzungsplan wurde der Bebauungsplan entwickelt. Innerhalb seines Geltungsbereiches werden aufgehoben:

- a) Der Bebauungsplan für das Gebiet zwischen Stuhrsallee, Friesischer Straße, Christinenstraße und Mühlenstraße, förmlich festgestellt am 28.12. 1909;
- b) Abänderung des o. a. Bebauungsplanes, förmlich festgestellt am 16.01.22.

4. Städtebauliche Maßnahmen

Der Bebauungsplan umfaßt eine Fläche von 14,37 ha. Diese gliedert sich wie folgt:

Verkehrsfläche

2,46 ha 17,12 %

Grünfläche

2,93 ha 20,39 %

Fläche für Versorgungsanlagen	
0,20 ha	1,39 %
Flächen für den Gemeinbedarf	
0,08 ha	0,56 %
Nettobaufläche	
8,7 ha	60,54 %

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen für neu zu erstellende Geschosßbauten von 2 - 3 Geschossen und für Stadt- und Familienhäuser bis zu zwei Geschossen. Es sind ca. 24 Wohnungen in Geschosßbauten, ca. 70 Wohnungen in Stadthäusern und ca. 18 freistehende Einfamilienhäuser möglich. In den Randzonen des Bebauungsplanes sind in zwei- bis zehngeschossigen Bauten ca. 125 Wohneinheiten vorhanden.

Planerischer Maßstab ist die frühzeitig gewachsene villenartige Stadtrandbebauung an den Straßen Stuhrsallee und An der Reitbahn. Um den ursprünglichen Charakter dieser Straßenbilder zu erhalten, sind innerhalb der festgesetzten Baugrenzen Gebäude von höchstens 30 m Länge zulässig, resultierend aus dem heutigen Erscheinungsbild. Die Art der baulichen Nutzung ist in diesem Bereich als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, um den Bestand an Wohnungen, Praxen und Verwaltung zu erhalten. Der neu zu planende innere Bereich des Bebauungsplanes setzt im östlichen Teil eine bis zu zweigeschossige Familienhausbebauung fest, die sich jeweils hofartig um einen Wendehammer gruppiert. Die mögliche dichtere Bebauung z. B. durch Stadthäustypen im westlichen Bereich soll die südlich liegende mehrgeschossige Bebauung abrunden. Im nördlichen Bereich ist eine lockere, von Grün durchzogene Bebauung geplant, die die beabsichtigte Durchlässigkeit zur nördlichen Parkanlage stärker hervorhebt.

Das Gebiet wird erschlossen durch die Straßen Mühlenstraße, Stuhrsallee, an der Reitbahn und Mathildenstraße. Die Straßenprofile bleiben erhalten, lediglich die innere Aufteilung verändert sich zugunsten des ruhenden Verkehrs. Die Anbindung für die innere Erschließung erfolgt von der Reitbahn in nördlicher Richtung und Verlängerung der Luisestraße. Das Erschließungsprinzip zeigt durch die Anordnung einer Stichstraße mit gebietsbezogener Verästelung Merkmale der Verkehrsberuhigung. Die Straßenquerschnitte sind gering gehalten. Da die Straße nur eine Anbindung hat, ist störender Durchgangsverkehr ausgeschlossen.

Durch geplante Fuß- und Radwege wird eine Durchlässigkeit im gesamten Planbereich erreicht, die den Bewohnern Abkürzungen zu den Einkaufsbereichen und öffentlichen Einrichtungen ermöglicht und andererseits eine Verbindung zwischen dem Alten- und Mühlen-Friedhof bildet.

Öffentliche Parkplätze, die in ihrer Anzahl (78 Parkplätze) den geltenden Vorschriften entsprechen, sind in zumutbarer Entfernung in geeigneter Weise innerhalb der Verkehrsfläche festgesetzt. Private Stellplätze sind, sofern nicht gesondert festgesetzt, im Baugenehmigungsverfahren auf den Grundstücken nachzuweisen.

Die vorhandene, im Privatbesitz befindliche Parkanlage zwischen der Mühlenstraße und Stuhrsallee soll als Grünfläche erhalten werden. Sie stellt eine Verbindung zwischen dem Alten Friedhof und dem Mühlenfriedhof her und ist entsprechend dem Grünordnungsplan ein wichtiger Bestandteil des innerstädtischen Grünzuges. Innerhalb dieser Grünverbindung befindet sich ein wertvoller Baumbestand, der teilweise nach der Naturdenkmalverordnung vom 01.02.35 geschützt ist und jetzt als flächenhaftes Naturdenkmal festgesetzt wird.

5. Kulturdenkmale von besonderer Bedeutung

Mühlenstraße 1 - 3, Wohnhaus 1752, um 1800 verändert.

Mit neugotischem Stallgebäude, Kegelhaus und Grotte im Parkgelände.

6. Sicherung der Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Wasser, Strom, Wärme, Fernsprechan Schlüssen sowie die Müllbeseitigung sind gesichert. Die Entwässerung erfolgt durch Anschluß an die zentrale Kanalanlage. Ein Gerätehaus für die freiwillige Feuerwehr Innenstadt ist im Bereich der Mühlenstraße und der Mathildenstraße geplant.

7. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Für den Ausbau der Erschließungsstraße, des Rad- und Fußweges müssen Flächen aus privatem Besitz erworben werden.

Dies soll, soweit möglich, freihändig geschehen. Der Kinderspielplatz befindet sich zum größten Teil im städtischen Grundbesitz.

8. Kosten der städtebaulichen Maßnahme

1. Ausbau der Straßen, der Rad- und Fußwege:

Straße A	700 000,-- DM
Straße B	210 000,-- DM
Straße C	220 000,-- DM
Straße D	220 000,-- DM
Fuß- und Radwegverbindung zwischen Straße C und Mathildensstraße	80 000,-- DM
Fuß- und Radwegverbindung zwischen Straße A und Stuhrsallee	200 000,-- DM
Fuß- und Radwegverbindung zwischen Straße B und Mühlenstr.	90 000,-- DM

2. In der Verkehrsfläche zu pflanzende Bäume

20 000,-- DM

3. Erstellung des Kinderspielplatzes

100 000,-- DM

Nach den Vorschriften der §§ 127 ff. Bundesbaugesetz (BBauG) 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, Wege und Plätze fordert die Stadt Flensburg gemäß § 8 KAG i. V. m. der Straßenbeitragssatzung von dem Grundstückseigentümer bzw. von den an der Nutzung der Grundstücke dinglich berechtigten Personen, 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 Abwasseranlagen, deren Herstellungskosten durch Anschlußbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz sowie der Beitrags- und Gebührensatzung der Stadt Flensburg gedeckt werden.

Im Auftrage

Sohn