

B e g r ü n d u n g

für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 123

1. Grenzen des Geltungsbereiches

Der Bebauungsplan Nr. 123 wird begrenzt:

- im Norden durch die Straße Osterallee,
- im Osten durch die geplante Straße, die eine Verbindung zwischen der Fördestraße und der Nordstraße darstellt,
- im Süden durch die südliche Grenze des Flurstückes 270 der Flur N 50,
- im Westen durch die Straße "Am Goldregen".

2. Gründe für die Aufstellung des Planes

Zwischen der Straße "Am Goldregen" und der im Flächennutzungsplan, Teilbereich II, dargestellten Verbindungsstraße (Fördestraße/Nordstraße) befindet sich am östlichen Rand des vorhandenen Wohngebietes ein großes zusammenhängendes Baugrundstück. Mit dem Bebauungsplan Nr. 123 soll eine städtebauliche Abrundung entlang der Verbindungsstraße im Zusammenhang mit der vorhandenen Wohnbebauung erreicht werden. Entsprechend dem erklärten Ziel der Stadt Flensburg, die Eigentumsbildung zu fördern, soll im Bereich des Bebauungsplanes der Bau von Einfamilienhäusern ermöglicht werden.

3. Rechtsgrundlagen für die Planaufstellung

Der Bebauungsplan Nr. 123 wurde aus dem wirksamen Flächennutzungsplan, Teilbereich II, entwickelt. Er entspricht den §§ 8 und 9 des Bundesbaugesetzes. Entsprechend § 2 a Bundesbaugesetz wurden am 13. 3. 1979 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. 123 wird der Fluchtlinienplan für die Tirpitzstraße (heute Osterallee) und die Hildebrdstraße, förmlich festgestellt am 13. 11. 1919, aufgehoben.

4. Städtebauliche Maßnahmen

- 4.1. Der Bebauungsplan umfaßt eine Bruttobaufläche von 1,33 ha. Diese ist teilweise Brachland und wird teils landwirtschaftlich genutzt. Die Nettobaufläche beträgt 100 %. Der Bebauungsplan setzt Baurecht für ca. 21 Einfamilienhäuser (Gartenhofhäuser) fest.
- 4.2. Die vorgesehene Wohnbebauung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 123 ist vor allem unter dem Gesichtspunkt der Schallemissionen zu sehen, die von der/geplanten, außerhalb des Bebauungsplanbereiches liegenden Verbindungsstraße und auch von der Osterallee ausgehen. Als Art der Bebauung wurden daher Einfamilienhäuser als Gartenhofhaustypen ausgewählt. Diese Anordnung der Wohnbebauung ist am besten geeignet, sich durch ihre Eigenart weitgehend selbst gegen auftretenden Straßenlärm zu schützen. Darüber hinaus wurde aufgrund der durchgeführten Schallmessungen ein Text in den Bebauungsplan aufgenommen, der schallschützende Maßnahmen an den Gebäuden vorschreibt.

Die Darstellung "Schirm- und Begleitgrün" aus dem Flächennutzungsplan - Teilbereich II - wird in Form einer dichten Schutzanzpflanzung mit standortgerechten Wildgehölzen in den Bebauungsplan übernommen. Weiterhin müssen die erforderlichen

Lärmschutzmaßnahmen in unmittelbarer Nähe der Schallquelle (Straßenböschungen) vorgesehen werden.

- 4.3. Die Haupteerschließung des Plangebietes erfolgt von der Straße "Am Goldregen" sowie im Norden von der Osterallee her. Die innere Erschließung erfolgt über Fußwege, die aus gestalterischen Gründen an einer Stelle platzartig aufgeweitet wurden.
- 4.4. Für den ruhenden Verkehr sind Garagenflächen in ausreichendem Maße als Gemeinschaftsanlagen vorgesehen. Parkplätze sind in Längsaufstellung innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen in der Straße "Am Goldregen" ausreichend vorhanden .
- 4.5. Die notwendigen Gemeinbedarfseinrichtungen, wie Schule, Kindergarten, Kinderspielplatz, Kirchengemeinde, Poststelle usw. sind außerhalb des Planbereiches in zumutbarer Entfernung vorgesehen oder schon vorhanden. Das gleiche gilt für die der Versorgung und der Kommunikation dienenden Einrichtungen.

5. Sicherung der Ver- und Entsorgung

Die Gas-, Wasser-, 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 Abfallbeseitigung wird durch Abtransport des anfallenden Mülls durch die Stadt Flensburg - Stadtreinigungsamt - sichergestellt.

6. Kosten der städtebaulichen Maßnahmen

Die Herstellung der Straße "Am Goldregen" ist durch Anbau- und Unternehmervertrag mit der ATRIUM-Wohnungsbau GmbH für den Bebauungsplan Nr. 62 geregelt worden. Für die auf der Ostseite dieses Planes liegenden Flächen soll die Rechtsgrundlage für eine weitere Bebauung durch den B-Plan Nr. 123 geschaffen

werden. Die damaligen Herstellungskosten für die Erschließungsanlage werden nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 123 und dem § 127 ff Bundesbaugesetz verteilt.

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

Im Auftrage

S. Schulz