

B E G R Ü N D U N G

für den Bebauungsplan Nr. 165 "Lutherpark"

1. GRÜNDE FÜR DIE PLANAUFSTELLUNG

Der "Lutherpark" ist als innerstädtische Grünanlage ein wesentlicher Teil des Flensburger Fördehangs und sollte daher grundsätzlich von jeder weiteren Bebauung freigehalten werden. Abweichend hiervon wurde die Möglichkeit einer Erweiterung des Lutherhauses geschaffen, um die für die kirchliche Arbeit erforderlichen räumlichen Bedürfnisse in der Zukunft sicherzustellen.

2. RECHTLICHE VORSCHRIFTEN

2.1 Rechtsgrundlage

Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist das Bundesbaugesetz (BBauG) mit den auf ihm beruhenden Rechtsverordnungen, wie z. B. die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanzVO) sowie die Landesbauordnung (LBO).

2.2 Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 8 Bundesbaugesetz aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt, der den Planbereich als "gemischte Baufläche" darstellt.

2.3 Aufzuhebende Satzungen

Innerhalb der Grenzen des Bebauungsplanes werden aufgehoben:

- Fluchtlinienplan Nr. 16a für den Südergraben, förmlich festgestellt am 15. 2. 1909
- Fluchtlinienplan Nr. 83 für einen Teil der Friedrichstr. zwischen Südergraben und Friesische Str.,

förmlich festgestellt am 29. 3. 1915.

2.4 Zu beachtende Vorschriften

Im Bereich des Bebauungsplanes sind insbesondere auch die folgenden Vorschriften zu beachten:

a) Baumschutzverordnung

Der Planbereich unterliegt der "Stadtverordnung zum Schutz der Bäume in der Stadt Flensburg" vom 8. 11. 1979. Sie stellt Bäume mit einem Stammdurchmesser von mehr als 20 cm in 130 cm Höhe unter Schutz. Veränderungen bedürfen der vorherigen Genehmigung des Amtes für Grünanlagen.

b) Denkmalschutz

Das "Lutherhaus", Südergraben 59, hat städtebauliche und stadtgestalterische Bedeutung und wurde vom Landesamt für Denkmalpflege als "Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung" eingestuft. Veränderungen am Kulturdenkmal selbst wie auch in der Umgebung bedürfen gemäß § 9 des "Gesetzes zum Schutze der Kulturdenkmale" (Denkmalschutzgesetz) vom 18. 9. 1972 der vorherigen Genehmigung.

3. BEREICHSBESCHREIBUNG

3.1 Grenzen des Geltungsbereiches

Der Bebauungsplan Nr. 165 wird begrenzt von den Straßen:

- im Norden - Südergraben
- im Osten - Reutergang
- im Süden - Friesische Str.
- im Westen - Friedrichstr.

3.2 Lage innerhalb der Stadt - Topographie

Das Plangebiet liegt unmittelbar westlich der historischen Altstadt. Als Teil des Fördehangs weist es bei maximal 65 m Breite einen Höhenunterschied von ca. 15 m auf.

4. STÄDTEBAULICHE MASSNAHMEN

4.1 Art der Nutzung

Das Plangebiet umfaßt den "Lutherpark" mit einem starken Baum- und Buschbestand sowie im nördlichen Teil zwei freistehende Gebäude. Die bisherige Nutzung soll beibehalten werden. Der Grünbereich des "Lutherparks" wird als Parkanlage, der nördöstliche Planbereich als Mischgebiet und als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Zusätzlich werden textliche Bindungen für die Bepflanzung und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern getroffen.

4.2 Gliederung des Plangebietes

Mischgebiet	757 m ²
Fläche für den Gemeinbedarf	1240 m ²
<u>Grünfläche</u>	<u>4873 m²</u>
Gesamtfläche	6870 m ²

5. SONSTIGES

5.1 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Wasser, Strom und Fernwärme ist gesichert, ebenso die Entsorgung und die Abfallbeseitigung.

5.2 Erschließungsbeiträge

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 %.

Sofern ein Erschließungsbeitrag nicht in Betracht kommt, erhebt die Stadt Flensburg zur Deckung des Aufwandes für die Verbesserung sowie den Aus- und Umbau von bereits erstmalig hergestellten Straßen, Wegen und Plätzen gemäß § 8 Kommunalabgabengesetz in Verbindung mit der Straßenbeitragssatzung von Grundstückseigentümern, bzw. von den an der Nutzung der Grundstücke dinglich Berechtigten, denen der Ausbau Vorteile bringt, 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

Schlw