

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Solitüder Straße" (Nr. 169)

1. PLANBEREICH

Das Plangebiet liegt im Nordosten der Stadt Flensburg in der Nähe des Fördeufers.

Der Bebauungsplan Nr. 169 umfaßt das Gebiet zwischen der Solitüder Straße, dem Geh- und Radweg zwischen Solitüder Straße und Fördestraße, der Fördestraße und einer Linie ca. 20 m östlich der östlichen Grenze des Flurstückes 78 der Flur M 53.

Der Planbereich liegt innerhalb eines Bereiches, der vorwiegend für den Einfamilienhausbau vorgesehen ist und wird begrenzt durch die Bebauungspläne Nr. 36, 36 I, 27 sowie dem Bebauungsplan Nr. 39.

2. RECHTLICHE VORSCHRIFTEN

2.1 Rechtsgrundlagen

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

2.2 Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan wurde gem. § 8 Bundesbaugesetz aus der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelt, die den Planbereich als Wohnbaufläche und als sonstige Hauptverkehrsstraße (Fördestraße) darstellt.

2.3 Aufzuhebende Satzung

Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes wird innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches der Fluchtlinienplan Nr. 182 a für die Solitüder Straße und Fördestraße vom 26.10.52 aufgehoben.

2.4 Weitere Vorschriften

Der Planbereich unterliegt der "Stadtverordnung zum Schutze der Bäume in der Stadt Flensburg" vom 08.11.79.

3. STÄDTEBAULICHE MAßNAHMEN

3.1 Gründe für die Planaufstellung

Durch den Bebauungsplan "Solitüder Straße" (Nr. 169) soll für eine geordnete städtebauliche Entwicklung eine rechtliche Grundlage geschaffen werden, wobei in Anpassung an das planerische Konzept für den Bebauungsplan "Schöne Aussicht" zwischen der Fördestraße und der Solitüder Straße eine Einfamilienhausbebauung vorgesehen ist.

3.2 Art und Maß der Nutzung, Bauweise

Der Bebauungsplan Nr. 169 wurde aus dem städtebaulichen Gesamtkonzept für den Bereich Schöne Aussicht entwickelt. Hierbei war es Planungsabsicht, zwischen der Solitüder Straße und Fördestraße eine lockere Einfamilienhausbebauung vorzusehen. Aus diesem Grunde sind die nach § 17 Abs. 1 BauNVO höchstzulässigen Grund- und Geschosßflächenzahlen nicht ausgeschöpft.

Um diese Absicht zu unterstreichen, sind als Bauweise überwiegend Einzel- oder Doppelhäuser ausgewiesen, nur an geeigneten Stellen zur Gliederung und Straffung des Gebietes ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Hier können sogenannte Kettenhäuser entstehen, deren Hauptgebäude einseitig auf die Grenze gebaut werden und als Bindeglied Garagen oder andere Nebengebäude vorzusehen sind.

Durch die Ausnahmemöglichkeit der textlichen Festsetzung Nr. 3 sind auf die Voraussetzungen für eine flexiblere Ausnutzbarkeit in Form von Einzel- und Doppelhäusern gegeben.

3.3 Gemeinbedarfseinrichtungen

Notwendige Gemeinbedarfseinrichtungen wie Kindergarten, Kinderspielplatz sowie kirchliche und soziale Einrichtungen sind im unmittelbar nördlich angrenzenden Bereich des Bebauungsplanes Nr. 36 - Nord - geplant und entsprechend festgesetzt worden.

Die für das Gebiet zuständige Grundschule - Friedheimschule - befindet sich in ca. 1 km Entfernung.

3.4 Erschließung

Das Baugebiet ist durch die Solitüder Straße an das innerörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Bei der Gestaltung der Planstraße sollen Kriterien der Verkehrsberuhigung berücksichtigt werden (Mischfläche).

Im Bereich der Wendemöglichkeit ist eine Fußwegverbindung zum vorhandenen Geh- und Radweg zwischen Solitüder Straße und Fördestraße vorgesehen, die auch Anschluß an das geplante Straßen- und Wegesystem des östlich angrenzenden Baugebietes hat.

Die Planstraße mit ihrer Wendeanlage ist so ausreichend bemessen, daß sie allen Verkehrsanforderungen des Gebietes genügt.

3.5 Stellplätze

Die privaten Stellplätze sind auf den Baugrundstücken nachzuweisen.

3.6 Parkplätze

Die für das Plangebiet erforderlichen öffentlichen Parkplätze sind an geeigneten Stellen als Längsparkstreifen innerhalb der Planstraße vorgesehen bzw. innerhalb der Solitüder Straße festgesetzt.

3.7 Lärmschutz

Zum Schutz der neu zu errichtenden Bebauung nördlich der Fördestraße ist gegen die von dieser Straße ausgehenden Emissionen ein Lärmschutzwall festgesetzt, welcher im westlichen Bereich in den dort bereits vorhandenen Wall übergeht.

Unter Berücksichtigung der landschaftlichen Einbindung sollte die Aufschütthöhe des Lärmschutzwalles variieren, so daß die angegebene Höhe über Fahrbahnoberkante von 2,3 m lediglich als Mindesthöhe gilt.

Die Wirkung des Lärmschutzwalles bezieht sich für die erste Reihe der Bebauung von der Fördestraße aus gesehen lediglich auf die Erdgeschosse

und die Hausterrassen. Sollten im Dachgeschoß Wohnräume ausgebaut werden, sind an den Außenbauteilen der Gebäude Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen (siehe Text Nr. 7).

Der Lärmschutzwall ist in Absprache mit dem Straßenbauamt zu errichten.

3.8 Gliederung

Durch den Bebauungsplan werden die vorhandenen Flächen wie folgt gegliedert:

Wohnbauflächen:	2,07 ha
Verkehrsflächen:	<u>1,30 ha</u>
Gesamtfläche:	3,37 ha

3.9 Kosten der städtebaulichen Maßnahmen

Planstraße einschließlich Fußweg	480.000,-- DM
Ausbau der Solitüder Straße	550.000,-- DM
Errichtung des Lärmschutzwalles	70.000,-- DM

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

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.

4. SONSTIGES

4.1 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet liegt in der Nähe von vorhandenen Buslinien. Die nächste Bushaltestelle befindet sich in ca. 500 m Entfernung.

4.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Wasser und Fernwärme sowie die Abfallbeseitigung ist gesichert. Die Entsorgung erfolgt durch die zentrale Abwasserkläranlage.

Bei Nachweis eines geeigneten Untergrundes erteilt das zuständige Fachamt Ausnahmegenehmigungen, die es ermöglichen, das durch die Dachflächenentwässerung gesammelte Niederschlagswasser auf den Grundstücken versickern zu lassen.

4.3 Versorgung

Als Zentrum mit stadtteilversorgender Funktion zur Deckung des kurzfristigen und zum Teil des mittelfristigen Bedarfs dient der nahegelegene Twedter Plack.

4.4 Wertstoffsammelbehälter

Um den Belangen des Umweltschutzes gerecht zu werden, wird in dem Plan eine Fläche dargestellt, auf der ein Wertstoffsammelbehälter aufgestellt werden kann. Dieser soll sich unter Berücksichtigung gestalterischer Belange in die Umgebung einfügen.

Im Auftrage .

