

B E G R Ü N D U N G

für den Bebauungsplan

"Rivesell-/Mommsenstraße" (Nr. 182)

1. PLANBEREICH

Der Planbereich liegt am Rand der Altstadt auf der östlichen Höhe von Jürgensby. Er wird begrenzt durch

- im Norden Rivesellstraße
- im Osten Jürgensgaarder Straße
- im Süden Mommsenstraße
- im Westen Bismarckstraße

2. RECHTLICHE VORSCHRIFTEN

2.1 Rechtsgrundlagen

Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind das Baugesetzbuch (BauGB) mit den auf ihm beruhenden Rechtsverordnungen, wie z.B. die Baunutzungsverordnung (BaunVO) und die Planzeichenverordnung (PlanzV) sowie die Landesbauordnung (LBO).

2.2 Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 8 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt, der den Planbereich als "Wohnbaufläche" darstellt.

2.3 Aufzuhebende Vorschriften

Mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Bebauungsplanes werden innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches aufgehoben:

- 2.3.1 Der einfache Bebauungsplan "östliche Altstadt" (Nr. A 3), rechtsverbindlich seit dem 18. Dezember 1988.

2.3.2 Der Fluchtlinien- und Bebauungsplan für den der Stadt Flensburg gehörenden Teil der Brixschen Koppel, für die Eichenstraße, für die Jürgensgaarder Straße zwischen Eichenstraße und Bredeberg und für die Verbindungsstraße nach dem Hafermarkt, förmlich festgestellt am 12. 02. 1906 mit seinen Änderungen, förmlich festgestellt am 02. September 1907, am 12. Dezember 1912 und am 24. Oktober 1918.

2.4 Weitere Vorschriften

Es wird insbesondere auf die folgenden, zu beachtenden Vorschriften hingewiesen:

2.4.1 Erhaltungsbereich

Der gesamte Planbereich unterliegt der "Satzung der Stadt Flensburg über die Erhaltung baulicher Anlagen für den Bereich Jürgensby" vom 08. Mai 1984.

2.4.2 Baumschutz

Der gesamte Planbereich unterliegt der "Satzung der Stadt Flensburg zum Schutz der Bäume" vom 02. Februar 1988.

3. STÄDTEBAULICHE MASSNAHMEN

3.1 Gründe für die Planaufstellung

Die bestehenden Kleingärten im Inneren des Blocks stehen im Privateigentum. Ihr Bestand soll gemäß § 16 Abs. 4 Bundeskleingartengesetz gesichert werden. Dazu ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

3.2 Art der Nutzung

Im Planbereich besteht eine geschlossene Blockrandbebauung, welche erhalten bleiben soll. Entlang der Bismarckstraße, als Hauptverkehrsstraße, wird sie als "allgemeines Wohngebiet", an den übrigen Straßen als "reines Wohngebiet" ausgewiesen. Die bestehende Kleingartenanlage wird als solche ausgewiesen.

3.3 Maß der Nutzung

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen festgelegt. Im übrigen bedarf es keiner Regelung des Maßes der baulichen Nutzung; dieses ergibt sich gem. § 34 BauGB aus der Eigenart der näheren Umgebung. Gleiches gilt auch für die Bauweise.

3.4 Erschließung

Der Planbereich ist durch die bestehenden Straßen ausreichend erschlossen. Jürgensgaarder- und Bismarckstraße werden mehrmals pro Stunde durch Stadtbuslinien bedient.

3.5 Park- und Stellplätze

Öffentliche Parkplätze sind in den angrenzenden Straßen in knapper, aber dennoch ausreichender Anzahl vorhanden. Eine Vermehrung ist bei der bestehenden engen Bebauung nicht sinnvoll möglich. Private Kfz.-Stellplätze bestehen im Inneren des Blockes sowohl auf Einzelgrundstücken als auch in einer größeren Garagenanlage.

3.6 Lärmschutz

In immissionsmäßiger Hinsicht sind die Verkehrsgeräusche der Bismarckstraße und im Einmündungsbereich die der Mommsenstraße sowie der Rivesellstraße von Bedeutung. Nach der Verkehrslärmkarte der Stadt Flensburg ergibt sich im Bereich der Randbebauung eine Überschreitung der Planungsrichtpegel, sowohl für die Tages-, als auch für die Nachtzeit. In den vom Verkehrslärm abgewandten Innenhöfen liegen die Schallpegel nach Ermittlung in vergleichbaren Situationen unter den zulässigen Werten, so daß dort keine schallschützenden Maßnahmen erforderlich werden.

Da Flächen für den aktiven Lärmschutz in dieser städtebaulichen Situation zum Bau von Lärmschutzwänden o.ä. nicht zur Verfügung stehen und auch unter stadtgestalterischen Gesichtspunkten nicht in Frage kommen, können in den Verkehrszonen mit einer Überschreitung der Planungsrichtpegel für die in diesem Bereich vorhandene Wohnnutzung nur ausreichende Schalldämmwerte der Außenbauteile der Gebäude zu annehmbaren Wohnverhältnissen führen. Für die Durchführung von Schallschutzmaßnahmen ist die DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) zugrundezulegen, aus der die Mindestwerte der Luftschalldämmung von Außenwänden, Dächern und Fenstern (R'_{w} bzw. R_w) zu entnehmen sind (siehe hierzu die textliche Festsetzung Nr. 3).

4. SONSTIGES

4.1 Infrastruktur

Die notwendigen Gemeinbedarfseinrichtungen und die der Versorgung dienenden Einrichtungen sind im Stadtteil Jürgensby ausreichend vorhanden.

4.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom, Wasser und Fernwärme sowie die Abfallbeseitigung sind gesichert. Die Entwässerung erfolgt durch Anschluß an die zentrale Kläranlage der Stadt.

4.3 Erschließungsbeiträge

Nach den Vorschriften der §§ 127 ff. BauGB 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 endgültig hergestellten Straßen, Wegen und Plätzen gemäß § 8 Kommunalabgabengesetz in Verbindung mit der Straßenbeitragsatzung von den 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 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 Auftrag



- Schröter -

Hinweis:

Flensburg ,den 16.07.1990

Das Tiefbauamt - Wasserbehörde - hat nach dem Satzungsbeschluß mitgeteilt, es sei nicht auszuschließen, daß aufgrund der früher im Planbereich vorhandenen Ölheizungen Verunreinigungen von Grund und Boden entstanden sein könnten. Konkrete Hinweise auf solche Belastungen durch umweltgefährdende Stoffe liegen jedoch nicht vor.

Das Tiefbauamt wird die Situation weiter verfolgen, möglichen Hinweisen unverzüglich nachgehen und ggf. alle erforderlichen Maßnahmen veranlassen.



- Schröter -