

B E G R Ü N D U N G

des Bebauungsplanes "Friedensweg" (Nr. 207)

1. Planbereich

Der Planbereich liegt im Südwesten des Stadtgebietes und wird begrenzt durch

- im Norden: die Marienau,
- im Osten: den Friedensweg,
- im Süden: den Friedensweg,
- im Westen: die Ostgrenze des Bebauungsplanes Nr. 60 "Lilienthalstraße" (d.h. eine Linie im Abstand von 58 m westlich parallel zum Friedensweg).

2. Rechtliche Vorschriften

2.1 Rechtsgrundlagen

Grundlagen 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 gem. § 8 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt, der den Planbereich als "gemischte Bauflächen" darstellt.

2.3 Baumschutz

Der Planbereich unterliegt der "Satzung der Stadt Flensburg zum Schutz der Bäume in der Stadt Flensburg" vom 11. November 1992.

3. Gründe für die Planaufstellung

Die Lage der früheren "Kleinsiedlung" in der Einflugschneise des Landeplatzes "Schäferhaus" verhinderte die ursprünglich von der Stadt im umgebenden Bereich vorgesehene Wohnnutzung. Das Gebiet der Lilienthalstraße einschließlich der westlichen Hälfte der Kleinsiedlungsgrundstücke wurde daraufhin als Gewerbegebiet ausgewiesen und ausgebaut. Auf den verbliebenen östlichen Grundstückshälften entwickelte sich daraufhin eine ungeordnete Bebauung, die dringend einer planungsrechtlichen Regelung bedarf.

4. Städtebauliche Maßnahmen

4.1 Allgemeines Planungskonzept

Die Bebauung des kleinen Siedlungsgebietes bestand ursprünglich aus zeitgemäßen typischen Doppelhäusern, im rückwärtigen Bereich mit Stallungen für Lager- und Kleintierhaltung. In den Nachkriegsjahren entstanden - zu einem großen Teil ohne Baugenehmigung - zusätzlich Neben- und Behelfsbauten als Grenzbebauung, die im Laufe der Jahre erweitert und teilweise zu Wohnzwecken umgenutzt wurden. Auch zeigen die baulichen Anlagen unterschiedliche Geschossigkeiten und kaum eingehaltene Bauabstände zu den Nachbargrenzen. Diese unkontrollierte und von der Stadt Flensburg nicht gewollte bauliche Entwicklung beeinträchtigt nicht nur das Gesamtbild dieser charakteristischen Siedlungsstruktur, es schafft gleichzeitig auch ungesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Der Planbereich ist als Mischbaufläche ausgewiesen und dient neben dem Wohnen auch der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Im Zuge einer Neuordnung werden nunmehr Mindestfestsetzungen über das zulässige Maß der baulichen Nutzung und die überbaubaren Flächen getroffen. Zur Verbesserung der Abschirmung gegenüber dem Gewerbegebiet wird der im westlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 60 ausgewiesene Grünstreifen innerhalb des Planbereiches durch ein fünf Meter breites Anpflanzgebot verdoppelt.

4.2 Grünordnung

Das Plangebiet grenzt im Westen an eine gewerbliche Baufläche des Bebauungsplanes Nr. 60. Dieser weist an seiner Ostseite ebenfalls ein Anpflanzgebot für Bäume und Sträucher aus, so daß grenzübergreifend eine zusammenhängende Grünzone zu schaffen ist, insbesondere zum Sicht- und Lärmschutz. Für diese Funktionen und Gestaltungsvorstellungen dienenden Anpflanzgebote im Planbereich werden folgende Arten von Bäumen und Sträuchern als Bepflanzung vorgeschlagen:

Stieleiche, Winterlinde, Vogelbeere, Zitterpappel, Schlehe, Weißdorn
Brombeere, Faulbaum, Salweide, Traubenkirsche, Dünenrose, Hundsrose und rotblättrige Rose.

Pflanzgrößen: vorwüchsige Heister mit Überhältern alle 15 - 20 m (Stileiche, Winterlinde, Stammumfang 16 - 18 cm, 3 x verpflanzt mit Drahtballierung).

4.3 Eingriff - Ausgleich

Die Sicherung und städtebauliche Ordnung der vorhandenen Bebauung ruft keine zusätzlichen und neuen Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt hervor (vgl. gem. Runderlaß des Innenministers und der Ministerin für Natur und Umwelt vom 1994, unter 2.1, Abs. 4). Ausgleichsmaßnahmen entsprechend § 8 Bundesnaturschutzgesetz kommen deshalb nicht zur Anwendung.

4.4 Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen

Im Nahbereich besteht keinerlei Infrastruktur. Die Größe und isolierte Lage des Gebietes rechtfertigen auch keine entsprechenden Investitionen. Daher sind die der Versorgung und der Kommunikation dienenden Einrichtungen im weiteren Umfeld durch fußläufige Verbindungswege erreichbar.

- Kindergarten im Alten Husumer Weg ca. 1.000 m,
- Haupt- und Grundschule in der Bahnstraße ca. 1.600 m,
- Einkauf für den kleineren Bedarf am Bahnhof Weiche ca. 1.400 m,
- Postnebenstelle im Ochsenweg ca. 1.500 m,
- Großeinkauf im Norden ca. 500 m,
- kirchliche Einrichtungen am Ochsenweg ca. 600 m,
- Kinderspielplätze innerhalb des Planbereiches und in der Umgebung sind nicht vorhanden. Die angrenzenden Freiflächen im Osten und Süden dieses Gebietes bieten ersatzweise einige Spielmöglichkeiten.

4.5 Lärmschutz

In dem westlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 60 besteht ein Industrie- und Gewerbegebiet. Daraus ergeben sich Lärmemissionen, die im Zusammenhang mit dem Fluglärm einen angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen erfordern.

Als Ergebnis der schalltechnischen Messungen ist festzustellen, daß im Bereich des Meßpunktes Nr. 1 passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind.

Diese erfolgen zum Schutz der Wohnungen durch entsprechende Maßnahmen an den der Lärmquelle zugewandten Außenbauteilen (S). Für die Durchführung dieser Maßnahmen ist die DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) zugrunde zu legen, aus der die Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen bezogen auf die Aufenthaltsräume in Wohnungen zu entnehmen sind.

5. Erschließung, Park- und Stellplätze

Das Gebiet ist durch die vorhandene Straße "Friedensweg" ausreichend erschlossen. Die erforderlichen öffentlichen Parkplätze können an der noch nicht ausgebauten Stichstraße "Friedensweg", die außerhalb des Planbereiches liegt, vorgesehen werden. Vorhandene Parkplätze befinden sich in der näheren Umgebung der Lilienthalstraße. Die privaten Stellplätze sind auf den einzelnen Grundstücken unterzubringen.

6. Gliederung

Der Bebauungsplan umfaßt eine Gesamtfläche von ca. 2,13 ha, die als Mischgebiet ausgewiesen wird. Davon entfallen auf die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ca. 0,25 ha.

7. Sonstiges

7.1 Öffentlicher Personennahverkehr

Die Anbindung an die Stadt wird durch die bestehende Buslinie in der anrenzenden Lilienthalstraße gewährleistet.

7.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom, Wasser und Abfallbeseitigung sind gesichert. Die Entwässerung erfolgt über die zentrale Kläranlage der Stadt.

7.3 Erschließungsbeiträge

Nach den Vorschriften der §§ 127 ff. BauGB i. V. der Erschließungsbeitragsatzung erhebt die Stadt Flensburg einen Erschließungsbeitrag für die einmalige 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 Erschließungsaufwand nicht in Betracht komme, 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 i. V. mit der Straßenbeitragsatzung von den Grundstückseigentümern bzw. von den an den Nutzen 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 für die Stadt Flensburg gedeckt werden.

Im Auftrag

