

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 210

"Friedrich-Ebert-Straße/Niedermai"

1. PLANBEREICH

Der Bereich des Bebauungsplanes wird begrenzt durch

- im Norden: Friedrich-Ebert-Straße,
- im Osten und
- im Süden: den Bahndamm der Hafenbahn,
- im Westen: der Schleswiger Straße und dem Neumarkt.

2. RECHTLICHE VORSCHRIFTEN

2.1 Rechtsgrundlagen

Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanZO) sowie die Landesbauordnung (LBO).

2.2 Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 BauGB aus dem seit 1967 wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt, der den Planbereich als gemischte Baufläche und Straßenverkehrsfläche darstellt.

Zur Zeit wird der Flächennutzungsplan neu aufgestellt. Seine Darstellungen für den Planbereich weisen das Gebiet als gemischte Baufläche Typ 1 aus: hohe Zentralität von Handel, Dienstleistungen in der Mischung mit Wohnen, Ausschluß von produzierendem Gewerbe, mittlere blockbezogene GFZ größer/gleich 1,2. Weiterhin ist eine Parkplatzfläche dargestellt.

2.3 Aufzuhebende Teilbereiche

Da der alte, rechtskräftige Bebauungsplan 9 nicht mehr den städtebaulichen Anforderungen genügt, wird der Bebauungsplan neu aufgestellt. Bei dessen Rechtswirksamkeit werden gleichzeitig die überplanten Teile des alten Bebauungsplanes aufgehoben.

2.4 Weitere Vorschriften

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die "Satzung der Stadt Flensburg zum Schutz der Bäume in der Stadt Flensburg" vom 11.11.1992.

3. GRÜNDE FÜR DIE PLANAUFSTELLUNG

Der bisherige B-Plan aus dem Jahr 1967 erfüllt nicht die Ansprüche an zeitgemäße Planung, da seine Planaussagen auf einer fast 30 Jahre alten Gesetzesgrundlage entstanden sind.

Um Planungssicherheit für Investitionen und somit die baulichen Entwicklungen zu sichern muß das Planungsrecht neu formuliert werden. Als Planungsgrundlage dient der städtebauliche Rahmenplan Rathaus/Neumarkt, in dem das städtebauliche Entwicklungspotential dargestellt ist. Der Rahmenplan wurde am 24.1.1992 von der Ratsversammlung gebilligt.

Um Investitionen dauerhaft an diesen zentrumsnahen Standort zu binden und der Wirtschaft die notwendige Planungssicherheit zu schaffen, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich.

4. STÄDTEBAULICHE MASSNAHMEN

4.1 Allgemeines Planungskonzept

Im Rahmenplan sind Baukörper zur Schaffung eines erlebbaren Stadtraumes vorgeschlagen. Kernidee ist die städtebauliche Verdichtung des Bereiches östlich des Hotelbaues. Durch die Baumaßnahmen soll Raum geschaffen werden für eine Hotelerweiterung und/oder Dienstleistungseinrichtungen. Das Gebäude muß dem gestalterischen und stadträumlichen Anspruch gerecht werden, einen Kontrapunkt zum "Deutschen Haus" zu setzen. Die Umnutzung des Stellplatzes wird den "Stadteingangsbereich" mittelfristig positiv beeinflussen.

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Entlang der Friedrich-Ebert-Straße werden die Nutzungen vorwiegend durch Dienstleistungen geprägt (Hotel- und Gaststättengewerbe). Die unbebauten Flurstücke an der Ecke Friedrich-Ebert-Straße/Bahnhofstraße werden derzeit von Privatnutzern als Kfz-Stellplatz vermietet. An der Schleswiger Straße sind typische 3- bis 4-geschossige städtische Mietshäuser als straßenparallele Bebauung vorhanden. Im Eckbereich Bahnhofstraße/Niedermai ist die Munktetoft-Stiftung in freistehenden, langgestreckten 2-geschossigen Gebäudezeilen angesiedelt. Im mittleren Abschnitt der Straße Niedermai liegen gewerblich genutzte Grundstücke, die überwiegend mit 1-geschossigen Schuppen bebaut sind.

Mit dem Gebäude des Deutschen Hauses, das ein regional bedeutendes Veranstaltungszentrum darstellt und der öffentlichen Stadtbücherei sowie dem Studiogebäude des NDR dient der östliche Planbereich überwiegend der Gemeinbedarfsnutzung auf kulturellem Sektor. Das hinter dem Deutschen Haus gelegene Gebäude der mobilen Fahrbücherei entspricht ebenfalls dieser Nutzung.

Die vorgesehenen Nutzungen im Plangebiet sollen den Büro- und Dienstleistungsstandort stärken. Dazu ist dringend erforderlich, den Niedermai wieder als Straßenraum herzustellen. Geplant ist an der Nordseite des Niedermai eine 1- bis 2-geschossige Gewerbebebauung an der Nordwestseite und an eine 3-geschossige Bebauung auf der Südostseite. Im Einmündungsbereich der Bahnhofstraße in die Friedrich-Ebert-Straße hat diese Bebauung hohen gestalterische Qualitäten gerechtfertigt, da sie als Kontrapunkt zum denkmalgeschützten Deutschen Haus steht. Die 4-geschossige Bebauung soll der Unterbringung einer Hotelerweiterung und/oder von Dienstleistungsanbietern dienen. Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist eine Parkpalette vorgesehen.

Auf der Südseite des Niedermai soll das Ensemble der Munktetoft-Stiftung in seiner Form und Ausprägung sowie der intensiven Durchgrünung des Geländes erhalten bleiben. An der Einmündung Schleswiger Straße - Niedermai wird der ursprüngliche Straßenraum durch eine 3-geschossige Eckbebauung wiederhergestellt. Der Straßenraum zwischen den vorher beschriebenen Eckbereichen wird mit einer 3-geschossigen Bebauung geschlossen, wobei gewerbliche Nutzungen im Vordergrund stehen und eine Parkpalette untergebracht werden sollten. Dieses Gebiet liegt am Rande des Stadtzentrums. Der Niedermai war ursprünglich beidseitig bebaut. Ziel der Planung ist eine Konzentrierung der Innenstadtentwicklung auf entwicklungsfähigen Grundstücken wie hier am Niedermai. Aus diesen besonderen städtebaulichen Gründen wird das Maß der baulichen Nutzung in einem Teilbereich südlich des Niedermai überschritten. Zum Ausgleich dieser festgesetzten Dichte ist zu bemerken, daß im Nahbereich des Bebauungsplanes und im Bebauungsplan große Freiräume angeboten werden.

Um den quartiersbedingten Verkehr stadtverträglich zu führen, wird der Niedermai als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.

Bei Aufgabe der Pkw-Stellplätze und Errichtung einer Tiefgarage auf dem Berliner Platz ist der Platz neu zu gestalten. Es wird vorgeschlagen, die Platzränder durch Grüngestaltungen zu den Straßen abzuschirmen. Zur Eckbetonung des Nordwestbereiches ist ein Pavillon für Cafe o.ä. vorgesehen. Die Stadtbücherei sowie die Fahrbücherei sollen an ihrem jetzigen Standort verbleiben.

Das Plangebiet bildet die Randzone der Innenstadt. In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich das Rathaus und ein hohes Dienstleistungsangebot. Aufgrund der hohen Zentralität mit qualitativ hohen Nutzungen und der damit besonderen städtebaulichen Bedeutung dieses Innenstadtbereichs sowie der Ausstrahlung des Gebietes auf die gesamte Innenstadt wurden folgende Festsetzungen im Plan getroffen:

- Im Mischgebiet sind sind Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 2 BauNVO gemäß § 1 Abs. 5 nicht zulässig und nach § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Im Kerngebiet sind Einzelhandelsbetriebe, Vergnügungsstätten und Tankstellen nach § 7 Abs. 2 und 3 BauNVO gemäß § 1 Abs. 5 nicht zulässig und nach § 7 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, d.h. unzulässig.
- Im Gewerbegebiet sind Tankstellen und Vergnügungsstätten nach § 8 Abs. 2 BauNVO gemäß § 1 Abs. 5 nicht zulässig und nach § 8 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, d.h. unzulässig.

4.3 Denkmalschutz

Das Gebiet zwischen Friedrich-Ebert-Straße, Bahnhofstraße und Bahndamm (Deutsches Haus und NDR-Gebäude) liegt im Geltungsbereich der Baugestaltungssatzung "Altstadt". Wenn Umbaumaßnahmen im Geltungsbereich dieser Satzung durchgeführt werden sollen, müssen die entsprechenden Baugenehmigungen eingeholt werden.

Im Plangebiet sind folgende Schutzobjekte vorhanden:

- Kulturdenkmale von besonderer Bedeutung gemäß §§ 5, 6 DSchG ("D"):

Bahnhofstraße 15
Niedermai 1 - 7;

- Kulturdenkmale gemäß § 1 Abs. 2 DSchG ("K"):

Friedrich-Ebert-Straße 1,
Schleswiger Straße 3, Neumarkt 3.

4.4 Gemeinbedarfseinrichtungen

Gemeinbedarfseinrichtungen wie Schulen, Kindergärten, kirchliche Einrichtungen etc. sind außerhalb des Plangebietes in zumutbarer Entfernung vorhanden.

4.5 Lärmschutz

Bei Gebäuden entlang der Friedrich-Ebert-Straße und in den Einmündungsbereich der Schleswiger Straße und der Bahnhofstraße sind zum Schutz der Wohnbevölkerung gegen Verkehrslärm an den der Straße (Lärmquelle) zugewandten Außenbauteile Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen. Da an den Straßen selbst Lärmschutzmaßnahmen nicht möglich sind, müssen diese an den Gebäuden vorgenommen werden.

5. Erschließung

5.1 Allgemein

Kernproblem der Verkehrserschließung im Rahmenplangebiet ist die hohe Belastung der Hauptverkehrsstraße Friedrich-Ebert-Straße sowie deren Nebenstraße Schleswiger Straße. Auf der Friedrich-Ebert-Straße ist eine Verkehrsbelastung von ca. 45.000 - 48.000 Fahrzeugbewegungen pro Tag vorhanden. Zu einer wirksamen Reduzierung der Kfz-Zahlen in diesen Straßenzug soll die geplante Osttangente beitragen.

Das Bebauungsplangebiet ist durch die vorhandenen Straßen voll erschlossen. Alle Straßen sind jedoch den verkehrspolitischen Zielsetzungen und Forderungen anzupassen. Insbesondere werden die Belange der nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer wie ÖPNV-Benutzer, Fußgänger und Radfahrer bei der Straßenumplanung verstärkt berücksichtigt. Daraus folgt, daß die Verkehrsflächen für den motorisierten Individualverkehr auf ein notwendiges und stadtverträgliches Maß reduziert werden. Diese Maßnahme kann erst dann realisiert werden, wenn durch den Bau der Innenstadt-entlastungsstraße Ost oder auf anderem Wege eine erhebliche Verkehrsentslastung erreicht ist.

Bei der Bearbeitung des Rahmenplanes Rathaus/Neumarkt wurden von einem Verkehrsplaner folgende Planungsvorgaben gemacht:

- Für den ÖPNV sind Haltestellen mit Bezug zum Rathaus und zum Deutschen Haus vorzusehen.
- Radwege sind in der Friedrich-Ebert-Straße durchgehend in beiden Richtungen in ausreichender Breite zu planen. In den übrigen Straßenabschnitten sind die Radwege entsprechend den zur Verfügung stehenden Raumprofilen zu berücksichtigen.
- Für Fußgänger sind in allen Straßenknotenpunktsbereichen Fußgängerüberwege mit Bezug auf wichtige Wegebeziehungen vorzusehen, insbesondere im Bereich der Schleswiger Straße und der Bahnhofstraße.
- Die Friedrich-Ebert-Straße soll zurückgebaut werden. Es ist beabsichtigt, die Vorplatzfläche vor dem Haupteingang des Deutschen Hauses zu vergrößern. Die Friedrich-Ebert-Straße soll mit 2 durchgehenden Fahrspuren je Richtung ausgebaut werden. Durch einen Pflanzstreifen auf der Mittelinsel sollen die Fahrrichtungen voneinander getrennt werden. Entlang des Straßenzuges sind weitere Baumpflanzungen vorgesehen, die der Straße einen Alleecharakter geben sollen.
- Entsprechend seiner Bedeutung als Anliegerstraße ist beabsichtigt, den Niedermai als verkehrsberuhigten Bereich umzubauen.
- Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs vor dem Deutschen Haus ist der Bau einer Tiefgarage unter dem Platz vorgesehen. Der Platz selbst soll danach neu gestaltet werden. Nur bei sehr publikumsintensiven Veranstaltungen soll der Platz weiter als Parkplatz genutzt werden.

5.2 Parkplätze/Stellplätze

Die Bedarfsermittlung der Stellplätze wurde aus dem Schriftteil des Rahmenplanes entnommen.

Es ist Ziel, im Planbereich zusätzlich 110 Stellplätze neu zu schaffen. Dazu sind Festsetzungen getroffen, die den Investoren eine möglichst große Bandbreite der Art der Unterbringung der Stellplätze ermöglichen. Die Stadt Flensburg strebt die Errichtung der genannten Stellplätze zwar an, jedoch bleibt den privaten Investoren offen, die Investitionen an diesen Standorten vorzunehmen.

Die 110 Überhang-Stellplätze im Plangebiet dienen zur teilweisen Unterbringung des ruhenden Verkehrs der Bereiche des Rahmenplanes, wo ein Stellplatzdefizit vorhanden ist, z.B. Eckbereich Friedrich-Ebert-Straße/Dr.-Todsens-Straße.

Im Einzelnen hierzu:

- Parkpalette/TG Niedermai, Block G

Den Investoren soll die Option geöffnet werden, die Stellplätze als Tiefgarage oder als Parkpalette vorzuhalten. Da noch kein konkretes Bauvorhaben besteht, sollen die Festsetzungen die genannten Möglichkeiten offen lassen.

- Tiefgarage / Parkplatz Berliner Platz

Der Berliner Platz ist im ehemaligen Mühlenteich entstanden. Die Gründungsverhältnisse sind sehr schlecht und zur Realisierung einer TG wird deshalb ein hoher Finanzaufwand erforderlich. Das gesamte Gelände ist im Eigentum der Stadt Flensburg. Es soll die Option eröffnet werden, einen oberirdischen Parkplatz oder eine Tiefgarage realisieren zu können, und zwar dann, wenn die Finanzlage der Stadt Flensburg es erlaubt.

-Parkpalette südlich des "Deutschen Haus"

Auf diesem Grundstücksteil ist heute das Gebäude der Fahrbücherei als Bestand vorhanden. Um den Stellplatzbedarf bei Veranstaltungen im Deutschen Haus befriedigen zu können, sind Stellplätze erforderlich. Die Stadt Flensburg eröffnet mit der Festsetzung der Parkpalette die Möglichkeit, dort weitere Stellplätze einzurichten. Dazu müßte das Gebäude wahrscheinlich abgerissen werden und die Fahrbücherei an anderer Stelle untergebracht werden. Die Maßnahme ist in Verbindung mit der geplanten Tiefgarage auf dem Berliner Platz zu sehen. Die planerischen Festsetzungen geben die Möglichkeit, das Stellplatzangebot auf verschiedene Arten zu befriedigen, gleichwohl könnte die Fahrbücherei bestehen bleiben. Da im politischen Raum noch keine Entscheidung gefallen ist, sollen weitgehende Optionen eröffnet werden.

- Parkpalette südlich Niedermai

Hier sind die Stellplätze der Straßenrandbebauung Niedermai angenommen. Planerisch ist angedacht, Stellplätze eines Grundstücks außerhalb des Plangebietes (aber gleicher Eigentümer) an diesem Standort mit unterzubringen. Da noch keine konkreten Aussagen zum Bauvorhaben außerhalb des Plangebietes vorliegen, soll eine Nutzung des Grundstücks ermöglicht werden, die Investitionen an anderer Stelle nördlich der Friedrich-Ebert-Straße unterstützt.

Ziel ist, keine Stellplätze für Berufstätige im Innenstadtbereich mehr bereitzustellen. Berufstätige sollen die park-and-ride-Plätze nutzen. Mit dieser Maßnahme wird dem Einkaufs- und Berufsverkehr mehr Parkraum angeboten.

6. UMWELTSCHUTZMAßNAHMEN

Nach weiteren Arbeiten an der Altlastenproblematik im Bereich des B-Planes Nr. 210 wird folgendes Resümee gezogen:

Das Gelände östlich der Bahnhofstraße befindet sich zwar im Bereich der Altablagerung Nr. 40, wo der ehemalige Mühlenteich laut Aktenlage zw. 1900 und 1920 mit Sand, Kies, Geröll und evtl. mit Bauschutt verfüllt sein soll. Weitere Informationen über die Beschaffenheit des Auffüllungsmaterials im Bereich des B-Planes liegen nicht vor und Untersuchungsmaßnahmen sind dort z.Zt. nicht erforderlich. Die Belastungen mit Schwermetallen sind nicht in diesem Bereich, sondern außerhalb des B-Planes 210 im südlichen Teil der Altablagerung Nr. 40, südlich der Sportanlage am Mühlendamm, festgestellt worden. Aus diesem Grund wird an dieser Stelle nichts weiter zu der Altablagerung Nr. 40 geäußert.

Weiterhin sind folgende Standorte von ehemaligen Gewerbebetrieben bekannt:

Niedermai 15/17: (G 44, Flurstück 380, 381, 48):

Auto- und Motorradreparaturwerkstätten, Garagenanlagen, Tankanlage (ca. 1935-1974);

Sondierungen neben der vorhandenen, mit Kies verfüllten Tanks (auf Flurstück 380) und Analysen der Bodenproben zeigten nur geringe Verunreinigungen des Bodens mit Kohlenwasserstoffen, die jedoch keinen Bodenaustausch erforderlich machten. Empfohlen wurde eine Abdichtung gegen Sickerwasser.

Schleswiger Str. 1, Ecke Niedermai (Flur G 44, Flurstück 45):

Tankstelle (ca. 1936 - 1964);

Lage und Verbleib der Tanks geht aus den vorhandenen Unterlagen nicht hervor, jedoch wurde das Grundstück nach dem Abbruch der Tankstellengebäude neu bebaut mit Ausnahme des Bereichs, wo sich früher die Zapfinsel befand. Man geht davo aus, daß keine erheblichen Belastungen vorliegen.

Die Tankstelle "Tankdienst Wübbenhorst am Deutschen Haus" befand sich nicht direkt am Deutschen Haus, sondern an der Friedrich-Ebert-Str. 30 (heute: "Platz der Gärtner", Flurstück 640) und liegt somit außerhalb des B-Plans 210. Die Tankanlage wurde 1959 abgebrochen, die Tanks ausgebaut.

7. GRÜNORDNUNGSKONZEPT

Während der Aufstellung des Rahmenplanes Rathaus/Neumarkt wurden die landschaftspflegerischen Belange von einer Freien Landschaftsplanerin ermittelt und bewertet.

Der für den Geltungsbereich dieses B-Plans aufzuhebende Teil des B-Planes 9 (alt) enthält keinerlei Grünfestsetzungen. Die Ausnutzung der Bauflächen wird im Vergleich zum alten B-Plan nicht erweitert. Die Grünplanung zum Rahmenplan hat Anforderungen an das Grünordnungskonzept formuliert, die voll in den B-Plan übernommen worden sind. Der Straßenraum der Friedrich-Ebert-Straße soll abwechselnd von grünen Plätzen und Baukanten bestimmt werden. Als Gegenpol zum Deutschen Haus ist eine Baukante im westlichen Eckbereich Bahnhofstraße / Friedrich-Ebert-Straße vorgesehen. Der Platz vor dem Deutschen Haus bekommt so ein adäquates Gegenüber, das die Raumfolge im Stadtgefüge verbessert. Durch eine neue Linienführung und Dimensionierung der Friedrich-Ebert-Straße wird sich das Raumprofil dieser Straße verkleinern. In der Friedrich-Ebert-Straße sind 3 Reihen Großbäume vorgesehen. Eine vierte Reihe vor dem Eckbereich Bahnhofstraße / Friedrich-Ebert-Straße würde dem städtebaulichen Konzept entgegenstehen.

Aus diesen Gründen sollen auf einem Baugrundstück im Eckbereich Bahnhofstraße 7 Friedrich-Ebert-Straße 7 Bäume künftig fortfallen.

Das gesamte Plangebiet liegt im bebauten und bereits beplanten Innenstadtbereich von Flensburg.

Zur Realisierung des Grünordnungskonzeptes innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Berliner Platz:
Eine neue Platzgestaltung im Zuge des Tiefgaragenbaus sollte sowohl der architektonischen Wirkung des Platzes gerecht werden, als auch eine öffentliche Freiraumnutzung ermöglichen. Die Qualität des Platzes als Aufenthaltsraum kann durch weitere Abpflanzungen zum Kreuzungsbereich als Sichtschutz und zur besseren Raumbildung verbessert werden. Mit der Anlage eines Brunnens oder von Wasserspielen könnte das am Rathausvorplatz verfolgte Wasserflächenkonzept aufgegriffen und weiterverfolgt werden.
- Eingangsbereich zum Deutschen Haus:
Der Eingangsbereich wird durch eine erweiterte Vorfläche mit Anpflanzungen in das Grünachsenkonzept der Friedrich-Ebert-Straße eingebunden.
- Park östlich des Deutschen Hauses:
Diese öffentliche Grünfläche lockert den Straßenzug mit seiner parkartigen Gestaltung und vielen Großbäumen auf. Sie setzt einen Kontrapunkt zum massiven Gebäude des Deutschen Hauses und bietet den Innenstadtbewohnern eine Ruhezone zur kurzfristigen Naherholung an.
- Hausgarten der Munketoft-Stiftung:

Im Eckbereich zwischen Niedermai und Bahnhofstraße ist die Munketoft-Stiftung angesiedelt. Das denkmalgeschützte Bauensemble ist in eine parkähnliche Freiraumgestaltung eingebunden. Dieser Hausgarten bietet den Bewohnern den notwendigen Freiraum in einer zentralen Innenstadtlage und soll deswegen in seiner Funktion und Gestaltung erhalten werden.

- Niedermai:
Der Niedermai wird als Anliegerstraße neu ausgebildet. In die Neugestaltung werden zahlreiche Baumpflanzungen integriert.
- Friedrich-Ebert-Straße:
Von den Verkehrsplanern wird eine alleeartige Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern im Bereich der Friedrich-Ebert-Straße vorgeschlagen. Diese gestalterische Vorstellung wird mit den entsprechenden Festsetzungen im B-Plan berücksichtigt. Für die Friedrich-Ebert-Straße wird eine druchgängige Bepflanzung mit Linden (*Tilia cordata*) bei einem Abstand von 8-10 m vorgeschlagen.
- Die Bäume am Bahndamm werden in regelmäßigen Abständen auf den Stock gesetzt bzw. zurückgeschnitten, um so das Lichtraumprofil der Bahntrasse beibehalten zu können.

Als Ausgleich für die künftig fortfallenden 7 Bäume sind im gesamten Plangebiet fast 40 Neupflanzungen von Bäumen vorgesehen. Aus der Anlage zur Begründung ist die genaue Zuordnung der Ausgleichspflanzungen zu entnehmen. Die als Ausgleich vorgesehenen Bäume können teilweise zeitlich vor dem Fällen der künftig fortfallenden Bäume gepflanzt werden, da die neuen Standorte auf städtischem Gelände vorgesehen sind, so z.B. im Bereich östlich des Deutschen Hauses oder beim Umbau des Niedermai zum verkehrsberuhigten Straßenraum.

Der Fortfall der Bäume kann zeitlich nicht fixiert werden, da nicht feststeht, wann die Baumaßnahmen auf den Grundstücken realisiert werden.

8. GLIEDERUNG

Innerhalb des Bebauungsplangebietes werden die Flächen wie folgt gegliedert:

- Wohnbau-/Gewerbefläche	ca.	2,2 ha
- Verkehrsfläche	ca.	1,1 ha
- Grünflächen	ca.	0,2 ha
- Gesamtfläche	ca.	3,5 ha

9. 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 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 Abwasseranlage, deren Herstellungskosten durch Anschlußbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz sowie in der Beitrags- und Gebührensatzung der Stadt Flensburg gedeckt werden.

10. VER- UND ENTSORGUNG

Die Versorgung mit Wasser, Strom, Fernheizung und Abfallbeseitigung sind gesichert.
Die Entsorgung erfolgt durch Anschluß an die zentrale Kläranlage.

Im Auftrag

(Peschke)