

Begründung

zum Bebauungsplan "Wrangelstraße" (Nr. 212)

1. Planbereich

Der Planbereich liegt auf der westlichen Höhe in der Nähe des Stadtparks und der Diakonissenanstalt. Er wird begrenzt durch:

- im Norden: der Roonstraße und dem Stadtpark
- im Osten: der Selckstraße
- im Süden: der Mühlenstraße
- im Westen: der Wrangelstraße.

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).

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung in seinem Geltungsbereich. Der Bebauungsplan Nr. 212 beschränkt sich auf zeichnerische und textliche Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung. Es handelt sich um einen sogenannten "einfachen Bebauungsplan", gemäß § 1 Abs. 2 und § 30 Abs. 2 BauGB. Die Zulässigkeit von Vorhaben regelt sich nach den Bestimmungen des § 34 BauGB in Verbindung mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

2.2 Flächennutzungsplan

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

2.3 Aufzuhebende Bebauungspläne

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes treten innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches:

- a) der Bebauungsplan für das Gelände an der Ringstraße, förmlich festgestellt am 31.08.1927 und
- b) der Fluchtlinien- und Bebauungsplan für das Gebiet zwischen Friedrichstraße, Südergraben, Stuhrsallee und Marienstraße, förmlich festgestellt am 02.05.1919, mit der am 01.08.1960 förmlich festgestellten Änderung

außer Kraft.

2.4 Weitere Vorschriften

Es wird insbesondere auf die folgende zu beachtende Vorschrift hingewiesen:

2.41 Baumschutzsatzung

Der Planbereich unterliegt "der Satzung der Stadt Flensburg zum Schutze der Bäume" in der Stadt Flensburg vom 02.02.1988.

3. Gründe für die Planaufstellung

Die bestehende Bebauung ist etwa kurz nach der Jahrhundertwende entstanden. Es sind Stadtvillen von hoher gestalterischer Qualität errichtet worden. Durch den Bebauungsplan soll sichergestellt werden, daß das im Planbereich vorhandene Wohngebiet nicht durch eine weitere bauliche Verdichtung oder durch Nutzungsänderungen in seiner Qualität beeinträchtigt wird. Insbesondere die Zunahme von Büronutzungen hätte einen zusätzlichen Bedarf an Stellplätzen und eine Zunahme des Straßenverkehrs zur Folge, wodurch nicht nur städtebaulich, sondern auch gestalterisch negative Auswirkungen zu erwarten wären. Zudem würden Nutzungsänderungen den Gebietscharakter zu Lasten der Wohnnutzung verändern.

4. Städtebauliche Maßnahmen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Um den Wohnungsbestand zu sichern, wird das Baugebiet als ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Durch den § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) wird auch das Maß der baulichen Nutzung bestimmt.

4.2 Überbaubare Fläche

Zum Schutz des Ortsbildes werden die überbaubaren Flächen in der vorhandenen Bautiefe festgesetzt, um bauliche Veränderungen auf den Grundstücken steuern zu können.

4.3 Örtliche Verkehrsverhältnisse

Die Wrangelstraße als Teilstück des Straßenzuges Schützenkuhle/Stuhr-allee/Duburger Straße hatte vor Bau der Westtangente die Funktion einer inner-örtlichen Durchgangsstraße. Jetzt erfüllt sie nach Einstufung in eine 30-Kilometer-Zone die Funktion einer Wohnsammelstraße. Die Selckstraße als Teilstück des Straßenzuges Marienallee/Mühlenstraße/Waldstraße mit Anschluß an die Westtangente gilt als Hauptzufahrt zu den Krankenhäusern in Flensburg. Die Roonstraße ist eine Wohnanliegerstraße und liegt ebenfalls in einer 30-Kilometer-Zone.

4.4 Flächengliederung

Das Plangebiet umfaßt eine Gesamtfläche von ca. 1,40 ha und wie folgt gegliedert:

1. Wohnbaufläche	1,28 ha
2. Verkehrsfläche	<u>ca. 0,12 ha</u>
Gesamtfläche	<u>ca. 1,40 ha</u>

4.5 Kosten der städtebaulichen Maßnahmen

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 für den Eigentümer 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 an bereits erstmalig endgültig hergestellten Straßen, Wegen und Plätzen gemäß § 8 Kommunalabgabengesetz in Verbindung mit der Straßenbeitragssatzung 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 Ausbaaufwandes. Die Kosten der Grundstücksentwässerung gehören zu den Einrichtungen der städt. Abwasseranlagen, deren Herstellungskosten durch Anschlußbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz sowie der Beitrags- und Gebührensatzung der Stadt Flensburg gedeckt werden.

Im Auftrag

Heinrich Klauig

