

Begründung

2. Änderung des Bebauungsplanes "Erweitertes Gewerbegebiet Sophienhof" (Nr. 143)

1. Änderungsbereich

Grenzen des Planbereiches:

- im Westen: durch die Husumer Straße (K 25),
- im Norden: durch die nördliche Grenze des Flurstückes 125 der Flur C 40,
- im Osten: durch eine gedachte Linie, ca. 18 m östlich zur östlichen Grenze des Flurstückes 125 der Flur C 40,
- im Süden: durch eine gedachte Linie, ca. 18 m südlich zur südlichen Grenze des Flurstückes 125 der Flur C 40.

2. Rechtliche Vorschriften

2.1 Rechtsgrundlagen

Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind das Baugesetzbuch (BauGB) mit dem auf ihm beruhenden Rechtsverordnungen, wie die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanZV) sowie die Landesbauordnung (LBO).

2.2 Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 8 BauGB aus dem am 03.10.1998 wirksam gewordenen Flächennutzungsplan entwickelt, der eine gewerbliche Baufläche und entlang der Husumer Straße eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Schirm- und Begleitgrün darstellt.

2.3 Aufzuhebende Vorschriften

Mit Rechtskraft der zweiten Bebauungsplanänderung wird innerhalb ihres räumlichen Geltungsbereiches aufgehoben:

die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 143,
in Kraft getreten am 16.03.1997.

3. Gründe für die Planänderung und städtebauliche Maßnahmen

3.1 Planungsziele

Der Änderungsbereich ist in der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 143 als Mischgebiet ausgewiesen worden, da das Grundstück seinerzeit für gewerbliche- und Wohnzwecke genutzt wurde. Zum Schutz vor Beeinträchtigungen durch Betriebe aus den angrenzenden Gewerbegebieten wurde ein 7,00 m hoher Lärmschutzwall festgesetzt. Die Nutzungen im Änderungsbereich sind inzwischen aufgegeben worden. Das Grundstück liegt brach.

Hier ist in Anlehnung des nordöstlich des Änderungsbereiches ansässigen Kfz-Betriebes ein eigenständiges Gebäude mit gewerblicher Nutzung angedacht. Die zu bebauende Fläche wird durch die Art und das Maß der baulichen Nutzung in die umgebenden Gewerbegebietsflächen integriert und als solche festgesetzt. Die mögliche überbaubare Grundstücksfläche, bestimmt durch Baugrenzen, wird entsprechend der nordöstlichen Nachbarbebauung aufgenommen. Die Fläche des nicht mehr erforderlichen Lärmschutzwalles dient der Erweiterung der südlich vorhandenen Fläche für Stellplätze und der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern.

3.2 Grünordnung

Das grünordnerische Konzept wird aufrechterhalten, da zwischen der Fläche für Stellplätze und der möglichen überbaubaren Fläche und entlang der Husumer Straße eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt wird.

Naturschutzrechtliche Belange sind direkt nicht betroffen. Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz ist innerhalb des Bereiches "Motorola" geregelt worden. Es verschieben sich lediglich die überbaubaren Flächen. Die Summe der Anpflanzgebietsflächen bleibt gleich.

3.3. Erschließung

Das Gebiet wird über die Husumer Straße (K 25) erschlossen. Die der Husumer Straße begleitende Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern kann für die erforderlich werdende Zu- und Abfahrten des Grundstückes bis zu einer Breite von 3,00 m unterbrochen werden.

4. Sonstiges

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 Straßenbeitragssatzung von den Grundstückseigentümern bzw. von den der Nutzung der Grundstücke dinglich Berechtigten, denen der Ausbau Vorteile bringt, einen Ausbaubeitrag. Dieser liegt zwischen 25 und 75 % des Ausbauraufwandes.

Die Kanalisation gehört zu den Einrichtungen der städtischen Abwasseranlagen, deren Herstellungskosten durch Anschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz in Verbindung mit der Beitragssatzung der Stadt Flensburg gedeckt werden.

Bruno Sönnichsen