

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 148
- Am Goldregen -

1. PLANBEREICH

Der Planbereich liegt am östlichen Stadtrand und umfaßt das Gebiet zwischen der Straße Am Goldregen, der nördlichen Grenze des Flurstückes Nr. 41 der Flur N 49, der geplanten Straße zwischen der Osterallee und der Nordstraße, der Nordstr. (B 199), dem geplanten Verbindungsweg Wasserloos zwischen der Nordstr. und dem Wasserlooser Weg und dem Wasserlooser Weg.

2. RECHTLICHE VORSCHRIFTEN

2.1 Grundlagen

Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 148 ist das Bundesbaugesetz (BBauG) mit den auf ihn beruhenden Rechtsverordnungen, wie z.B. die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und die Planzeichenverordnung (PlanZVO) sowie die Landesbauordnung (LBO).

2.2 Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 8 Bundesbaugesetz aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt, der den Planbereich als Wohnbaufläche und gemischte Baufläche darstellt.

2.3 Frühere Vorschriften

Innerhalb der Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 148 wird aufgehoben:

- Der Bebauungsplan Nr. 3 für das Gebiet zwischen Osterallee, Wasserlooser Weg, B 199 und Schottweg, rechtsverbindlich seit dem 24.01.1966 - .

2.4 Baumschutzverordnung

Der Planbereich unterliegt der "Stadtverordnung zum Schutz der Bäume in der Stadt Flensburg" vom 08. November 1979.

3. STÄDTEBAULICHE MAßNAHMEN

3.1 Gründe für die Planaufstellung

Die Straße Am Goldregen dient heute in ihrem Südteil nur einseitig als Erschließungsanlage. Daher soll durch den Bebauungsplan eine geordnete Bebauung der südlich angrenzenden, zum Teil von einer Gärtnerei genutzten Fläche entsprechend den Zielvorstellungen der Gemeinde ermöglicht werden. Damit wird eine Vervollständigung der Bebauung des östlichen Randes des Stadteiles Breedland ermöglicht.

3.2 Art und Maß der Nutzung

Die vorgesehene Bebauung im Planbereich ist auch unter dem Gesichtspunkt der Schallemissionen zu sehen, die von der Nordstraße (B 199) ausgehen.

Deshalb wurde das Plangebiet von der B 199 aus nach Norden unter Berücksichtigung des nördlich der Straße "Am Goldregen" angrenzenden "reinen Wohngebietes" in drei Bereiche gegliedert:

- a) Flächen für Schallschutzmaßnahmen, entsprechend der vorliegenden schalltechnischen Stellungnahme
- b) Mischgebiet
- c) Allgemeines Wohngebiet

zu a) Nach der schalltechnischen Stellungnahme des Gesundheitsamtes wird entlang der B 199 ein Lärmschutzwall festgesetzt. Die Höhe beträgt 2,0 m über Straßenniveau und läuft in dem nach Osten hin ansteigenden Gelände aus.

zu b) Für den heute im Planbereich ansässigen Gartenbaubetrieb wird mit der Festsetzung eines Mischgebietes und entsprechender überbaubarer Flächen die Voraussetzung für den weiteren Bestand gegeben. Um im Mischgebiet eine nicht gewollte Entwicklung zu unterbinden, wurden Tankstellen ausgeschlossen.

zu c) Im Bereich des allgemeinen Wohngebietes wird nach Art und Maß der baulichen Nutzung eine Bebauung festgesetzt, die sich unter Berücksichtigung der näheren Umgebung in die vorhandene Siedlungsstruktur einfügt.

Nach der schalltechnischen Stellungnahme des Gesundheitsamtes ist im Bereich des allgemeinen Wohngebietes ein Nachtwert von 45 dB(A) festgestellt worden, der den Planungsrichtpegel nach der Vornorm zur DIN 18 005 von 1971 damit um 5 dB(A) überschreitet.

Mit der Festsetzung von Gebäuden mit einhüftigem Dach (WA II D), die zur Westseite zweigeschossig errichtet werden können, wird dem seitlichen Schalleinfall aus dem östlichen Bereich entgegengewirkt.

Weiterhin sollten entsprechende Grundrißlösungen der einzelnen Baukörper angestrebt werden.

Eine zusätzliche abschirmende Funktion hat auch die 18 m breite Schutzanpflanzung, die an der östlichen Planbereichsgrenze vorgesehen ist.

Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden selbst sind nicht erforderlich, da zur Abminderung der geringfügigen Überschreitung normale Bauausführungen ausreichen.

3.3 Öffentlicher Personennahverkehr

In der Straße "Wasserlooser Weg" verkehrt eine Buslinie. Haltestellen befinden sich am Rande des Plangebietes.

3.4 Öffentliche Einrichtungen

Die notwendigen Gemeinbedarfseinrichtungen, wie Schulkindergarten, Kinderspielplatz, Kirchen, Gemeindezentrum, Poststelle usw. sind außerhalb des Plangebietes in zumutbarer Entfernung vorgesehen oder schon vorhanden. Das gleiche gilt für die Versorgung und der Kommunikation dienenden Einrichtungen.

3.5 Parkplätze / Stellplätze

Private Kfz.-Stellplätze sowie Garagen für die geplante Wohnbebauung Am Goldregen sind in einer Anlage in ausreichender Anzahl festgesetzt.

Öffentliche Parkflächen sind in ausreichender Anzahl entlang der Straßen Am Goldregen und Weg vorhanden.

3.6 Gliederung des Plangebietes

Der Bebauungsplan Nr. 48 gliedert die Flächen wie folgt:

Mischgebiet	ca. 1,40 ha
Allgemeines Wohngebiet	0,75 ha
Verkehrsflächen	0,08 ha
Stellplatzflächen	0,17 ha
Gesamtflächen	2,40 ha

3.7 Kosten der städtebaulichen Maßnahmen

Aus- und Umbau des Rad- und Fußweges: ca. DM 60.000,--

3.8 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Wasser, Strom und Fernwärme ist gesichert, ebenso die Entsorgung und die Abfallbeseitigung.

4. ERSCHLIEßUNG

Das Plangebiet ist durch die vorhandene Straße " Am Goldregen ausreichend erschlossen. Eine Zufahrt zum Grundstück des Gartenbaubetriebes wird als Überwegungsrecht von der Straße "Wasserlooser Weg" gesichert.

Eine neuzuschaffende Rad- und Fußwegverbindung wird von der Straße "Wasserlooser Weg" in Richtung "Wasserloos" vorgesehen. Für eine spätere Verbreiterung der Nordstraße (B 199) wurde eine entsprechende Fläche berücksichtigt (12 m vom heutigen befestigten Fahrbahnrand nach Norden).

Für die Erschließung der Wohnbebauung (WA II D) ist ein Geh- und Leitungsrecht festgesetzt. Die Breite von 3,50 m ist konstruktiv bedingt. Sie muß die Verlegung der erforderlichen unterirdischen Leitungen sicherstellen. Die notwendigen Hauszuwegungen können geringer bemessen werden.

5. ERSCHLIEßUNGSBEITRÄGE

Nach den Vorschriften der §§ 127 ff Bundesbaugesetz 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 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 städtischen Abwasseranlagen, deren Herstellungskosten durch Anschlußbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz sowie der Beitrags- und Gebührensatzung der Stadt Flensburg gedeckt werden.

Im Auftrage:

Scnw