

Begründung für den Bebauungsplan

"Zypressenweg" Nr. 224

1.0 Planbereich

Der Planbereich liegt im Osten der Stadt nördlich der Nordstraße (B199).
Plangrenzen sind:

im Norden: der Wendehammer der Straße Zypressenweg und die südliche Grenze der Fläche "Langes Moor".

im Osten: die östliche Freiflächengrenze, die ca. 10m westlich der Reithalle verläuft,

im Süden: die Wegeverbindung Osteralle Glücksburg sowie die nordöstliche Grenze des Gebäudes der Begegnungsstätte Breedland

im Westen: die östliche Grenze der Gebäudezeilen Zypressenweg Nr.66-80

2.0 Rechtliche Vorschriften

2.1 Rechtsgrundlagen

Die Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind das Baugesetzbuch (BauGB), mit dem auf ihm beruhenden Rechtsvorschriften, wie z.B. die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanzVO) sowie die Landesbauordnung (LBO).

2.2 Flächennutzungsplan

Der neue Flächennutzungsplan stellt die Fläche östlich des Wendehammers des Zypressenweges als kleine Wohnbaufläche zur Abrundung des vorhandenen Wohngebietes dar. Diese Darstellung war möglich nachdem eine übergeordnete Straßenplanung, deren Trassenverlauf hier vorgesehen war, aufgegeben wurde. Mit dieser Maßnahme findet die Siedlungsentwicklung nach Osten hin ihren Abschluß.

3.0 Gründe für die Planaufstellung

Insbesondere im Osten der Stadt Flensburg fehlen geeignete Grundstücke, die für den Bau kostengünstiger Familienheime bereitgestellt werden. Für das Gebäude liegen konkrete Investitionsabsichten vor, sodaß mit der zügigen Realisierung der Planung gerechnet werden kann. Die äußere Erschließung des Gebietes ist faktisch mit dem Zypressenweg gegeben, sodaß auch das Gebot der effektiven Ausnutzung der vorhandenen Erschließungsanlagen eine zügige Bebauung nahelegt. Es wird damit (wenn auch ein bescheidener) Beitrag zur Eindämmung der Stadtumlandwanderung geleistet.

4.0 Städtebauliche Maßnahmen

Die Planung zur Abrundung des Wohngebietes Zypressenweg sehen den Bau von 6-8 kostengünstige Reihenhäuser vor. Es soll eine kleine moderate Anlage entstehen, die den legitimen Interessen der Eigentümer der angrenzenden Grundstücke Rechnung tragen. Die angrenzenden Häuser sind zweigeschossig ausgeführt. Für den Planbereich ist eine eingeschossige Bauweise zuzüglich Dachgeschoß festgesetzt. In Verbindung mit der maximal zulässigen Dachneigung von 45° ergibt sich eine Höhenbeschränkung, die für die angrenzenden Nachbarn akzeptabel sein müßte. Das ursprüngliche Planungskonzept sah zwei Geschosse vor. Auf Anregung der Nachbarn auf der frühzeitigen Bürgeranhörung sind die nunmehr getroffenen Festsetzungen gewählt worden. Durch die neue Anlage sind die Gartenbereiche der vorhandenen Bebauung nicht beeinträchtigt, da eine konsequente Ausrichtung der Gärten nach Westen besteht.

Die Stellplätze werden in ausreichender Anzahl in einer Gemeinschaftsgaragenanlage, die direkt vom Wendehammer am Zypressenweg anfahrbar ist, untergebracht. Von einem öffentlichen Fußweg aus, der die Fußwegebeziehung nach Osten hin sichert, wird die Hausgruppe über einen privaten Wohnweg auf der Ostseite fußläufig erschlossen. In diesem Bereich ist eine Baulinie festgesetzt, um einen einheitlichen Charakter zu wahren. Der Abstand zwischen Baulinie und Grundstücksgrenze ist so bemessen, daß nach Osten hin ein Knick als abschirmendes Landschaftselement angepflanzt, ein ausreichend breiter Wohnweg vorgesehen, sowie eine kleine Vorgartenzone angelegt werden kann. In dieser Zone ist auch ein Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger angeordnet.

5.0 Grünfestsetzungen

Auf einen eigenständigen GOP wird verzichtet, da die Eingriffsfläche kleiner als 2ha ist. Dennoch ist der Ausgleich zu sichern. Als grünordnerische Maßnahme sind in den Bebauungsplan aufgenommen:

- Anlage eines Knicks an der Ost- und Südseite.
- Anpflanzgebote am Garagenhof
- Festsetzungen einer Maßnahmefläche, die dem Eingriff durch die Wohnbebauung als Ausgleich zugeordnet ist.
- Festsetzung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung einer "naturnahen Spielfläche".

6.0 Sonstiges

Die Versorgung mit Wasser und Elektrizität sowie die Abfallbeseitigung sind gesichert. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch Anschluß an die zentrale Abwasseranlage der Stadt.

Das unbelastete Oberflächenwasser wird durch Kanalstauvolumen mit Drosselung zurückgehalten. Der Bau eines Rückhaltebeckens mit Klärfunktion ist nicht erforderlich. Die Versorgung mit Fernwärme ist möglich.

7.0 Flächenbilanz

-Wohnbaufläche	-	0,22ha
-Verkehrsfläche	-	0,01ha
-Grünfläche	-	0,78ha
davon Ausgleichsfläche	-	0,19ha
-Gemeinschaftsgaragen	-	<u>0,05ha</u>
 Gesamtfläche	-	<u>1,06ha</u>

8.0 Erschließungsbeiträge

Nach den Vorschriften des BauGB § 127 ff. 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 gem. § 8 des Kommunalabgabengesetzes 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 Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz in Verbindung mit der Kanalbaubeitragssatzung der Stadt Flensburg gedeckt werden.