

B E G R Ü N D U N G

für den Bebauungsplan Nr. 33
Friedrich-Ebert-Straße

1. PLANBEREICH

Der Planbereich liegt im südlichen Teil der Flensburger Altstadt am Kreuzungspunkt wichtiger Verkehrswege. Er wird begrenzt:

Im Norden vom Südermarkt und der Angelburger Straße,
im Westen von der Dr.-Todsens-Straße,
im Süden und Osten von der Friedrich-Ebert-Straße.

2. RECHTLICHE VORSCHRIFTEN

2.1 Rechtsgrundlagen

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

2.2 Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan wurde gem. § 8 Bundesbaugesetz aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, der den Planbereich als "gemischte Baufläche" darstellt.

2.3 Aufzuhebende Satzungen

Innerhalb der Grenzen des Geltungsbereiches der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 werden aufgehoben:

- a) Der bisherige Bebauungsplan Nr. 33, rechtsverbindlich seit dem 18.02.1970
- b) der Bebauungsplan Nr. 9, rechtsverbindlich seit dem 20.01.1968
- c) der Bebauungsplan Nr. 10, rechtsverbindlich seit dem 24.07.1968
- d) die "Satzung der Stadt Flensburg über die Erhaltung baulicher Anlagen für den Bereich Altstadt".

2.4 Zu beachtende Vorschriften

2.4.1 Archäologische Denkmäler

Das Plangebiet liegt im mittelalterlichen Siedlungsbereich der Stadt Flensburg. Archäologische Funde bei Bau- und Erschließungsmaßnahmen sind unverzüglich dem Landesamt für Vor- und Frühgeschichte anzuzeigen.

2.4.2 Denkmalschutz

Das Haus Angelburger Straße 2 ist als "Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung" in das Denkmalsbuch eingetragen; ebenso das außerhalb des Planbereiches an der Westseite der Dr.-Todsens-Straße liegende "Kloster zum Heiligen Geist". Veränderungen an und in der Umgebung eines eingetragenen unbeweglichen Kulturdenkmals bedürfen gemäß § 9 des "Gesetzes zum Schutz der Kulturdenkmale" (Denkmalschutzgesetz) der Genehmigung durch die Denkmalpflegebehörde.

2.4.3 Altstadtsatzung

Die Angelburger Straße und die Dr.-Todsens-Straße unterliegen der "Satzung der Stadt Flensburg über besondere Anforderungen an bauliche und Werbeanlagen im Bereich der Altstadt", rechtsverbindlich seit dem 01.06.1976.

2.4.4 Baumschutzverordnung

Der Planbereich unterliegt der "Stadtverordnung zum Schutz der Bäume in der Stadt Flensburg" vom 08.11.1979.

3. BEREICHSBESCHREIBUNG

3.1 Grundstücksstruktur

Von der Angelburger Straße gehen lange und schmale Grundstücke durch bis zur Friedrich-Ebert-Straße. Lediglich im Westen des Planbereiches sind durch den späteren Bau der Dr.-Todsens-Straße relativ kleine Grundstücke entstanden.

3.2 Bestehende Bebauung

Die Grundstücke im Plangebiet sind weitgehend bebaut. Die Bebauung an der Angelburger Straße variiert von einigen zweigeschossigen giebelständigen Gebäuden mit ausgebautem Satteldach und einseitigem Grenzabstand bis zu fünfgeschossigen Flachdachbauten in geschlossener Bauweise, deren fünftes Geschoß als Staffelgeschoß ausgebildet ist. Die Bebauung der Dr.-Todsens-Straße besteht aus traufständigen, viergeschossigen Gebäuden mit ausgebautem Satteldach sowie fünfgeschossigen Gebäuden in geschlossener Bauweise. Die Friedrich-Ebert-Straße ist relativ spät gebaut worden, wodurch ehemals rückwärtige Gebäude zur "Straßenfront" wurden. Die ungeordnete und unregelmäßige Bebauung setzt sich im Blockinneren fort. Den östlichen Abschluß des Plangebietes bildet ein zwei- bis dreigeschossiges Kaufhaus in üblicher Zweckbauweise.

3.3 Nutzung

Lediglich an der Dr.-Todsens-Straße befindet sich in Obergeschossen Wohnnutzung, ansonsten wird die Bebauung im Planbereich gewerblich genutzt. Das Angebot umfaßt überörtliche Bedarfsdeckung mit erheblichem Flächenanspruch, höherwertiges Warenangebot, Dienstleistungen, private Verwaltungen, Büros und Praxen. Die Friedrich-Ebert-Straße ist die wichtigste innerstädtische Verkehrsader; die Dr.-Todsens-Straße und Angelburger Straße weisen sehr hohe Fußgängerfrequenzen auf.

4. STÄDTEBAULICHE MASSNAHMEN

4.1 Gründe für die Planaufstellung

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 umfaßt einen Teil des Kerngebietes der Flensburger Innenstadt. Sie wird erforderlich, da die bisherigen Planfestsetzungen für vorhandene Veränderungs- und Erneuerungsabsichten in diesem Bereich nicht genügend Spielraum bieten. Zudem behindern sie die erwünschte Verbesserung der heutigen städtebaulich unbefriedigenden Situation im südlichen Bereich des Plangebietes.

4.2 Art und Maß der Nutzung

Entsprechend der bisherigen und auch weiterhin zu stärkenden Nutzung ist der Planbereich als Kerngebiet ausgewiesen. Die gewerbliche Nutzung beansprucht einen hohen Flächenbedarf, so daß die Grundstücke intensiv ausgenutzt sind.

Planungsziel ist es, für diesen relativ kleinen Block die innenstadtgemäße Randbebauung zu erhalten, zu komplettieren oder überhaupt erst zu schaffen.

- Die vier- bis fünfgeschossige Bebauung der Dr.-Todsens-Straße soll erhalten bleiben. Um dieses auf den sehr kleinen Grundstücken rechtlich zu ermöglichen, sind entsprechend hohe Geschößflächenzahlen festgesetzt.
- Auf der Südseite der Angelburger Straße herrscht eine zwei- bis fünfgeschossige Bebauung vor, wobei das Straßenbild im wesentlichen durch vier- bis fünfgeschossige Gebäude geprägt wird. Durch die festgesetzte drei- bis fünfgeschossige Bebauung soll der räumliche Eindruck verbessert werden.
- An der Friedrich-Ebert-Straße soll statt der bisher auf den Straßenraum wirkenden rückwärtigen Bebauung eine Blockrandbebauung neu geschaffen werden. Damit soll die ungegliederte Fläche im südlichen Planbereich städtebaulich geordnet, gefaßt und für das Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung (Kloster) und das Deutsche Haus eine ansprechend gestaltete Umgebung geschaffen werden.

Um sowohl den baulichen Bestand und die gegenwärtige Nutzung sichern zu können als auch die erwünschte städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen, werden für die Blockrandbebauung die Geschözzahlen als Höchst- und Mindestgrenzen bzw. als zwingend festgesetzt und gemäß § 17 Abs. 9 Baunutzungsverordnung die Werte des § 17 Abs. 1 Spalte 4 Baunutzungsverordnung überschritten. Dabei wurde auch berücksichtigt, daß die Randbebauung an der Friedrich-Ebert-Straße zum Teil über einer öffentlichen Verkehrsfläche liegt, deren Grundstücksfläche bei der Berechnung der zulässigen Grund- und Geschößflächenzahlen nicht berücksichtigt wird.

Das Plangebiet stellt einen innerstädtischen Einkaufs- und Wohnbereich dar. Diese Funktionen sollen beibehalten und gestärkt werden. Eine Ansiedlung von Spielhallen könnte diese Zweckbestimmung in Frage stellen. Um ihre Zulässigkeit im Einzelfall beurteilen zu können, läßt der Text Nr. 2 Spielhallen nur ausnahmsweise zu.

4.3 Besondere Regelungen

Bei den fünfgeschossigen Gebäuden im Planbereich ist das fünfte Geschöß als Staffelgeschöß ausgebildet. Dieses Prinzip soll beibehalten werden (Nr. 5).

4.4 Erhaltungsbereich

Die neben dem Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung liegenden Gebäude Angelburger Straße 4 und 6 sind wegen der Ensemblewirkung gemäß § 39 h Bundesbaugesetz als erhaltenswert festgesetzt. Die Erhaltungsgründe sind im Text Nr. 10 enthalten.

4.5 Erschließung

Der Planbereich ist über die angrenzenden Straßen erschlossen. Um aber den Geschäftsbereich vom Individualverkehr zu entlasten, soll die Anbindung ausschließlich über die auch verkehrlich neu geordnete Südseite des Plangebietes erfolgen. Diese Absicht wird dadurch unterstützt, daß bis auf den südlichen Planbereich ein Ein- und Ausfahrtsverbot festgesetzt wurde.

4.6 Parkplätze/Stellplätze

Der Bebauungsplan weist ca. 50 öffentliche Parkplätze aus. Weitere öffentliche Parkieranlagen befinden sich in unmittelbarer Nähe am Deutschen Haus, am Rathaus und im Parkhaus an der Roten Straße.

Erforderliche Stellplätze können, soweit dies nicht auf den eigenen Grundstücken möglich ist, entsprechend den Vorschriften der Landesbauordnung auch in der Nachbarschaft nachgewiesen werden. Im gesamten Planbereich sind Tiefgaragen an beliebiger Stelle zulässig.

4.7 Kosten der städtebaulichen Maßnahmen

Umgestaltung des Parkplatzes an der Friedrich-Ebert-Straße: 200.000,-- DM

4.8 Gliederung des Plangebietes

Baufläche Kerngebiet	1,3 ha
Verkehrsflächen	<u>0,8 ha</u>
Gesamtfläche	2,1 ha

5. SONSTIGES

5.1 Soziale Maßnahmen

Sollten wider Erwarten soziale Maßnahmen erforderlich werden, wird die Stadt unter Einsatz personeller und sachlicher Mittel die Betroffenen informieren, beraten und betreuen.

5.2 Ver- und Entsorgung

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

5.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Haltestellen befinden sich an allen das Plangebiet begrenzenden Straßen.

5.4 Öffentliche Einrichtungen

Die in der Innenstadt vorhandenen Einrichtungen sind in der Lage, den Bedarf zu decken.

5.5 Schallschutz

In immissionsmäßiger Hinsicht sind die Verkehrsgeräusche der Friedrich-Ebert-Straße und des Einmündungsbereiches Dr.-Todsens-Straße von Bedeutung. Eine schalltechnische Stellungnahme ergab eine Planungsrichtpegel-Überschreitung sowohl für die Tages- als auch für die Nachtzeit im Bereich der Randbebauung. In den abgeschirmten Innenhöfen liegen die ermittelten Schallpegel unter den zulässigen Werten, so daß dort keine schallschützenden Maßnahmen erforderlich werden.

Durch Verkehrsberuhigungsmaßnahmen im Bereich des Südermarktes wurde der Individualverkehr in Richtung Friesische Straße ausgeschlossen. Durch diese Maßnahme werden Angelburger Straße und Dr.-Todsens-Straße nur noch vom öffentlichen Personennahverkehr und Anlieferverkehr befahren. Durch spätere Umbaumaßnahmen in diesem Straßenbereich läßt sich das Verkehrsaufkommen noch weiter reduzieren, so daß auch hier auf schallschützende Maßnahmen verzichtet werden kann.

Da Flächen für den aktiven Lärmschutz zum Bau von Lärmschutzwänden oder -wällen nicht zur Verfügung stehen, können in den Verkehrszonen mit einer Überschreitung der Planungsrichtpegel für die im Kerngebiet zulässigen Wohnungen nur ausreichende Schalldämmwerte der Außenbauteile der Gebäude zu annehmbaren Wohnverhältnissen führen.

Für die Durchführung von Schallschutzmaßnahmen ist die DIN-Norm 4109, Teil 6, Entwurf Februar 1979, zugrunde zu legen, aus der die Mindestwerte der Luftschalldämmung von Außenwänden, Dächern und Fenstern ($R'w$ bzw. R_w) zu entnehmen sind.

Um zur Durchsetzung entsprechend rechtliche Voraussetzungen zu schaffen, wird im Bebauungsplan die textliche Festsetzung Nr. 11 getroffen.

5.6 Erschließungsbeiträge

Nach den Vorschriften der §§ 127 ff. Bundesbaugesetz i. V. m. 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 i. V. m. der Straßenbeitragsatzung 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 Ausbaufwandes.

Die Kosten der Grundstücksentwässerung gehören zu den Einrichtungen der städtischen Abwasseranlagen, deren Herstellungskosten durch Anschlußbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz sowie der Beitrags- und Gebührensatzung für die Stadt Flensburg gedeckt werden.

Im Auftrage

Sow