

Begründung

für die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Lilienthalstraße" (Nr. 60)

1) Planbereich

Der Änderungsbereich umfaßt ein bestehendes Gewerbegebiet und wird begrenzt durch:

- im Norden dem Langberger Weg
- im Osten dem Friedensweg, der Marienau, einer Linie ca. 60 m westlich parallel zum Friedensweg,
- im Süden dem Friedensweg, der Lilienthalstraße, der nördlichen Grenze des Bebauungsplanes Nr. 61,
- im Westen der Bundesbahnlinie Flensburg-Pattburg.

2) Rechtliche Vorschriften

2.1 Rechtsgrundlagen

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

2.1 Flächennutzungsplan

Die Bebauungsplanänderung entspricht gemäß § 8 BauGB dem wirksamen Flächennutzungsplan, der den Planbereich als gewerbliche Baufläche darstellt.

3) Gründe für die Planänderung

Die Bebauungsplanänderung umfaßt ein bestehendes Gewerbegebiet. Sie soll unter Beibehaltung der vorhandenen Struktur den Plan an die Vorschriften der Baunutzungsverordnung 1990 anpassen und den in diesem Gebiet im Grundsatz unerwünschten Einzelhandel einschränken, die Anlagen für sportliche Zwecke und Vergnügungsstätten ausschließen.

4) Städtebauliche Maßnahmen

4.1 Einzelhandel

Strukturveränderungen im Einzelhandel haben zu einer zunehmenden Nachfrage nach Standorten in Gewerbe- und Industriegebieten geführt. Im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung hat die Stadt ihre Gewerbe- u. Industriegebiete fernab vom Stadtzentrum und getrennt von den Wohngebieten ausgewiesen.

Der Einzelhandel muß dagegen im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung in der Regel den zentralen Versorgungsbereichen -also dem Stadtzentrum und den Stadtteilzentren- vorbehalten bleiben. Von Einzelhandelsbetrieben im Gewerbe- u. Industriegebiet Lilienthalstraße müßten negative Auswirkungen insbesondere auf die kleineren Nahversorgungsbereiche der Wohngebiete auf der westlichen Höhe und im Stadtteil Weiche erwartet werden. Durch die textliche Festsetzung Nr. 7 wird der Einzelhandel deshalb im Planbereich eingeschränkt.

4.2 Anlagen für sportliche Zwecke

In den benachbarten Wohngebieten auf der westlichen Höhe und im Stadtteil Weiche sind ausreichende Sportanlagen vorhanden. Zusätzlich besteht im nördlich angrenzenden Gewerbegebiet Westerallee mit "Sportland" eine gewerbliche Sportanlage. Im Interesse einer Erhaltung der bestehenden gewerblichen Bauflächen werden Anlagen für sportliche Zwecke durch die textliche Festsetzung Nr. 8 für die Gewerbegebiete ausgeschlossen.

4.3 Vergnügungsstätten

Für den Kernbereich der Stadt bestehen Regelungen, welche die Ausbreitung von Vergnügungsstätten auf bestimmte Zonen begrenzen. Um ein Ausweichen dieser im Grundsatz unerwünschten Einrichtungen in die Gewerbegebiete zu vermeiden, wird ihre Zulässigkeit durch die textliche Festsetzung Nr. 9 für die Gewerbegebiete ausgeschlossen.

Im Auftrag

Schröter

-Schröter-

