

B e g r ü n d u n g

für die Zweite Änderung (Ergänzung) des Bebauungsplanes "Beiderseits der Lilienthalstraße (Südteil) (Nr. 61)

1. Planbereich

Der Änderungsbereich umfaßt ein bestehendes Gewerbegebiet. Dieses wird begrenzt durch

- im Norden: die südliche Grenze des Bebauungsplanes Nr. 60, die Lilienthalstraße und den Friedensweg,

- im Osten: die Ostgrenze des Flurstückes 135 der Flur B 41,

- im Süden: die Südgrenzen der Flurstücke 135, 134, 121, 100, 97, 82, 93, 92 und 93 der Flur B 41,

- im Westen: dem Ochsenweg, die Nordgrenze der Flurstücke 26 der Flur A 41 sowie 92, 90, 88, 86, 82 der Flur B 41 und die Bahnlinie Flensburg - Pattburg.

2. Rechtliche Vorschriften

2.1 Rechtsgrundlagen

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

2.2 Flächennutzungsplan

Die Änderung (Ergänzung) des Bebauungsplanes entspricht gem. § 8 BauGB dem wirksamen Flächennutzungsplan, der den Planbereich als gewerbliche Baufläche darstellt.

3. Gründe für die Planänderung

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

4. Städtebauliche Maßnahmen

4.1 Einzelhandel

Strukturveränderungen im Einzelhandel haben zu einer starken Nachfrage von meist großflächigen Einzelhandelsbetrieben nach Standorten in Gewerbegebieten geführt. Die Gewerbe- und Industriegebiete sind im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung fernab vom Stadtzentrum und getrennt von den Wohngebieten ausgewiesen worden. Diese in der Regel mit erheblichem Aufwand an öffentlichen Mitteln geschaffenen gewerblichen Bauflächen sollen vorwiegend dem produzierenden Gewerbe vorbehalten bleiben.

Der Einzelhandel soll sich im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung auf die zentralen Versorgungsbereiche - das Stadtzentrum und die Stadtteilzentren - konzentrieren. Die Steigerung der Lebensqualität in den Stadtteilen und in der Innenstadt ist ein langjähriges Ziel der Stadtentwicklungsplanung. Dieses Ziel kann nur erreicht werden, wenn in den Stadtteilzentren Entwicklungsmöglichkeiten für Handwerk, Dienstleistungen, Handel und Wohnen vorhanden sind. Die uneingeschränkte Zulassung von Einzelhandelseinrichtungen in Gewerbegebieten würde diesem Ziel zuwiderlaufen.

Zwar hat die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in diesen Gebieten infolge des Wettbewerbs im Einzelhandel zunächst positive Auswirkungen für den Verbraucher. Langfristig jedoch kann dies zu einer massiven Beeinträchtigung der Verbraucherinteressen führen und zwar dann, wenn in den Stadtteilzentren bestehende Einkaufseinrichtungen infolge des Kaufkraftabzugs ihre Geschäfte schließen, was wiederum eine Gefährdung der flächendeckenden Versorgung im Nachbereich mit Gütern des täglichen Bedarfs nach sich zieht. Die Stadt Flensburg ist daher bemüht, die Entwicklung des Einzelhandels - insbesondere die großflächiger Einzelhandelsprojekte - in Übereinstimmung mit den Zielen der Stadtentwicklung soweit wie möglich zu steuern, um die zentralen Einkaufsfunktionen der Innenstadt und der Stadtteilzentren zu erhalten und weiter zu entwickeln. Desweiteren sollen die ausgewiesenen Gewerbegebiete vor dem Eindringen von reinen Einzelhandelsnutzungen geschützt werden.

Von Einzelhandelsbetrieben im Industrie- und Gewerbegebiet beiderseits der Lilienthalstraße (Südteil), 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. 2 wird der Einzelhandel deshalb im Planbereich eingeschränkt. Durch diese Festsetzung erhält der produzierende Betriebszweig Vorrang vor dem Einzelhandel; die Betriebe können aber dennoch ihrer Branchenstruktur entsprechend Einzelhandel betreiben. Gänzlich ausgeschlossen wird nur der Einzelhandel mit Gütern des täglichen Bedarfs, um die o. g. Nahversorgungsbereiche vor den o. g. negativen Auswirkungen zu schützen.

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 3 für die Industrie- und 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. 4 ausgeschlossen. Damit soll gleichzeitig auch eine Zweckentfremdung der knappen Gewerbeflächen verhindert werden.

4.4 Umstellung auf die Baunutzungsverordnung 1990

Der Bebauungsplan Nr. 61 wurde unter Geltung der Baunutzungsverordnung 1977 aufgestellt. Nach Rechtskraft der Bebauungsplanänderung ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung 1990 anzuwenden. Dies hat Auswirkungen auf das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung, da gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO 1990 bei der Ermittlung der Grundfläche nun auch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen usw. mitzurechnen sind. Es ist aber nicht zu erwarten, daß dadurch die Grundstücksnutzung im Planbereich beeinträchtigt wird, da die zulässige Grundfläche durch die im § 19 Abs. 4 Satz BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 % bzw. bis zur Kappungsgrenze von 0,8 überschritten werden darf und darüber hinaus in Einzelfällen von der Einhaltung der sich aus § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ergebenden Grenzen abgesehen werden kann.

Wesentliche Nachteile für Grundstückseigentümer ergeben sich somit nicht.

Im Auftrag



Dr. Peter Schroeders

