

B e g r ü n d u n g

für den Bebauungsplan Nr. 64

1. Gründe für die Planaufstellung

Bei dem Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 64 handelt es sich um ein bestehendes Gewerbegebiet. Die Neuaufstellung soll unter Beibehaltung der vorhandenen Strukturen Erweiterungs- und Entwicklungsmöglichkeiten für die bestehenden Gewerbebetriebe schaffen, den Plan an die Vorschriften der Baunutzungsverordnung 1977 anpassen und den in diesem Gebiet unerwünschten Einzelhandel mit Lebensmitteln ausschließen.

2. Rechtliche Vorschriften

2.1 Rechtsgrundlagen

Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist das Bundesbaugesetz in der Fassung vom 18. 8. 1976 (Bundesgesetzblatt I, S. 2256) mit den Änderungen durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebau-recht vom 6. 7. 1979 (Bundesgesetzblatt I, S. 949) in Verbindung mit der 1. Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 9. 12. 1960 (Gemeindeverordnungsblatt Schleswig-Holstein, S. 198).

2.2 Flächennutzungsplan

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

2.3 Aufzuhebende Satzung

Innerhalb der Grenzen des neu aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 64 wird aufgehoben: der bisherige Bebauungsplan Nr. 64, in Kraft getreten am 20. 7. 1978.

3. Lage und Grenzen

3.1 Lage innerhalb der Stadt

Das Plangebiet liegt im Süden der Stadt Flensburg in einem großen zusammenhängenden Gewerbegebiet. Im Norden grenzen Gewerbe-, Misch- und Sondergebiet, im Osten und Süden die Bahnlinie Flensburg-Pattburg, im Westen Gewerbe- sowie ein kleines Wohngebiet an.

3.2 Grenzen des Geltungsbereiches

Der Bebauungsplan umfaßt das Gebiet zwischen der Schleswiger Str., der Gutenbergstr., der Eckernförder Landstr., den nördlichen Grenzen der Flurstücke 55 der Flur H 41 sowie 34, 38 und 37 der Flur H 42, dem Steinfelder Weg, der nördlichen Grenze des Flurstückes 28 der Flur H 42 und der Bahnlinie Flensburg-Pattburg.

4. Städtebauliche Maßnahmen

4.1 Art der Nutzung

Die bestehende Ausweisung des gesamten Planbereiches als "Gewerbegebiet" wird beibehalten. Durch die nunmehr gültige Fassung von 1977 der Baunutzungsverordnung werden jedoch Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Zusätzlich wird durch die textliche Festsetzung Nr. 1 der Einzelhandel mit Lebensmitteln ausgeschlossen, um die Existenz des bestehenden kleinen Einkaufsbereiches für das Wohngebiet an der Rude nicht zu gefährden.

4.2 Maß der Nutzung

Die zulässige Grundflächenzahl wird einheitlich für das gesamte Baugebiet auf 0,6, die Geschößflächenzahl auf 1,8 erhöht. Diese Werte entsprechen dem in den Flensburger Gewerbegebieten üblichen. Die zulässige Geschößzahl orientiert sich am Bestand, der maßstabbildend ist.

4.3 Bauweise

Entsprechend dem uneinheitlichen Bestand wird die geschlossene Bauweise als Regel festgesetzt, durch die textliche Festsetzung Nr. 5 jedoch als Ausnahme auch die offene Bauweise ermöglicht.

4.4 Emissionsschutz

Um Störungen des westlich angrenzenden Wohngebietes an der Fuchskuhle auszuschließen, wird durch die textliche Festsetzung Nr. 3 bestimmt, daß vom westlichen Teil des Gewerbegebietes nur solche Emissionen ausgehen dürfen, die den Planungsrichtpegel für ein Mischgebiet nicht überschreiten.

4.5 Erschließung

Das Gebiet ist durch bestehende Straßen erschlossen. Durch die Eckernförder Landstr. und die Schleswiger Str. ist der Anschluß an das überörtliche Verkehrsnetz gegeben. Private Gleisanschlüsse an das Bahnnetz sind vorhanden. In der Gutenbergstr., Max-Planck-Str. und Eckernförder Landstr. müssen innerhalb der Verkehrsflächen öffentliche Parkplätze ausgebaut werden. Die notwendigen privaten Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen.

4.6 Gliederung

Durch den Bebauungsplan werden die vorhandenen Flächen wie folgt gegliedert:

Gewerbegebiet	33,8 ha
Verkehrsflächen	3,39 ha
Gesamtflächen	37,19 ha

4.7 Kosten der städtebaulichen Maßnahmen

Ausbau der Eckernförder Landstr. (Länge ca. 360 m)	900 000,00 DM
Ausbau des Steinfeldes Weges	350 000,00 DM
Ausbau des Parkstreifens an der Guten- bergstr.	60 000,00 DM
Ausbau des Parkstreifens an der Max-Planck-Str.	70 000,00 DM

Nach den Vorschriften der §§ 127 ff BBauG 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, den 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.

5. Sonstiges

5.1 Ordnung des Grund und Bodens

Für den Ausbau der Parkplätze müssen Flächen aus Privatbesitz erworben werden. Dies soll, soweit möglich, freihändig geschehen.

5.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Wasser, Strom, Fernwärme sowie die Abfallbeseitigung sind gesichert. Die Entwässerung erfolgt durch Anschluß an die zentrale Kläranlage.

Im Auftrage

Schul