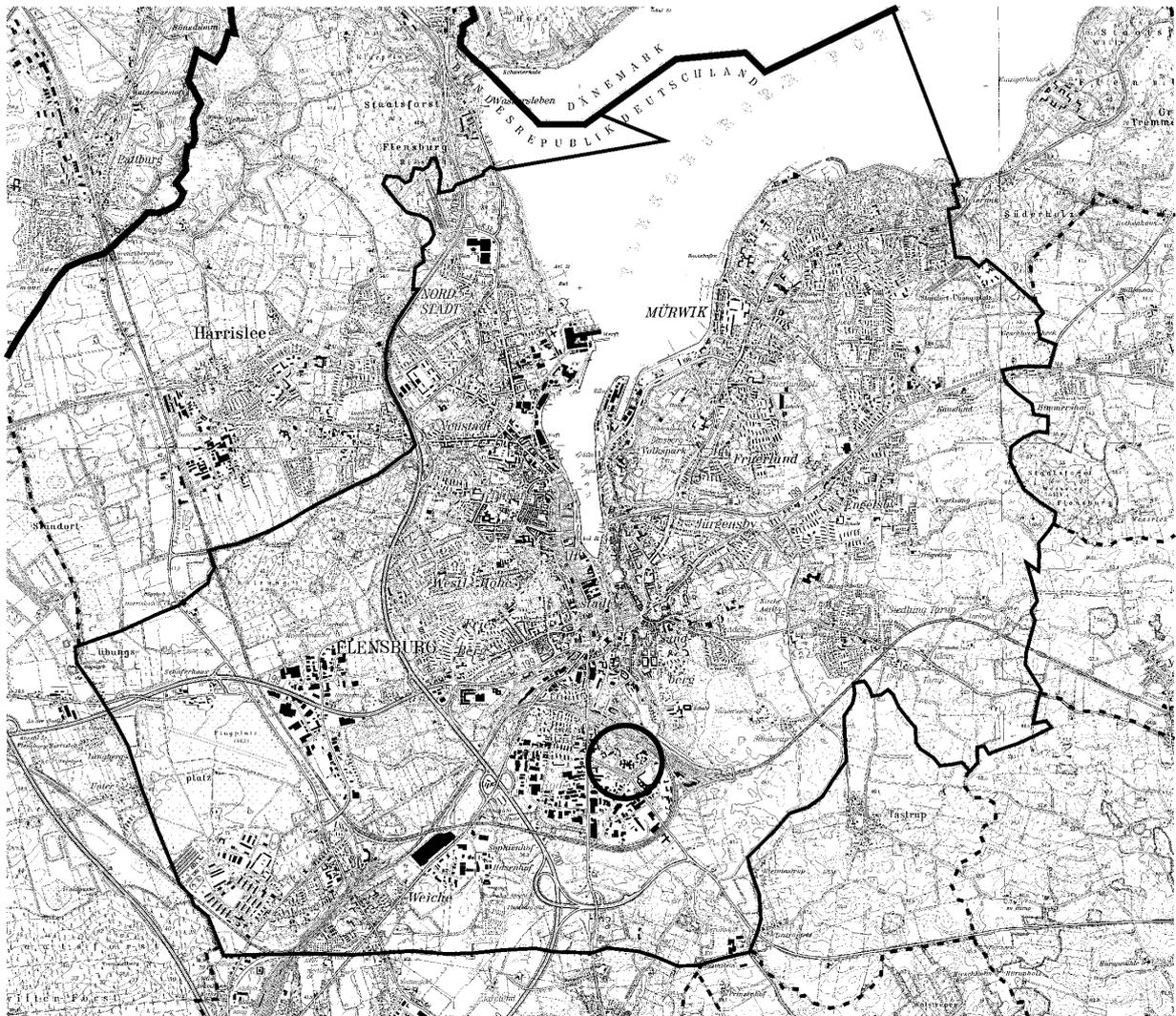


Begründung

Zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 89 „Steinfelder Weg“



Inhalt

1.	Plangebiet.....	3
2.	Rechtliche Vorschriften.....	3
2.1	Rechtsgrundlagen.....	3
2.2	Flächennutzungsplan	3
2.3	Landschaftsplan, Grünordnungsplan	3
2.4	Weitere Vorschriften	3
2.5	Aufzuhebende Satzungen	3
3.	Beschreibung des Gebietes.....	3
4.	Anlass für die Planaufstellung.....	4
5.	Planinhalt und Festsetzungen	4
5.1.	Städtebauliches Konzept	4
	5.1.1. Gender-Planung	4
5.2.	Erschließung, Infrastruktur.....	5
	5.2.1. Verkehrserschließung.....	5
	5.2.2. Öffentlicher Personennahverkehr	5
	5.2.3. Ruhender Verkehr	5
	5.2.4. Technische Infrastruktur	5
5.3.	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	5
	5.3.1. Art der baulichen Nutzung	5
	5.3.2. Maß der baulichen Nutzung.....	5
	5.3.3. Bauhöhen	5
5.4.	Bauweise und Baugrenzen.....	6
	5.4.1. Bauweise	6
	5.4.2. Baugrenzen	6
5.5.	Stellplätze	6
5.6.	Abschirmung von Nebenanlagen	6
5.7.	Grünordnung.....	6
5.8.	Altlasten.....	6
5.9.	Immissionsschutz / Emissionsbegrenzung.....	6
5.10.	Denkmalschutz.....	7
6.	Umweltbericht gem. § 2a BauGB / Umweltprüfung.....	7
7.	Gebietsgliederung / Flächengliederung.....	7
8.	Erschließungsbeiträge / Kosten städtebaulicher Maßnahmen	7
8.1.	Erschließungskosten.....	7
9.	Pläne und Anlagen.....	8

1. Plangebiet

Das Plangebiet umfasst das Grundstück Eckernförder Landstraße Nr. 65 und Steinfelder Weg Nr. 20

2. Rechtliche Vorschriften

2.1 Rechtsgrundlagen

Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind das **Baugesetzbuch** (BauGB) vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) in der zur Zeit gültigen Fassung sowie die auf dem BauGB beruhenden Rechtsverordnungen, wie z. B. die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO 1990), die **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90), die **Landesbauordnung** (LBO 2000) und das **Landesnaturenschutzgesetz** (LNatSchG).

2.2 Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan wird gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus der 30. Änderung des Flächennutzungsplans von 1998 entwickelt. Dieser weist den Planbereich als „Gewerbliche Baufläche“ aus.

2.3 Landschaftsplan, Grünordnungsplan

Auch der Landschaftsplan stellt für diesen Bereich eine bestehende gewerbliche Baufläche dar.

Die Aufstellung eines Grünordnungsplanes ist nicht notwendig, da es sich hier um ein bestehendes Gewerbegebiet handelt und somit keine erstmalige Inanspruchnahme von Flächen vorbereitet wird. Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelungen entfallen somit ebenfalls.

Im übrigen handelt es sich um eine Überplanung von Flächen, die einem Planungs- und Baurecht älterer Fassung unterlagen. Die nunmehr festgelegte Bebaubarkeit ergibt keine erhöhten Eingriffsvolumina.

Schützenswerte Flächen nach Landes-, Bundes- oder Europarecht liegen nicht vor.

2.4 Weitere Vorschriften

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die „Satzung der Stadt Flensburg zum Schutze der Bäume in der Stadt Flensburg“ und die „Satzung der Stadt Flensburg über die Abwasserbeseitigung der Stadt Flensburg“ (Abwassersatzung) in der jeweils aktuellen Fassung.

2.5 Aufzuhebende Satzungen

Mit In-Kraft-Treten der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Steinfelder Weg" (Nr. 89) wird innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplan "Steinfelder Weg" (Nr. 89), rechtsverbindlich seit dem 10.12.1995 außer Kraft gesetzt.

3. Beschreibung des Gebietes

Der Änderungsbereich liegt am nordöstlichen Rande des Gewerbegebietes „Süd“, unmittelbar an der Hauptverkehrsstraße „Eckernförder Landstraße“. Der Planbereich grenzt mit drei Seiten an vorhandene Gewerbegebiete an. Lediglich im Norden befinden sich die Altenpflegeeinrichtung „Valentiner-Hof“ und die Waldorf-Schule.

4. Anlass für die Planaufstellung

Das Grundstück des Fernmeldezentrams ist im Bebauungsplan als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Fernmeldezentrum ausgewiesen, was auf die Tätigkeit im Fernmeldebereich der ehemals staatlichen Deutschen Bundespost bzw. Deutschen Telekom zurückzuführen ist.

Die in dem modernen Fernmeldezentrum vorgehaltenen Büroflächen werden mittlerweile nicht mehr im vollem Umfang für die Aufgabenerfüllung der nunmehr privaten Deutschen Telekom benötigt, ohne dass der Standort Flensburg zur Disposition steht. Es stellt sich aber die Frage einer zukunftssträchtigen Anschlussverwendung für die modernen Räumlichkeiten.

Das vorhandene Gebäude wird auch zukünftig weit überwiegend von der zwischenzeitlich privatisierten Deutschen Telekom AG zur Erfüllung ihrer Aufgaben benötigt werden.

Es bietet sich eine Vermietung von Teilflächen an (andere) private Firmen an. Diese Umnutzung ist aber aufgrund der bestehenden Ausweisung in den Bauleitplänen nicht genehmigungsfähig.

Durch eine entsprechende Änderung im Bebauungsplan und Ausweisung als Gewerbegebiet können die entsprechenden Voraussetzungen geschaffen werden. Änderungen der baulichen Substanz, der Nutzungsintensitäten und der Zufahrt sind damit nicht verbunden.

5. Planinhalt und Festsetzungen

5.1. Städtebauliches Konzept

Wie schon unter Pkt. 4 beschreiben sollen hier nur die rechtlichen Voraussetzungen zur Vermietung von Teilflächen an private Firmen geschaffen werden. Eine bauliche Erweiterung der vorhandenen Gebäude ist zur Zeit nicht vorgesehen. Geringe Erweiterungen wären aber im Rahmen der vorgesehenen Festsetzungen zulässig.

Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben auf dem Grundstück soll durch eine textliche Festsetzung ausgeschlossen werden.

Auch die Nutzung auf dem Grundstück Steinfelder Weg Nr. 20 kann unter Bestandsschutzgesichtspunkten bestehen bleiben. Bei einer möglichen Umnutzung sollte dieser Bereich aber der angrenzenden Nutzung zugeführt werden, wie es auch schon in dem Ursprungsplan vorgesehen war, oder aber ausschließlich als Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter vorgesehen werden.

5.1.1. Gender-Planung

Auf der Ebene der Bauleitplanung ist die geschlechtsspezifische Relevanz mit dem Ziel der Gleichstellung von Frauen und Männern nicht unmittelbar erkennbar. Im Zuge der Bürgerbeteiligung besteht für jede gesellschaftliche Gruppe gleichermaßen die Möglichkeit der Einflussnahme auf die Planung. Gesellschaftlich bedingte geschlechtsspezifische Ungleichgewichte z.B. bei der Besetzung von politischen Gremien oder Verbänden, die an der Bauleitplanung als Entscheidungsträger beteiligt sind oder im Zuge der Behördenbeteiligung gehört werden, können durch die Planung selbst nicht beeinflusst werden.

In Bezug auf die täglichen Lebensabläufe von Frauen und Männern (Erwerbsleben, Verknüpfung des Erwerbs- und des Gesamt- Alltags, Mobilität, Kinder und Kinderbetreuung, Freizeit, soziale Kontakte ...) wird durch den Bebauungsplan ein Angebot

unterbreitet, dass allenfalls ein Gerüst darstellt und nur von den zukünftigen Bewohnern mit Leben erfüllt werden kann.

5.2. Erschließung, Infrastruktur

5.2.1. Verkehrserschließung

Der Planbereich ist über die vorhandenen Straßen „Valentinerallee“ und „Eckernförder Landstraße“ gut an das örtliche und überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden. Das Grundstück liegt direkt an diesen Verkehrsflächen, sodass keine zusätzlichen Erschließungsstraßen notwendig sind. Da es sich hier um ein bestehendes Baugebiet handelt, ist gewährleistet, dass alle erschließungstechnischen Fragen gelöst sind.

5.2.2. Öffentlicher Personennahverkehr

In unmittelbarer Nähe des Gebietes befindet sich die Haltestelle „Valentinerallee“ der Linien 12 und 15. Auch der Bahnhof Flensburg befindet sich in fußläufiger Entfernung (ca 1 km). Somit ist das Gebiet sehr gut an das ÖPNV-Netz angeschlossen.

5.2.3. Ruhender Verkehr

Auf dem Betriebsgrundstück können die für einen ordnungsgemäßen Betriebsablauf notwendigen privaten Stellplätze nachgewiesen werden. Zusätzlich befinden sich in der Valentinerallee und entlang der Eckernförder Landstraße öffentliche Parkplätze in Längsaufstellung.

5.2.4. Technische Infrastruktur

Die Versorgung mit Wasser, Elektrizität und Fernwärme erfolgt durch die vor Ort ansässigen Versorgungsträger. Die Ableitung des Schmutz- und Regenwassers erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz.

5.3. Art und Maß der baulichen Nutzung

5.3.1. Art der baulichen Nutzung

Da hier zukünftig weiterhin eine Büronutzung vorgesehen ist, wird das Baugebiet gem. §8 BauNVO als Gewerbegebiet festgesetzt. Hier sind entsprechend §8 Abs.2 Nr.2 BauNVO Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude allgemein zulässig. Auch das bestehende Wohngrundstück „Steinfelder Weg Nr. 20“ wird als Gewerbegebiet festgesetzt, um dieses, wie auch bisher vorgesehen, in die angrenzende Nutzung überführen zu können. Die bestehende Nutzung kann aber im Rahmen des Bestandsschutzes bestehen bleiben.

5.3.2. Maß der baulichen Nutzung

Ein Maß der baulichen Nutzung ist im Gewerbegebiet nicht festgesetzt worden, da es sich hier um einen bestehenden Gebäudekomplex handelt und die eng gefassten Baugrenzen nur eingeschränkte Erweiterungsmöglichkeiten zulassen. Lediglich für das kleine eingeschobene Grundstück am Steinfelder Weg ist eine Grundflächenzahl festgesetzt, die sich an vergleichbare Situationen orientiert.

5.3.3. Bauhöhen

Für das Gewerbegebiet ist eine maximale Bauhöhe festgesetzt, die den vorhandenen Bestand berücksichtigt. Höhenmäßige Erweiterungen sind nicht vorgesehen.

Für die kleine Fläche am Steinfelder Weg ist, entsprechend dem Bestand, eine eingeschossige Bebauung festgesetzt.

5.4. Bauweise und Baugrenzen

5.4.1. Bauweise

Als zulässige Bauweise ist innerhalb des Gewerbegebietes die abweichende Bauweise, § 22 Abs. 4 BauNVO gewählt. Innerhalb der abweichenden Bauweise dürfen Gebäude ohne seitlichem Grenzabstand und ohne Längenbegrenzung nach § 22 Abs. 2 BauNVO errichtet werden. Damit werden auch Gebäudelängen über 50 m möglich. Dieses berücksichtigt auch die Besonderheiten des baulichen Bestandes in diesem Bereich.

5.4.2. Baugrenzen

Zur Erhaltung der gestalteten Freiräume und des dort vorhandenen Baum- und Grünbestandes sind die Baugrenzen um den vorhandenen Gebäudebestand eng gefasst worden. Lediglich an einigen Stellen sind geringe Erweiterungen denkbar. Auch die vorhandene Feuerwehrezufahrt ist bei der Festsetzung der überbaubaren Fläche berücksichtigt worden.

5.5. Stellplätze

Die vorhanden Stellplatzanlagen für die Mitarbeiter sind in ihrem Bestand festgesetzt worden und sollen in dieser Ausgestaltung erhalten bleiben

5.6. Abschirmung von Nebenanlagen

Der häufig in Gewerbegebieten anzutreffende negative Eindruck rückwärtiger Grundstücksflächen entlang städtischer Einfallstraßen soll dadurch vermieden werden, dass Standplätze von Containern und Müllbehältern sowie Flächen zur Warenlagerung gegenüber dem öffentlichen Raum abzuschirmen sind. (textl. Festsetzung Nr. 7)

5.7. Grünordnung

Da es sich in diesem Bauleitplanverfahren um eine Umnutzung des vorhandenen Gebäudes und gleicher Nutzung der Freiflächen handelt, sind keine umgestaltenden Maßnahmen und damit keine Änderungen des vorhandenen baulichen Zustandes vorgesehen. Damit entfallen auch Regelungsnotwendigkeiten nach Naturschutzrecht wie Eingriff/ Ausgleich etc.

5.8. Altlasten

Aus dem vorhandenen Altlastenkataster ist keine zu beachtende Altlast bzw. Altablagerung bekannt, sodass hier keine Sanierungsmaßnahmen ersichtlich sind. Auch die gewerbliche Folgenutzung würde beim Vorhandensein von geringen Bodenbelastungen keine Sanierungsmaßnahmen erforderlich machen.

5.9. Immissionsschutz / Emissionsbegrenzung

Im Rahmen der Bauleitplanverfahrens ist eine Schalltechnische Untersuchung für das Gebiet durchgeführt worden. Diese Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass sich in der derzeitigen Situation am Gebäude Steinfelder Weg Nr. 20 durch das bestehende

Sondergebiet „Fernmeldezentrum“ keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete ergeben.

Gegenstand der Planung ist lediglich das Sondergebiet in ein Gewerbegebiet umzuwandeln. Unter Berücksichtigung der angrenzenden Gewerbegebiete und der neuen Gewerbefläche mit einem immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel von 58 dB(A)/m² tags und 43 dB(A)/m² nachts sind an dem Gebäude Steinfelder Weg Nr. 20 keine Konflikte nach Maßgabe der Ta Lärm zu erwarten.

5.10. Denkmalschutz

Im Baugebiet sind keine denkmalpflegerischen Belange berührt.

6. Umweltbericht gem. § 2a BauGB / Umweltprüfung

Durch die in diesem bauleitplanerischen Verfahren enthaltene Zielsetzung der Überführung des Sondergebietes „Fernmeldezentrum“ in ein Gewerbegebiet bei verbleibenden Festsetzungen des baulichen Volumens ergeben sich keine neuen und zusätzlichen Betroffenheiten von Schutzgütern jeglicher Art. Insofern wird auf die Abhandlung und die Abfassung eines Umweltberichts verzichtet.

7. Gebietsgliederung / Flächengliederung

Durch den Bebauungsplan werden die vorhandenen Flächen wie folgt gegliedert:

Gewerbeflächenflächen ca. 3,93 ha

Gesamtfläche ca. 3,93 ha

8. Erschließungsbeiträge / Kosten städtebaulicher Maßnahmen

9. Erschließungskosten

Gemäß der „Satzung über die Erhebung von Beiträgen für den Ausbau von Straßen, Wegen und Plätzen der Stadt Flensburg“ (Straßenbeitragssatzung) entsprechend dem Kommunalabgabengesetz des Landes Schleswig - Holstein in der Fassung vom 17.03.1978, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.12.1979 werden Beiträge von den Eigentümern der angrenzenden Grundstücke gezahlt werden.

Nach den Vorschriften des Baugesetzbuches 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 Straßenwegen und Plätzen gemäß § 8 des Kommunalabgabengesetzes in Verbindung mit der Straßenbeitragssatzung von den Grundstückseigentümern bzw. von den an der Nutzung dinglich Berechtigten, denen der Ausbau Vorteile bringt, einen Ausbaubeitrag. Dieser liegt zwischen 25 und 75 % des Ausbaufwandes.

Die Entwässerungsanlagen auf den Grundstücken sind nicht Teil der städtischen Abwasseranlagen. Die städtischen Abwasseranlagen enden an der Grundstücksgrenze. Die Grundstücksanschlussleitungen bis zur Grundstücksgrenze gehören zu den Einrichtungen der städtischen Abwasseranlagen, deren Herstellungskosten durch Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz in Verbindung mit der Kanalbaubeitragssatzung der Stadt Flensburg gedeckt werden.

10. Pläne und Anlagen

Bebauungsplan im DIN A3 Format

Johannes Delfs

Hans-Friedrich Kroll