

B e g r ü n d u n g

für den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Westerallee Ost" (Nr. 94)

1. PLANBEREICH

Das Plangebiet liegt im Westen der Stadt Flensburg in einem zusammenhängenden Gewerbegebiet. Im Norden grenzen Flächen für die Landwirtschaft, im Süden grenzt ein Sondergebiet und im Westen und Osten weitere Gewerbegebiete an.

Der Planbereich wird begrenzt:

- im Westen und Norden durch die Westerallee,
- im Osten durch eine Nord-Süd-Linie über das Flurstück 21 ca. 100 m östlich der Raiffeisenstraße, die südliche Grenze des Flurstückes 21, die östlichen Grenzen der Flurstücke 87, 59, 80, 75, 77, 78 und 39 der Flur B 44, und den Wittenberger Weg,
- im Süden durch die Lecker Chaussee (Bundesstraße B 199).

2. RECHTLICHE VORSCHRIFTEN

2.1 Rechtsgrundlagen

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

2.2 Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 8 Baugesetzbuch aus dem wirk-samen Flächennutzungsplan entwickelt, der den Planbereich als gewerbliche Baufläche, Fläche für die Landwirtschaft sowie Verkehrsfläche darstellt.

2.3 Aufzuhebende Satzungen

Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes wird innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches der bisher gültige Bebauungsplan Nr. 94, in Kraft getreten am 07. Oktober 1976, aufgehoben.

2.4 Weitere Vorschriften

2.4.1 Schutz der Bäume

Der Planbereich unterliegt der "Satzung der Stadt Flensburg zum Schutze der Bäume in der Stadt Flensburg" vom 02.02.1988.

2.4.2 Landschaftsschutz

Der südöstliche Planbereich unterliegt der "Stadtverordnung zum Schutze von Landschaftsteilen in Flensburg" vom 01. Januar 1976, zuletzt geändert durch die 6. Änderungsverordnung vom 25.01.1988.

3. Gründe für die Planaufstellung

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 94 umfaßt ein bestehendes Gewerbegebiet und eine Fläche für gartenbauliche Erzeugung. Die Neuaufstellung soll unter Beibehaltung der vorhandenen Strukturen den Plan an die Vorschriften der BauNVO 1990 anpassen und den in diesem Gebiet im Grundsatz unerwünschten Einzelhandel einschränken.

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 Gewerbegebiete unter erheblichem Aufwand öffentlicher Mittel fern der Innenstadt und getrennt von 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 Gewerbegebiet-West 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. 1 werden Einzelhandelsbetriebe deshalb grundsätzlich ausgeschlossen.

4.2 Vergnügungsstätten

Für den Kernbereich der Stadt bestehen Regelungen, welche die Ausbreitung von Vergnügungsstätten auf bestimmte Zonen begrenzt. Um ein Ausweichen dieser im Grundsatz unerwünschten Einrichtungen in die Gewerbegebiete zu vermeiden, wird ihre Zulässigkeit durch die textliche Festsetzung Nr. 2 ausgeschlossen. Damit soll gleichzeitig auch eine Zweckentfremdung der knappen Gewerbeflächen verhindert werden.

4.3 Maß der Nutzung

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung entspricht dem in den Flensburger Gewerbegebieten üblichen. Es läßt auch eine angemessene Erweiterung der vorhandenen Betriebe zu.

4.4 Bauhöhen

Nördlich und östlich des Gewerbegebietes sind Grünflächen zur Renaturierung, als Dauerkleingärten, Parkanlagen und Spielplätze, Flächen für die Forstwirtschaft und für die Landwirtschaft vorhanden bzw. geplant. Im westlichen Bereich befindet sich der Verkehrslandeplatz Flensburg-Schäferhaus.

Die baulichen Anlagen des Gewerbegebietes sind mit der o. a. Umgebung in Einklang zu entwickeln, daß sie auf das Landschaftsbild und der beabsichtigten Gestaltung nicht störend wirken.

Um die erhaltenswerten Eigenheiten der Umgebung zu berücksichtigen, ist die größte zulässige Höhe für alle Bauwerke über N.N. festgesetzt. Diese beachtet ebenfalls den § 13 des Luftverkehrsgesetzes.

Betriebswirtschaftlich notwendige bauliche Erweiterungen und Überschreitungen der festgesetzten Höhe von Gewerbebetrieben können im Einzelfall zugelassen werden, wenn das Vorhaben sich mit den öffentlichen Belangen vereinbaren läßt (siehe textliche Festsetzung Nr. 3).

4.5 Erschließung/Park- und Stellplätze

Das Gebiet ist durch die vorhandenen, bereits ausgebauten Straßen ausreichend erschlossen.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit werden entlang der Bundesstraße B 199 als Zubringer zur Bundesautobahn A 7 sowie im Einmündungsbereich der Westerallee/B 199 Grundstückszu- und -ausfahrten ausgeschlossen.

Der Wittenberger Weg (Teilstück in Nord-Südrichtung) dient der Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen und als Geh- und Radweg der Verbindung zur Straße "Am Friedenshügel" (B 199). Die erforderlichen öffentlichen Parkplätze sind entlang der Westerallee und der Raiffeisenstraße vorhanden. Die notwendigen privaten Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken unterzubringen.

4.6 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Unter stadtgestalterischen Gesichtspunkten ist zwischen dem Gewerbegebiet und der B 199 ein mit einem Anpflanzgebot versehener Bereich festgesetzt, der eine gestalterische Verbesserung der Einfahrtsituation der Stadt bewirken soll.

Zur Gliederung der großflächigen Gewerbegebiete ist entlang der Westerallee ein Anpflanzgebot festgesetzt, das für notwendige Erschließungen der Grundstücke unterbrochen werden kann.

Die für die Landschaft charakteristischen Bäume und Knicks sind in einem weitgehend naturnahen Zustand zu belassen und zu erhalten. Sie stehen als Übergang zur offenen Landschaft und den Gewerbegebieten (siehe textliche Festsetzung Nr. 5).

4.7 Fläche für die Landwirtschaft

Im südöstlichen Planbereich befindet sich ein gartenbaulicher Erzeugungsbetrieb. Um dessen Existenz zu sichern, ist dieser als "Fläche für die Landwirtschaft" festgesetzt. Zum Schutz der seltenen Pflanzen ist beiderseits des offenen Bachlaufes Marienau eine "naturbelassene Fläche" ausgewiesen.

4.8 Gliederung

Durch den Bebauungsplan werden die vorhandenen Flächen wie folgt gegliedert:

Gewerbegebiet	15,58 ha
Grünfläche	0,64 ha
Fläche für die Landwirtschaft	1,57 ha
Verkehrsflächen	<u>2,70 ha</u>
Gesamtfläche	20,49 ha

5. SONSTIGES

5.1 Erschließungsbeiträge

Nach den Vorschriften der §§ 127 ff. Baugesetzbuch 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 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 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.

5.2 Ver- und Entsorgung

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

Im Auftrag

Schröter

- Schröter -

