

Begründung

für die 1. Änderung des Bebauungsplanes "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 grenzen 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, 87 und 93 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 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt, der den Planbereich als gewerbliche Baufläche, Flächen für die Landwirtschaft sowie Verkehrsfläche darstellt.

2.3 Aufzuhebende Satzungen

Mit Rechtskraft dieser Bebauungsplanänderung wird die textliche Festsetzung Nr. 1 des bisher gültigen Bebauungsplanes Nr. 94, in Kraft getreten am 28.06.1992, 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 in der letzten Fassung.

2.4.2 Landschaftsschutz

Der südöstliche Planbereich unterliegt der Stadtverordnung zum Schutze von Landschaftsteilen in Flensburg vom 01.01.1976, zuletzt geändert durch die 6. Änderungsverordnung vom 25.01.1988.

1. GRÜNDE FÜR DIE PLANÄNDERUNG

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 94 soll das Instrument des Einzelhandelsausschlusses im Gewerbegebiet weiterentwickelt und differenziert werden.

Während die Zulässigkeit von Einzelhandel in der textlichen Festsetzung Nr. 1 des alten Bebauungsplanes Nr. 94 auf Waren abstellte, " die der jeweilige Betrieb selbst herstellt, weiterverarbeitet oder repariert", sowie darauf, daß "Herstellung, Weiterverarbeitung bzw. Reparatur gegenüber dem Verkauf überwiegen müssen", stellt die neue textliche Festsetzung auf Waren ab, "die der jeweilige Betrieb selbst herstellt, ver- oder bearbeitet, repariert oder die im räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit dem Produktions- oder Handwerksbetrieb stehen".

Mit dieser Differenzierung soll nicht mehr auf das Flächenverhältnis von Verkauf und Produktion abgestellt werden, sondern auf den funktionalen Zusammenhang. Damit wird es möglich, z. B. Kfz-Betriebe, die nicht city-relevant sind und auch nicht in einem Sondergebiet untergebracht werden sollen, nach wie vor in einem Gewerbegebiet unterzubringen. Darüber hinaus wird in der neuen textlichen Festsetzung der generell unzulässige innenstadtrelevante und stadtteilrelevante Einzelhandel explizit genannt, was eine größere planungsrechtliche Sicherheit für die Beurteilung von Vorhaben bringt.

4. STÄDTEBAULICHE MAßNAHMEN

4.1 Einzelhandel

In dem Gewerbegebiet sind durch die textliche Festsetzung Nr. 1 Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. In dem Gebiet hat sich in den 80er Jahren die Ansiedelung von Einzelhandelsbetrieben vollzogen, was im Ergebnis eines komplexen Abwägungsprozesses als städtebauliche Fehlentwicklung eingestuft wird, der es mit geeigneten Mitteln entgegenzusteuern gilt.

Mehrere Gründe sind dafür maßgebend:

1. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sollen in einem Fachmarktzentrum zusammengefaßt werden, um die raumordnerischen und regionalplanerischen Vorteile für die Stadt ausschöpfen zu können.
2. Die als Gewerbegebiete festgesetzten Gebiete sollen ausdrücklich dem klassischen Gewerbe, wie Produktions- und Handwerksbetrieben sowie auch produktionsorientierten Dienstleistungsbetrieben vorbehalten bleiben. Dieser Grund war schon für die Beschlußfassung der Ratsversammlung über den alten Bebauungsplan Nr. 94 (Satzungsbeschluß 20.06.1991) maßgebend.
3. Die City hat wichtige oberzentrale Einkaufsfunktionen dauerhaft zu erfüllen. Die Stadtteilzentren sollen die verbrauchernahe Versorgung der Wohnbevölkerung sicherstellen. Zur Sicherung und Stärkung der Zentrenstruktur ist der Ausschluß von Einzelhandel auch im Gewerbegebiet West vorgenommen worden.

Zu Punkt 1

Anfang der 80er Jahre gab es in Flensburg erste Überlegungen über die Planung eines Einkaufszentrums außerhalb der Innenstadt. Ausgangspunkt war die Empfehlung der Landesplanungsbehörde an die Stadt Flensburg, ihre Zentralität durch Ausweisung geeigneter Flächen für großflächige Einzelhandelsbetriebe zu sichern. Die Planung eines Einkaufszentrums wurde jedoch u. a. wegen der Bedenken des Einzelhandels aus der Innenstadt nicht weiter verfolgt.

Die Ansiedlung großflächiger Einzelsbetriebe erfolgte aber dennoch, und zwar fallweise in den einzelnen Gewerbegebieten, so daß heute in allen Flensburger Gewerbegebieten auch Einzelhandelsbetriebe anzutreffen sind. So hatten sich bis Anfang der 90er Jahre in dem vorliegenden Bebauungsplan-Bereich im wesentlichen vier reine Einzelhandelsbetriebe angesiedelt, nämlich im nördlichen Bereich ein Möbel-Einzelhandel und im südlichen Bereich ein Baumarkt, ein Einzelhandel mit Unterhaltungselektronik und ein Teppichmarkt. Im übrigen war der Bebauungsplan-Bereich durch wenige Betriebe des Großhandels und der Produktion, überwiegend jedoch durch Handwerksbetriebe sowie

Lager- und Verwaltungsgebäude für Produktions- und Handwerksbetriebe geprägt.

Anfang der 90er Jahre lagen bei der Stadt Flensburg Anfragen für weitere rd. 50.000 m² Verkaufsfläche vor. Über die Hälfte der Ansiedlungsbegehren konzentrierte sich auf Flächen in bestehenden Gewerbegebieten. Gleichzeitig war aber zu sehen, daß die Stadt Flensburg durch die Planung großflächiger Einzelhandelsbetriebe in den Nachbarzentren Husum, Schleswig und auch der dänischen Gemeinde Bov an Bedeutung als Oberzentrum verlieren würde.

Um also einerseits die Position des Oberzentrums Flensburg als Einkaufsstadt in der Region zu festigen und wenn möglich auszubauen und andererseits die unerwünschte Einzelhandelsentwicklung in den Gewerbegebieten in geordnete Bahnen zu lenken, wurde von der Stadt die Ausweisung eines Sondergebietes zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe (Fachmarktzentrum) erneut untersucht.

Als Kriterien für die Standortwahl wurden genannt:

- Das Fachmarktzentrum soll eine Ausstrahlung auf die Region haben, die geeignet ist, den Einzugsbereich der Einkaufsstadt Flensburg nachhaltig zu erweitern.
- Es muß so plaziert sein, daß es aus mehreren Richtungen optimal anfahrbar ist.
- Der mit dem Fachmarktzentrum verbundene Verkehrsdruck muß erträglich abwickelbar sein.
- Eine günstige Verknüpfung mit der City muß gewährleistet sein.
- Nachteilige Auswirkungen auf benachbarte Gewerbegebiete sind zu vermeiden.

Grundlage für die Dimensionierung und Sortimentierung des Fachmarktzentrums war das Einzelhandelsgutachten der PRISMA vom April 1991. Sechs Standorte (Schäferhaus, Boreasmühle/Gewerbegebiet West, Nikolaiallee, Weiche, Schleswiger Straße, Eckernförder Landstraße) sind geprüft worden. Der Standort Boreasmühle/Gewerbegebiet West, der zum Bebauungsplan Nr. 94 gehört, ist in die Standortauswahl für das Fachmarktzentrum aufgenommen worden, weil sich in seinem südlichen Bereich bereits der Ansatz einer Einzelhandelskonzentration befand.

Unter Berücksichtigung der Kriterien ist der Standort Schleswiger Straße als Standort für das Fachmarktzentrum ausgewählt worden:

Gründe, die gegen den Standort Gewerbegebiet West sprachen, von dem der Bebauungsplan Nr. 94 einen Teil umfaßt, waren:

- Die Verkehrsanlagen sind schon jetzt ausgelastet. Durch Erhöhung des Verkehrsaufkommens würde sich der Druck auf bestehende Gewerbebetriebe verstärken.

- Die für die regionale Ausstrahlung notwendige Größenordnung von ca. 40.000 m² Verkaufsfläche zuzüglich Nebenflächen und Flächen für den ruhenden Verkehr ist hier nicht entwickelbar gewesen.
- Weitere negative Auswirkungen auf das vorhandene produzierende Gewerbe im Gewerbegebiet West wären durch den Umnutzungsdruck zu erwarten. Damit wäre die jetzt noch vorhandene überwiegende gewerbliche Nutzung gefährdet.
- Insbesondere aus städtebaulicher Sicht ist hinzuzufügen, daß ein Fachmarktzentrum Verkaufsflächen für verschiedene Einzelhandelsbetriebe in einer baulichen Einheit anbietet; es handelt sich also nicht um eine Ansammlung einer Reihe von "Einzelbausteinen". Ein solcher Kontext ist im Gewerbegebiet West nicht erreicht gewesen. Diese gegen die Entwicklung eines Fachmarktzentrum in dem Bereich Boreasmühle/Gewerbegebiet West sprechende vorgefundene Situation hat sich nicht wesentlich geändert. Weitere Einzelhandelsgenehmigungen sind in diesem Bereich nicht erteilt worden. Der Bebauungsplan-Bereich oder Teile davon sind aufgrund der unveränderten Situation auch heute nicht als Einzelhandelssondergebiet geeignet.

Zu Punkt 2

Die ökonomische Basis der Stadt Flensburg wird nachhaltig durch den produzierenden Sektor mitbestimmt. Deshalb ist es eine wichtige Aufgabe der Siedlungsvorsorgeplanung, diesem Sektor ausreichend Entfaltungsmöglichkeiten in der Stadt zu sichern. Die einschränkenden Festsetzungen für den Einzelhandel verfolgen u. a. genau dieses Ziel. Ende der 80er Jahre hat es in den Gewerbegebieten regelrechte Verdrängungskonkurrenzen zwischen Einzelhandel und dem klassischen Gewerbe gegeben. Es bestand die Gefahr, daß - würde die Planung nicht gegensteuern - für das klassische Gewerbe bald keine ausreichenden Flächen mehr zur Verfügung gestanden hätten.

Heute zeichnet sich eine gewisse Nachfrageschwäche im produzierenden Bereich nach Gewerbeflächen ab, während nach wie vor eine starke Nachfrage von Einzelhandel für eine Neuansiedlung oder eine Erweiterung besteht. Es ist allerdings nicht daran gedacht, unter dem Eindruck einer aktuellen relativen Marktschwäche Flächen in Gewerbegebieten, die dem klassischen Gewerbe gewidmet sind, für das klassische Gewerbe aufzugeben. In den letzten zehn Jahren hat es immer wieder starke Schwankungen in der Nachfrage gegeben, so daß mit einem Anhalten der Marktschwäche nicht zu rechnen ist. Neue Gewerbeflächen stehen aber praktisch nicht zur Verfügung, um in kommenden Jahren eine erneute starke Nachfrage wieder auffangen zu können. Auch die mittel- und langfristige Vorhaltung in Gewerbegebieten zur Verfügung stehender Flächen für diesen Nutzungszweck ist Aufgabe der Bauleitplanung. In der Abwägung wird also der mittel- und langfristigen Flächensicherung für das klassische Gewerbe ein größeres Gewicht beigemessen, als den auf kurzfristige Verwertung angelegten Interessen

einzelner Grundeigentümer in den einzelnen Gewerbegebieten, die auf die weitere Ansiedlung oder Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben gerichtet sind. Außerdem kann aufgrund dieser kurzfristigen Interessen eine weitere Dispersion von Einzelhandelsstandorten in der Stadt nicht hingenommen werden, ohne den Einzelhandel in der Stadt insgesamt zu schwächen, wie jüngst durch eine Studie des Einzelhandelsverbandes (vorgelegt von: Dr. Lademann & Partner, 1995), dargelegt wurde. Zudem wäre aus stadtwirtschaftlicher Sicht zu befürchten, daß Landesmittel zurückgezahlt werden müßten, die zur Erschließung von Gewerbeflächen bereitgestellt worden sind, sofern weiterhin Gewerbeflächen durch Einzelhandel umgenutzt werden.

Zu Punkt 3

Die Innenstadt ist das Zentrum des Einzelhandels des Oberzentrums Flensburg. Diese zentrale Einkaufsfunktion muß in der Zukunft gesichert und weiter ausgebaut werden. Große städtische Infrastrukturprojekte, wie der Umbau des ZOB und der Schiffbrücke, zielen auf die Stärkung der Innenstadt ab. Hierzu ist es auch notwendig, ein breites Warensortiment in der Innenstadt aufrechtzuerhalten und weiter zu profilieren und soviel Einkaufsströme wie möglich in die Innenstadt zu lenken. Das Fachmarktzentrum übernimmt dabei Cityergänzungsfunktionen. Es bietet vorrangig Branchen und Betriebsformen Platz, die aufgrund ökonomischer und stadtstruktureller Rahmenbedingungen in der City keinen Standort finden und zudem cityverträglich sind.

Die verbrauchernahe Versorgung der Wohnbevölkerung soll in den Stadtteilen erfolgen, weil das dem Leitbild von der Stadt der kurzen Wege entspricht und weil dadurch die Identifikation der Bewohner mit ihrem Stadtteil gefördert wird. Deshalb ist in der textlichen Festsetzung Nr. 1 nochmals ausdrücklich auf den generellen Ausschluß des Einzelhandels mit Gütern des täglichen Bedarfs abgestellt worden.

Alle aufgezählten Gründe stellen den Bestandsschutz von vorhandenen Einzelhandelsbetrieben in den Gewerbegebieten nicht in Frage. Art. 14 Abs. 1 GG gewährt baulichen Anlagen, die im Einklang mit dem materiellen Baurecht errichtet wurden, Bestandsschutz. Dieser berechtigt dazu, die bauliche Anlage zu erhalten und wie bisher zu nutzen, auch wenn dieses nach nunmehr geltendem Recht nicht mehr zulässig ist. Instandsetzung, Modernisierung sowie die Anpassung der baulichen Anlagen an gewandelte Lebensgewohnheiten (z. B. Einbau sanitärer Einrichtungen, Errichtung von Garagen) sind zulässig. Unzulässig sind hingegen Ergänzungen, Erweiterungen oder Nutzungsänderungen. Der Bestandsschutz endet mit dem Abriß, der Zerstörung oder der Baufälligkeit des Bauwerkes.

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 Gewerbebetriebe 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 Landschaft vorhanden bzw. geplant. Im westlichen Bereich befindet sich der Verkehrslandeplatz Flensburg-Schäferhaus.

Die baulichen Anlagen des Gewerbegebietes sind im Einklang mit der Umgebung so zu entwickeln, daß sie auf das Landschaftsbild und die 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/B199 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 weitgehenden naturnahen Zustand zu belassen und zu erhalten. Sie stehen als Übergang zur offenen Landschaft und den Gewerbegebieten (siehe textliche Festsetzung Nr. 5).

4.7 Flächen 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	2,70 ha
Gesamtfläche	20,49 ha =====

5. SONSTIGES

5.1 Erschließungsbeiträge

Nach den Vorschriften der §§ 127 ff. BauGB 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 Berech-

tigten, denen der Ausbau Vorteile bringt, einen Ausbaubeitrag. Dieser liegt zwischen 25 % und 75 % des Ausbaufwandes.

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



Dr. Peter Schroeders

