

## Begründung

### für die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Große Straße/Marienstraße" (Nr. 109)

---

#### 1. Planbereich

Der Planbereich liegt im nördlichen Teil der Flensburger Altstadt. Er wird begrenzt:

- im Norden: durch die Marienstraße,
- im Osten: durch die Große Straße,
- im Süden: durch den Heiligengeistgang,
- im Westen: durch den Nordergraben und die Lilienstraße.

#### 2. Rechtliche Vorschriften

##### 2.1 Rechtsgrundlage

Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch mit den auf ihn beruhenden Rechtsverordnungen wie z. B. die Baunutzungsverordnung und die Planzeichenverordnung sowie die Landesbauordnung.

##### 2.2 Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 8 Baugesetzbuch aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt, der den Planbereich als gemischte Baufläche darstellt.

##### 2.3 Aufzuhebende Satzungen

Mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Bebauungsplanes wird innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplan Nr. 109, rechtsverbindlich seit dem 20.03.1986, aufgehoben.

##### 2.4 Zu beachtende Vorschriften

###### 2.4.1 Grabungsschutzgebiet

Der überwiegende Teil des Planbereiches unterliegt der Landesverordnung über die Grabungsschutzgebiete in der Stadt Flensburg vom 05.06.1987.

### 3.0 Gründe für die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109

Die städtebaulichen Zielsetzungen für diesen Bereich haben sich gegenüber den Planungen des Bebauungsplanes Nr. 109 geändert. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist aus heutiger Sicht dem Ort nicht angemessen:

- Die überbaubaren Flächen berücksichtigen nicht die besonderen topographischen Bedingungen des Förderhanges.
- Erhöhte Anforderungen des Denkmalschutzes, die für den Ort auch von erhöhtem kommerziellen Interesse sind, sind stärker zu berücksichtigen.
- Die Art der vorgesehenen inneren Erschließung steht nicht im Einklang mit dem Ziel eines behutsamen Umganges mit der vorhandenen Bausubstanz. Aus diesen Gründen hat die Ratsversammlung der Stadt Flensburg am 28.02.1991 die Aufstellung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109 beschlossen.

### 4.0 Städtebaulicher Charakter, Ziele und Maßnahmen

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109 sollen die Voraussetzungen dafür geschaffen werden, daß sich das Gebiet entsprechend der hochzentralen Lage entwickeln kann. Dabei wird an dem besonderem Charakter, den das Gebiet besitzt, angeknüpft.

#### 4.1 Der städtebauliche Charakter

Der städtebauliche Charakter des Gebietes ist insbesondere geprägt durch:

- Funktion der Großen Straße als Einkaufsbereich mit hoher Zentralität,
- die kleinteilige Hofstruktur in der Nordhälfte des Plangebietes (hier sind die historisch gewachsenen Handwerkerhöfe noch gut ablesbar; sie stellen ein signifikantes Charakteristikum des Flensburger Stadtgrundrisses dar),
- dem hohen Anteil unter denkmalpflegerischen Gesichtspunkten schützenswerter Gebäude (u. a. wird hier in hochzentraler Lage das positive Image Flensburgs als Stadt der Baudenkmäler sichtbar),
- die Lage im Fördetal mit seinem in dieser Zone zum Nordergraben steil ansteigenden Hang
- die insbesondere in der Nordhälfte des Planbereiches ausgeprägte Nutzungsmischung aus Wohnen und Gewerbe (diese Mischung erzeugt u. a. die Vitalität des Straßenraums Große Straße und des Nordermarktes auch in Zeiten nach Ladenschluß).

## 4.2 Städtebauliche Ziele

Folgende wichtige Ziele liegen der Planung zugrunde:

- Die Funktion der Großen Straße als Einkaufs- und Geschäftsstraße soll gesichert werden. Eine besondere Bedeutung kommt in diesem Zusammenhang den Entwicklungsmöglichkeiten der ansässigen Betriebe zu. Aufgrund der räumlich beengten Siedlungsstruktur müssen künftig insbesondere die Anlieferungsmöglichkeiten für die Betriebe verbessert werden. Zusätzlich werden Baumöglichkeiten für publikumsintensive tertiäre Betriebe im südlichen Planbereich geschaffen, womit neben der städtebaulichen auch eine funktionale Aufwertung des Bereiches angestrebt wird.
- Um das Charakteristische der Baustruktur zu erhalten und sichtbar zu machen, sollen die Höfe erhalten, geöffnet und so miteinander vernetzt werden, daß eine spannungsreiche Abfolge von Räumen und Wegen für Besucher, Anwohner und Beschäftigte entsteht.
- Der Fördehang soll so weit wie möglich unbebaut belassen werden. Sein besonderer Charakter als Steilhang mit seinem Grünbestand und seiner Gestaltqualität soll vom Gebiet aus erlebbar werden. Die Nordansicht des Pfarrhauses der katholischen Kirche stellt gegenüber dem Nordergraben einen städtebaulichen Mangel dar. Zur Bereinigung wird eine in der Fläche begrenzte Anbaumöglichkeit gewährt. Sichertgestellt werden kann im Bereich des Hanges auch eine Fußwegverbindung mit der anschließenden westlichen Höhe, in einer Art, wie sie für diesen Raum Flensburgs typisch ist (Christiansgang, Bockmannsgang).

## 4.3 Städtebauliche Maßnahme

- Zur Sicherung der Belange des Denkmalschutzes sind die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude und die, die als Denkmäler eingetragen werden sollen, gekennzeichnet. Sie sind in ihrer Grundfläche durch Baulinien festgesetzt worden. Gleichzeitig werden dadurch die Höfe im nördlichen Planbereich gesichert. Die Festsetzung "Besonderes Wohngebiet" (WB) im nördlichen Planbereich dient der Sicherung der kleinteiligen Nutzungsmischung und schützt das Wohnen vor einer ungewollten Verdrängung. Aus diesem Grunde wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt und eine Geschossigkeit von zwei bis drei Geschossen vorgesehen.
- Durch die Festsetzung "Kerngebiet" (MK) entlang der Großen Straße und im südlichen Planbereich werden optimale Entwicklungsmöglichkeiten für tertiäre Nutzungen festgeschrieben. Dies wird

durch eine GRZ zwischen 0,7 und 0,8 gesichert. Die Geschossigkeit ist entsprechend der vorhandenen Bebauung auf zwei bis vier Geschossen festgesetzt worden.

- Die nördlich des Pfarrhauses stehende Blutbuche wird als zu erhalten festgesetzt. Durch die begrenzten baulichen Entwicklungsmöglichkeiten nach Norden kann die unansehnliche Brandwand in dem Bereich beseitigt werden.

Unterhalb des Gebäudes der ehemaligen Landeszentralbank wird eine kleine Wohnbaufläche festgesetzt. Dadurch wird der Nordergraben im nördlichen Bereich städtebaulich gefaßt.

- Die Grünfestsetzung dient der Sicherung des Förderhanges als bereichs- und stadtbildprägendes Element. Zu diesem Zwecke ist die Reduzierung der Bebauungsmöglichkeiten in diesem Bereich gegenüber dem bisher rechtsgültigen B-Plan erreicht worden.
- Die vorgesehene rückwärtige Erschließung wird im inneren Bereich durch die Festsetzung eines Geh- und Fahrrechtes gesichert. Um die Durchgängigkeit zu gewährleisten, ist ein Gebäude als künftig fortfallend festgesetzt worden. Zur Gewährleistung der inneren Erschließung ist nicht an die Anlage eines traditionellen Tiefbauwerkes gedacht, sondern an eine Trassengestaltung, die höhengleich mit der Oberfläche der Höfe angelegt wird und sich lediglich durch die Oberflächengestaltung (Pflasterung) absetzt. Es ist auch nicht an eine durchgängig gleiche Breite gedacht. Die Führung der Trasse soll sich den kleinteilig unterschiedlichen Baustrukturen im Planbereich anpassen und auch für Fußgänger eine spannungsreiche Abfolge von Eindrücken sichern. Es wird angestrebt, daß kleinere Lieferwagen den Innenbereich durchgängig befahren können. Dadurch kann eine Entlastung der Großen Straße als Anlieferstraße erfolgen.

#### 4.4 Gliederung

Der Planbereich umfaßt eine Fläche von ca. 3,24 ha. Diese wird wie folgt gegliedert:

Kerngebiet	0,83 ha
besonders Wohngebiet	0,85 ha
Gemeinbedarfsfläche	0,25 ha
Grünfläche	0,49 ha
Verkehrsfläche	<u>0,82 ha</u>
gesamt	<u>3,24 ha.</u>

#### 4.5 Stellplätze

Die erforderlichen Stellplätze sind auf den Grundstücken nachzuweisen.

### 5. Sonstiges

#### 5.1 Öffentlicher Personennahverkehr

Entlang des Nordergrabens verkehrt eine Buslinie. Haltestellen befinden sich unmittelbar am Randes des Planbereiches und in geringer Entfernung zum ZOB.

#### 5.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Wasser, Strom und Fernwärme ist gesichert. Die Entwässerung erfolgt durch den Anschluß an die zentrale Kläranlage der Stadt.

#### 5.3 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 für den Eigentümer 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 an 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, 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.

Im Auftrag



- Dr. Schroeders -