

B e g r ü n d u n g

des Bebauungsplanes "Zur Bleiche - Lundweg" (Nr. 127)
in der Fassung der 1. Änderung

1. PLANBEREICH

Der Planbereich liegt im Süden des Stadtgebietes im Stadtteil Rude. Er wird begrenzt:

- im Norden : durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 104 der Flur E 43 und 182 der Flur F 43 sowie den Lundweg,
- im Osten : die Straße Rude,
- im Süden : die Straße "Zur Bleiche" und
- im Westen : die Husumer Straße.

Rechtliche Vorschriften

2.1 Rechtsgrundlagen

Grundlagen für die Änderung des Bebauungsplanes sind das Baugesetzbuch (BauGB) mit den auf ihm beruhenden Rechtsvorschriften, wie zum Beispiel die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und die Planzeichenverordnung (PlanzV) sowie die Landesbauordnung (LBO).

2.2 Flächennutzungsplan

Die Bebauungsplanänderung wurde gemäß § 8 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt, der den Planbereich jeweils teilweise als gewerbliche und gemischte Baufläche sowie als Sonderbaufläche Baumarkt und als Gemeinbedarfsfläche darstellt.

2.3 Aufzuhebende Vorschriften

Mit der Rechtskraft der 1. Änderung wird der bisherige Bebauungsplan Nr. 127, rechtsverbindlich seit dem 06.09.1982, aufgehoben.

2.4 Weitere Vorschriften

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

3. GRÜNDE FÜR DIE PLANÄNDERUNG

Für die bisher als "Mischgebiet" ausgewiesene Fläche an der Nordseite des bestehenden Baumarktes hat sich in der Vergangenheit kein Bauherr gefunden. Der Betreiber des Baumarktes möchte diese numehr für die Erweiterung seines Betriebes nutzen, um diesen an die wirtschaftliche Entwicklung auf dem Sektor Bau- und Heimwerkermärkte anpassen zu können. Bei der Überprüfung der örtlichen Situation erschien es darüber hinaus als sinnvoll, die gesamte Randbebauung an der Straße "Zur Bleiche" entsprechend den vorhandenen Nutzungen als "Gewerbegebiet" auszuweisen.

4. STÄDTEBAULICHE MASSNAHMEN

4.1. Einzelhandel

Strukturveränderung 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 Süd müßten negative Auswirkungen insbesondere auf den kleineren Nahversorgungsbereich im Stadtteil Rude erwartet werden. Die Zulassung solcher Einkaufseinrichtungen im Gewerbegebiet stellt keinen sinnvollen Bezug zur angestrebten städtebaulichen Zielsetzung dar. Um auch künftig die Nah- und Grundversorgungen, und dabei insbesondere die der immobilien Bevölkerungsschicht des Wohngebietes zu erhalten und zu sichern, wurde in den Bebauungsplan die textliche Festsetzung Nr. 1 aufgenommen, die die Zulässigkeit von Einzelhandel einschränkt.

4.2 Sondergebiet - Baumarkt

Der bestehende Baumarkt bildet eine Ausnahme von der vorstehenden Regel. Nach der Art des Betriebes ist er am Rande eines Gewerbegebietes richtig untergebracht. Wegen seiner Größe wird das Grundstück als "Sondergebiet - Baumarkt" ausgewiesen.

4.3 Vergnügungsstätten

Die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten ist im Kernbereich der Stadt auf bestimmte Zonen begrenzt. Ein Ausweichen dieser im Grundsatz unerwünschten Einrichtungen in die Randbereiche soll vermieden werden: Im Gewerbegebiet würden sie zu einer weiteren Zweckentfremdung der knappen gewerblichen Bauflächen führen, in den Mischgebieten wären zusätzliche Störungen der städtebaulichen Ordnung zu erwarten, welche angesichts der bestehenden Gemengelage nicht mehr zu vertreten sind. Vergnügungsstätten werden deshalb durch textliche Festsetzungen ausgeschlossen.

4.4 Erschließung

Das Gebiet ist überwiegend durch die vorhandenen Straßen erschlossen. Für die rückwärtige Bebauung des Mischgebietes an der Husumer Straße ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zum Lundweg ausgewiesen, um diesen Häusern eine Orientierung zum Wohngebiet Rude zu ermöglichen.

Insbesondere zur Schulwegsicherung und -verkürzung ist ein öffentlicher Fußweg zwischen der Straße "Zur Bleiche" und dem Lundweg vorgesehen.

4.5 Ruhender Verkehr

Der Planbereich beinhaltet keine Straßenflächen, die zur Aufnahme des ruhenden Verkehrs geeignet sind. In den angrenzenden Bereichen sind jedoch öffentliche Parkplätze über das erforderliche Maß hinaus bereits vorhanden. Die privaten Kfz-Stellplätze sind auf den jeweiligen Baugrundstücken oder in zumutbarer Entfernung entsprechend § 48 LBO unterzubringen. Hierfür kommt auch der Garagenhof am Lundweg in Betracht.

4.6 Verkehrslärm

Der Planbereich wird im Westen und im Süden durch stark befahrene Hauptverkehrsstraßen tangiert. Für Lärmschutzmaßnahmen an den Straßen selbst stehen weder die erforderlichen Flächen zur Verfügung (zum Bau von Lärmschutzwänden), noch wären solche städtebaulich zu vertreten. Durch die textliche Festsetzung werden deshalb bauliche Vorkehrungen an den Außenbauteilen aller Gebäude festgesetzt, welche zum dauernden Aufenthalt für Menschen dienen. In Betracht kommen Maßnahmen wie der Einbau von Schallschutzfenstern etc.

4.7 Gewerbelärm

Das Sondergebiet Baumarkt (SO) und die Gewerbegebiete (GE) waren bisher rechtsverbindlich als Mischgebiet (MI) ausgewiesen. Der zulässige Lärmpegel betrug damit tagsüber 60 und nachts 50/45 dB(A).

Die Anpassung der "Art der Nutzung" an die tatsächlich bereits ausgeübte darf in der bestehenden Gemengelage jedoch nicht zu einer Erhöhung der zulässigen Emission führen, welche für die angrenzende Wohnbebauung unzumutbar wäre. Deshalb werden die Emissionen durch eine textliche Festsetzung auf das bisher zulässige Maß beschränkt.

4.8 Altablagerungen

Auf dem als "Sondergebiet-Baumarkt" ausgewiesenen Grundstück wurde eine Kontamination mit Mineralölkohlenwasserstoffen gefunden. Z. Z. läuft eine biologische in-situ-Sanierungsmaßnahme, die voraussichtlich in der ersten Jahreshälfte 1992 abgeschlossen werden kann. Da die Bodenkontamination insgesamt durch eine Spundwand eingeschlossen wurde, gehen die zuständigen Stellen davon aus, daß weitere Maßnahmen nicht erforderlich sind.

4.9 Gliederung

Durch den Bebauungsplan werden die vorhandenen Flächen wie folgt gegliedert:

Mischgebiet	ca. 0,72 ha
Gewerbegebiet	ca. 1,94 ha
Sondergebiet	ca. 1,16 ha
Gemeinbedarfsfläche	ca. 1,36 ha
Grünfläche	ca. 0,06 ha
Verkehrsfläche	<u>ca. 0,56 ha</u>
Gesamt	ca. 6,00 ha

5. SONSTIGES

5.1 Infrastruktur

Die notwendigen Einrichtungen des Gemeinbedarfes und zur Versorgung sind in der näheren Umgebung ausreichend vorhanden.

5.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Die Anbindung an die Stadt wird durch die bestehenden Buslinien in den angrenzenden Straßen gewährleistet.

5.3 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom, Wasser und Fernwärme sowie die Abfallbeseitigung sind gesichert. Die Entwässerung erfolgt über die zentrale Kläranlage der Stadt.

5.4 Ordnung des Grund und Bodens

Für den Ausbau des öffentlichen Fußweges müssen Flächen aus privatem Besitz erworben werden. Dies soll, soweit möglich, freihändig geschehen. Der Kinderspielplatz befindet sich in städtischem Eigentum.

5.5 Erschließungsbeiträge

Nach den Vorschriften der §§ 127 ff. BauGB i. V. der Erschließungsbeitragssatzung erhebt die Stadt Flensburg einen Erschließungsbeitrag für die einmalige 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 Erschließungsaufwand nicht in Betracht komme, 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 gem. § 8 Kommunalabgabengesetz i. V. mit der Straßenbeitragssatzung von den Grundstückseigentümern bzw. von den an den Nutzen der Grundstücke dinglich Berechtigten, denen der Ausbau Vorteile bringt, einen Ausbaubeitrag. Dieser liegt zwischen 25 und 75 % des Ausbaufaufwandes.

Die Kosten der Grundstücksentwässerung gehören zu den Einrichtungen der städtischen Abwasseranlagen, deren Herstellungskosten durch Anschlußbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz sowie der Beitrags- und Gebührensatzung für die Stadt Flensburg gedeckt werden.

Selw

