

## B E G R Ü N D U N G

für den Bebauungsplan "Fachmarktzentrum-Runzefall" (Nr. 136)

-----

### 1. Planbereich

Das Plangebiet liegt im Süden der Stadt Flensburg in einer bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzten Fläche. Der Planbereich wird begrenzt durch

- im Norden: die Bahnlinie Pattburg-Flensburg
- im Osten: die Schleswiger Straße (K 11)
- im Südwesten: die Westtangente (B 200)

### 2. Rechtliche Vorschriften

#### 2.1 Rechtsgrundlagen

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

#### 2.2 Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 8 BauGB aus der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelt, die den Planbereich als Sonderbaufläche, Versorgungsfläche und Verkehrsfläche darstellt.

#### 2.3 Weitere Vorschriften

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

### 3. Gründe für die Planaufstellung

Die Stadt Flensburg als Oberzentrum des Landesteiles Schleswig besitzt eine weitgehend erhaltene und erhaltenswerte Innenstadt. Die topografische Situation der Altstadt hat in dem schmalen Raum zwischen der Förde und den angrenzenden Höhen einen ganz spezifischen Stadtgrundriß entstehen lassen. Sehr schmale, dafür aber um so

tiefere Grundstücke haben eine Bebauung geprägt, die über Jahrhunderte hinweg die Identität der Altstadt ausmachte.

Die bestehende Grundstücks- und Baustruktur der Innenstadt bereitet erhebliche Schwierigkeiten für die Unterbringung von größeren Einzelhandelsbetrieben entsprechend den heutigen wirtschaftlichen Anforderungen. Da geeignete Grundstücke nicht im erforderlichen Umfang zur Verfügung stehen, besteht ein erheblicher Druck auf andere Standorte außerhalb der Altstadt. Dies hat zu Störungen der städtebaulichen Ordnung geführt:

- die Funktion der Innenstadt als zentraler Einkaufsbereich der Region wird durch größere Einzelhandelsbetriebe an dezentralen Standorten in ihrer Bedeutung geschwächt,
- großflächige Einzelhandelsbetriebe an nicht in die Stadtstruktur integrierten Standorten gefährden die verbrauchernahe Versorgung, weil die kleinen Läden in den Wohngebieten dem Preisdruck benachbarter Großbetriebe nicht standhalten können und deshalb schließen müssen,
- die unter erheblichem Aufwand an öffentlichen Mitteln zur Schaffung von Arbeitsplätzen des produzierenden Gewerbes geschaffenen Gewerbe- und Industriegebiete werden unterwandert und umfunktioniert.

Wegen der unvermindert anhaltenden Nachfrage der Investoren und ihrem Versuch, auf Nachbargemeinden auch jenseits der Landesgrenze auszuweichen, bestand Handlungsbedarf. Die Stadt hat deshalb Untersuchungen angestellt, ob innerhalb des Stadtgebietes ein geeignetes Grundstück für ein Fachmarktzentrum ausgewiesen werden kann. Dieses sollte insbesondere

- eine günstige Lage im regionalen Verkehrsnetz haben, um zusätzliche Belastungen bestehender Straßen auf das Unerläßliche zu beschränken,
- mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar sein, um auch nicht motorisierten Kunden einen Einkauf zu ermöglichen,
- einen möglichst großen Abstand zu Wohngebieten haben, um bestehende Einkaufseinrichtungen und damit die Nahversorgung der Bevölkerung nicht zu gefährden.

Von den 6 näher untersuchten Standorten hat sich der Planbereich als der günstigste erwiesen.

Die Stadt hat darüber hinaus ein weiteres Gutachten in Auftrag gegeben, welches Auskunft gibt und Vorschläge unterbreitet über:

- den Einzugsbereich des Oberzentrums,
- den Bedarf an Einzelhandelsflächen und dessen Aufgliederung nach Branchen,
- eine Abschöpfung der bisher in Flensburg nicht abgedeckten Nachfrage durch Ausweisung eines neuen Fachmarktzentrums,

- mögliche Auswirkungen eines solchen neuen Zentrums auf den bestehenden Einzelhandel, insbesondere in der Innenstadt, und auf aktuelle Planungen im Umland der Stadt,

Nach Auswertung aller vorliegenden Untersuchungsergebnisse hat die Ratsversammlung am 20.06.1991 beschlossen, an der Schleswiger Straße ein Fachmarktzentrum auszuweisen.

Im Verkehrskonzept der Stadt ist vorgesehen, zur Entlastung der Innenstadt vom Individualverkehr im Randbereich der Stadt eine Reihe von "Park-and-Ride"-Anlagen unterzubringen, welche ein Umsteigen auf den öffentlichen Personennahverkehr erleichtern. Dadurch soll insbesondere Langzeitparkern eine attraktive Alternative zu den knappen und teuren Parkplätzen der Innenstadt geboten werden. Der Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 136 eignet sich in besonderem Maße für die Unterbringung eines solchen P+R-Platzes. Die Kombination mit dem Fachmarktzentrum kann für beide Einrichtungen von Vorteil sein.

#### **4. Städtebauliche Maßnahmen**

##### **4.01 Fachmarktzentrum**

Um negative Auswirkungen auf die Innenstadt und auf die kleineren Einkaufsbereiche in den Stadtteilen zu vermeiden bzw. einzuschränken, wird kein allgemeines Einkaufszentrum zugelassen, sondern nur ein Fachmarktzentrum. Größe und Branchenmix sind auf der Grundlage eines durch das Prisma-Institut/Hamburg erstellten Einzelhandelsgutachtens konzipiert worden. Originär dient das Fachmarktzentrum der Unterbringung von Sortimenten, die wegen ihres Flächenbedarfs, ihrer geringen Flächenproduktivität oder ihrer Abhängigkeit vom Kofferraumeinkauf in der Innenstadt nicht untergebracht werden können. Durch Zusammenfassung an einem Standort, attraktive Gestaltung und Ergänzung mit weiteren, frequenzbringenden Sortimenten soll jedoch ein Zentrum entstehen, das entsprechend der oberzentralen Funktion der Stadt Flensburg eine Erhöhung und langfristige Sicherung der Kaufkraftbindung aus dem Umland gewährleistet. Dies bedingt, daß auch Sortimente angeboten werden müssen, mit denen das Fachmarktzentrum in Konkurrenz zur Innenstadt und zu weiteren Versorgungszentren der Stadt und des Umlandes tritt. Durch die Erhöhung der Kaufkraftbindung insgesamt und durch die Verknüpfung von Fachmarktzentrum und Innenstadt über ein Park+Ride-System sollen diese negativen Effekte jedoch kompensiert werden. Zur Sicherung der genannten Zielsetzungen sind die Textfestsetzungen unter Nr. 2 erforderlich.

Die Nettoverkaufsfläche (NVF) wird auf maximal 37.000 qm begrenzt. Dies entspricht nach Erfahrungswerten einer BGF von 55.000 qm. Nettoverkaufsfläche ist die Fläche von Räumen, die vom Kunden zu Zwecken des Einkaufs betreten werden können. Dazu zählen z. B. Kassenzonen und Verkaufslager, nicht aber Sanitär- und Sozialräume.

Für Fachmärkte entsprechend der o. g. originären Zielsetzungen mit den hier genannten Sortimenten wird ein Mindestanteil von 15/37, bei Ausschöpfung der höchstzulässigen NVF also 15.000 qm vorgeschrieben (Nr. 2.1). Eine Überschreitung ist unbedenklich, weil sich dadurch die negativen Auswirkungen auf andere Zentren verringern.

Da der Betreiber eines Fachmarktzentruns die frequenzbringenden und flächenintensiven zentrenrelevanten Sortimente aus Gründen der Wirtschaftlichkeit möglichst ausschöpfen wird, ist ihr Flächenanteil in den Nr. 2.2 bis 2.4 als Höchstwert begrenzt. In Nr. 2.3 sind in Anlehnung an die Wirtschaftsstatik diejenigen Sortimente aufgeführt, die nach heutiger Erkenntnis als innenstadtrelevant anzusehen sind. Da namentlich ein Elektrofachmarkt mit der Innenstadt in unmittelbare Konkurrenz tritt, wird seine Größe durch eine Einzelfestsetzung begrenzt. Durch die für alle Sortimente geltende Festsetzung Nr. 2.5 soll eine für ein Fachmarktzentrum kennzeichnende Betriebsgrößenstruktur erreicht werden, die sich von dem kleinteiligen Ladenangebot einer innerstädtischen Fußgängerzone unterscheidet. Bei voller Ausschöpfung der in Nr. 2.1 bis 2.4 enthaltenen Sortimentfestlegungen verbleibt ein Spielraum von 4.500 qm (4,5/37) NVF für sonstige Sortimente, die nach heutiger Kenntnis nicht als zentrenrelevant angesehen werden.

Da das Fachmarktzentrum auf einem einheitlichen, vom Investor bereits erworbenen bzw. von der Stadt zu erwerbenden Baugrundstück errichtet werden soll, können die Sortimentsfestlegungen bei der erstmaligen Erteilung der Baugenehmigung problemlos vollzogen werden. Nr. 2.6 trägt jedoch auch der Möglichkeit Rechnung, daß mehrere Baugrundstücke gebildet werden. Bei Errichtung des SB-Warenhauses auf einem eigenen Baugrundstück oder bei späterer Abtrennung eines solchen, müßte z. B. durch Eintragung einer Baulast auf den übrigen Grundstücken des Sondergebietes gesichert werden, daß Flächen nach Nr. 2.2 auf ihnen nicht vorgesehen werden dürfen.

#### 4.02 Gewerbegebiet

Im Nordosten des Planbereichs besteht an der Schleswiger Straße eine Gemengelage von Wohnbebauung und gewerblicher Nutzung. Die historisch entlang der früheren Reichs-/Bundesstraße (B 76) gewachsene Splitterbebauung widerspricht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Es war deshalb zu prüfen, wie diese Flächen künftig auszuweisen sind.

Städtebaulich wäre es sinnvoll, die bestehende Gemengelage insgesamt aufzuheben und den Bereich dem Sondergebiet Fachmarktzentrum zuzuschlagen. Hiergegen bestehen jedoch Bedenken der Eigentümer.

Eine Beibehaltung der bisherigen Wohnnutzung auf Dauer ist aus Immissionsgründen nicht vertretbar. Das Gebiet ist sowohl durch die bestehenden Emissionen der Schleswiger Straße erheblich belastet, als auch durch Gewerbelärm des bestehenden Gewerbebetriebes sowie des auf der Ostseite der Schleswiger Straße im rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Erweitertes Gewerbegebiet Süd und Südabschnitt der Osttangente" (Nr. 138) ausgewiesenen Gewerbe- und Industriegebietes. Die Wohnnutzung muß deshalb sobald wie möglich aufgegeben werden (siehe auch Ziffer 4.10 Immissionsschutz).

Eine Beibehaltung der bisherigen gewerblichen Nutzung ist dagegen möglich. Das Gebiet wird deshalb entsprechend den Wünschen der Betreiber des bestehenden Kfz-Betriebes als Gewerbegebiet ausgewiesen. Diese Ausweisung wird jedoch wie folgt eingeschränkt:



- a) 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 fern der Innenstadt und getrennt von Wohngebieten ausgewiesen. Der Einzelhandel muß dagegen im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung i.d.R. den zentralen Versorgungsbereichen - also dem Stadtzentrum und den Stadtteilzentren - vorbehalten bleiben. Eine Ausnahme von dieser Regel bildet aus den vorstehend genannten Gründen das Fachmarktzentrum, dessen Verkaufsfläche begrenzt wurde. Um zu vermeiden, daß die nach sorgfältiger Abwägung festgelegte Grenze entgegen den städtebaulichen Zielen durch weitere Einzelhandelsflächen im Gewerbegebiet überschritten wird, muß der Einzelhandel im Gewerbegebiet durch textliche Festsetzung eingeschränkt werden. Ausgenommen hiervon sind der bereits bestehende Kfz-Einzelhandel sowie der Handel mit Waren, welche im Gewerbegebiet selbst hergestellt, weiterverarbeitet oder repariert werden.
- b) Zum Schutz der nördlich angrenzenden "Fläche für Versorgungsanlagen", in welcher Tiefbrunnen des Wasserwerkes liegen, müssen Tankstellen generell ausgeschlossen werden.
- c) Die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten ist im Kernbereich der Stadt auf bestimmte Zonen begrenzt. Um ein Ausweichen dieser im Grundsatz unerwünschten Einrichtungen in die Gewerbegebiete und damit deren Zweckentfremdung zu vermeiden, werden Vergnügungsstätten ebenfalls ausgeschlossen.

#### 4.03 Erschließung

Um eine einwandfreie Verkehrserschließung zu gewährleisten, ist ein Ausbau der Schleswiger Straße mit entsprechenden Abbiegespuren und ihr Anschluß an den Tangentenring der Stadt vorgesehen. Für das Sondergebiet werden 2 Ein-/Ausfahrten als Kreuzungen mit der Lise-Meitner-Straße und dem Tangentenring - Anschluß festgelegt. In Abhängigkeit von der baulichen Konzeption des Fachmarktzentrums können sich noch Veränderungen in der Anzahl der benötigten Abbiegespuren etc. ergeben. Gemäß § 125 BauGB sind bei der Herstellung von Erschließungsanlagen Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässig, wenn diese mit den Grundzügen der Planung vereinbar sind, die Erschließungskosten sich für die Beitragspflichtigen dadurch nicht erhöhen und die Abweichungen die Nutzung der betroffenen Grundstücke nicht wesentlich beeinträchtigen. Im Rahmen dieser Vorschrift sind Anpassungen der Schleswiger Straße an das bauliche Konzept des Fachmarktzentrums möglich.

#### 4.04 Kfz-Stellplätze

Innerhalb des Sondergebietes ist eine ausreichende Zahl von Kfz-Stellplätzen für die Besucher und die Bediensteten des Fachmarktzentrums zu errichten. Durch geeignete Maßnahmen ist sicherzustellen, daß kein Rückstau von Fahrzeugen vom Fachmarktzentrum in den öffentlichen Straßenraum hinein auftreten kann. Der Nachweis dafür ist durch ein Verkehrsgutachten im Rahmen des Bauantrages zu führen.

#### 4.05 Park- und Stellplätze

Die Stadt wird auf einem im Eigentum der Stadt stehenden und als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesenen Grundstücksteil zwischen den beiden Ein-/Ausfahrten des Fachmarktzentriums einen Park-and-Ride-Platz für etwa 400 Fahrzeuge einrichten. Durch diese Anlage soll entsprechend dem Verkehrskonzept der Stadt die Akzeptanz des öffentlichen Personennahverkehrs als innerstädtischem Verkehrsmittel gesteigert und die Innenstadt vom Verkehr entlastet werden. Die P+R-Anlage soll, um sparsam mit Grund und Boden umzugehen, als zweigeschossige Parkpalette ausgebildet werden. Durch ihre Lage unmittelbar neben den Bushaltestellen soll ihre Akzeptanz erhöht werden.

#### 4.06 Öffentlicher Personennahverkehr

Es ist vorgesehen, daß die Buslinien, die in der Schleswiger Straße verkehren, das Fachmarktzentrum direkt anfahren und in ihrem Zeittakt wesentlich verdichtet werden. Damit soll erreicht werden, daß nicht nur die Besucher des Fachmarktzentriums zu einer Weiterfahrt in die Innenstadt die städtischen Buslinien benutzen, sondern auch Berufstätige und andere Langzeitbesucher der Stadt ihr Fahrzeug hier abstellen.

#### 4.07 Flächen zur Ver- und Entsorgung

Das im Nordwesten des Planbereiches bestehende Wasserwerk soll ausgebaut und durch weitere Tiefbrunnen ergänzt werden. Die dafür erforderlichen Flächen entlang der Bahn werden entsprechend ausgewiesen. Eine Ausweisung dieser Flächen als "Wasserschutzgebiet" wird angestrebt, ist bisher jedoch noch nicht erfolgt. Zum Schutz des zu gewinnenden Trinkwassers ist bei der Realisierung des Fachmarktzentriums ein besonderes Augenmerk darauf zu richten, daß schädliche Stoffe nicht ins Erdreich geleitet werden können. Dabei sind die Auflagen gemäß dem Regelwerk des Deutschen Vereins von Gas- und Wasserfachmännern, Arbeitsblatt W 101, für die Schutzzone IIIa zu beachten.

#### 4.08 Oberflächenwasser

Zum Schutz des Grundwassers darf belastetes Oberflächenwasser im gesamten Planbereich nicht in den Boden eingeleitet werden. Alle Verkehrsflächen (Fahr- und Fußwege, Park- und Stellplätze) sowie sonstigen Nutzflächen (Standplätze zur Warenlagerung, von Containern und Müllbehältern) sind gegenüber dem Untergrund wasserdicht abzuschließen. Das belastete Oberflächenwasser ist vor Einleitung in den Vorfluter über Absetzbecken, Ölabscheider etc. nach den einschlägigen Vorschriften (Wasserhaushaltsgesetz, Landeswassergesetz, Abwassersatzung etc.) zu behandeln.

Unbelastetes Oberflächenwasser dagegen soll, soweit möglich, durch Versickerung über belebte Bodenzonen dem Grundwasser zugeführt werden, wobei das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser i.d.R. als unbelastet gilt.

#### 4.09 Grün- und Wasserflächen

Der Planbereich wird sowohl durch die Umwelterhebung wie auch durch die Bestandsaufnahme des Teillandschaftsplanes Süd erfaßt. Wegen der vorgesehenen großflächigen Nutzung konnte es nicht sinnvoll sein, im Vorwege einen Grünordnungsplan aufzustellen. Es ist vielmehr vorgesehen, die Erteilung der Baugenehmigung des Fachmarktzentrum von der Vorlage eines Gestaltungsplanes nach dem Landschaftspflegegesetz abhängig zu machen, der die Berücksichtigung der Grünordnung und des Ausgleiches von Eingriffen gewährleistet.

Der Planbereich erfaßt weitgehend Flächen, die in der Vergangenheit ausgekieselt und wieder verfüllt worden sind. Es handelt sich damit um einen Bereich, in dem nur wenige erhaltenswerte Landschaftsbestandteile wie Knicks, Einzelbäume etc. vorhanden sind. Diese sind, wie die ehemalige Auskiesungsflächen, in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. Soweit für diese Landschaftsbestandteile ein Schutz nach anderen gesetzlichen Bestimmungen gegeben ist (Landschaftspflegegesetz, Baumschutzsatzung), muß bei Vorliegen eines Bauantrages von der Landschaftspflegebehörde entschieden werden, ob und in welchem Umfang der weiterhin bestehende Schutz aufgehoben werden kann.

Im Planbereich ist entlang der Straßenflächen des Tangentenringes (B 200) analog zum östlich angrenzenden Bebauungsplan "Erweitertes Gewerbegebiet Süd und Südabschnitt der Osttangente" (Nr. 138) eine Grünfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft ausgewiesen. Innerhalb dieser Grünflächen wird gegenüber dem Wasserwerk ein Regenrückhaltebecken angelegt. Die Peelwatt und die Westenwatt sollen, soweit die Topografie dieses zuläßt, als offene Wasserläufe ausgebaut und in die Landschaft eingebunden werden. Die Westenwatt wird nach Westen mit dem bestehenden Regenrückhaltebecken innerhalb des Verteilerknotens Flensburg-Süd verbunden, bei dessen Rückhaltekapazität bereits der Bedarf des Bebauungsplanes Nr. 136 berücksichtigt wurde.

Der frühere Charakter der Schleswiger Straße als Allee soll wiederhergestellt werden. Deshalb sind an beiden Seiten der Straße neue Baumpflanzungen ausgewiesen, welche die wenigen, in diesem Straßenteil noch erhaltenen Alleebäume ergänzen sollen. Diese Baumpflanzungen werden im Südtail des Bebauungsplanes durch einen Grünstreifen an der Westseite der Schleswiger Straße ergänzt, der seine Fortsetzung innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche zwischen der Straße und der P+R-Anlage findet. Im Bereich des Gewerbegebietes kann ein solcher Grünstreifen wegen der geringen zur Verfügung stehenden Breite der Fläche zwischen Straße und bestehender Bebauung nicht ausgewiesen werden.

Die genaue Ausdehnung der Grünflächen, ihre Oberflächenstruktur und Bepflanzung soll im Rahmen des Gesamtkonzeptes für das Fachmarktzentrum erarbeitet und festgelegt werden. Die Begrünung der Stellplätze kann erst im Rahmen des Baukonzeptes festgelegt werden. Im Bebauungsplan wird deshalb nur der Umfang der Baumpflanzungen durch eine textliche Festsetzung festgelegt. Für die größeren Gebäude sind, ebenfalls durch eine textliche Festsetzung, Wandbegrünungen vorgesehen.



Die Eingriffe in die Fläche wie auch in den Bestand an erhaltenswerten Landschaftsbestandteilen sind auf das Notwendige zu beschränken. Soweit sie nicht vermieden werden können, sind sie entsprechend den Bestimmungen des Landschaftspflegegesetzes auszugleichen. Die Durchführung der vorstehend angeführten Grün- und Wasserbaumaßnahmen reichen voraussichtlich zum Ausgleich der Eingriffe nicht aus. Es werden deshalb Ersatzmaßnahmen notwendig, die entsprechend den Anweisungen der Landschaftspflegebehörde außerhalb des Planbereiches auszuführen sind. Hierzu bietet sich insbesondere der westlich der Westtangente (B 200) angrenzende Bereich des Scherrebeektales an. Diesbezüglich wird auf die anliegende Stellungnahme des Umwelt- und Grünamtes zum Eingriffsumfang und zur Ausgleichsermittlung sowie den Grünordnungsplan Sophienhof hingewiesen.

#### 4.10 Immissionsschutz

Von der Schleswiger Straße als Hauptverkehrsstraße geht ein erheblicher Verkehrslärm aus. Da der Bau einer Lärmschutzwand zwischen der Straße und der bestehenden Gemengelage aus räumlichen Gründen nicht möglich und auch sonst nicht sinnvoll ist, kann sich die Situation nur langfristig verbessern, wenn leisere Fahrzeuge auf dem Markt angeboten werden. Die einzige Möglichkeit einer Reduzierung der Verkehrsgeräusche besteht deshalb derzeit in baulichen Vorkehrungen an den Außenbauteilen der Wohngebäude, wie z. B. dem Einbau von Schallschutzfenstern. Bei den bestehenden Wohnungen wurden solche Maßnahmen bereits durchgeführt.

Solange die bestehende Wohnnutzung an der Schleswiger Straße noch besteht, muß innerhalb des Gewerbegebietes der Grundsatz der gegenseitigen Rücksichtnahme gelten: Während die Wohnnutzung keinen Anspruch auf eine sonst in Wohngebieten zu erwartende "Wohnruhe" hat, haben die Gewerbebetriebe ihre Emissionen auf ein für die Wohnnutzung zutunbares Maß zu beschränken.

Für das Gewerbegebiet wird unabhängig davon ein flächenbezogener Schalleistungspegel festgelegt, der um etwa 10 dB(A) niedriger liegt, als der vorhandene Straßenlärm. Auch hierdurch werden zusätzliche Beeinträchtigungen der Wohnnutzung praktisch ausgeschlossen.

Um die bestehende Wohnnutzung vor zusätzlichen Immissionen des Fachmarktzentrums zu schützen, ist an der Westseite des Gewerbegebietes eine "Fläche für Immissionsschutzmaßnahmen" ausgewiesen. Diese Zone kann gewerblich genutzt werden, wenn und sobald die angestrebte Aufhebung der Wohnnutzung erfolgt und durch Baulast auf Dauer gesichert ist.

Vom Gewerbegebiet und vom Fachmarktzentrum werden nicht unerhebliche Emissionen ausgehen insbesondere auch vom Liefer- und Kundenverkehr. Um eine unzumutbare Belastung des nördlich der Bahn liegenden Wohngebietes Fuchskuhle zu vermeiden, werden die zulässigen Emissionen durch textliche Festsetzungen begrenzt. Für das Fachmarktzentrum können diese, weil das Fachmarktzentrum als bauliche Einheit erstellt wird, als "Zaunwerte" festgesetzt werden. Deren Einhaltung und die dazu erforderlichen Maßnahmen sind im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen. Ergänzend wird auf das anliegende "Schalltechnische Gutachten" von Prof. Voss hingewiesen. \*)

\*)

- 9 -

In diesem wurde neben der allgemeinen Verkehrsentwicklung auch die für das neue Fachmarktzentrum erwartete Verkehrszunahme berücksichtigt (Schalltechnisches Gutachten, Seite 14).



#### 4.11 Flächengliederung

Durch den Bebauungsplan wird der Planbereich wie folgt gegliedert:

Gewerbegebiet		0,6 ha
Sonderbaufläche		16,1 ha
-davon Grünfläche	3,2 ha	
Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen		3,5 ha
Verkehrsfläche		2,9 ha
-davon P+R-Anlage	0,9 ha	_____
Gesamtfläche		23,1 ha =====

### 5. Sonstiges

#### 5.1 Bodenordnung

Zur Durchführung der Gesamtmaßnahme, insbesondere zum Ausbau der Verkehrsflächen, sind noch Teilflächen in das Eigentum der Gemeinde zu übernehmen. Dieses soll, wenn möglich, freihändig erfolgen.

#### 5.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Wasser, Strom und Fernwärme sowie die Abfallbeseitigung können sichergestellt werden. Die Entsorgung erfolgt durch den Anschluß an die zentrale Kläranlage der Stadt.

#### 5.3 Altablagerungen

Teilflächen des Sondergebietes sind ausgeküst und in den 60-er Jahren mit Hausmüll, Bauschutt, Bodenaushub und Flugasche wieder verfüllt worden. Aktuelle Bodenuntersuchungen haben ergeben, daß keine erhebliche Belastung mit umweltgefährdenden Stoffen vorliegt. Bei einer Bebauung sind die Auffüllungen jedoch bezüglich der Tragfähigkeit des Bodens zu beachten.

#### 5.4 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 Beteiligten, 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 der Stadt Flensburg gedeckt werden.

Im Auftrag

Sch. u.



- Schröter -