

## B e g r ü n d u n g

für den Bebauungsplan

"Erweitertes Gewerbegebiet Süd und Südabschnitt der Osttangente"  
(Nr. 138)

---

### 1. PLANBEREICH

Das Plangebiet liegt im Süden der Stadt Flensburg in einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche. Es wird künftig mit dem im Norden angrenzenden Gewerbegebiet Süd und den östlich wie westlich vorgesehenen Nutzungen ein zusammenhängendes Gewerbe- und Industriegebiet bilden.

Der Planbereich wird begrenzt durch:

- im Norden      Bahnlinie Pattburg-Flensburg,
- im Osten      Eckernförder Landstraße,
- im Süden      Südabschnitt der Osttangente,
- im Westen     Schleswiger Straße.

### 2. RECHTLICHE VORSCHRIFTEN

#### 2.1 Rechtsgrundlagen

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

## 2.2 Flächennutzungsplan

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

## 2.3 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 PLANAUFGSTELLUNG

Mit dem Bebauungsplan "Erweitertes Gewerbegebiet Süd und Südschnitt der Osttangente" sollen Rechtsgrundlagen für die weitere Ansiedlung von Gewerbebetrieben, insbesondere des produzierenden Gewerbes, entsprechend den im Kreisentwicklungsplan dargestellten Zielvorstellungen der Stadt geschaffen werden. Da die Anbindung des bestehenden Gewerbegebietes Süd an das überörtliche Straßennetz nicht ausreicht, muß mit der Vergrößerung der gewerblichen Bauflächen gleichzeitig auch eine ausreichende Verkehrserschließung gesichert werden.

## 4. STADTBAULICHE MAßNAHMEN

### 4.1 Gewerbe und Industrie

Mit der Ausweisung des überwiegenden Teiles der Fläche als "Industriegebiet" (GI) soll eine möglichst flexible gewerbliche Nutzung der Grundstücke gewährleistet werden. Bei den Überlegungen zur Festsetzung des Industriegebietes wurden die Belange des nordwestlich benachbarten Gebietes "Fuchskuhle", das von seiner Nutzung her als ein allgemeines Wohngebiet zu betrachten ist, derart berücksichtigt, daß der nordwestliche Teil des Bebauungsplanes in einer Größe von ca. 3 ha nur als Gewerbegebiet ausgewiesen wurde. Diese Gewerbefläche ist ca. 150 m von dem Wohnbereich entfernt. Die Entfernung und die unterschiedlichen Strukturen wie z. B. der bestehende Bewuchs im Abstandsbereich sowie die in Flensburg vorherrschende westliche Windrichtung bewirken, daß der im Gewerbegebiet zulässige Schallpegel sich gegenüber dem Wohngebiet auf ein vertretbares Maß vermindert.

#### 4.2 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 Süd und seiner Erweiterung müßten negative Auswirkungen insbesondere auf die kleineren Nahversorgungsbereiche im Stadtteil Rude und in der südlichen Nachbargemeinde Jarplund erwartet werden, welche die Existenz dieser Zentren in Frage stellen. Durch die textliche Festsetzung Nr. 1 werden Einzelhandelsbetriebe deshalb in der Regel ausgeschlossen.

#### 4.3 Erschließung

Die das Plangebiet tangierenden Schleswiger Straße (K 11) und Eckernförder Landstraße (L 23) sind als Hauptverkehrsstraßen durch den von und nach Süden fließenden überörtlichen Verkehr stark belastet. Ihre Anbindungen an das innerstädtische Straßennetz, insbesondere an Husumer Straße und Neumarkt, sind bereits jetzt überlastet und nicht in der Lage, zusätzlichen weiteren Verkehr aufzunehmen. Die Anbindung eines weiteren Baugebietes setzt deshalb zwingend eine andere Verkehrsführung voraus.

Es ist deshalb vorgesehen, sowohl den Verkehr aus/in Richtung Süden als auch den Verkehr aus dem bestehenden und zu erweiternden Gewerbegebiet Süd durch die folgenden Maßnahmen zu entlasten:

- In zeitlicher Abstimmung mit der Erweiterung des Gewerbegebietes Süd soll eine Anbindung über den bereits fertiggestellten Verteiler Flensburg Süd an die B 200 erfolgen. Sie bildet den Anschluß an die Autobahn Hamburg-Dänemark (A 7) und hat als "Westtangente" eine Verteilerfunktion für den Verkehr auf der Westseite der Förde.
- Im Rahmen der Planfeststellung der geplanten Osttangente wird weiter zu prüfen sein, wie die Verkehrsverteilung auf der Ostseite der Förde zukünftig zu regeln ist.

Zur Zeit besteht eine provisorische Verbindung zwischen der Schleswiger Straße und dem Verteiler Flensburg Süd (der B 200). Diese "Baustraße" ist jedoch weder planungsrechtlich noch straßenverkehrsrechtlich gesichert und in ihrem Ausbau begrenzt. Es kann deshalb weder von ihrem Bestand noch von einer für die Erweiterung des Gewerbegebietes Süd ausreichenden Kapazität ausgegangen werden. Es muß also ein neuer, dauerhafter Anschluß geschaffen werden.

Bei der Neuplanung ist entsprechend dem Regionalplan V und dem wirksamen Flächennutzungsplan die Trasse der Osttangente zu berücksichtigen. Daraus ergibt sich, daß der vorgesehene Anschluß an die B 200 nur über die Eckernförder Landstraße und eine (städtische) Straßenverbindung auf der Trasse der Osttangente geschaffen werden kann. Für die Erschließung des Gewerbegebietes Süd genügt ein zweispuriger Ausbau dieser Verbindung; planungsrechtlich muß jedoch - um die Planungen der Osttangente nicht zu präjudizieren - die Trasse für einen möglichen späteren vierspurigen Ausbau gesichert werden.

Die Lise-Meitner-Straße dient nicht nur zur inneren Erschließung des erweiterten Gewerbegebietes Süd, sondern stellt gleichzeitig eine Verbindung zwischen der Schleswiger Straße und der Eckernförder Landstraße dar und ermöglicht auf diesem Weg eine Verkehrsabwicklung zwischen Schleswiger Straße und B 200.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind an der Eckernförder Landstraße, der Schleswiger Straße und an den Einmündungen der Lise-Meitner-Straße in diese beiden Straßen Grundstücks- zu- und -ausfahrten ausgeschlossen.

Die erforderlichen öffentlichen Parkplätze sind entlang der Lise-Meitner-Straße und der südlichen Erschließungsstraße ausgewiesen. Die notwendigen privaten Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken unterzubringen.

Im nördlichen Planbereich besteht für die Gewerbebetriebe die Möglichkeit, private Gleisanschlüsse herzustellen.

Entlang der Bahnlinie ist eine Geh- und Radwegeverbindung vorgesehen, die nach Westen über das Scherrebehtal zur Marienau und der Marienhölung, nach Osten zur Kleingartenanlage Peelwatt ihre Fortsetzung finden soll. Ein Gleisanschluß müßte diese Verbindung gegebenenfalls kreuzen.

#### 4.4 Regelung des Wasserabflusses

Der im Planbereich bereits überwiegend verrohrte Bachlauf der Westenwatt mit Sandfang sowie der Kommunegraben und der Hornholzgraben regeln zur Zeit den Abfluß des Oberflächenwassers. Diese werden südlich der Osttangente als offene Wasserläufe und Gräben zusammengefaßt und als offener Bachlauf durch das Plangebiet bis zur Lise-Meitner-Straße geführt.

Ein erforderliches Regenrückhaltebecken wurde bereits beim Bau der B 200 innerhalb des Knotens Flensburg-Süd angelegt. Es bedarf der baulichen Ergänzung durch Rückstauvorrichtungen. Der Wasseranfall aus dem Oberlauf der Westenwatt wird durch das geplante Regenrückhaltebecken auf der Südseite der Osttangente geregelt.

#### 4.5 Gliederung

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von ca. 43,8 ha und wird wie folgt gegliedert:

Gewerbeflächen	3,1 ha
Industrieflächen	30,3 ha
Versorgungsflächen	0,9 ha
Grünflächen	1,7 ha
<u>Straßenverkehrsflächen</u>	<u>9,5 ha</u>
Gesamtfläche	45,5 ha

#### 5. GRÜNORDNUNG

Um die Belange der Landschaftspflege und des Naturschutzes berücksichtigen zu können, wurde ein Grünordnungsplan erarbeitet, der dieser Begründung beigelegt ist. Der Grünordnungsplan bilanziert die Eingriffe in Natur und Landschaft qualitativ und quantitativ und entwickelt landschaftspflegerische Maßnahmen, die geeignet sind, die Eingriffe gemäß § 8 Landschaftspflegegesetz auszugleichen. Innerhalb des Planbereichs sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Schutzstreifen mit Anpflanzgeboten entlang der Osttangente, der ~~Schleswiger Straße, der Eckernförder Landstraße~~ sowie parallel zum Fußweg zwischen Schleswiger Straße und Eckernförder Landstraße längs der Bahn,
- zu pflanzende Bäume entlang der Lise-Meitner-Straße,
- die Eingrünung der Gewerbegrundstücksgrenzen unter Einbeziehung vorhandener Knicks im Rahmen des Grundstücksverkaufes durch das städtische Liegenschaftsamt,
- ein Grünbereich in Nord-Süd-Richtung im mittleren Planbereich. Dieser soll durch einen ca. 10 m breiten Tunnel unter der Osttangente hindurch das südlich angrenzende Feucht- und Landschaftsschutzgebiet mit den Grünflächen im Planbereich verbinden und vernetzen.

Die vorgesehenen Flächen für Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Planbereiches reichen nicht aus. Es sind deshalb Ersatzmaßnahmen im Bereich südlich der Osttangente vorgesehen.

Wegen der qualitativ unterschiedlichen Planinhalte

- nördlich der Osttangente im wesentlichen Gewerbe- und Industriegebiet und damit Bauflächen,
- südlich der Osttangente ein geplantes, bereits unter vorläufigem Schutz stehendes Landschaftsschutzgebiet mit einer überwiegend extensiven landwirtschaftlichen Nutzung,

wird für die Ersatzmaßnahmen mit dem Bebauungsplan "Hornholzer Höhen" (Nr. 137) ein eigener, nicht im Sinne des § 30 BauGB "qualifizierter" Plan aufgestellt.

Weitere Informationen sind aus dem anliegenden Grünordnungsplan zu entnehmen.

## 6. 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 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.

## 7. SONSTIGES

### 7.1 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.

Für künftige weitere Tiefbrunnen des Wasserwerkes ist entlang der Bahnlinie Pattburg-Flensburg eine "Fläche für Versorgungsanlagen - Wasserwerk -" festgesetzt. Eine weitergehende Ausweisung als "Wasserschutzgebiet" wird angestrebt, ist bisher jedoch noch nicht erfolgt. Zum Schutz des zu gewinnenden Trinkwassers ist bei der Realisierung dieses Bebauungsplanes, also der Errichtung von Gewerbebetrieben, 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 III, zu beachten.

## 7.2 Altablagerungen

Im Kataster der Altablagerungen ist in der "Fläche für Versorgungsanlagen - Wasserwerk -" ein Bereich verzeichnet, in dem Klärschlamm verfüllt worden sein soll. Soweit dies feststellbar war, ist von dieser Altablagerung keine "erhebliche Belastung" zu erwarten. Dies sollte jedoch bei Veränderungen an Ort und Stelle überprüft werden.

## 7.3 Bodenordnung

Zum Ausbau der Wege- und Grünflächen sind noch Teilflächen in das Eigentum der Gemeinde zu übernehmen. Diese sollen, wenn möglich, freihändig erworben werden.

## 7.4 Öffentlicher Nahverkehr

Zur Erschließung durch den öffentlichen Nahverkehr ist vorgesehen, die zur Zeit in der Schleswiger Straße an der Fuchskuhle endende Buslinie zu verlängern und durch das Plangebiet zu führen.

Im Auftrage

Sow