

# Begründung

---

## 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans „Lise-Meitner-Straße“ (Nr. 138)



**Stadt Flensburg**  
Fachbereich Entwicklung und Innovation  
Stadt- und Landschaftsplanung

Flensburg, 07.06.2016  
Esther Schumacher

## Inhalt

<b>1.</b>	<b>Plangebiet</b> .....	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Rechtliche Vorschriften</b> .....	<b>4</b>
<b>2.1</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b> .....	<b>4</b>
<b>2.2</b>	<b>Flächennutzungsplan</b> .....	<b>4</b>
<b>2.3</b>	<b>Landschaftsplan</b> .....	<b>5</b>
<b>2.4</b>	<b>Weitere Vorschriften</b> .....	<b>5</b>
<b>2.5</b>	<b>Aufzuhebende Satzungen</b> .....	<b>5</b>
<b>3.</b>	<b>Beschreibung des Gebietes</b> .....	<b>5</b>
<b>4.</b>	<b>Gründe für die Planaufstellung</b> .....	<b>5</b>
<b>4.1</b>	<b>Gründe für die Durchführung eines vereinfachten Verfahrens (§ 13 BauGB)</b> .....	<b>6</b>
<b>5.</b>	<b>Planungsziele und städtebauliches Konzept</b> .....	<b>6</b>
<b>6.</b>	<b>Umweltbericht gem. § 2a BauGB</b> .....	<b>6</b>
<b>7.</b>	<b>Planinhalt und Festsetzungen</b> .....	<b>6</b>
<b>7.1</b>	<b>Art und Maß der baulichen Nutzung</b> .....	<b>6</b>
<b>7.1.1</b>	Art der baulichen Nutzung .....	<b>6</b>
<b>7.1.2</b>	Maß der baulichen Nutzung .....	<b>7</b>
<b>7.2</b>	<b>Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche</b> .....	<b>7</b>
<b>7.2.1</b>	Bauweise .....	<b>7</b>
<b>7.2.2</b>	Überbaubare Grundstücksfläche (Baulinien, Baugrenzen, Bebauungstiefe) .....	<b>7</b>
<b>7.3</b>	<b>Erschließung, Infrastruktur</b> .....	<b>8</b>

7.3.1	Verkehrerschließung .....	8
7.3.2	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte .....	8
7.4	<b>Grünordnerische Festsetzungen .....</b>	<b>8</b>
8.	<b>Gebietsgliederung .....</b>	<b>8</b>
9.	<b>Pläne und Anlagen.....</b>	<b>9</b>

## 1. Plangebiet

Das Plangebiet liegt zwischen:

im Norden: Lise-Meitner-Straße,

im Osten: Lise-Meitner-Straße 15,17 und 19,

im Süden: Osttangente und

im Westen: Lise-Meitner-Straße 23.

## 2. Rechtliche Vorschriften

### 2.1 Rechtsgrundlagen

Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind das **Baugesetzbuch** (BauGB) sowie die auf dem BauGB beruhenden Rechtsverordnungen, wie z. B. die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO 1990), die **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90) und die **Landesbauordnung** (LBO 2009). Außerdem das **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) und das **Landesnaturschutzgesetz** (LNatSchG).

### 2.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1998 stellt den Planbereich als gewerbliche Baufläche dar.





## 2.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan aus dem Jahr 1998 stellt den Bereich als gewerbliche Baufläche dar. Darüber hinaus befindet sich ein Fließgewässer im Geltungsbereich.



## 2.4 Weitere Vorschriften

Es gelten die Abwassersatzung, die Baumschutzsatzung und die Erschließungsbeitragssatzung für die Stadt Flensburg in der jeweils aktuellen Fassung.

## 2.5 Aufzuhebende Satzungen

Mit In-Kraft-Treten der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans „Lise-Meitner-Straße“ (Nr. 138) wird innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 138, rechtsverbindlich seit dem 17.11.1991, aufgehoben.

## 3. Beschreibung des Gebietes

Der Geltungsbereich umfasst eine Stichstraße inkl. einer Wendeanlage in einem Industriegebiet. Da diese Verkehrsfläche nie hergestellt wurde, sondern die Erschließung durch Baulasten gesichert ist, ist in der Realität zwar eine Zufahrt gebaut worden, jedoch ohne Wendeanlage.

Das Industriegebiet an sich, beherbergt im Moment, in unmittelbarer Umgebung des Geltungsbereichs, die Firma Brillux, Rechtsanwälte, Ohl Solutions sowie Steuerberater.

## 4. Gründe für die Planaufstellung

Da die Stichstraße inkl. der Wendeanlage nie im Sinne des Bebauungsplans Nr. 138 errichtet wurde, wurden weniger Flächen für die Erschließung verbraucht. Das südwestliche Grundstück soll durch den Eigentümer mit einer neuen Halle bebaut werden. Die sich an der Wendeanlage orientierenden Baugrenzen bieten nicht genug Raum für die Bebauung. Durch ein Anpassen des Bebauungsplans an die tatsächli-

chen Gegebenheiten der Erschließung und ein Verschieben der Baugrenzen, kann der geplante Neubau realisiert werden.

#### **4.1 Gründe für die Durchführung eines vereinfachten Verfahrens (§ 13 BauGB)**

Es werden keine Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet oder begründet.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Durch die Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplans werden die Grundzüge der Planung nur unwesentlich berührt.

### **5. Planungsziele und städtebauliches Konzept**

Es werden keine Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet oder begründet.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Durch die Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Lediglich die Festsetzungen der Verkehrsfläche werden geändert und das Baufeld wird vergrößert.

### **6. Umweltbericht gem. § 2a BauGB**

Aus den unter Punkt 4.1 genannten Gründen erfolgt eine Bauleitplanung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung und dem Monitoring abgesehen.

Auf den Fortfall der Umweltprüfung wird im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung hingewiesen.

### **7. Planinhalt und Festsetzungen**

#### **7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

##### **7.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Es wird ein Industriegebiet festgesetzt, welches sich in die bestehenden Strukturen eingliedert. Auch die ehemals als Verkehrsfläche festgesetzten Flächen werden als Industriegebiet festgesetzt, da dort ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt wird.

Die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in einer Gemeinde sind nach Maßgabe des Baugesetzbuches zu leiten. Ziel ist eine nachhaltige Entwicklung, die den sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Belangen gerecht wird, zu sichern. Ein wesentlicher Komplex ist die Sicherstellung der Nahversorgung, die in den Stadtteilzentren, der Innenstadt und den dezentralen Standorten stattfindet.

Ein Einzelhandelskonzept dient i. S. v. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als städtebauliches Entwicklungskonzept und ist damit ein bedeutsames Abwägungskriterium. Das Gesamtstädtische Einzelhandelskonzept der Stadt Flensburg ist am 12.05.2011 von der Ratsversammlung der Stadt beschlossen worden. Es umfasst neben den nachstehend aufgeführten Zielen eine Liste mit zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimenten.

- Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten soll grundsätzlich nicht außerhalb der Stadtteilzentren und der Innenstadt großflächig entwickelt werden.
- Die Innenstadt soll auch künftig Marktführer für die zentrenrelevanten Einzelhandelsbranchen bleiben.
- Bei der Entwicklung von möglichen gemeinsamen Gewerbegebieten ist Einzelhandel grundsätzlich auszuschließen.

Analog zu den Empfehlungen des „Gemeinsamen Beratungserlasses zur Ansiedlung von Einkaufseinrichtungen größeren Umfangs“ des Landes Schleswig-Holstein vom 1. August 1994 wird der Einzelhandel im Gewerbegebiete generell ausgeschlossen. Unter bestimmten Voraussetzungen kann Einzelhandel im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieb betrieben werden.

Ziel der Gewerbegebietsfestsetzung ist die Ansiedlung von Handwerks-, Produktions-, Dienstleistungs- und Großhandelsbetrieben, um das Arbeitsplatzangebot in der Gemeinde zu erhöhen und ausreichende Flächen insbesondere auch zur Umsiedlung städtebaulich störender Betriebe zur Verfügung stellen zu können. Den Betrieben soll als untergeordnete Nebeneinrichtung Gelegenheit gegeben werden, ihre Produkte an Endverbraucher zu verkaufen (Direkt-Vermarktung). Wegen der eher wohnungsfern gelegenen Gewerbegebiete wird der Einzelhandel mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs generell ausgeschlossen; diese Einrichtungen sollen wohnungs- und verbrauchernah angesiedelt werden. Diese Grundüberlegungen werden bei der 2. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 138 auch auf das festgesetzte Industriegebiet übertragen.

### 7.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung, das heißt die Zahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl und Baumassenzahl, werden aus der 1. Änderung des Bebauungsplans „Lise-Meitner-Straße“ (Nr. 138) übernommen. Zulässig sind drei Vollgeschosse, eine Grundflächenzahl von 0,7 sowie eine Baumassenzahl von 8,0.

## 7.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

### 7.2.1 Bauweise

Gemäß Beschluss des Umwelt- und Planungsausschusses vom 01.04.08 soll die Bauweise die Installation von Solaranlagen oder anderen Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien ermöglichen.

### 7.2.2 Überbaubare Grundstücksfläche (Baulinien, Baugrenzen, Bebauungstiefe)

Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 138 sieht, neben der Änderung der Verkehrsfläche, vor Allem auch eine Änderung der Baugrenzen vor.

Durch die nicht erstellte Wendeanlage können die Grundstücksteile ebenfalls als Industriegebiet ausgewiesen werden. Die Baugrenzen können insoweit verändert werden, dass ein größeres Baufeld, in Verbindung mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 138, entsteht.

### **7.3 Erschließung, Infrastruktur**

#### **7.3.1 Verkehrserschließung**

Die Erschließung der Grundstücke ist bereits durch Baulast gesichert.

#### **7.3.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Um die Erschließung sowie Ver- und Entsorgung auch zukünftig sicher zu stellen werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung sowie der anliegenden Grundstückseigentümer und -nutzer festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt auf den Grundstücken, welche ehemals als Verkehrsflächen festgesetzt waren.

### **7.4 Grünordnerische Festsetzungen**

Der Grünordnungsplan des Bebauungsplans Nr. 138 hat weiterhin Bestand.

## **8. Gebietsgliederung**

Durch den Bebauungsplan werden die vorhandenen Flächen wie folgt gegliedert:

Industriegebiet	ca. 8.343,88 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>ca. 8.343,88 m<sup>2</sup></b>



## 9. Pläne und Anlagen

Anlage 1: Übersicht der zentren-, nahversorgungs- und nicht zentrenrelevanten Sortimente

Tab. 2: Übersicht der zentren-, nahversorgungs- und nicht zentrenrelevanten Sortimente.

<b>„Zentrenrelevante“ Sortimente</b>	<b>„Nahversorgungsrelevante“ Sortimente</b>	<b>„Nicht zentrenrelevante“ Sortimente</b>
Typischer Standort: Innenstadt / Stadtteilzentrum / Sonderstandort: Einkaufszentren	Typischer Standort: Innenstadt, Stadtteilzentren, Siedlungsintegrierte Streulagen, Sonderstandort: Einkaufszentren	Typischer Standort: Verkehrsorientierte Streulagen Gewerbegebietslagen
Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte, Software, Telekommunikationsgeräte, Geräte der Unterhaltungselektronik, Bild- und Tonträger	Nahrungs- und Genussmittel, Tabakwaren, Getränke <sup>1</sup>	Metall- und Kunststoffwaren (u. a. Schrauben und –zubehör, Kleineisenwaren, Bauartikel, Dübel, Beschläge, Schlösser, Schlüssel, Installationsbedarf für Gas, Wasser, Heizung, Klimatechnik, Bauelemente aus Metall und Kunststoff, Werkzeuge aller Art, Werkstatteinrichtungen, Leitern, Lager- und Transportbehälter, Spielgeräte für Garten und Spielplatz, Drahtwaren, Rasenmäher)
Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten, Haushaltstextilien (Haus-, Tisch- und Bettwäsche), Meterware für Bekleidung und Wäsche	Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse, Körperpflegemittel	Anstrichmittel, Bau- und Heimwerkerbedarf (Farben, Lacke, Flachglas, sonstiges Baumaterial wie Mauersteine, Holz, Sanitärbedarf, Saunas)
Elektrische Haushaltsgeräte (Kleingeräte)	Apotheken / Pharmaziewaren	Heimtextilien, Vorhänge, Teppiche, Fußbodenbeläge, Tapeten
Keramische Erzeugnisse und Glaswaren	Blumen, Floristik	Elektrische Haushaltsgeräte (Großgeräte wie Herd, Waschmaschine)
Musikinstrumente und Musikalien	Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen	Wohnmöbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel, Bettwaren (u. a. Matratzen, Lattenroste, Oberdecken)
Haushaltsgegenstände (u. a. Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke, nicht elektrische Haushaltsgeräte) sowie kleinteilige Holz-, Flecht- und Korbwaren		Großformatige Holz-, Flecht- und Korbwaren (u. a. Drechslerwaren, Korbmöbel, Bast- und Strohwaren, Kinderwagen)

Bücher		Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel
Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel		Sonstige Haushaltsgegenstände (u. a. Bedarfsartikel für den Garten, Garten- und Campingmöbel, Grillgeräte, Rollläden und Markisen)
Spielwaren, Bastelartikel		Sport- und Campingartikel (Hardware und spezialisierte Sportarten), Caravan- und Bootszubehör
Sportbekleidung und -schuhe, Sportartikel für Breitensportarten		Pflanzen, Sämereien und Düngemittel
Bekleidung		Zoologischer Bedarf und lebende Tiere (inkl. Futtermittel für Haustiere)
Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck		Krafträder einschl. Kleinkrafträder, Kraftradteile und Zubehör
Medizinische und orthopädische Artikel		Kfz-Teile und Zubehör
Augenoptiker		Erotikartikel
Uhren und Schmuck		
Kunstgegenstände, Bilder kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel		
Antiquitäten und Gebrauchsgüter		
Foto- und optische Erzeugnisse		
Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör		
<sup>1</sup> als Vertriebsform Getränkemarkt aufgrund der Pkw-Orientierung auch in verkehrsorientierter / Gewerbegebietslage		