

B E G R Ü N D U N G

für den Bebauungsplan Nr. 149 (südlicher Teil)
- Liebigstraße -

1. PLANBEREICH

Das Plangebiet liegt im Süden der Stadt am Rande eines großen zusammenhängenden Gewerbegebietes. Im Osten grenzt ein Wohngebiet, im Norden Gewerbegebiete und im Westen die Autobahn A 205 an.

Der Bebauungsplan Nr. 149 (südlicher Teil) umfaßt das Gebiet zwischen der nördlichen Grenze des Flurstückes 183 und der westlichen Grenze des Flurstückes 187 der Flur F 41, der Liebigstraße, einer geradlinigen Verbindung über das Flurstück 168 der Flur F 41 parallel zur Rude (Geh- und Radweg), der Rude (Geh- und Radweg), der südlichen Grenze des Flurstückes 182 der Flur F 41 und der A 205.

2. RECHTLICHE VORSCHRIFTEN

2.1 Rechtsgrundlage

Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist das Bundesbaugesetz mit den auf ihm beruhenden Rechtsverordnungen, wie z. B. Baunutzungs- und Planzeichenverordnung sowie die Landesbauordnung.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan wurde gem. § 8 BBauG aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt, der den Planbereich als "gewerbliche Baufläche" darstellt.

2.3 Innerhalb der Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden aufgehoben:

- der Fluchtlinien- und Bebauungsplan für das Gebiet Umgehungsstraße, Husumer Straße, Zur Bleiche, Schleswiger Straße, Fuchskuhle, förmlich festgestellt am 25.05.1961,
- der Bebauungsplan Nr. 150.

3. STÄDTEBAULICHE MASSNAHMEN

3.1 Gründe für die Planaufstellung

Nach den Zielvorstellungen der Stadt Flensburg sollen die Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung bei der weiteren Ansiedlung von Gewerbebetrieben sichergestellt werden. Die Ziele sind in der Fortschreibung des Kreisentwicklungsplanes, im Stadtentwicklungskonzept und im Flächennutzungsplan dargestellt.

3.2 Art und Maß der Nutzung

Das Plangebiet wird bereits heute durch einen Gewerbebetrieb genutzt. Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung entspricht der in den Flensburger Gewerbegebieten typischen Ausnutzung. Sie läßt eine Erweiterung und Entwicklung des vorhandenen Betriebes zu .

Dazu dient auch der Text Nr. 5 des Bebauungsplanes, der sich speziell auf die Grundstücke entlang der A 205 bezieht.

Die zulässige Geschossigkeit orientiert sich am Bestand des nördlich angrenzenden Gewerbegebietes, der maßstabbildend ist.

3.2.1 Zulässigkeit von Einzelhandel

Die Nähe des Gewerbegebietes zu benachbarten Wohngebieten könnte eine Ansiedlung von Einzelhandel mit Lebensmitteln attraktiv erscheinen lassen. Die Zulassung solcher Einkaufseinrichtungen im Gewerbegebiet würde einen Teil der den Wohngebieten sinnvoll zugeordneten vorhandenen kleineren Geschäfte, die der Nahversorgung der Bevölkerung dienen, die wirtschaftliche Existenzgrundlage nehmen.

Um dieser Entwicklung entgegenzuwirken, ist eine entsprechende textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Der heute vorhandene Einzelhandel der Bau- und Möbelmärkte hingegen, ist gerade im Gewerbegebiet richtig angesiedelt und erwünscht.

3.3 Bauweise

Entsprechend dem uneinheitlichen Bestand des angrenzenden Gewerbegebietes wird die geschlossene Bauweise als Regel festgesetzt. Durch die textliche Festsetzung Nr. 4 können jedoch als Ausnahme auch Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zugelassen werden.

3.4 Immissionsschutz

Um zusätzliche Störungen des durch Straßenverkehrslärm stark belasteten südöstlich angrenzenden Wohngebietes möglichst gering zu halten, wird festgesetzt, daß vom Gewerbegebiet nur solche Emissionen ausgehen dürfen, die den Planungsrichtpegel für ein Mischgebiet nicht überschreiten. Es handelt sich in diesem Fall um vorbelastete Gebiete, bei denen das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme die Hinnahme der Beschränkung von Emissionen für den Emittenten und für die betroffene Nutzung, die Duldung höherer Immissionen als die unbelasteten Gebiete bedeutet.

3.5 Anpflanzungen

Im Planbereich sind Anpflanzungen zur Gliederung des Gebietes selbst und zur Abgrenzung gegenüber angrenzenden Bereichen vorhanden, aber teilweise lückenhaft. Durch die festgesetzten Anpflanzgebote sollen diese ergänzt werden. Die vorhandenen Knicks sind gemäß Landschaftspflegegesetz geschützt. Darauf wird als nachrichtliche Übernahme hingewiesen.

3.6 Erschließung

Das Gebiet wird erschlossen durch die Liebigstraße mit der östlichen Anbindung an die Hauptverkehrsstraße Schleswiger Straße und der nördlichen Anbindung über die Straße "Zur Bleiche" an die Husumer Straße mit direktem Anschluß an die A 205.

Mit der Planstraße A, die zur Komplettierung der Erschließung der südlich gelegenen Gewerbeflächen dient, wird über den angeschlossenen Geh- und Radweg eine Verbindung zwischen der Straße Fuchskuhle und der Straße Rude gesichert.

Dieser geplante Geh- und Radweg wird durch eine integrierte Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern zum Schutze der Fußgänger und Radfahrer von der Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte getrennt.

Mit der Festsetzung der Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte soll ein Betrieb außerhalb des Planbereiches angebunden werden, der bisher nur durch das Wohngebiet über die Straße Fuchskuhle zu erreichen war.

Die erforderlichen Flächen für den ruhenden Verkehr sind als Längsparkstreifen in der Liebigstraße angeordnet.

3.7 Gliederung

Durch den Bebauungsplan werden die vorhandenen Flächen wie folgt gegliedert:

Gewerbegebiet	1,44 ha
<u>Verkehrsflächen</u>	<u>0,12 ha</u>
Gesamtfläche	1,56 ha

3.8 Kosten der städtebaulichen Maßnahmen

Durch die im Bebauungsplan festgesetzten städtebaulichen Maßnahmen entstehen folgende Kosten:

Ausbau der Planstraße A, des Geh- und
Radweges zwischen der Liebigstraße und
Fuchskuhle 225.000,-- DM.

Nach den Vorschriften der §§ 127 ff. BBauG 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 gem. § 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.

4. SONSTIGES

4.1 Ordnung des Grund und Bodens

Für den Ausbau der südlichen Stichstraße muß eine Fläche aus Privatbesitz erworben werden. Dies soll, soweit möglich, freihändig geschehen.

4.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Wasser, Strom, Fernwärme sowie Abfallbeseitigung ist gesichert. Die Entwässerung erfolgt durch Anschluß an die zentrale Kläranlage.

Im Auftrage

Scow