

B e g r ü n d u n g .

für den Bebauungsplan Nr. 150
- Liebigstraße -

1. Gründe für die Planaufstellung

Beim Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 150 handelt es sich um ein bestehendes Gewerbegebiet. Eine Änderung der vorhandenen Struktur ist nicht geplant. 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 detailliert dargestellt.

2. RECHTLICHE VORSCHRIFTEN

2.1 Rechtsgrundlagen

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 gemäß § 8 Bundesbaugesetz aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt, der den Planbereich als "gewerbliche Baufläche" darstellt.

2.3 Frühere Vorschriften

Innerhalb der Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 150 wird der Fluchtlinien- und Bebauungsplan für das Gebiet Umgehungsstraße, Husumer Straße, Zur Bleiche, Schleswiger Straße, Fuchskuhle, förmlich festgestellt am 29.5.1961, aufgehoben.

3. LAGE UND GRENZEN

3.1 Lage innerhalb der Stadt

Das Plangebiet liegt im Süden der Stadt in einem

großen zusammenhängenden Gewerbegebiet. Im Westen und Ostengrenzen Gewerbegebiete, im Süden ein kleines Wohngebiet und im Norden eine Kleingartenfläche an.

3.2 Grenzen des Geltungsbereiches

Der Bebauungsplan 150 umfaßt das Gebiet zwischen den nördlichen Grenzen der Flurstücke 160, 161, 162, 118, 119 und 105 der Flur F 41, der nördlichen Grenze des Flurstückes 88 der Flur G 42, der Schleswiger Straße, der südlichen Grenze des Flurstückes 44, der Flur G 41 den südlichen Grenzen der Flurstücke 91, 137, 141, 133, 117, 169 und 168 der Flur F 41 und der Straße Rude.

4. STÄDTEBAULICHE MAßNAHMEN

4.1 Art und Maß der Nutzung

Das Plangebiet, geprägt durch die Struktur bestehender Gewerbebetriebe, soll als Gewerbegebiet beibehalten und genutzt werden. Die dafür festgesetzten Nutzungen lassen eine Erweiterung und Entwicklung der vorhandenen Betriebe zu. Die Werte entsprechen den in den Flensburger Gewerbegebieten üblichen. Die zulässige Geschößzahl orientiert sich am Bestand, der maßstabbildend ist.

Einschränkungen:

Gewerbebetriebserweiterungen sind im Bereich des Wasserlaufes Peelwatt bzw. der Flächen mit Leitungsrechten möglich, wenn die wasserbaulichen Belange bzw. die der jeweiligen Träger gewahrt bleiben.

Einzelhandel:

Das im Nahbereich des Wohngebietes Rude liegende Gewerbegebiet könnte aufgrund von Strukturveränderungen im Einzelhandel mit Lebensmitteln eine Ansiedlung von Einkaufseinrichtungen attraktiv erscheinen lassen.

Für das bezeichnete Wohngebiet sind die Einkaufsmöglichkeiten jedoch bereits heute im Kreuzungsbereich Düblerstraße/Straße Rude untergebracht. Dieser auf die Wohnbebauung bezogene integrierte Standort liegt im zentralen Bereich dieses Wohngebietes und ist diesem sinnvoll zugeordnet.

Die Zulassung solcher Einkaufseinrichtungen im Gewerbegebiet stellt keinen sinnvollen Bezug zur angestrebten städtebaulichen Struktur dar. Um auch künftig die Nah- und Grundversorgung und dabei insbesondere die der immobilen Bevölkerungsschicht des Wohngebietes zu erhalten und zu sichern, wurde in den Bebauungsplan eine textliche Festsetzung aufgenommen, die die Zulässigkeit von Einzelhandel mit Lebensmittel ausschließt.

Der heute vorhandene Einzelhandel der Bau- und Möbelmärkte hingegen ist gerade in dem Gewerbegebiet richtig

angesiedelt und erwünscht.

4.2 Bauweise

Entsprechend dem uneinheitlichen Bestand wird die geschlossene Bauweise als Regel festgesetzt, durch die textliche Festsetzung Nr. 6 jedoch als Ausnahme die offene Bauweise ermöglicht.

4.3 Emissionsschutz

Um zusätzliche Störungen des durch Straßenverkehrslärm stark belasteten südlich 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, in 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 in unbelasteten Gebieten bedeutet.

4.4 Anpflanzungen

Im Planbereich sind Anpflanzungen zur Gliederung des Gebietes selbst und zur Abgrenzung gegenüber angrenzenden Bereichen vorhanden, aber teilweise lückenhaft.

Durch die festgesetzten Anpflanzgebiete sollen diese ergänzt werden. Die vorhandenen Knicks sind gemäß Landschaftspflegegesetz geschützt. Darauf wird als nachrichtliche Übernahme hingewiesen.

4.5 Erschließung

Das Gebiet ist eingebunden in das Erschließungssystem des Gewerbegebietes-Süd. Im Osten wird es durch die Hauptverkehrsstraße Schleswiger Straße tangiert, an die die Liebigstraße mit ihren Stichstraßen angebunden ist. Diese Straßen sind vorhanden. Sie müssen jedoch teilweise wegen der erforderlichen öffentlichen Parkplätze verbreitert werden. Diese öffentlichen Parkplätze sind in Längsaufstellung entlang der im Planbereich vorhandenen Straßen festgesetzt.

4.6 Gliederung

Durch den Bebauungsplan werden die vorhandenen Flächen wie folgt gegliedert:

Gewerbegebiet	12,36 ha
Fläche für Versorgungsanlagen	0,11 ha
Verkehrsflächen	1,29 ha
Gesamtfläche	<u>13,76 ha</u>

4.7 Kosten der städtebaulichen Maßnahmen

1. Zusätzlicher Ausbau der Straßen ca. 150.000,-- DM
2. Ausbau des Regenrückhaltebeckens ca. 20.000,-- DM

Nach den Vorschriften der §§ 127 ff. Bundesbaugesetz i.V.m. 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 Ausbau und Umbau von bereits erstmalig endgültig hergestellten Straßen, Wegen und Plätzen gemäß § 8 Kommunalabgabengesetz i.V.m. der Straßenbeitragsatzung 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 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.

5. SONSTIGES

5.1 Ordnung des Grund und Bodens

Für den Ausbau der Parkplätze, des Wendehammers Boschstraße und des Regenrückhaltebeckens müssen Flächen aus Privatbesitz erworben werden. Dieses soll, soweit möglich, freihändig geschehen.

5.2 Ver- und Entsorgung

Im südlichen Planbereich ist ein Regenrückhaltebeckenn vorgesehen, das in die geplante Grünanpflanzung einbezogen werden soll.

Die Versorgung mit Wasser, Strom, Fernwärme und Feuerlöscheinrichtungen ist gesichert, ebenso die Entsorgung und die Abfallbeseitigung.

Im Auftrage

Schw