

B e g r ü n d u n g

für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 150 "Liebigstraße-Ost"

1. Planbereich

Der Änderungsbereich umfaßt das Gewerbegebiet zwischen

- im Norden: den nördlichen Grenzen der Flurstücke 160, 254, 256, 219 und 242 der Flur F 41 sowie der nördlichen Grenze des Flurstückes 88 der Flur G 42,
- im Osten: der "Schleswiger Straße",
- im Süden: der südlichen Grenze des Flurstückes 44 der Flur G 41 sowie den südlichen Grenzen der Flurstücke 91, 257, 141, 133, 117, 169 und 168 der Flur F 41,
- im Westen: der Straße "Rude".

2. Rechtliche Vorschriften

2.1 Rechtsgrundlagen

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

2.2 Flächennutzungsplan

Die Bebauungsplanänderung entspricht gemäß § 8 BauGB dem wirksamen Flächennutzungsplan, der den Planbereich als gewerbliche Baufläche darstellt.

2.3 Aufzuhebende Satzungen

Mit Rechtskraft dieser Bebauungsplanänderung tritt im Teil B die textliche Festsetzung Nr. 1 außer Kraft (rechtsverbindlich seit dem 12.04.1985).

3. Gründe für die Planänderung

Die Bebauungsplanänderung umfaßt ein bestehendes Gewerbegebiet. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 150 soll das Instrument des Einzelhandelsausschlusses im Gewerbegebiet weiterentwickelt und differenziert werden.

Während die Zulässigkeit von Einzelhandel in der textlichen Festsetzung Nr. 1.1 des alten Bebauungsplanes Nr. 150 in der Fassung der 1. Änderung auf Waren abstellte, " die der jeweilige Betrieb selbst herstellt, weiterverarbeitet oder repariert", sowie darauf, daß "Herstellung, Weiterverarbeitung bzw. Reparatur gegenüber dem Verkauf überwiegen müssen", stellt die neue textliche Festsetzung auf Waren ab, "die der jeweilige Betrieb selbst herstellt, ver- oder bearbeitet, repariert oder die im räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit dem Produktions- oder Handwerksbetrieb stehen".

Mit dieser Differenzierung soll nicht mehr auf das Flächenverhältnis von Verkauf und Produktion abgestellt werden, sondern auf den funktionalen Zusammenhang. Damit wird es möglich, z. B. Kfz-Betriebe, die nicht city-relevant sind und auch nicht in einem Sondergebiet untergebracht werden sollen, nach wie vor in einem Gewerbegebiet unterzubringen. Darüber hinaus wird in der neuen textlichen Festsetzung der generell unzulässige innenstadtrelevante und stadtteilrelevante Einzelhandel explizit genannt, was eine größere planungsrechtliche Sicherheit für die Beurteilung von Vorhaben bringt.

4. Städtebauliche Maßnahmen

4.1 Einzelhandel

In dem Gewerbegebiet sind durch die textliche Festsetzung Nr. 1.1 Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Das Gebiet ist in den 60er Jahren erschlossen und erstmals besiedelt worden. Die Nutzung war geprägt durch eine Mischung aus Betrieben der verschiedensten Branchen, wie es für damalige Flensburger Gewerbegebiete typisch war. Ende der 80er Jahre haben einige Umnutzungen stattgefunden. So ist im südöstlichen Teil des Planbereiches ein Baumarkt angesiedelt worden, und in der Liebigstraße gibt es einen Möbelmarkt. Im Ergebnis eines komplexen Abwägungsprozesses wird dieser Trend als städtebauliche Fehlentwicklung eingestuft, der es mit geeigneten Mitteln entgegenzusteuern gilt.

Mehrere Gründe sind dafür maßgebend:

1. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sollen in einem Fachmarktzentrum zusammengefaßt werden, um die raumordnerischen und regionalplanerischen Vorteile für die Stadt ausschöpfen zu können.
2. Die als Gewerbegebiete festgesetzten Gebiete sollen ausdrücklich dem klassischen Gewerbe, wie Produktions- und Handwerksbetrieben sowie auch produktionsorientierten Dienstleistungsbetrie-

ben vorbehalten bleiben. Dieser Grund war schon für die Beschlußfassung der Ratsversammlung über den alten Bebauungsplan Nr. 94 (Satzungsbeschluß 20.06.1991) maßgebend.

3. Die City hat wichtige oberzentrale Einkaufsfunktionen dauerhaft zu erfüllen. Die Stadtteilzentren sollen die verbrauchernahe Versorgung der Wohnbevölkerung sicherstellen. Zur Sicherung und Stärkung der Zentrenstruktur ist der Ausschluß von Einzelhandel auch im Gewerbegebiet West vorgenommen worden.

Zu Punkt 1

Anfang der 80er Jahre gab es in Flensburg erste Überlegungen über die Planung eines Einkaufszentrums außerhalb der Innenstadt. Ausgangspunkt war die Empfehlung der Landesplanungsbehörde an die Stadt Flensburg, ihre Zentralität durch Ausweisung geeigneter Flächen für großflächige Einzelhandelsbetriebe zu sichern. Die Planung eines Einkaufszentrums wurde jedoch u. a. wegen der Bedenken des Einzelhandels aus der Innenstadt nicht weiter verfolgt.

Die Ansiedlung großflächiger Einzelbetriebe erfolgte aber dennoch, und zwar fallweise in den einzelnen Gewerbegebieten, so daß heute in allen Flensburger Gewerbegebieten auch Einzelhandelsbetriebe anzutreffen sind. Im vorliegenden Bebauungsplanbereich haben sich bislang zwei Einzelhandelsbetriebe angesiedelt, nämlich ein Baumarkt und ein Möbelmarkt. Im übrigen ist das Gebiet durch Betriebe des Großhandels, Speditionen, Druckgewerbe und Dienstleistungsunternehmen geprägt. Die Schleswiger Straße ist heute bereits einer enormen Verkehrsbelastung ausgesetzt.

Anfang der 90er Jahre lagen bei der Stadt Flensburg Anfragen für weitere rd. 50.000 m² Verkaufsfläche vor. Über die Hälfte der Ansiedlungsbegehren konzentrierte sich auf Flächen in bestehenden Gewerbegebieten. Gleichzeitig war aber zu sehen, daß die Stadt Flensburg durch die Planung großflächiger Einzelhandelsbetriebe in den Nachbarzentren Husum, Schleswig und auch der dänischen Gemeinde Bov an Bedeutung als Oberzentrum verlieren würde.

Um also einerseits die Position des Oberzentrums Flensburg als Einkaufsstadt in der Region zu festigen und wenn möglich auszubauen und andererseits die unerwünschte Einzelhandelsentwicklung in den Gewerbegebieten in geordnete Bahnen zu lenken, wurde von der Stadt die Ausweisung eines Sondergebietes zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe (Fachmarktzentrum) erneut untersucht.

Als Kriterien für die Standortwahl wurden genannt:

- Das Fachmarktzentrum soll eine Ausstrahlung auf die Region haben, die geeignet ist, den Einzugsbereich der Einkaufsstadt Flensburg nachhaltig zu erweitern.

- Es muß so plaziert sein, daß es aus mehreren Richtungen optimal anfahrbar ist.
- Der mit dem Fachmarktzentrum verbundene Verkehrsdruck muß erträglich abwickelbar sein.
- Eine günstige Verknüpfung mit der City muß gewährleistet sein.
- Nachteilige Auswirkungen auf benachbarte Gewerbegebiete sind zu vermeiden.

Grundlage für die Dimensionierung und Sortimentierung des Fachmarktzentums war das Einzelhandelsgutachten der PRISMA vom April 1991. Sechs Standorte (Schäferhaus, Boreasmühle/Gewerbegebiet West, Nikolaiallee, Weiche, Schleswiger Straße (südlich der Bahn), Eckernförder Landstraße) sind geprüft worden.

Der Standort Schleswiger Straße nördlich der Bahn ist von vornherein ausgeschieden, da die Kriterien für die Funktionsfähigkeit eines Fachmarktzentums hier nicht erfüllbar sind.

Unter Berücksichtigung der Kriterien ist der Standort Schleswiger Straße südlich der Bahnlinie als Standort für das Fachmarktzentrum ausgewählt worden:

Zu Punkt 2

Die ökonomische Basis der Stadt Flensburg wird nachhaltig durch den produzierendem Sektor mitbestimmt. Deshalb ist es eine wichtige Aufgabe der Siedlungsvorsorgeplanung, diesem Sektor ausreichend Entfaltungsmöglichkeiten in der Stadt zu sichern. Die einschränkenden Festsetzungen für den Einzelhandel verfolgen u. a. genau dieses Ziel. Ende der 80er Jahre hat es in den Gewerbegebieten regelrechte Verdrängungskonkurrenzen zwischen Einzelhandel und dem klassischen Gewerbe gegeben. Es bestand die Gefahr, daß - würde die Planung nicht gegensteuern - für das klassische Gewerbe bald keine ausreichenden Flächen mehr zur Verfügung gestanden hätten.

Heute zeichnet sich eine gewisse Nachfrageschwäche im produzierenden Bereich nach Gewerbeflächen ab, während nach wie vor eine starke Nachfrage von Einzelhandel für eine Neuansiedlung oder eine Erweiterung besteht. Es ist allerdings nicht daran gedacht, unter dem Eindruck einer aktuellen relativen Marktschwäche Flächen in Gewerbegebieten, die dem klassischen Gewerbe gewidmet sind, für das klassische Gewerbe aufzugeben. In den letzten zehn Jahren hat es immer wieder starke Schwankungen in der Nachfrage gegeben, so daß mit einem Anhalten der Marktschwäche nicht zu rechnen ist. Neue Gewerbeflächen stehen aber praktisch nicht zur Verfügung, um in kommenden Jahren eine erneute starke Nachfrage wieder auffangen zu können. Auch die mittel- und langfristige Vorhaltung in Gewerbegebieten zur Verfügung stehender Flächen für diesen Nutzungszweck ist Aufgabe der Bauleitplanung. In der Abwägung wird also der mittel- und langfristigen Flächensicherung für das klassische Gewerbe ein

größeres Gewicht beigemessen, als den auf kurzfristige Verwertung angelegten Interessen einzelner Grundeigentümer in den einzelnen Gewerbegebieten, die auf die weitere Ansiedlung oder Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben gerichtet sind. Außerdem kann aufgrund dieser kurzfristigen Interessen eine weitere Dispersion von Einzelhandelsstandorten in der Stadt nicht hingenommen werden, ohne den Einzelhandel in der Stadt insgesamt zu schwächen, wie jüngst durch eine Studie des Einzelhandelsverbandes (vorgelegt von: Dr. Lademann & Partner, 1995), dargelegt wurde.

Zudem wäre aus stadtwirtschaftlicher Sicht zu befürchten, daß Landesmittel zurückgezahlt werden müßten, die zur Erschließung von Gewerbeflächen bereitgestellt worden sind, sofern weiterhin Gewerbeflächen durch Einzelhandel umgenutzt werden.

Zu Punkt 3

Die Innenstadt ist das Zentrum des Einzelhandels des Oberzentrums Flensburg. Diese zentrale Einkaufsfunktion muß in der Zukunft gesichert und weiter ausgebaut werden. Große städtische Infrastrukturprojekte, wie der Umbau des ZOB und der Schiffbrücke, zielen auf die Stärkung der Innenstadt ab. Hierzu ist es auch notwendig, ein breites Warensortiment in der Innenstadt aufrechtzuerhalten und weiter zu profilieren und soviel Einkaufsströme wie möglich in die Innenstadt zu lenken. Das Fachmarktzentrum übernimmt dabei Cityergänzungsfunktionen. Es bietet vorrangig Branchen und Betriebsformen Platz, die aufgrund ökonomischer und stadtstruktureller Rahmenbedingungen in der City keinen Standort finden und zudem cityverträglich sind.

Die verbrauchernahe Versorgung der Wohnbevölkerung soll in den Stadtteilen erfolgen, weil das dem Leitbild von der Stadt der kurzen Wege entspricht und weil dadurch die Identifikation der Bewohner mit ihrem Stadtteil gefördert wird. Deshalb ist in der textlichen Festsetzung Nr. 1 nochmals ausdrücklich auf den generellen Ausschluß des Einzelhandels mit Gütern des täglichen Bedarfs abgestellt worden.

Alle aufgezählten Gründe stellen den Bestandsschutz von vorhandenen Einzelhandelsbetrieben in den Gewerbegebieten nicht in Frage. Art. 14 Abs. 1 GG gewährt baulichen Anlagen, die im Einklang mit dem materiellen Baurecht errichtet wurden, Bestandsschutz. Dieser berechtigt dazu, die bauliche Anlage zu erhalten und wie bisher zu nutzen, auch wenn dieses nach nunmehr geltendem Recht nicht mehr zulässig ist. Instandsetzung, Modernisierung sowie die Anpassung der baulichen Anlagen an gewandelte Lebensgewohnheiten (z. B. Einbau sanitärer Einrichtungen, Errichtung von Garagen) sind zulässig. Unzulässig sind hingegen Ergänzungen, Erweiterungen oder Nutzungsänderungen. Der Bestandsschutz endet mit dem Abriß, der Zerstörung oder der Baufälligkeit des Bauwerkes.

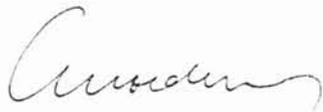
4.2 Anlagen für sportliche Zwecke

Im Bereich des Gewerbegebietes Süd besteht kein Bedarf für sportliche Anlagen. Für diese sind in besserer Zuordnung zu den Wohngebieten geeignete Flächen in ausreichendem Umfang ausgewiesen. Im Interesse einer Erhaltung der bestehenden gewerblichen Bauflächen werden Anlagen für sportliche Zwecke durch die textliche Festsetzung 1.2 ausgeschlossen.

4.3 Vergnügungsstätten

Für den Kernbereich der Stadt bestehen Regelungen, welche die Ausbreitung von Vergnügungsstätten auf bestimmte Zonen begrenzt. Um ein Ausweichen dieser im Grundsatz unerwünschten Einrichtungen in die Gewerbegebiete zu vermeiden, wird ihre Zulässigkeit durch die textliche Festsetzung Nr. 1.3 ausgeschlossen. Damit soll gleichzeitig auch eine Zweckentfremdung der knappen Gewerbeflächen verhindert werden.

Im Auftrag



Dr. Peter Schroeders

