

## B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan "Nordstraße/Engelsbyer Straße" (Nr. 151)

### 1. PLANBEREICH

Das Plangebiet liegt im östlichen Bereich Flensburgs im Stadtteil Engelsby. Der Bebauungsplan Nr. 151 wird begrenzt durch:

- im Norden: die Nordstraße (B 199)
- im Osten: die östliche Grenze des Flurstückes 327 der Flur L 47
- im Süden: die Engelsbyer Straße
- im Westen: das Reseverfernheizwerk Engelsby

### 2. RECHTLICHE VORSCHRIFTEN

#### 2.1 Rechtsgrundlagen

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

#### 2.2 Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 8 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt, der den Planbereich als "gemischte Baufläche" darstellt.

#### 2.3 Aufzuhebende Satzung

Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes wird innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches der Fluchtlinienplan Nr. 215 für das Gebiet Engelsbyer Straße/Trögelsbyer Weg/Vogelsanger Weg/ und Neuer Weg, förmlich festgestellt am 02.10.1961, aufgehoben.

#### 2.4 Weitere Vorschriften

Der Planbereich unterliegt der "Satzung zum Schutz der Bäume in der Stadt Flensburg" vom 02.02.1988.

### 3. STÄDTEBAULICHE MASSNAHMEN

#### 3.1 Einzelhandel

Bei der baulichen Entwicklung des Stadtteiles Engelsby in den 60-ziger und Anfang der 70-ziger Jahre wurde der nördliche Teil der Mozartstraße als Zentrum des Stadtteils konzipiert. Dort wurden sowohl die dichteste Bebauung als auch die der Versorgung des Gebietes dienenden Einzelhandelsgeschäfte errichtet. Im Gefolge der Erweiterung des Baugebietes Engelsby in östlicher Richtung entstanden zwei weitere Bereiche mit Geschäften: das sogenannte Engelsby-Center am Neuen Weg/ Engelsbyer Straße und einige Läden innerhalb des Bebauungsplangebietes.

Diese Einkaufsbereiche dienen aufgrund ihrer Größe und dem Warenangebot nicht nur der Versorgung von Engelsby. Eine umfassende Untersuchung für das Wohngebiet Engelsby bezüglich der vorhandenen Einzelhandelsgeschäfte - auch über den Lebensmitteleinzelhandel hinaus - machte deutlich, daß bereits jetzt eine erhebliche Überversorgung an Verkaufsflächen besteht.

Diese Überversorgung führt zu einer verstärkten Anwerbung von Kunden aus benachbarten Bereichen und hat zur Folge, daß die bestehende Wohnbebauung im näheren und weiteren Umfeld der Läden durch das Verkehrsaufkommen beeinträchtigt wird.

Um den auch in Zukunft zulässigen Einzelhandel in einem städtebaulich vertretbaren Rahmen zu halten und die weitere Verkehrszunahme auf ein erträgliches Maß zu begrenzen, wird das bestehende Mischgebiet gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO gegliedert. Dabei wird Einzelhandel gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 2 im nördlichen Bereich ausgeschlossen und ist somit nur im südlichen Teil des Gebietes zulässig.

#### 3.2 Wohnnutzung

Der Planbereich ist durch Verkehrsimmissionen belastet, insbesondere von der Nordstraße (B 199) aus. Beim Ausbau der Osttangente wird die Nordstraße in dem an den Bebauungsplan angrenzenden Bereich in nördlicher Richtung verschwenkt, so daß längerfristig eine gewisse Verbesserung zu erwarten ist. Da der Zeitpunkt des Ausbaus und seine Auswirkungen auf das Plangebiet jedoch noch nicht abschließend beurteilt werden können, werden die Wohnnutzung und Betriebe des Beherbergungsgewerbes im Mischgebiet mit Nutzungsbeschränkungen - Mi (E) - durch die textliche Festsetzung Nr. 2 ausgeschlossen.

### 3.3 Tankstellen

Die Versorgung des Stadtteils Engelsby mit Tankstellen ist bereits ausreichend. Um eine Zunahme des Verkehrs und eine verstärkte Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnbebauung auszuschließen, werden Tankstellen im gesamten Planbereich durch die textlichen Fesetzungen Nr. 1 und Nr. 2 ausgeschlossen.

### 3.4 Vergnügungsstätten

Im Planbereich ist bereits eine Spielhalle vorhanden, die Bestandsschutz genießt. Eine Vergrößerung derselben sowie weitere Vergnügungsstätten würden den Charakter des Baugebietes verändern und für die unmittelbar angrenzende Wohnbebauung unzumutbare Beeinträchtigungen mit sich bringen. Solche Einrichtungen sollen deshalb nur an dafür geeigneten Standorten vorgesehen werden, insbesondere im Vergnügungsviertel an der westlichen Hafenseite. Im Planbereich werden deshalb Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

### 3.5 Erschließung

Der Planbereich ist durch die Engelsbyer Straße an das innerörtliche Hauptverkehrsnetz angeschlossen.

Da der nördlich angrenzende Abschnitt der Nordstraße (B 199) bereits außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze liegt, sind hier keine Ein- und Ausfahrten zulässig. Auch an dem Weg am Ost- rand des Planbereiches ist eine Zu- und Abfahrt nur im Einmündungsbereich zur Engelsbyer Straße zulässig.

### 3.6 Lärmschutz

In immissionsmäßiger Hinsicht sind die Verkehrsgeräusche von Bedeutung. Nach der Verkehrslärmkarte der Stadt Flensburg ergibt sich eine Planungsrichtpegelüberschreitung sowohl für die Tages- als auch für die Nachtzeit. Aus diesem Grund werden durch die textliche Festsetzung Nr. 4 für die im Mischgebiet - Mi - zulässige Wohnnutzung sowie Räume für dauernden Aufenthalt von Menschen (Aufenthaltsräume) Schallschutzmaßnahmen an den Außenbauteilen der Gebäude festgesetzt.

### 3.7 Park- und Stellplätze

Entlang der Engelsbyer Straße können innerhalb des vorhandenen Verkehrsraumes eine Anzahl von öffentlichen Parkplätzen in Längsaufstellung geschaffen werden. Eine darüber hinausgehende Ausweisung weiterer öffentlicher Parkplätze ist nicht erforderlich, weil für die Kunden der Ladengeschäfte ausreichend Stellplätze auf den Baugrundstücken vorhanden sind bzw. noch geschaffen werden.

Diese reichen auch zur Deckung eines evtl. Bedarfs anderer zulässiger Nutzungen aus.

#### 4. SONSTIGES

##### 4.1 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Wasser, Strom und Fernwärme sowie die Abfallbeseitigung sind gesichert. Die Entwässerung erfolgt über die zentrale Kläranlage der Stadt.

##### 4.2 öffentlicher Personennahverkehr

In der Engelsbyer Straße sind Bushaltestellen für den öffentlichen Personennahverkehr vorhanden.

##### 4.3 Infrastruktureinrichtungen

Die im Umfeld des Bebauungsplanes vorhandenen Einrichtungen sind in der Lage, den Bedarf zu decken.

Im Auftrag

Sch

- Schröter -

