

B E G R Ü N D U N G

für den Bebauungsplan "Mühlenstromtal" (Nr. 171)

1. Planbereich

Das Plangebiet liegt südwestlich des Flensburger Stadtkernes zwischen dem Wohngebiet Friesischer Berg im Norden und den Gewerbegebieten südlich der Husumer Straße. Der Planbereich wird begrenzt:

- im Norden durch die Straßen Zur Exe und Schützenkuhle
- im Südosten durch die Husumer Straße
- im Süden durch die Gleisanlagen der Bundesbahn
- im Westen durch die Nikolaiallee

2. Rechtliche Vorschriften

2.1 Rechtsgrundlagen

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

2.2 Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 BauGB aus der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelt, welche den Planbereich überwiegend als gewerbliche Baufläche (G) darstellt und zu einem kleinen Teil als gemischte Baufläche (M).

2.3 Aufzuhebende Satzungen

Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes werden innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches aufgehoben:

- der Fluchtlinienplan Nr. 20 "Husumer Chaussee", in Kraft getreten am 05.09.1930,

- der Bebauungsplan Nr. 168 für die "Gegend zwischen Friesischer Straße, Exerzierlücke, Husumer Straße, Bahndamm", in Kraft getreten am 03.08.1927,
- der Bebauungsplan "Nikolaiallee" (Nr. 21), rechtsverbindlich seit dem 01.02.1978,
- der Bebauungsplan "Berufsschulzentrum" (Nr. 120), rechtsverbindlich seit dem 30.09.1980.

2.4 Landschaftsschutz

Die Landschaftspflegebehörde beabsichtigt, den für den Nordteil des Planbereiches zwischen der Hafenbahn und den Straßen Schützenkuhle, Zur Exe und Nikolaiallee bestehenden Landschaftsschutz (Teil des Landschaftsschutzgebietes "Mühlenstromtal") vor Rechtskraft des Bebauungsplanes aufzuheben.

2.5 Zu beachtende Vorschriften

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

3. Gründe für die Planaufstellung

Der Planbereich umfasst eine historisch gewachsene Gemengelage. Die aus dem unmittelbaren Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen entstehenden Konflikte bedürfen einer Klärung, um gegenseitige Beeinträchtigungen zu mindern und weitere Fehlentwicklungen zu verhindern.

Ein großer Teil der Flächen wird von einer Papierfabrik eingenommen, dem Flensburger Werk I der Feldmühle. Dieses ist aus einer im Jahre 1696 gegründeten, die Wasserkraft nutzenden Mühle hervorgegangen. Die Flächen um diesen einstmals vor den Toren der Stadt gelegenen Betrieb herum, wurden überwiegend erst nach 1900 bebaut. Durch das Heranrücken von Wohnbebauung in diesem Jahrhundert ergaben sich für den Betrieb Probleme. Denn nach der Neufassung der 4. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes vom 24.07.1985, zuletzt geändert am 15.07.1988, ist eine solche Papierfabrik nur in einem Industriegebiet (GI) zulässig.

Bei der Größe des Betriebes und dem Wert seiner Anlagen erscheint eine Verlagerung nicht als möglich. Dabei würde zudem der Standort Flensburg der Feldmühle in Frage gestellt werden. Dieses ist angesichts von über 500 Mitarbeitern des Betriebes und der bestehenden Arbeitsmarktlage für die Stadt nicht akzeptabel. Es bedurfte deshalb einer Klärung und Festlegung, welche Entwicklungsmöglichkeiten für die Papierfabrik am überkommenen Standort künftig noch gegeben sind.

Neben der Papierfabrik haben auch die anderen bestehenden Nutzungen innerhalb und außerhalb des Planbereiches Anspruch auf eine angemessene Berücksichtigung.

Nach dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme haben nicht nur die höhere Immissionen der Papierfabrik hinzunehmen, sondern auch die Feldmühle hat ihre Emissionen auf ein für die Nachbarn zumutbares Maß einzuschränken.

Es bedurfte dazu einer detaillierten Festlegung der maximal zulässigen Immissionen.

Schließlich unterlag bisher ein nördlicher Teil des Grundstückes der Papierfabrik dem Landschaftsschutz. In diesem Bereich war

- über die künftige Nutzung des Grundstückes einer aufgegebenen früheren Holzhandlung zu entscheiden,
- die Grenze für den künftigen Entwicklungsraum der Feldmühle neu zu bestimmen und
- nicht zuletzt das Interesse der Stadt an einem bis in die Kernstadt verlaufenden Grünzug zu wahren.

4. Städtebauliche Maßnahmen

Die Begrenzung des Bebauungsplanes wurde so gewählt, daß die zur Konfliktlösung erforderlichen Regelungen innerhalb des Planbereiches getroffen werden können. Für die angrenzenden Gebiete ergeben sich durch diese Festsetzungen Verbesserungen, d. h., die bestehenden Konflikte werden gemildert. Es ist vorgesehen, durch Aufstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen für diese Nachbargebiete die dortige Situation zu verbessern und dabei Regelungen zu treffen, die sich auch auf Konflikte mit weiteren angrenzenden Nutzungen beziehen.

4.1 Art der baulichen Nutzung

4.1.1 Gewerbe- und Industriegebiet

Das Mühlenstrom- und Scherrebehtal ist aufgrund seiner Lage im Stadtgebiet, seiner Topographie und Vegetation für eine gewerbliche Nutzung wenig geeignet. Nur die bestehende Papierfabrik und die bereits angeführte Unmöglichkeit ihrer Verlagerung können die Ausweisung eines Gewerbe- und Industriegebietes im vorgesehenen Umfang rechtfertigen. Diese Ausweisung wird jedoch durch textliche Festsetzung auf die Nutzungsart Papierfabrik beschränkt. Im Fall einer späteren Aufgabe dieser Nutzungsart ist die Situation neu zu überprüfen.

Für den bestehenden Betrieb war zu klären, ob und welche Entwicklungsmöglichkeiten am überkommenen Standort noch gegeben sind. Denn eine Fabrik dieser Größenordnung bedarf, um wirtschaftlich arbeiten zu können, einer ständigen technischen Weiterentwicklung, welche nicht nur innerhalb der bestehenden Gebäude stattfinden kann.

Das Grundstück der Feldmühle umfaßt neben dem langgestreckten, relativ ebenen Talboden des Mühlenstromtales auch Teile der weitgehend mit großen Bäumen bestandenen und bis zu 15 m hohen seitlichen Steilböschungen. Aufgrund der das Betriebsgelände in Längsrichtung zerschneidenden Hafenbahn ist die bauliche Entwicklung in der Vergangenheit überwiegend einseitig verlaufen: die Produktionsanlagen konzentrieren sich auf die Südseite der Bahn, während die Nordseite mit Papierlager und Nebenanlagen weniger genutzt wird.

Dieses ermöglicht eine differenzierte Ausweisung des Betriebsgrundstückes im Bebauungsplan, nämlich der Südseite als Industriegebiet (GI), der Nordseite als Gewerbegebiet (GE). In den das Grundstück begrenzenden Böschungszonen ist die bestehende Begrünung in Übereinstimmung mit dem landschaftspflegerischen Begleitplan zu erhalten und zu ergänzen.

4.1.2 Bahnanlagen

Die das Werksgelände der Feldmühle durchschneidende Hafenbahn ist nach § 36 Bundesbahngesetz planfestgestellt. Sie kann deshalb im Bebauungsplan nur nachrichtlich dargestellt werden. Dennoch kann die Bahntrasse nicht aus dem Planungszusammenhang ausgeklammert werden.

Dafür ist entscheidend, daß die derzeitige Gleislage weder in der Linienführung noch in ihrer Höhenlage unveränderbar sein dürfte. Es muß im Interesse der künftigen Weiterentwicklung der Papierfabrik vorbehalten bleiben, in Übereinstimmung mit der Deutschen Bundesbahn Veränderungen vornehmen zu können. Neben Linienführung und Höhenlage des Gleises umfaßt dieses auch dessen mögliche Über- oder Unterbauung.

4.1.3 Mischgebiet

An der Husumer Straße besteht zwischen der Straße Schützenkuhle und der Trasse der Hafenbahn ein gemischt genutztes Gebiet. In der Erdgeschoßzone und insbesondere in den dem Gewerbegebiet zugewandten Hofgebäuden sind meist kleinere Handwerksbetriebe ansässig, in den Obergeschossen Büros und Wohnungen. Da dieser Bereich in baulichem Zusammenhang mit dem Baugebiet auf der Ostseite der Husumer Straße steht und Strukturänderungen nicht vorgesehen sind, wird er als Mischgebiet (MI) ausgewiesen.

Wegen der erheblichen Verkehrsbelastung der nach Südwesten stark ansteigenden Straße und den negativen Auswirkungen von Verkehrsstockungen auf den Neumarkt als einen der Hauptverkehrsknoten der Stadt muß der Anliegerverkehr in der unteren Husumer Straße so gering wie möglich gehalten werden. Die Zulässigkeit von Tankstellen innerhalb des Mischgebietes wird deshalb durch textliche Festsetzung ausgeschlossen.

4.1.4 Gemeinbedarfsflächen

Im Nordwesten des Planbereiches werden die Grundstücke des bestehenden Altenheimes und des ebenfalls bestehenden Jugendheimes als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen.

Eine an sich wünschenswerte Verlagerung beider Einrichtung ist angesichts der vorhandenen Bausubstanz nicht absehbar.

Bei Um- und Ausbauten in den vergangenen Jahren wurden deshalb bereits durch bauliche Maßnahmen an den Gebäuden selbst wesentliche Verbesserungen vorgenommen. Zur weiteren Verbesserung der Situation wird im Rahmen der nach dem Lärm-Immissionsgutachten vorgesehenen Maßnahmen zwischen dem Papierlager der Feldmühle und dem Altenheim eine Lärmschutzwand errichtet.

4.1.5 Bestehende Wohngebäude

Im Randbereich des Gewerbe- und Industriegebietes befinden sich an der Straße Zur Exe, an der Husumer Straße und an der Nikolaiallee mehrere Wohnhäuser. Zur Zeit besteht weder eine Notwendigkeit noch die Möglichkeit, die Wohnnutzung dieser zulässigerweise errichteten Gebäude aufzuheben. Ihrer Lage nach können sie jedoch nur als Gewerbe- bzw. Industriegebiet ausgewiesen werden. Durch eine textliche Festsetzung wird deshalb geregelt, daß als Ausnahme gewisse Veränderungen an diesen Häusern zugelassen werden können, wenn durch zusätzliche bauliche Maßnahmen am Gebäude der erforderliche Immissionsschutz gewährleistet wird.

4.1.6 Schutzgrünstreifen

In den Randzonen des Gewerbe- und Industriegebietes wird ein Grünstreifen festgesetzt. Dieser soll in der Hauptsache den bis in die Innenstadt reichenden Grünzug des Mühlenstromtales soweit wie möglich festschreiben, darüberhinaus aber einen zumindest optisch wirksamen Schutz zwischen Gewerbe und Wohnen aufrecht erhalten bzw. wieder herstellen. Einzelheiten dazu können dem anliegenden landschaftspflegerischen Begleitplan entnommen werden.

Am Straßenzug Schützenkuhle-Zur Exe liegen die nicht mehr genutzten Gebäude einer früheren Holzhandlung. Weil eine erneute gewerbliche Nutzung der betreffenden Grundstücke einer geordneten städtebaulichen Entwicklung widersprechen würde, werden diese überwiegend dem Grünstreifen zugeschlagen, zu einem kleineren Teil auch dem Gewerbegebiet der Papierfabrik. Es kann einer späteren Klärung überlassen bleiben, ob und in welchem Umfang Grünflächen an diesem Straßenzug in das Eigentum der Stadt übernommen und ggf. der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden können.

4.2 Grünflächen

Die Nordhälfte des Planbereiches zwischen der Hafenbahn und den Straßen Schützenkuhle, Zur Exe und Nikolaiallee wurde 1976 als Teil des Grünzuges "Mühlenstromtal" unter Landschaftsschutz gestellt. Seinerzeit wurde bereits diskutiert, ob eine wünschenswerte Erhaltung der überwiegend mit Großbäumen bestandenen Steilhangflächen und insbesondere der mitten im Betriebsgelände der Feldmühle gelegenen Wasserläufe und Teiche mit der gewerblichen Nutzung in Einklang zu bringen ist. Zur Lösung der bestehenden Konflikte wurde der in der Anlage beigefügte landschaftspflegerische Begleitplan erarbeitet.

Unter den beteiligten Behörden und Fachleuten wurde Übereinstimmung erzielt, den bestehenden Landschaftsschutz in diesem Teilbereich wieder aufzuheben, weil dieser innerhalb eines überwiegend bebauten Bereiches keinen ausreichenden Schutz gewährleisten kann. Er wird ersetzt durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes, den landschaftspflegerischen Begleitplan sowie durch vertragliche Vereinbarungen zwischen der Feldmühle und der Stadt.

In dem von den Landschaftsarchitekten Cochet u. Schwarz, Bonn, aufgestellten Gutachten wurde eine differenzierte und problemorientierte Bestandsaufnahme und Bewertung der Landschaftsfaktoren vorgenommen. Darauf aufbauend werden die wesentlichen Biotop-Strukturen des zusammenhängenden Grünzuges durch Ausweisung im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert. Für die unvermeidbaren Eingriffe und die somit verlorengelassenen landschaftsökologischen Inhalte ist an anderer Stelle Ersatz zu schaffen. Auf der Grundlage einer Eingriffsbewertung wurden Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen, welche mangels geeigneter Flächen zwar nicht innerhalb des Planbereiches realisiert werden können, jedoch in unmittelbarer Nachbarschaft im westlich angrenzenden Teil des Mühlenstromtales.

4.3 Wasserflächen

Die Wasserflächen von Mühlenstrom und Scherrebek sollen, soweit möglich, offen gehalten werden. Im Kernbereich des Industriegebietes sind sie bereits unter Gebäuden und innerbetrieblichen Fahrwegen weitgehend verrohrt. Um die Weiterentwicklung der Papierfabrik nicht mehr als notwendig einzuschränken, wurde in diesem Bereich auf eine Ausweisung der Wasserflächen verzichtet.

4.4 Höhenlage baulicher Anlagen

Das Mühlenstromtal schneidet innerhalb des Planbereiches etwa 15 m tief in die umgebenden Höhen ein. Es bildet damit nicht nur eine topographisch markante Situation, sondern hat insbesondere auch Bedeutung für die Frischluftzufuhr zur Altstadt in der Tallage der Förde.

Ziel der Planung muß es deshalb sein - wenn eine weitere Bebauung des Talraumes schon nicht zu vermeiden ist - Gebäude möglichst rücksichtsvoll in diese Situation einzupassen.

Der vorhandene Baumbestand im Bereich der seitlichen Böschungen des Taleinschnittes erreicht regelmäßig eine Höhe von 10 bis 15 m. Die zulässige Bauhöhe für Gebäude im Tal kann deshalb relativ groß sein, ohne daß diese zu einem Störfaktor für die oberhalb der Böschung gelegene Wohnbebauung auf der Nordseite des Straßenzuges Schützenkuhle/Zur Exe werden.

Im Interesse einer möglichst geringen Behinderung der Luftströmungen durch den Talraum, ist eine größere Höhenentwicklung der Gewerbe- und Industriebebauung sogar einer Breitenentwicklung vorzuziehen. Nach Möglichkeit vermieden werden muß jedoch eine Abriegelung des Tales durch ein hohes, den Talquerschnitt mehr oder weniger ausfüllendes Bauwerk.

Gebäude sollen deshalb vorzugsweise in der Längsrichtung des Tales errichtet werden. Um dieses zu erreichen, wird durch eine textliche Festsetzung bestimmt, daß der durch seitliche Baugrenzen, die Geländehöhe und die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen definierte "verbaubare Querschnitt", nur zu 60 % ausgenutzt werden darf.

4.5 Immissionsschutz

In der historisch gewachsenen Gemengelage sind aufgrund der gegebenen Nutzungskonflikte einerseits die Entwicklungsmöglichkeiten der Papierfabrik eingeschränkt, andererseits die benachbarten Wohn- und Mischgebiete zumindest teilweise erhöhten Immissionen ausgesetzt. Der Grundsatz, daß Wohn- und Gewerbegebiete, also Gebiete mit unterschiedlichen Schutzansprüchen, nicht aneinandergrenzen sollen, ist in der hier bestehenden Nachbarschaft nicht durchsetzbar. Der sich aus dem unmittelbaren Nebeneinander von Gewerbe- und Wohnnutzung ergebende Zielkonflikt muß deshalb auf andere Weise gelöst werden.

Neben der Vorbelastung durch den Gewerbelärm sind auch Belastungen durch den Verkehrslärm zu beachten. Die Husumer Straße stellt die Hauptverbindung zwischen der Stadt und der Bundesautobahn A 7 in Richtung Süden dar, während der Straßenzug Schützenkuhle/Zur Exe als Bundesstraße B 199 eine Hauptverbindung in Richtung Westküste bildet und über den zweiten Anschluß an die BAB 7 wesentliche Verkehre in Richtung Norden abwickelt. Beide Straßen sind entsprechend stark belastet, insbesondere auch durch Schwerlastverkehr.

Um in dieser Situation eine Grundlage für die Beurteilung zu erhalten, wurde das Ingenieurbüro für technische Akustik, Bauer und Schwetzke, Dortmund, mit einer Geräusch-Immissionsuntersuchung beauftragt. Das Gutachten ist als Anlage beigelegt.

Von den durchgeführten Lärmmessungen an 25 verschiedenen Punkten wurden bezüglich der Auswirkungen auf die Umgebung 6 Stellen im Grenzbereich als "kritische" Punkte ermittelt und als Immissionspunkte (IP) 1-6 in den Bebauungsplan übernommen.

4.5.1 Derzeitige Immissionssituationen

Bei den Geräuschuntersuchungen in den Jahren 1988/89 ergab sich für die 6 Meßpunkte die folgende Geräusch-Ist-Situation:

Immissionspunkte (IP's)	Geräusch-Ist-Situation in dB(A)							
	Betriebsgeräusche Tag/Nacht		Freifläch.- verkehr Tag/Nacht		Gesamt- betrieb Tag/Nacht		Straßen- verkehr Tag/Nacht	
IP 1 Zur Exe	50	50	50	45	53	51	74	67
IP 2 Altenheim	47-49	47-49	56	46	57	50-51	55	48
IP 3 Nikolaiallee	51-55	51-55	51	43	54-56	52-55	70	60
IP 4 Wilhelminental	48-51	48-51	49	44	52-53	49-52	68	60
IP 5 Husumer Str.	50-51	50-51	64	54	64	56	60	52
IP 6 Munketoft	56	56	49	42	57	56	75	67

Nach den Richtwerten der TA-Lärm sind für allgemeine Wohngebiete (WA) tagsüber 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) einzuhalten, für Alten- und Pflegeheime tags 45 dB(A) und nachts 35 dB(A). Werden die Geräusch-Ist-Werte mit diesen Soll-Werten verglichen, so ist festzustellen, daß die Tagesgrenzwerte durch die Betriebsgeräusche der Papierfabrik bis auf geringe Überschreitungen an den Immissionspunkten IP 2 und IP 6 eingehalten werden. Dieses gilt jedoch nicht für die Nachtwerte: hier liegen an allen IP's Überschreitungen vor. Wird zusätzlich der Freiflächenverkehr auf dem Betriebsgelände der Papierfabrik berücksichtigt, so ergeben sich bei den Gesamtgeräuschen der Feldmühle auch tagsüber erhebliche Überschreitungen.

Dieser Geräuschpegel der Papierfabrik wird überlagert durch die Geräusche des Straßenverkehrs. Der Lärm über stark befahrenen Straßen Schützenkuhle/Zur Exe und der Husumer Straße liegt an den IP's 1, 3, 4 und 6 sogar erheblich über den Gesamtbetriebsgeräuschen der Papierfabrik.

Die detaillierten Ergebnisse der Messungen sind aus dem anliegenden Schall-Gutachten zu entnehmen.

4.5.2 Zukünftige Immissionssituation

Bezüglich des Verkehrslärms läßt sich die Situation kaum wesentlich verbessern. Eine Reduzierung ist nur langfristig durch leisere Fahrzeuge möglich, so daß die Stadt darauf keine Einwirkungsmöglichkeiten hat. Eine Reduzierung durch Abschirmmaßnahmen, wie z.B. den Bau von Schallschutzwänden entlang der Fahrbahnen, ist bei den vorhandenen Stadtstraßen nicht durchführbar. Die einzige Möglichkeit einer Reduzierung der Verkehrsgeräusche besteht daher in baulichen Vorkehrungen an den Außenbauteilen der Wohngebäude wie z.B. dem Einbau von Schallschutzfenstern. Hierzu wurden entsprechende textliche Festsetzungen getroffen.

Zur Reduzierung des Gewerbelärms wurde die derzeitige Geräuschsituation der Papierfabrik detailliert überprüft. Es wurde untersucht, wie durch Veränderungen im Betriebsablauf die Entstehung von Lärm vermieden werden kann und wie durch bauliche Maßnahmen, wie die Stellung der Gebäude, die Ausbildung von Wänden, Dächern, Lüftern, Fenster und Türen, nicht vermeidbare Geräusche zu dämmen sind. Dazu gehören insbesondere auch Änderungen im Freiflächenverkehr auf dem Betriebsgelände. Schließlich muß gewährleistet werden, daß durch eine Erweiterung der Gewerbegebietsflächen nördlich der Hafenbahn und durch einen Ausbau des Betriebes keine zusätzlichen Beeinträchtigungen der umliegenden Wohngebiete entstehen können.

Für den Gesamtbetrieb der Papierfabrik wurde ein Maßnahmenprogramm aufgestellt, welches innerhalb eines Zeitraumes von 5 bis 7 Jahren realisiert werden soll. Nach Durchführung der vorgesehenen Maßnahmen sind in Übereinstimmung mit den Angaben der Gutachter die folgenden Geräuschwerte einzuhalten (Gesamtwerte aus Betriebsgeräuschen und Freiflächenverkehr):

IP 1 - 4	55 dB(A) tags	45 dB(A) nachts
IP 5 + 6	60 dB(A) tags	45 dB(A) nachts

Diese Werte stellen zwar eine Reduzierung und damit eine Verbesserung der bestehenden Situation dar, erreichen jedoch keineswegs die für Neuanlagen einzuhaltenden Grenzen. In der bestehenden Gemengelage erscheinen weitergehende Verbesserungen jedoch wirtschaftlich kaum vertretbar und damit unter den gegebenen Umständen als nicht durchsetzbar. Bei der Beurteilung ist auch die bestehende Lärmvorbelastung des Gebietes zu berücksichtigen welche nach dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme eine Duldung höherer Immissionen durch die Wohnbebauung einschließt. Weiterhin ist zu berücksichtigen, daß eine weitere Reduzierung der Emissionen der Papierfabrik wegen des unveränderten Straßenverkehrslärms keine wesentlichen Auswirkungen auf den Gesamt-Geräuschpegel erwarten läßt.

Nach Abwägung der wirtschaftlichen Bedeutung der Papierfabrik und der Sicherung der Arbeitsplätze einerseits, sowie dem Schutzanspruch der Wohnbevölkerung im Umfeld des Betriebes andererseits, hält die Stadt Flensburg die festgesetzten Schallpegelwerte für angemessen und notwendig. (Siehe textliche Festsetzung).

4.5.3 Staub und Gerüche

Mögliche Luftverunreinigungen durch Staub und Gerüche werden vom Gewerbeaufsichtsamt entsprechend den geltenden Luftreinhaltungsvorschriften (z.B. TA-Luft) in erforderlichem Maße berücksichtigt und begrenzt, so daß diesbezügliche Festsetzungen im Bebauungsplan nicht erforderlich sind.

5. Sonstiges

5.1 Altablagerungen

Im Südwestteil des Planbereiches wurde eine Fläche gekennzeichnet, die im Verzeichnis der Stadt Flensburg über Altablagerungen unter der Nr. 29 angeführt ist. Es handelt sich um den vor längerer Zeit verfüllten früheren Mühlenteich. Der betreffende Bereich wurde bereits teilweise überbaut. Für diese Bebauung wurden 1968 Baugrunduntersuchungen vorgenommen. Aus den vorliegenden Ergebnissen sind für den untersuchten Bereich keinerlei Belastungen durch umweltgefährdende Stoffe ersichtlich. Es kann davon ausgegangen werden, daß auch die übrigen Teile des Mühlenteiches den damaligen Verhältnissen entsprechend wie im untersuchten Bereich nur mit Boden und Steinen verfüllt wurden und keine für die gewerbliche Nutzung schädliche Belastung vorliegt. Die aufgefüllte Fläche wurde dennoch gekennzeichnet und sollte vor einer weiteren Bebauung ggf. untersucht werden.

5.2 Erschließung

5.2.1 Straßen

Die umgebenden Straßen gewährleisten eine ausreichende verkehrsmäßige Erschließung des Gebietes. Die topographische Situation erschwert allerdings die Erreichbarkeit insbesondere des Gewerbe- und Industriegebietes, so daß sich gegenüber den bestehenden Grundstücksein- und -ausfahrten voraussichtlich keine wesentlichen Änderungen ergeben werden.

5.2.2 Ruhender Verkehr

Öffentliche Parkplätze stehen insgesamt ausreichend zur Verfügung, so auf einem Parkstreifen an der Husumer Straße, auf dem Parkplatz Schützenkuhle/Neumarkt und insbesondere auf der Fläche der "Exe" als Großparkplatz.

Private Kfz-Stellplätze für das Mischgebiet sind nur innerhalb der Hofflächen in beschränktem Umfang vorhanden. Die Papierfabrik verfügt über ausreichende Stellplätze, teils innerhalb des Gewerbe- und Industriegebietes, teils außerhalb des Planbereiches auf einem großen Stellplatz südlich der Straße Wilhelmental.

5.2.3 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Wasser, Strom, Gas und Fernwärme sowie die Abfallbeseitigung sind sichergestellt. Die Entsorgung erfolgt durch werkseitige Abwassereinrichtungen der Feldmühle und über den Anschluß an die zentrale Kläranlage der Stadt.

5.2.4 Erschließungsbeiträge

Nach den Vorschriften der §§ 127 ff. BauGB 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. den Erbbauberechtigten des erschlossenen Grundstückes. Der Stadtanteil beträgt 10 %.

Sofern ein Erschließungsbeitrag nicht in Betracht kommt, erhebt die Stadt Flensburg zur Deckung des Aufwandes für die Verbesserung oder den Aus- oder Umbau von bereits erstmalig endgültig hergestellten Straßen, Wegen und Plätzen gemäß § 8 Kommunalabgabengesetz in Verbindung mit 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.

5.3 Gliederung

Durch den Bebauungsplan wird das Baugebiet wie folgt gegliedert:

Industriegebiet ca.	7,20 ha
Gewerbegebiet ca.	6,00 ha
Fläche für den Gemeinbedarf ca.	0,25 ha
Mischgebiet ca.	0,60 ha

Gesamtfläche	14,05 ha
	=====

5.4 Kosten

Die Ausweisung des Bereiches südlich des Straßenzuges Schützenkuhle/Zur Exe als Grünstreifen macht voraussichtlich einen Ankauf von Grundstücken erforderlich. Es ist vorgesehen, die diesbezüglichen Interessen zwischen der Feldmühle und der Stadt Flensburg vertraglich zu regeln.

Sow

