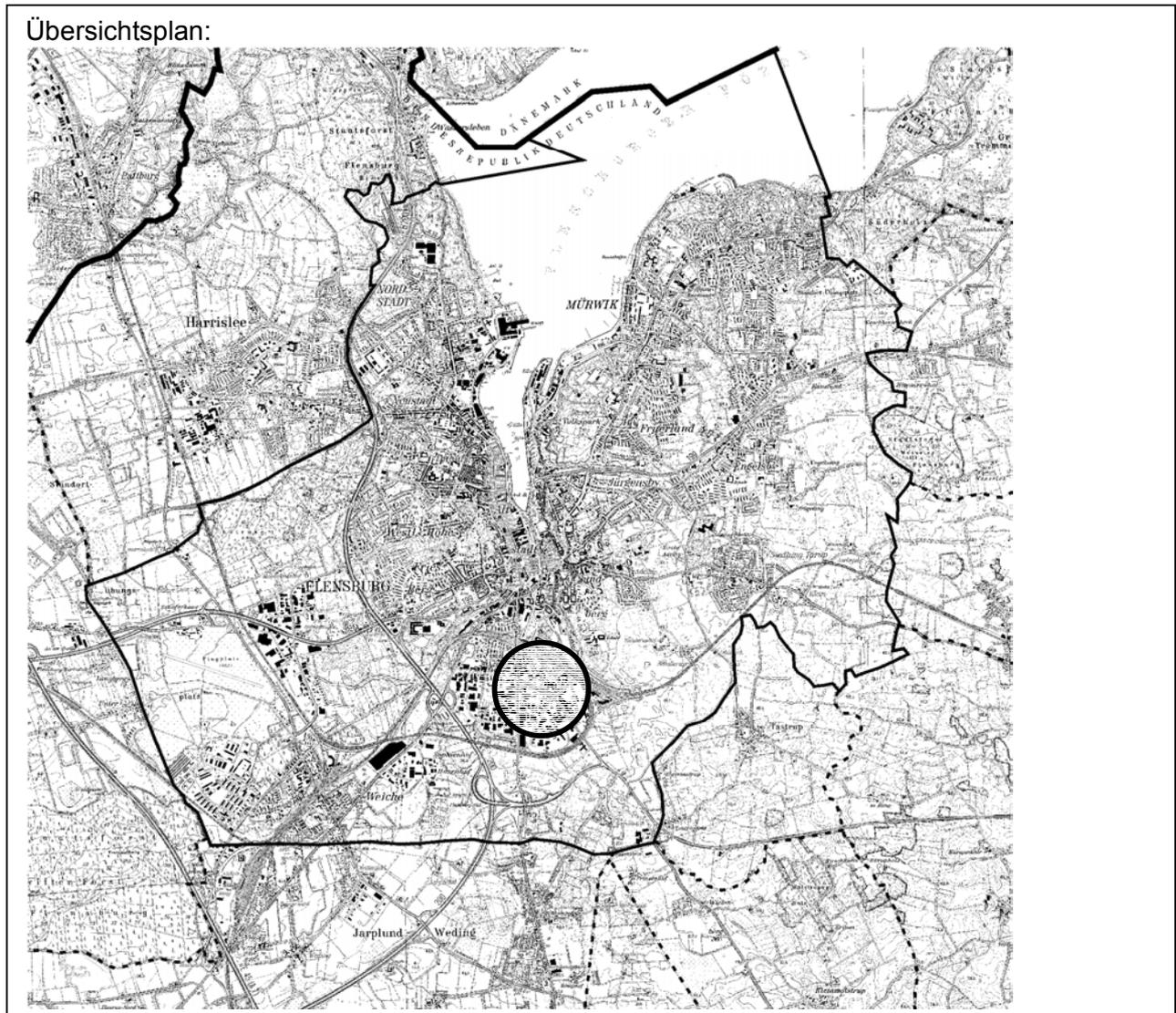


Begründung

Zum Bebauungsplan Nr.178
„Schleswiger Straße / Eckernförder Landstraße“

Übersichtsplan:



Inhalt:

1		
1.	Plangebiet	3
2.	Rechtliche Vorschriften	3
2.1.	Rechtsgrundlagen	3
2.2.	Flächennutzungsplan	3
2.3.	Landschaftsplan, Grünordnungsplan	3
2.4.	Weitere Vorschriften	3
2.5.	Aufzuhebende Satzungen	4
3.	Beschreibung des Gebietes	4
4.	Anlass für die Planaufstellung	4
5.	Planinhalt und Festsetzungen	4
5.1.	Städtebauliches Konzept / Einzelhandel	4
5.2.	Erschließung, Infrastruktur	5
	5.2.1. Verkehrserschließung	5
	5.2.2. Öffentlicher Personennahverkehr	5
	5.2.3. Ruhender Verkehr	5
	5.2.4. Technische Infrastruktur	6
	5.2.5. Abschirmung von Containern und Müllbehältern	6
5.3.	Art und Maß der baulichen Nutzung	6
	5.3.1. Art der baulichen Nutzung	6
	5.3.2. Maß der baulichen Nutzung.....	6
	5.3.3. Bauhöhen	6
5.4.	Bauweise und Baugrenzen	6
	5.4.1. Bauweise	6
	5.4.2. Baugrenzen	7
5.5.	Garagen und Stellplätze	7
5.6.	Grünordnung	7
5.7.	Altlasten	7
5.8.	Immissionsschutz / Emissionsbegrenzung	8
5.9.	Vergnügungsstätten	8
6.	Umweltbericht gem. § 2a BauGB / Umweltverträglichkeitsprüfung	8
7.	Gebietsgliederung / Flächengliederung	8
8.	Erschließungsbeiträge / Kosten städtebaulicher Maßnahmen	9
9.	Pläne und Anlagen	9

1. Plangebiet

Der Planbereich liegt im Süden der Stadt Flensburg im nordöstlichen Teil des Gewerbegebietes Süd. Das Gebiet wird im Osten, Süden und Westen durch ein bestehendes Gewerbegebiet und im Norden durch ein Mischgebiet und einer Gemeinbedarfsfläche umschlossen.

Das Plangebiet wird begrenzt:

im Nordosten: durch die Eckernförder Landstraße

im Südosten: durch die Gutenbergstraße

im Westen: durch die Schleswiger Straße

2. Rechtliche Vorschriften

2.1. Rechtsgrundlagen

Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind das **Baugesetzbuch** (BauGB) vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) in der zur Zeit gültigen Fassung sowie die auf dem BauGB beruhenden Rechtsverordnungen, wie z. B. die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO 1990), die **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90), die **Landesbauordnung** (LBO 2000) und das **Landesnaturenschutzgesetz** (LNatSchG).

2.2. Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan wird gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan von 1998 entwickelt. Dieser stellt den Planbereich überwiegend als „Gewerbliche Baufläche“ dar. Lediglich entlang der Eckernförder Landstraße wird eine „Wohnbaufläche“ und im Kreuzungsbereich der Schleswiger Straße mit der Eckernförder Landstraße wird eine „Gemischte Baufläche“ dargestellt.

2.3. Landschaftsplan, Grünordnungsplan

Auch der Landschaftsplan stellt für diesen Bereich eine bestehende gewerbliche Baufläche und eine Wohnbaufläche / Gemischte Baufläche dar.

Die Aufstellung eines Grünordnungsplanes ist nicht notwendig, da es sich hier um ein bestehendes Gewerbegebiet sowie um eine vorhandene Wohnbebauung handelt und somit keine erstmalige Inanspruchnahme von Flächen vorbereitet wird. Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelungen entfallen somit.

2.4. Weitere Vorschriften

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die „Satzung der Stadt Flensburg zum Schutze der Bäume in der Stadt Flensburg“ und die „Satzung der Stadt Flensburg über die Abwasserbeseitigung der Stadt Flensburg“ (Abwassersatzung) in der jeweils aktuellen Fassung.

2.5. Aufzuhebende Satzungen

Mit Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 178 werden innerhalb dieses Geltungsbereiches der „Fluchtlinienplan von einem Teile der Schleswiger Chaussee Nr. 26“, förmlich festgestellt am 23.08.1909 sowie die Änderung des Fluchtlinienplans Nr. 26 förmlich festgestellt am 03.11.1930 aufgehoben

3. Beschreibung des Gebietes

Der Planbereich befindet sich im „Gewerbegebiet-Süd“ unmittelbar östlich der von Süden kommenden Haupteinfallsstraße „Schleswiger Straße“. Das Gewerbegebiet ist in den frühen 60er Jahren entstanden und wurde zur damaligen Zeit überwiegend mit produktionsorientierten Betrieben besiedelt.

Entlang der Eckernförder Landstraße befindet sich eine Siedlung, die bereits überwiegend Ende der 30er Jahre entstanden ist. Diese Straßenrandbebauung besteht überwiegend aus einer Doppelhausbauweise mit einem einheitlichen Haustyp. Lediglich im Kreuzungsbereich befindet sich ein neueres 3-geschossiges Gebäude mit Laden- und Dienstleistungsnutzungen im Erdgeschoss und Wohnnutzungen in den Obergeschossen.

Im Gewerbegebiet befinden sich verstreut einige Gebäude mit Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

4. Anlass für die Planaufstellung

Der Bebauungsplan deckt einen Bereich eines bestehenden Gewerbegebietes ab. Im Planbereich hat es in der Vergangenheit einige Nutzungsänderungen gegeben und es ist abzusehen, dass es in der Zukunft hier weitere Umnutzungsabsichten geben wird. Da dieser Bereich mit seiner Gewerbenutzung an einer gut frequentierten Hauptverkehrsstraße liegt, wird von den Grundstückseigentümern oftmals der Wunsch geäußert hier als Folgenutzung eine Einzelhandelsnutzung vorzusehen. Im Rahmen des Entwicklungskonzeptes hat in den Flensburger Gewerbegebieten eine Einzelhandelssteuerung stattgefunden, und zwar insbesondere über den vollständigen Ausschluss von Einzelhandel, der nicht in Verbindung mit der Herstellung, Weiterverarbeitung und Reparatur von Waren betrieben wird (isolierter Einzelhandel). Da für diesen Bereich bisher keine verbindliche Bauleitplanung bestand, sollen mit einem Bebauungsplan Regelungen getroffen werden, wie sie bereits in anderen Flensburger Gewerbegebieten anzuwenden sind. Grundsätzlich muss verhindert werden, dass city- und stadtteilrelevanter Einzelhandel sich im Planbereich etablieren kann. Eine Fluktuation bringt ggf. Entwicklungen in Richtung Einzelhandel mit sich, die sich in anderen Stadtteilen bereits negativ ausgewirkt haben.

5. Planinhalt und Festsetzungen

5.1. Städtebauliches Konzept / Einzelhandel

Mit dem Ausschluss des Einzelhandels mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs soll eine unerwünschte städtebauliche Entwicklung vermieden werden. Das Gebiet liegt mit seiner Gewerbenutzung an einer innerörtlichen Hauptverkehrsstraße und kann somit als verkehrsgünstiger Einzelhandelsstandort für Investoren erscheinen. Dieses entspricht aber nicht dem Einzelhandelskonzept der Stadt Flensburg. Im Ergebnis eines komplexen Abwägungsprozesses wird das Hineindrängen von Einzelhandelsbetrieben in Gewerbegebiete als städtebauliche Fehlentwicklung eingestuft, der es mit geeigneten Mitteln entgegenzusteuern gilt. Mehrere Gründe sind dafür maßgebend:

- Großflächige Einzelhandelsbetriebe sollen in einem Fachmarktzentrum zusammengefasst werden, um die raumordnerischen und regionalen Vorteile für die Stadt ausschöpfen zu können.
- Die als Gewerbegebiet festgesetzten Gebiete sollen ausschließlich dem klassischen Gewerbe, wie Produktions- und Handwerksbetrieben sowie auch produktionsorientierten Dienstleistungsbetrieben vorbehalten bleiben.
- Die City hat oberzentrale Einkaufsfunktionen dauerhaft zu erfüllen. Die Stadtteilzentren – hier der Bereich Rude – sollen die verbrauchernahe Versorgung der Wohnbevölkerung sicherstellen. Dieses soll nicht durch Einzelhandelsbetriebe in Gewerbegebieten gefährdet werden.

Zur Sicherung und Stärkung der Zentrenstruktur ist der Ausschluss von Einzelhandel im Gewerbegebiet-Süd vorgenommen worden (siehe Text Nr. 1).

Für die im Planbereich bestehenden Einzelhandelsbetriebe besteht ein Nutzungsbestandsschutz. Diese können somit in ihrer jetzigen Form bestehen bleiben und sich auch unter Berücksichtigung der geltenden Bestimmungen erweitern. Bei einer Nutzungsänderung im Einzelhandelsbereich mit anderen Sortimentsbestandteilen ist die Zulässigkeit erneut zu prüfen.

5.2. Erschließung, Infrastruktur

5.2.1. Verkehrserschließung

Das Gebiet ist durch die Hauptverkehrsstraßen „Schleswiger Straße“ und „Eckernförder Landstraße“ ausreichend erschlossen. Beim Ausbau der Schleswiger Straße im Jahre 1998 ist auf den Ausbau von öffentlichen Parkplätzen im Straßenraum verzichtet worden, da dieses den Verkehrsfluss nachteilig beeinflusst hätte und aus straßengestalterischen Gründen für diese Haupteinfallsstraße Flensburgs nicht angemessen ist. Auch in der Vergangenheit waren hier keine öffentlichen Parkplätze vorhanden. Die Straße ist als Hauptverkehrsstraße mit beidseitigen Baumreihen ausgebaut worden um den historischen alleeartigen Charakter einer ehemaligen Chaussee zu erhalten.

Zur Erschließung des Grundstückes Schleswiger Straße Nr. 97a, welches als Betriebsleiterwohnung in den 60er Jahren entstanden ist, ist ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Dieses ist so vorgesehen, dass es auf der heute bereits ausgebauten Zufahrt zur östlichen Teilfläche des Technischen Betriebszentrums und deren Stellplatzanlagen verläuft.

5.2.2. Öffentlicher Personennahverkehr

Das Gebiet ist gut an das bestehende ÖPNV-Netz angebunden. Die Buslinien 14 und 15 Richtung Fördepark und Lise-Meisner Straße mit Haltestellen in fußläufiger Entfernung zum Plangebiet führen über die Schleswiger Straße.

5.2.3. Ruhender Verkehr

Die notwendigen privaten Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen und in diesem Bestandsgebiet in ausreichendem Maße vorhanden.

5.2.4. Technische Infrastruktur

Die Versorgung mit Wasser, Elektrizität und Fernwärme erfolgt durch die vor Ort anässigen Versorgungsträger. Die Ableitung des Schmutz- und Regenwassers erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz.

5.2.5. Abschirmung von Containern und Müllbehältern

Der häufig in Gewerbegebieten anzutreffende negative Eindruck rückwärtiger Grundstücksflächen entlang städtischer Einfallstraßen soll dadurch vermieden werden, dass Standplätze von Containern und Müllbehältern sowie Flächen zur Warenlagerung gegenüber dem öffentlichen Raum abzuschirmen sind. (textliche Festsetzung Nr. 6)

5.3. Art und Maß der baulichen Nutzung

5.3.1. Art der baulichen Nutzung

Da es sich hier für den überwiegenden Teil des Bebauungsplans um ein Gewerbebestandsgebiet handelt, ist für diesen Bereich ein „Gewerbegebiet“ nach § 8 BauNVO festgesetzt. Für die vorhandene Wohnnutzung entlang der Eckernförder Landstraße ist ein „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO festgesetzt. Lediglich die vorhandene Bebauung im Kreuzungsbereich ist als „Gemischte Baufläche“ nach § 6 BauNVO festgesetzt. Dieses entspricht auch den Zielvorstellungen der Flächennutzungsplanung und berücksichtigt die bestehende umgebende Nutzung.

5.3.2. Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet ist eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Dieses entspricht dem in Flensburger Gewerbegebieten üblichen Maß und lässt noch gewisse bauliche Erweiterungsmöglichkeiten zu. Für das vorhandene Wohn- und Mischgebiet ist eine Grundflächenzahl von 0,25 festgesetzt. Dieses Maß berücksichtigt den vorhandenen Bestand und lässt noch Erweiterungen der Wohngebäude zu.

5.3.3. Bauhöhen

Im Gewerbegebiet ist überwiegend eine maximal zulässige Bauhöhe von 13 m über Gelände festgesetzt. Dieses entspricht den üblichen Bauhöhen in den anderen Flensburger Gewerbegebieten und berücksichtigt den tatsächlichen Bestand im Gebiet. Nur im inneren Bereich des Gebietes ist in einem Teilbereich eine maximale Gebäudehöhe von 18 m über Gelände zulässig, um hier die Möglichkeit zu haben auch höhere bauliche Anlagen errichten zu können.

Für die bestehende Bebauung entlang der Eckernförder Landstraße sind höchstzulässige Vollgeschosse entsprechend des Bestandes festgesetzt.

5.4. Bauweise und Baugrenzen

5.4.1. Bauweise

Als zulässige Bauweise ist innerhalb des Gewerbegebietes die abweichende Bauweise, § 22 Abs. 4 BauNVO gewählt. Innerhalb der abweichenden Bauweise dürfen Gebäude ohne seitlichem Grenzabstand und ohne Längenbegrenzung nach § 22 Abs. 2 BauNVO errichtet werden. Damit werden auch Gebäudelängen über 50 m möglich. Dieses berücksichtigt auch die Besonderheiten des baulichen Bestandes in diesem Bereich (siehe Text Nr. 4).

Im Mischgebiet und Allgemeinen Wohngebiet ist eine offene Bauweise festgesetzt worden, um auch weiterhin die hier vorhandene bauliche Struktur zulassen zu können.

5.4.2. Baugrenzen

Die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen. Es sind größere zusammenhängende überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt, Die Baugrenzen berücksichtigen den vorhandenen zu erhaltenden Baumbestand im Gebiet. Diese großflächigen Bauflächenausweisungen ermöglichen variable Grundstückszuschnitte und gewährleisten eine sehr flexible bauliche Ausnutzung der Grundstücke.

5.5. Garagen und Stellplätze

Die für die bestehenden und zukünftigen Nutzungen erforderlichen Stellplätze und Garagen können auf den jeweiligen Grundstücken nachgewiesen werden.

5.6. Grünordnung

Zu erhaltende Großbäume sind als Einzelbäume im Plan festgesetzt, soweit sie prägende Bestände in diesem Gebiet eingestuft wurden. Zur optischen Abschirmung zwischen der Wohn- und Gewerbenutzung ist eine Anpflanzung festgesetzt. Da es sich hier um ein Bestandsgebiet handelt, sind diese Anpflanzungen bereits zum größten Teil vorhanden (siehe Text Nr.7).

5.7. Altlasten

Außer den heute noch bestehenden Gewerbebetrieben sind im „Boden- und Altlasten-Kataster und Archiv“ folgende Altstandorte und altlastenverdächtige Flächen aufgeführt:

Schleswiger Straße 77	< 1908 - > 1926 :	Eisengießerei
	< 1947 - > 1966 :	Maschinen- und Schrotmühlenbau
	1932 - > 1937 :	Tankstelle; befand sich im heutigen Straßenbereich, an der südlichen Seite der Einmündung der Eckernförder Landstraße in die Schleswiger Straße.
Schleswiger Straße 95	ab ca 1926 :	Betrieb einer Kiesgrube, Zeitpunkt der endgültigen Verfüllung und Füllmaterial unbekannt
	ca 1926 - 2000 :	Baugewerbe mit Eigenbedarfstankanlage und Reparaturwerkstatt für die Baufahrzeuge.
Schleswiger Straße 99	1959 - >1973 :	Tankstelle (vor heute noch bestehender Autosattlerei)
Gutenbergstraße 14	1961 - 1971 :	Baugewerbe
	1962 - 1971 :	Eigenbedarfstankanlage
Gutenbergstraße 16	1963 - ? :	Eigenbedarfstankanlage
	1970 - 1997 :	Selbstverbraucher – Tankanlage
Gutenbergstraße 18	1961 - ? :	Tankstelle
Mergenthaler Straße 1	1962 - 1971 :	Kfz-Handel und -werkstatt

Im Planbereich sind weder Flächen bekannt, die als „erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastete Flächen“ gekennzeichnet werden müssen, noch Bodenkontaminationen, die einen Einfluss auf die vorgesehene Nutzung haben.

Wenn die o.g. Flächen weiterhin als Gewerbeflächen genutzt und nicht einer sensibleren Nutzung zugeführt werden sollen, ist es im Hinblick auf etwaige, aus der gewerblichen Nutzung resultierenden Bodenverunreinigungen nach derzeitigem Kenntnisstand ausreichen, durch künftige Baumaßnahmen erforderlich werdende Bodenuntersuchungen und –sanierungen im Rahmen des Bauantragsverfahrens durchführen zu lassen.

Des Weiteren gilt folgendes: Gemäß Erlass des MLUR sind alle Verdachtsorte mit Hilfe der gesammelten Information und eines einheitlichen Klassifizierungsschemas von der Unteren Bodenschutzbehörde zu bewerten. Danach können für einzelne Standorte Bodenuntersuchungen durch die zuständige Behörde gem. § 9 (1) BBodSchG im Rahmen der Amtsermittlung zur Feststellung von schädlichen Verunreinigungen oder Altlasten erforderlich werden.

5.8. Immissionsschutz / Emissionsbegrenzung

Unter Berücksichtigung der angrenzenden Wohnnutzung ist das Gewerbegebiet in verschiedene Zonen eingeteilt, in denen bestimmte Nutzungseinschränkungen eine Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 gewährleisten. Die Werte sind entsprechend einem Schallgutachten des TÜV Norddeutschland festgesetzt worden (siehe Text Nr. 3).

5.9. Vergnügungsstätten

Für den Kernbereich der Stadt Flensburg bestehen Regelungen, welche die Ausbreitung von Vergnügungsstätten auf bestimmte Zonen begrenzt. Um ein Ausweichen dieser in den Außenbereichen im Grundsatz unerwünschten Einrichtungen in die Gewerbegebiete zu vermeiden, wird die Zulässigkeit durch die textliche Festsetzung Nr. 2 ausgeschlossen, damit soll gleichzeitig auch eine Zweckentfremdung der vorhandenen Gewerbeflächen verhindert werden (siehe Text Nr. 2).

6. Umweltbericht gem. § 2a BauGB / Umweltverträglichkeitsprüfung

Da das Verfahren bereits vor dem 20. Juli 2004 begonnen wurde, kann von einem Umweltbericht abgesehen werden. Die Kriterien für die nach bisherigem Recht vorgesehene Umweltverträglichkeitsprüfung sind bei der Überplanung des Bestandsgebietes nicht gegeben.

7. Gebietsgliederung / Flächengliederung

Durch den Bebauungsplan werden die vorhandenen Flächen wie folgt gegliedert:

Gewerbeflächen	ca. 11,69 ha
Gemischte Baufläche	ca. 0,31 ha
Wohnbaufläche	ca. 2,15 ha
Verkehrsflächen	ca. 0,18 ha
Gesamtfläche	ca. 14,33 ha

8. Erschließungsbeiträge / Kosten städtebaulicher Maßnahmen

Die Schleswiger Straße, Eckernförder Landstraße, Gutenbergstraße und Mergenthaler Straße sind als Erschließungsstraßen bereits erstmalig und endgültig hergestellt.

Da 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 des Kommunalabgabengesetzes in Verbindung mit der Straßenbeitragssatzung von den Grundstückseigentümern bzw. von den an der Nutzung dinglich Berechtigten, denen der Ausbau Vorteile bringt, einen Ausbaubeitrag. Dieser liegt zwischen 25 und 75 % des Ausbaaufwandes.

9. Pläne und Anlagen

Plan Maßstab 1 : 1000