

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Christinenstraße (Nr. 189)

1. PLANBEREICH

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand der Innenstadt.

Der Bebauungsplan Nr. 189 wird begrenzt durch:

| | |
|------------|--|
| im Norden: | Fußweg zwischen der Straße Am Ochsenmarkt und der Christinenstraße |
| im Osten: | Christinenstraße |
| im Süden: | Friesische Straße |
| im Westen: | Am Ochsenmarkt |

Der Planbereich liegt innerhalb eines Gebietes, das entlang der Friesischen Straße und der Christinenstraße von einer gründerzeitlichen Bebauung geprägt wird. Im Bereich der Straße Am Ochsenmarkt herrscht eine neuzeitliche Wohnbebauung in Zeilenbauweise vor.

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. Baunutzungsverordnung (BauNVO) und Planzeichenverordnung (PlanzVO) sowie die Landesbauordnung (LBO).

2.2 Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 8 Baugesetzbuch aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt, der den Planbereich als Wohnbaufläche darstellt.

2.3 Aufzuhebende Satzung

Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes wird innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches der Fluchtlinienplan Nr. 210, förmlich festgestellt am 12.06.1961, aufgehoben.

2.4 Weitere Vorschriften

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

3. STÄDTEBAULICHE MASSNAHMEN

3.1 Gründe für die Planaufstellung

Der im Sinne des § 30 Abs. 2 BauGB aufzustellende "einfache Bebauungsplan" liegt in einem Bereich, der nach der örtlichen Struktur als allgemeines und reines Wohngebiet eingestuft werden kann.

Mit dem Antrag für die Errichtung eines Selbstbedienungs-Marktes zwischen Christinenstraße und der Straße Am Ochsenmarkt wurden Überlegungen angestellt, ob sich das geplante Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Aufgrund einer umfassenden Untersuchung bezüglich der vorhandenen SB-Märkte für den Wohnbereich "Friesischer Berg" wurde eine erhebliche Überversorgung an Verkaufsfläche festgestellt, die durch den geplanten SB-Markt eine weitere Aufstockung erfahren würde.

Diese rechnerisch ermittelte Überversorgung kann die Unternehmen zu einer verstärkten Anwerbung von Kunden aus benachbarten Bereichen veranlassen. Dies hätte zur Folge, daß mit einer Steigerung des Verkehrsaufkommens mit Beeinträchtigungen für die im näheren und weiteren Umfeld der Läden gelegene Wohnnutzung, insbesondere in dem als reines Wohngebiet zu bezeichnenden Bereich zwischen der Christinenstraße und der Straße Am Ochsenmarkt, zu rechnen wäre. Um durch Bauleitplanung eine derartige unerwünschte Entwicklung auszuschließen, ist beabsichtigt, diesen "einfachen Bebauungsplan" aufzustellen.

3.2 Art der Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, der neben Festsetzungen zur Art der Nutzung und zur überbaubaren Fläche textliche Festsetzungen zu auszuschließenden Nutzungen sowie zum Lärmschutz trifft, werden die Voraussetzungen für einen qualifizierten Bebauungsplan nicht erfüllt. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach dem § 34 BauGB.

Die durchgeführte Untersuchung bezüglich der SB-Märkte verdeutlicht eine Überversorgung an Verkaufsfläche bei einer zufriedenstellenden räumlichen Verteilung innerhalb des Gebietes. Dies ist Anlaß zum Ausschließen bestimmter Nutzungen im festgesetzten "reinen Wohngebiet", die dort ausnahmsweise zulässig wären (siehe dazu Text Nr. 2).

3.3 Lärmschutz

In immisionsmäßiger Hinsicht sind die Verkehrsgeräusche der Friesischen Straße und in den Einmündungsbereichen der Straßen Am Ochsenmarkt und der Christinenstraße von Bedeutung. Nach der Verkehrslärmkarte der Stadt Flensburg ergibt sich eine Planungsrichtpegelüberschreitung sowohl für die Tages- als auch für die Nachtzeit im Bereich der Randbebauung. In den vom Verkehrslärm abgewandten Innenhöfen liegen die Schallpegel nach Ermittlungen in vergleichbaren Situationen, unter den zulässigen Werten, so daß dort keine schallschützenden Maßnahmen erforderlich werden.

Da Flächen für den aktiven Lärmschutz in dieser städtebaulichen Situation zum Bau von Lärmschutzwänden nicht zur Verfügung stehen, und auch unter stadtgestalterischen Gesichtspunkten nicht in Frage kommen, können in den Verkehrszonen mit einer Überschreitung der Planungsrichtpegel für die in diesem Bereich vorhandene Wohnnutzung nur ausreichende Schalldämmwerte der Außenbauteile der Gebäude zu annehmbaren Wohnverhältnissen führen. Für die Durchführung von Schallschutzmaßnahmen ist die DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) zugrunde zu legen, aus der die Mindestwerte der Luftschalldämmung von Außenwänden, Dächern und Fenstern ($R'w$ bzw. R_w) zu entnehmen sind (siehe dazu Text Nr. 1).

4. ERHALTENSBEREICH

Die gültige Erhaltungssatzung für den Bereich "Friesischer Berg" wird in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

5. SONSTIGES

5.1 Ver- und Entsorgung

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

5.2 Öffentlicher Personennahverkehr

In der Friesischen Straße und in der Mathildenstraße sind Bushaltestellen für den öffentlichen Personennahverkehr vorhanden.

5.3 Infrastruktureinrichtungen

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

Im Auftrage



- Moysaß -