

### **Amtliche Bekanntmachung**

Der Ausschuss für Umwelt, Planung und Stadtentwicklung der Stadt Flensburg hat am 14.12.2010 die **Aufhebung der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes "Finckenstraße" (Nr. 126)** für das Gebiet zwischen

im Norden: der Südgrenze des Grundstücks Harsleer Str. 52 b,

im Osten: den Westgrenzen der Grundstücke Meisenstr. 3 - 7,

im Süden: den Nordgrenzen der Grundstücke Harsleer Str. 48 – 52,

im Westen: der Ostgrenze des Grundstücks Harsleer Str. 54 und der Trafostation

als Entwurf beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Der Planentwurf liegt mit Begründung vom **27.12.2010** bis **27.01.2011** in Flensburg, Technisches Rathaus, Am Pferdewasser 14, Hauptgeschoss, während der Dienststunden öffentlich aus.

Von einer Umweltprüfung wird abgesehen, da

- keine Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet wird, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b Baugesetzbuch genannten Schutzgüter bestehen.

Während der Auslegungsfrist können alle an der Planung Interessierten die Planungen einsehen sowie Stellungnahmen hierzu schriftlich oder zur Niederschrift im Technischen Rathaus, Stadt- und Landschaftsplanung, Zimmer 119, abgeben. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben. Einwendungen, die im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht werden, aber hätten fristgerecht geltend gemacht werden können, machen einen Normenkontrollantrag nach § 47 VwGO unzulässig.

Diese Bekanntmachung ist am 17.12.2010 durch Bereitstellung im Internet veröffentlicht worden. Auf die Bereitstellung im Internet ist am 17.12.2010 im Flensburger Tageblatt und im Flensburg Avis hingewiesen worden.

**Stadt Flensburg, Der Oberbürgermeister, - Fachbereich Umwelt und Planen -, Stadt- und Landschaftsplanung**

Anlage (nachrichtlich)

Satzungsentwurf

Begründungsentwurf

## Satzung

Entwurf

der Stadt Flensburg über die

## Aufhebung

### **der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes "Finkenstraße" (Nr. 126)**

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (Bundesgesetzblatt (BGBl. I, Seite 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585) wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung am \_\_.\_\_.\_\_\_\_ folgende Satzung über die Aufhebung der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes "Finkenstraße" (Nr. 126) erlassen:

#### **§ 1**

Die Satzung über die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes "Finkenstraße" (Nr. 126), durch Bekanntmachung vom 02.08.2005 zum 03.08.2005 in Kraft gesetzt, für das Gebiet zwischen

im Norden: der Südgrenze des Grundstücks Harrisleer Straße 52 b,

im Osten: den Westgrenzen der Grundstücke Meisenstraße 3 – 7,

im Süden: den Nordgrenzen der Grundstücke Harrisleer Straße 48 - 52 und

im Westen: der Ostgrenze des Grundstücks Harrisleer Straße 54 und der Trafostation

wird ersatzlos aufgehoben.

#### **§ 2**

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Ausgefertigt:

Flensburg, den \_\_.\_\_.\_\_\_\_

Der Oberbürgermeister

Klaus Tscheuschner  
Oberbürgermeister

# Begründung

---

für die Aufhebung der  
3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Finkenstraße“ (Nr. 126)



Stadt Flensburg  
Fachbereich Umwelt und Planen  
Stadt- und Landschaftsplanung

Flensburg, 24.11.2010  
Carsten Barz  
. 85 28 86

## **1. Plangebiet**

Das Plangebiet liegt zwischen:

im Norden: der Südgrenze des Grundstücks Harrisleer Straße 52 b,

im Osten: den Westgrenzen der Grundstücke Meisenstraße 3 – 7,

im Süden: den Nordgrenzen der Grundstücke Harrisleer Straße 48 - 52 und

im Westen: der Ostgrenze des Grundstücks Harrisleer Straße 54 und der Trafostation.

## **2. Rechtliche Vorschriften**

### **2.1 Rechtsgrundlage**

Grundlage für die Aufhebung des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB).

### **2.2 Flächennutzungsplan / Landschaftsplan**

Der Flächennutzungsplan und der Landschaftsplan stellen den Planbereich als Wohnbaufläche dar.

### **2.3 Weitere Vorschriften**

Es gilt die Abwassersatzung, die Baumschutzsatzung und Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Flensburg in der jeweils aktuellen Fassung.

## **3. Gründe für die Aufhebung des Bebauungsplanes**

Es handelt sich bei dem Gebiet um ein derzeit unbebautes Grundstück am Rande des Neubaugebiets Zeisighof, das durchweg von bebauten Grundstücken begrenzt wird. Die Grundstücke der Harrisleer Straße sind durch Geschosswohnungsbauten mit teilweiser Hinterhofbebauung geprägt. Auf der Ostseite grenzen die Gärten von tiefen Einfamilienhausgrundstücken der Meisenstraße an. Auf der Nordseite steht die Villa einer ehemaligen Ziegelei von 1894. Des Weiteren liegt die Fläche an einer kleinen Stichstraße zwischen der Harrisleer Straße und der Straße Zeisighof im Plangebiet. Diese ist schon als Mischverkehrsfläche im Zuge der Erschließung des Bebauungsgebiets „Zeisighof“ angelegt worden.

Die am 03.08.2005 rechtskräftig gewordene 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes "Finkenstraße" (Nr. 126) hat statt der Wohnhausbebauung eine Wohnbaufläche mit der Nutzungsbestimmung einer Gemeinschaftsgarage festgesetzt. Damit sind auf dem Grundstück nur rund 30 Stellplätze bzw. Garagen zulässig.

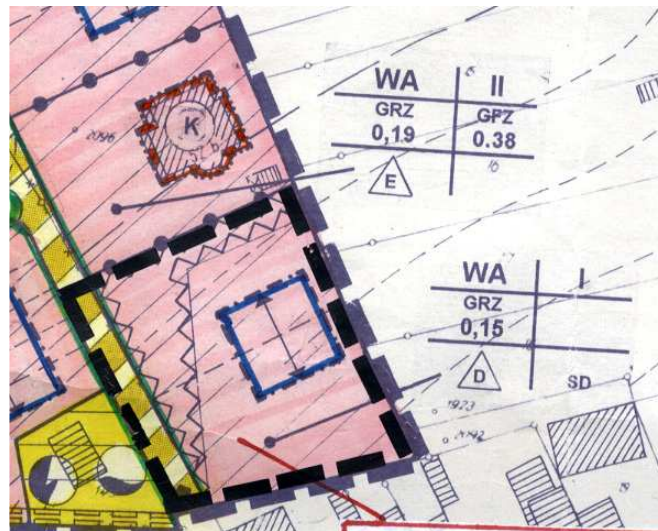
Der damals am Betrieb des Garagenhofes interessierte Investor steht nicht mehr zur Verfügung und eine Umsetzung der Planung ist nicht absehbar. Demgegenüber steht das unverändert bestehende Interesse an einer Bereitstellung von innerstädtischen Wohnbauflächen. Dadurch könnte auch das mittlerweile vollständig erschlossene Baugebiet „Zeisighof“ zum Abschluss gebracht werden.

Die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes ist durch die Anwohner kritisch bis ablehnend begleitet worden, da darin eine optische Beeinträchtigung des denkmalgeschützten Gebäudes Harrisleer Str. 52 b gesehen und der Garagenhof an sich als Minderung der Wohnqualität empfunden worden ist.

Durch die Aufhebung der 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Finkenstraße" (Nr. 126) in der Form seiner 1. Änderung vom 26.10.1997 wieder anwendbar. Diese Bebauungspläne sind im Rahmen des 2005 durchgeführten Verfahrens nicht wirksam aufgehoben worden.

Damit wird wieder eine eingeschossige Wohnbebauung als Doppelhaus mit Satteldach festgesetzt. Die Gebäudeorientierung erfolgt dabei zur östlichen Grundstückshälfte. Dadurch bleibt zum einen eine angemessene Freifläche auf der Westseite der künftigen Gebäude (Terrasse) und zum anderen ein Sichtdreieck, das den Blick auf die denkmalgeschützte Villa der ehemaligen Ziegelei erhält.

Ausschnitt aus der Planzeichnung Bebauungsplan "Finkenstraße" (Nr. 126):



Zur frühzeitigen Information der Bürgerinnen und Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 03.11.2010 im Rahmen des Sanierungstreffs Neustadt eine öffentliche Bürgerversammlung durchgeführt.

Durch die Aufhebung der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes "Finkenstraße" (Nr. 126) wird die planerische Vorgabe des Flächennutzungsplanes nicht berührt.

### **3.1 Gründe für die Durchführung eines vereinfachten Verfahrens (§ 13 BauGB)**

Die Art des Verfahrens für die Aufhebung eines Bebauungsplans richtet sich nach dem aufzuhebenden Bebauungsplan.

### **4. Umweltbericht gem. § 2a BauGB**

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird bei vereinfachten Verfahren

- von der Umweltprüfung,
- vom Umweltbericht,
- von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind
- sowie von der zusammenfassenden Erklärung und dem Monitoring

abgesehen.

Auf den Fortfall der Umweltprüfung wird im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung hingewiesen.

### **5. Entschädigungsansprüche**

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes ergeben sich weder Entschädigungs- noch Schadenersatzansprüche, da das Grundstück durchgehend Teil der städtischen Liegenschaften bzw. des Sanierungssondervermögens gewesen ist. Ansprüche Dritter wegen Vertrauensschäden für Planungen bzw. Entschädigung wegen Nutzungsänderung entfallen somit.