

Stadt Flensburg

6. Änderung des Bebauungsplanes "Valentinerallee" (Nr. 84)

Zeichenerklärung

1. Planfestsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Mi Mischgebiete (§ 9 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

GR 2.600 m² Grundfläche

GH 47,00 m Gebäudehöhe, als Höchstmaß über NHN

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise

Baugrenze

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

Flächen für den Gemeinbedarf

Zweckbestimmung: Infrastruktur, Feuerwehr

Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Elektrizität

Grünflächen

Öffentliche Grünflächen

Parkanlage

Erhaltung: Bäume

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

St Stellplätze

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkkehrungen die zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen - schmale Flächen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Knick zu erhalten

Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen - schmale Flächen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Knick zu erhalten

Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen - schmale Flächen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Knick zu erhalten

Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen - schmale Flächen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Knick zu erhalten

Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen - schmale Flächen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Text (Teil B)

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO, § 6 BauNVO, § 19 BauNVO)**
 - Im Mischgebiet (MI) sind Einzelhandelsbetriebe, Scharn- und Spielwirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 und 8 BauNVO gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
 - Im Mischgebiet (MI) sind Vergnügungstätten, die unter § 33 i Gewerbeordnung fallen, gemäß § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig.
 - Die festgesetzte Grundfläche bezieht sich auf die Summe aller baulichen Anlagen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden.
- Verkehrsflächen sowie Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB, § 12 BauNVO)**
 - Nicht überdachte Stellplätze (inkl. Stellplätze für Fahrräder) sind mit einem versickerungsfähigen Belag (z.B. wassergebundene Decken, haufwerksporiger Beton, Pflaster mit Rasenfugen und Schotterrasen) zu versehen. Ausnahmeweise können hiervon die notwendigen barrierefreien Stellplätze ausgenommen werden.
 - Solfern der Betrieb der Freiwilligen Feuerwehr nicht beeinträchtigt wird, ist die Zufahrt / der Vorhof (westlich des Baufeldes) ebenfalls mit einem versickerungsfähigen Belag zu versehen.
 - Stellplätze (inkl. überdachte Stellplätze) und Garagen sind ausschließlich auf den überbaubaren Grundstücksflächen und den mit St gekennzeichneten Flächen zulässig.
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
 - Auf der Gemeinbedarfsfläche ist als Maßnahme zum Schutz der Natur das auf den Grundstücken anfallende, nicht genutzte Niederschlagswasser auf den Grundstücken zur Verdunstung und zur Versickerung zu bringen.
- Anpflanzen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Ausgleich (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und Abs. 1a BauGB)**
 - Auf der Gemeinbedarfsfläche müssen Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 20° Neigung zu mindestens 80% dauerhaft und fachgerecht mit bodendeckenden Pflanzen gemäß DIN 1986-100 mit einer Mindest-Aufbaudicke von 10 cm und einem mittleren Abflussbewert c_w von 0,2 oder weniger (entsprechend einer Abflussreduzierung von mind. 80%) extensiv begrünt sein. Ausnahmeweise können die Dächer von untergeordneten Gebäudeteilen (z.B. Vordächern) hiervon ausgenommen werden. Ebenfalls ausgenommen sind Flächen, die als Terrassen oder Balkone hergestellt werden.
 - Wenn die Stellplatzanlage nicht als Garagen, Carports oder überdachte Stellplatzanlage errichtet wird, sind zur Gliederung und Gestaltung der ebenerdigen Stellplatzanlagen auf der Gemeinbedarfsfläche ein standortgerechter, heimischer Laubbau (Hochstamm, SU 16 - 18) mit einer Baumhöhe von mindestens einer Stellplatzgröße (12,5 m) je angefangene vier Stellplätze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausnahmeweise können die Bäume auf einer direkt angrenzenden Grünfläche gepflanzt werden.
 - Für den Eingriff in den Knick wird ein Ausgleich im Verhältnis 1:2 festgesetzt. Der Ausgleich erfolgt als Knickneuanlage in einer Länge von 28,80 m auf den Grundstücken: Flurstücksnummer 380 und 381, Flur 2, Gemarkung Sünderup.
- Für die Eingriffe in den Baumbestand sind insgesamt 35 Ersatzbäume auf dem Flurstücksnummer 267, Flur 46, Gemarkung C zu pflanzen. Die Ersatzpflanzungen sind in folgender Anzahl, Baumart und Qualität herzustellen:
 - 5 acer pseudoplatanus (Bergahorn) SU 10-12
 - 12 prunus avium (Vogelkirsche) SU 10-12
 - 9 quercus robur (Stieleiche) SU 12-14
 - 9 laevis sylvatica (Buche) SU 12-14
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
 - Auf der in der Planzeichnung mit L1 gekennzeichneten Fläche wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Öffentlichkeit festgesetzt.
 - Auf den in der Planzeichnung mit L2 gekennzeichneten Flächen werden Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.
- Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
 - Zum Schutz der Büronutzungen ist bei Neubau, Um- oder Ausbau sowie Nutzungsänderungen im jeweiligen Baufeststellungsverfahren oder Baugenehmigungsverfahren der Schallschutz gegen Außenlärm (Gegenstand der bautechnischen Nachweise) nach der DIN 4109 Teil 1 und Teil 2 (Ausgabe 01/2018) nachzuweisen. Der maßgebliche Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume ist für S1 >65 dB definiert.
 - Von der vorgenannten Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.
- Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB)**
 - Der zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Während der Baumaßnahmen sind sie gemäß den Bestimmungen der DIN 18502 zu schützen.
 - Bei Abgang von Bäumen, für die der Bebauungsplan eine Erhaltungsbinding festsetzt, ist an gleicher Stelle gleichartiger Ersatz (mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm gemessen in 1,0 m Höhe) zu pflanzen.
- Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBO)**
 - Die Dächer von Garagen, Carports und überdachten Stellplätzen nach § 12 BauNVO sind in der Gemeinbedarfsfläche entsprechend Nr. 4.1 zu begrünen. Die maximale zulässige Dachneigung beträgt 20°.
 - Der Zugang zu öffentlichen Verkehrswegen, Stellplätzen und Garagen zu den Gebäuden muss auch innerhalb des Grundstücks barrierefrei erreichbar ausgeführt werden.
 - Nebenanlagen wie Abfallbehälter und Fahrradstellplätze müssen barrierefrei erreichbar sein.
 - Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO dürfen im Mischgebiet (MI) eine Höhe von maximal 3,0 m und eine Grundfläche von maximal 20 m² nicht überschreiten.
 - Als Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB können im Mischgebiet (MI) weitere Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, zugelassen werden.
- Es sind Leuchtmittel mit für Insekten wirkungsarmem Spektrum (UV-armes Lichtspektrum) gemäß dem Stand der Technik zu verwenden, wie zum Beispiel Natriumdampf-Niederdrucklampen mit monochrom gelbem Licht oder LED-Lampen mit warm-weißem Licht. Es dürfen nur Leuchten mit geringer Oberflächentemperatur < 60 °C verwendet werden. Die Lichtstärke ist so zu begrenzen, dass keine negativen Auswirkungen auf den Straßenverkehr entstehen. Lichtquellen sind zum umgebenden Baumbestand und zur Landschaft hin abzusichern.
- Unbebaute oder nicht anderweitig zulässig genutzte Flächen sind wasserunfähig zu belassen oder herzustellen sowie zu begrünen oder zu bepflanzen. Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Splitt- und Schottergärten oder Steinbeete sind unzulässig.
- Müllsammelplätze sind mit Hecken oder Ranken zu begrünen.
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
 - Die Grünfläche wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage (öffentlicher Park) festgesetzt. Zusätzlich wird eine naturnahe Gestaltung festgesetzt.
- Aufhebung von Rechtsvorschriften**
 - Innerhalb des Geltungsbereichs wird der Bebauungsplan „Valentinerallee“ (Nr. 84, 2. Änderung), rechtskräftig seit 21.02.1998, aufgehoben.

Verfahrensvermerke

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Ratsversammlung vom 18.02.2021. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses mit dem Hinweis, dass es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt und keine Umweltprüfung vorgenommen wird, erfolgte am 12.03.2021 in den Flensburger Tageszeitungen und im Internet unter www.flensburg.de. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 13.09.2023 durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können wurden gemäß § 4 Abs. 1 i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB am 08.02.2021 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Der Ausschuss für Umwelt, Planung und Stadtentwicklung hat am 18.06.2024 den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung beschlossen und zur Veröffentlichung und Auslegung bestimmt. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung waren in der Zeit vom 08.07.2024 bis zum 30.08.2024 veröffentlicht und lagen montags bis freitags mindestens von 8 bis 15.30 Uhr, donnerstags bis 17.30 Uhr nach § 3 Abs. 2 öffentlich aus. Die Veröffentlichung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, in den Flensburger Tageszeitungen am 28.06.2024 ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung des Planentwurfes und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.flensburg.de ins Internet eingestellt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 01.07.2024 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Flensburg, den 15.11.2024

Im Auftrag

Pa...

Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Flensburg, den 24.01.2025

Stiller

Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein

Die Ratsversammlung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 14.11.2024 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Die Ratsversammlung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 14.11.2024 beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Die Bebauungsplanzeichnung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Flensburg, den 27.01.2025

Fel...

Oberbürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplanes sowie Internetadresse der Stadt Flensburg und Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über deren Inhalt Auskunft erteilt, sind am 24.01.2025 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von den Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeiten, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit dem 24.01.2025 in Kraft getreten.

Flensburg, den 03.02.2025

Im Auftrag

Pa...

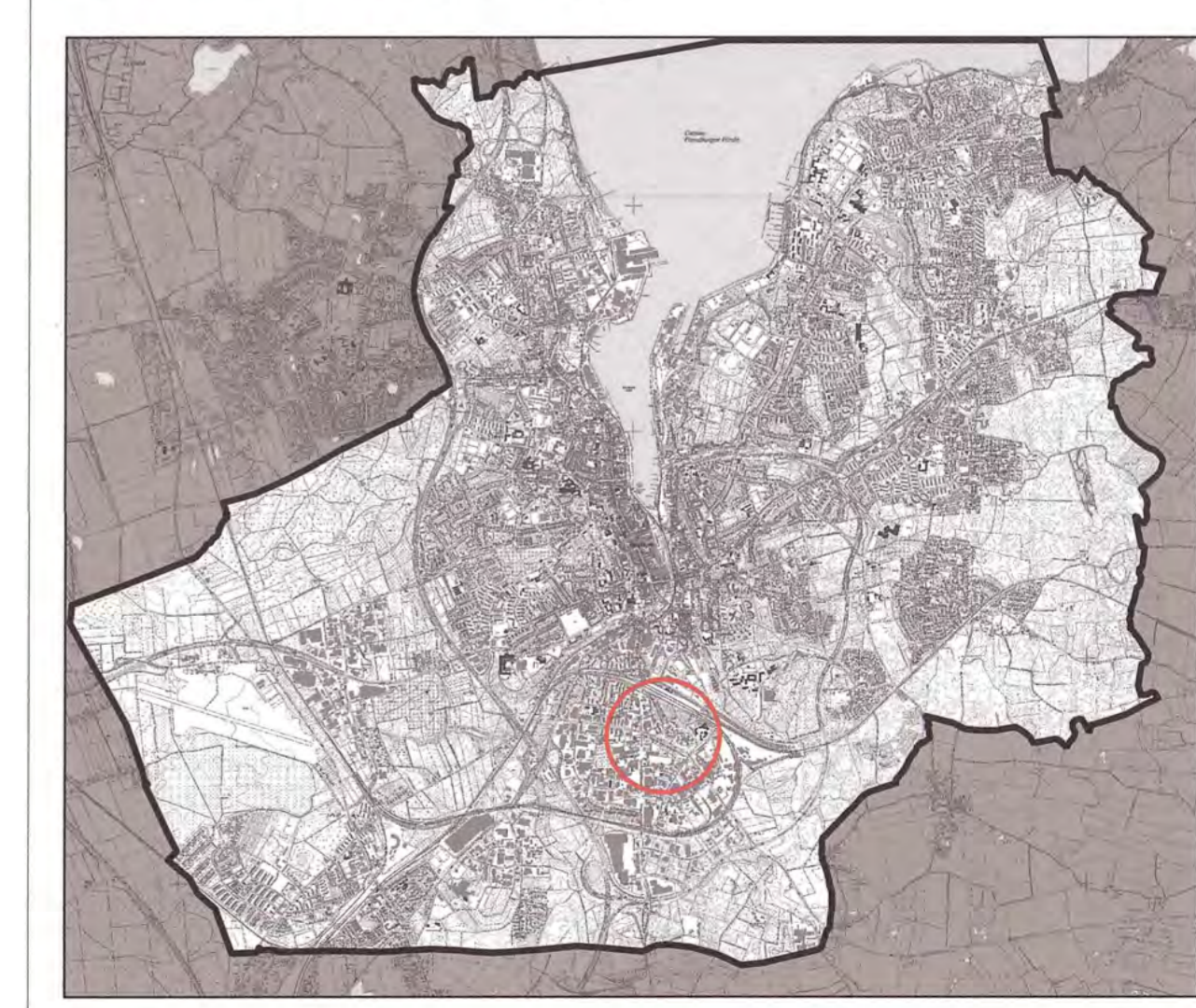
Das Plangebiet liegt zwischen:

- im Nordosten: Valentinerhof 39, Valentinerhof 5 und 7,
- im Südosten: Stellplatzanlage an der Eckernförder Landstraße,
- im Südwesten: Eckernförder Landstraße,
- im Nordwesten: Nordwestliche Begrenzung der Zufahrt der DRK

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches und nach § 84 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO 2020) wird nach Beschließung durch die Ratsversammlung am 14.11.2024 folgende Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes "Valentinerallee" (Nr. 84), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Satzung der Stadt Flensburg

über die 6. Änderung des Bebauungsplanes "Valentinerallee" (Nr. 84)



Es gilt die BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).

Maßstab 1 : 1000

Stand 17.10.2024