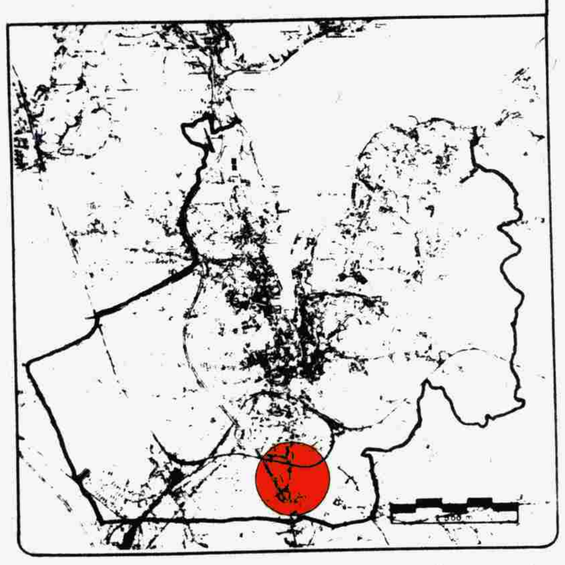
SATZUNG DER STADT FLENSBURG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN (Nr. 136) "RUNZEFALL – FACHMARKTZENTRUM"

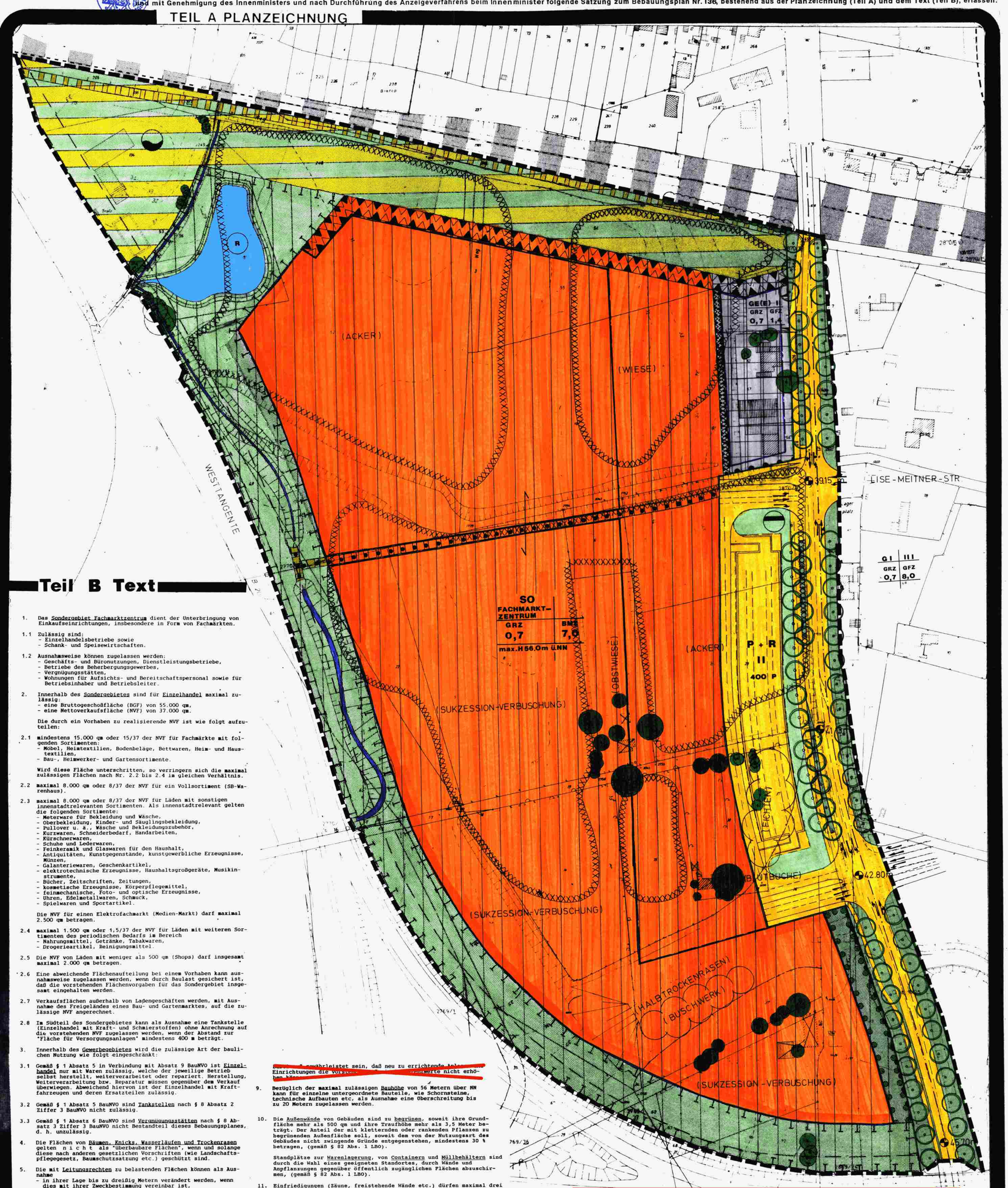
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juli 1992 (BGBl. I S. 1257) sowie nach § 82 der Landesbauordnung vom 24. Februar 1983 (GVOBl. Schl.-H., S. 86) wird nach Beschlußfassung durch die Ratsversammlung vom 21.05.92 und mit Genehmigung des Innenministers und nach Durchführung des Anzeigeverfahrens beim Innenminister folgende Satzung zum Bebauungsplan Nr. 136, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

GEBIETSUMSCHREIBUNG

Der Planbereich umfaßt das Gebiet zwischen der Bahnlinie Flensburg-Dänemark, der Schleswiger Straße und der Westtangente (B 200)



TEIL A PLANZEICHNUNG



ZEICHENERKLÄRUNG

1. Planfestsetzungen

Art der baulichen Nutzung

- SO — Sondergebiet, Siehe Text Nr.: 1,2,4,8,10,11 u.12
- GE(E) — Eingeschränktes Gewerbegebiet, Siehe Text Nr.: 3,4 u.8
- Straßenverkehrsflächen und Böschungen mit zu pflanzenden Bäumen
- P+R — Park – and – ride Anlage (s. Begründung)
- Straßenbegrenzungslinie
- Einfahrtbereich / Ausfahrtbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Flächen für Versorgungsanlagen
- Abwasser
- Wasserwerk
- Grünflächen (privat)
- R — Regenrückhaltebecken
- Wasserflächen

MaB der baulichen Nutzung

- GRZ — Grundflächenzahl
- GFZ — Geschoßflächenzahl
- BMZ — Baumassenzahl
- II — Zahl der Vollgeschosse: – als Höchstgrenze
- Höhe baulicher Anlagen:
- max H — Maximal zulässige Bauhöhe über NN, Siehe Text Nr.: 9
- Baugrenze, Siehe Text Nr.: 6

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft -Renaturierung-
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Sonstige Planzeichen

- Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche zugunsten der Öffentlichkeit
- Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Versorgungsträger Siehe Text Nr.: 5
- Umgrenzung von Flächen für Immissionsschutzmaßnahmen (Lärmschutzwälle oder – wände) Siehe Text Nr 7
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

2. Darstellungen ohne Normcharakter

- Vorhandene Gebäude
- Künftig wegfallende Gebäude
- Vorhandene Flurstücksgrenzen
- Vorhandener Höhenpunkt
- (Acker) — Bisherige Nutzung

3. Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen

- Baum (nach Baumschutzsatzung zu erhalten)
- Knick (nach LPflegeG zu erhalten)
- Anbaufreie Zone entlang der B 200 (gem. §9,1,Ziff1 FStrG von Hochbauten jeder Art frei zu halten)
- Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind

Schema zu Art und Maß

SO Fachmarktzentrum		Art der Nutzung	
GRZ 0,7	BMZ 7,0	Grundflächenzahl	Baumassenzahl
max.H 56m ü NN			

Teil B Text

1. Das Sondergebiet Fachmarktzentrum dient der Unterbringung von Einkaufseinrichtungen, insbesondere in Form von Fachmärkten.

1.1 Zulässig sind:
- Einzelhandelsbetriebe sowie
- Schank- und Speisewirtschaften.

1.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Geschäfts- und Büronutzungen, Dienstleistungsbetriebe,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Vergnügungsstätten,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

2. Innerhalb des Sondergebietes sind für Einzelhandel maximal zulässig:
- eine Bruttogeschoßfläche (BGF) von 55.000 qm,
- eine Nettoverkaufsfläche (NVF) von 37.000 qm.

Die durch ein Vorhaben zu realisierende NVF ist wie folgt aufzuteilen:

2.1 mindestens 15.000 qm oder 15/37 der NVF für Fachmärkte mit folgenden Sortimenten:
- Möbel, Heimtextilien, Bodenbeläge, Bettwaren, Heim- und Haustextilien,
- Bau-, Heimwerker- und Gartensortimente.

Wird diese Fläche unterschritten, so verringern sich die maximal zulässigen Flächen nach Nr. 2.2 bis 2.4 im gleichen Verhältnis.

2.2 maximal 8.000 qm oder 8/37 der NVF für ein Vollsortiment (SB-Warenhaus).

2.3 maximal 8.000 qm oder 8/37 der NVF für Läden mit sonstigen innenstadtrelevanten Sortimenten. Als innenstadtrelevant gelten die folgenden Sortimente:
- Meterware für Bekleidung und Wäsche,
- Oberbekleidung, Kinder- und Säuglingsbekleidung,
- Pullover u. ä., Wäsche und Bekleidungszubehör,
- Kurzwaren, Schneiderbedarf, Handarbeiten,
- Kürschnerwaren,
- Schuhe und Lederwaren,
- Feinkeramik und Glaswaren für den Haushalt,
- Antiquitäten, Kunstgegenstände, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Münzen,
- Galanteriewaren, Geschenkartikel,
- elektrotechnische Erzeugnisse, Haushaltsgroßgeräte, Musikinstrumente,
- Bücher, Zeitschriften, Zeitungen,
- kosmetische Erzeugnisse, Körperpflegemittel,
- feinmechanische, Foto- und optische Erzeugnisse,
- Uhren, Edelmetallwaren, Schmuck,
- Spielwaren und Sportartikel.

Die NVF für einen Elektrofachmarkt (Medien-Markt) darf maximal 2.500 qm betragen.

2.4 maximal 1.500 qm oder 1,5/37 der NVF für Läden mit weiteren Sortimenten des periodischen Bedarfs im Bereich
- Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren,
- Drogerieartikel, Reinigungsmittel.

2.5 Die NVF von Läden mit weniger als 500 qm (Shops) darf insgesamt maximal 2.000 qm betragen.

2.6 Eine abweichende Flächenaufteilung bei einem Vorhaben kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn durch Baulast gesichert ist, daß die vorstehenden Flächenvorgaben für das Sondergebiet insgesamt eingehalten werden.

2.7 Verkaufsflächen außerhalb von Ladengeschäften werden, mit Ausnahme des Freigeländes eines Bau- und Gartenmarktes, auf die zulässige NVF angerechnet.

2.8 Im Südteil des Sondergebietes kann als Ausnahme eine Tankstelle (Einzelhandel mit Kraft- und Schmierstoffen) ohne Anrechnung auf die vorstehenden NVF zugelassen werden, wenn der Abstand zur "Fläche für Versorgungsanlagen" mindestens 400 m beträgt.

3. Innerhalb des Gewerbegebietes wird die zulässige Art der baulichen Nutzung wie folgt eingeschränkt:

3.1 Gemäß § 1 Absatz 5 in Verbindung mit Absatz 9 BauNVO ist Einzelhandel nur mit Waren zulässig, welche der jeweilige Betrieb selbst herstellt, weiterverarbeitet oder repariert. Herstellung, Weiterverarbeitung bzw. Reparatur müssen gegenüber dem Verkauf überwiegen. Abweichend hiervon ist der Einzelhandel mit Kraftfahrzeugen und deren Ersatzteilen zulässig.

3.2 Gemäß § 1 Absatz 5 BauNVO sind Tankstellen nach § 8 Absatz 2 Ziffer 3 BauNVO nicht zulässig.

3.3 Gemäß § 1 Absatz 6 BauNVO sind Vergnügungsstätten nach § 8 Absatz 3 Ziffer 3 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes, d. h. unzulässig.

4. Die Flächen von Bäumen, Knicks, Wasserläufen und Trockenrasen gelten n i c h t als "überbaubare Flächen", wenn und solange diese nach anderen gesetzlichen Vorschriften (wie Landschaftspflegegesetz, Baumschutzsatzung etc.) geschützt sind.

5. Die mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen können als Ausnahme
- in ihrer Lage bis zu dreißig Metern verändert werden, wenn dies mit ihrer Zweckbestimmung vereinbar ist,
- überbaut werden, wenn die Funktion sowie die Betriebs- und Unterhaltungsarbeiten an den Leitungen gewährleistet bleiben und die Versorgungsträger zustimmen.

6. Eine Überschreitung der Baugrenzen bis zu zehn Metern kann im Einzelfall als Ausnahme zugelassen werden. Wird dabei in die angrenzende "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft" eingeriffen, so ist die Zustimmung der Landschaftspflegebehörde erforderlich und der Eingriff in diese Flächen an anderer Stelle auszugleichen.

7. Innerhalb der Flächen für Immissionsschutzmaßnahmen sind auch andere Sondergebiets- bzw. Gewerbegebietsnutzungen zulässig,
- wenn und soweit diese nicht für Immissionsschutzmaßnahmen (Schallschutzwände oder -walle) benötigt werden und
- dies bezüglich des Wohngebietes Fuchskuhle durch ein Gutachten eines anerkannten Fachmanns nachgewiesen wird bzw.
- die dauerhafte Aufgabe der bestehenden Wohnnutzung auf den Grundstücken Schleswiger Straße 126, 128 und 128 a durch Baulast gesichert wird.

8. ~~Aus Gründen des Immissionsschutzes sind im Planbereich nur Betriebe, Anlagen und Einrichtungen zulässig, die durch ihre äußere bauliche Ausbildung, ihre Stellung, Höhenentwicklung und Anordnung bzw. durch eine Abschirmung der innerbetrieblichen Verkehrsabläufe gewährleisten, daß die folgenden Richtwerte, ermittelt nach den technischen Anleitungen zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm), nicht überschritten werden:~~

~~- an der Nord- bzw. Nordostgrenze des Sondergebietes Fachmarktzentrum der Zaunwert von~~
~~tagsüber 55 dB(A) und~~
~~nachts 40 dB(A),~~

~~- im Gewerbegebiet ein flächenbezogener Schalleistungspegel von~~
~~tagsüber 60 dB(A) und~~
~~nachts 45 dB(A).~~

~~Es ist nachzuweisen, daß neu zu errichtende Betriebe, Anlagen und Einrichtungen die vorstehend angeführten Werte nicht erhöhen.~~

9. Bezüglich der maximal zulässigen Bauhöhe von 56 Metern über NN kann für einzelne untergeordnete Bauteile, wie Schornsteine, technische Aufbauten etc, als Ausnahme eine Überschreitung bis zu 20 Metern zugelassen werden.

10. Die Außenwände von Gebäuden sind zu begrünen, soweit ihre Grundfläche mehr als 500 qm und ihre Traufhöhe mehr als 3,5 Meter beträgt. Der Anteil der mit kletternden oder rankenden Pflanzen zu begrünenden Außenfläche soll, soweit dem von der Nutzungsart des Gebäudes nicht zwingende Gründe entgegenstehen, mindestens 30 % betragen, (gemäß § 82 Abs. 1 LBO).

Standplätze zur Warenlagerung, von Containern und Müllbehältern sind durch die Wahl eines geeigneten Standortes, durch Wände und Anpflanzungen gegenüber öffentlich zugänglichen Flächen abzuschirmen, (gemäß § 82 Abs. 1 LBO).

11. Einfriedigungen (Zäune, freistehende Wände etc.) dürfen maximal drei Meter hoch sein. Bei einer Höhe von mehr als 80 cm sind sie durch einen Pflanzstreifen einzugrünen, dessen Breite mindestens der Höhe der Einfriedigung entsprechen muß, (gemäß § 82 Abs. 1 LBO).

12. Ebenerdige Park- und Stellplätze sind einzugrünen und durch Pflanzstreifen zu untergliedern. Für je vier Park- und Stellplätze ist ein Laubbaum zu pflanzen. Eine Fläche von mindestens 12 qm pro Baum mit einer Seitenlänge von mindestens 2,50 m darf als Pflanzscheibe nicht befestigt werden, (gemäß § 82 Abs. 1 LBO).

13. Eine Lade- und/oder Anlieferzone an der Süd- und der Westseite vor dem Gebäude des Fachmarktzentrums ist nur zulässig, wenn sie durch eine mindestens zwei Meter hohe begrünte Wand vor dem Einblick aus südlicher und westlicher Richtung abgeschirmt wird, (gemäß § 82 Abs. 1 LBO).

Aufgehoben durch 1. Änderung B-Plan Nr. 136

SATZUNG DER STADT FLENSBURG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "RUNZEFALL-FACHMARKTZENTRUM" (NR. 136)

Aufgrund des § 13 in Verbindung mit § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. April 1994 (BGBl. I S. 766), wird nach Beschlußfassung durch die Ratsversammlung vom 15.12.1994 folgende Satzung über die 1 Änderung des Bebauungsplanes (Nr. 136) erlassen:

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 136 "Runzefall-Fachmarktzentrum"

umfaßt den Planbereich für das Gebiet zwischen der Bahnlinie Flensburg-Dänemark, der Schleswiger Straße und der Westtangente (B 200).

Die textliche Festsetzung Nr. 8 wird wie folgt geändert:

8. Bei den Gebäuden im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes an der Schleswiger Straße sind zum Schutz von Aufenthaltsräumen passive Lärmschutzmaßnahmen durch technische Ausbildung der Außenbauteile mit folgenden Schalldämmaßen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) vorzusehen:

a) bei allen Gebäuden an der Ostseite, Nordseite und Südseite
- für Wohnräume 45 dB(A)
- für Büroräume 40 dB(A)

b) bei Gebäuden auf dem Grundstück Schleswiger Straße 128 (Flur G 40, Flur Nrn. 56 und 57) an der Westseite
- für Wohnräume 40 dB(A)
- für Büroräume 35 dB(A)

c) bei Gebäuden auf dem Grundstück Schleswiger Straße 126 (Flur G 40, Flur Nr. 51) an der Westseite
- für Wohnräume 35 dB(A)
- für Büroräume 30 dB(A).

Verfahrensvermerke

Der katastermäßige Bestand am 09.09.1991 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Flensburg, den 10.07.1992 Siegel

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Fachmarktzentrum-Runzefall" (Nr. 136) wurde aufgrund des Beschlusses der Ratsversammlung vom 29.08.1991 gemäß § 233 Abs. 5 BauGB neu eingeleitet.
Die Bekanntmachung des Beschlusses ist durch Abdruck in den Flensburger Tageszeitungen am 14.09.1991 erfolgt.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 18.06.1991 durchgeführt worden.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 18.04.1991 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Die Ratsversammlung hat am 29.08.1991 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 25.09.1991 bis zum 08.11.1991 während der Dienstzeiten öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 14.09.1991 in den Flensburger Tageszeitungen bekanntgemacht worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Die Ratsversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 20.02.1992 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 02.03.1992 bis zum 02.04.1992 erneut während der Dienstzeiten öffentlich ausgelegen. Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 22.02.1992 in den Flensburger Tageszeitungen bekanntgemacht worden.

Die Ratsversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 21.05.1992 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Gleichzeitig wurde der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 21.05.1992 von der Ratsversammlung als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Flensburg, den 17. Sep. 1992 Siegel

Der Bebauungsplan ist nach § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 BauGB am 21.09.92 dem Innenminister angezeigt worden.

Dieser hat mit Erlaß vom 16.10.1992 Az.: IV 810b-512.113-01 (136) erklärt, daß er keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht. Gleichzeitig sind die örtlichen Bauvorschriften genehmigt worden.

Flensburg, den 02. Nov. 1992 Siegel

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

Flensburg, den 4/XI.92 Siegel

Oberbürgermeister

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskünfte zu erhalten sind, sind am 14.11.92 ortsüblich bekanntgemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mithin am 15.11.92 in Kraft getreten.

Flensburg, den 25. Nov. 1992 Siegel

B - PLAN NR. 136

„Runzefall Fachmarktzentrum"

Es gilt die BauNVO 1990

Maßstab 1 : 1000

STAND 7.2.92