

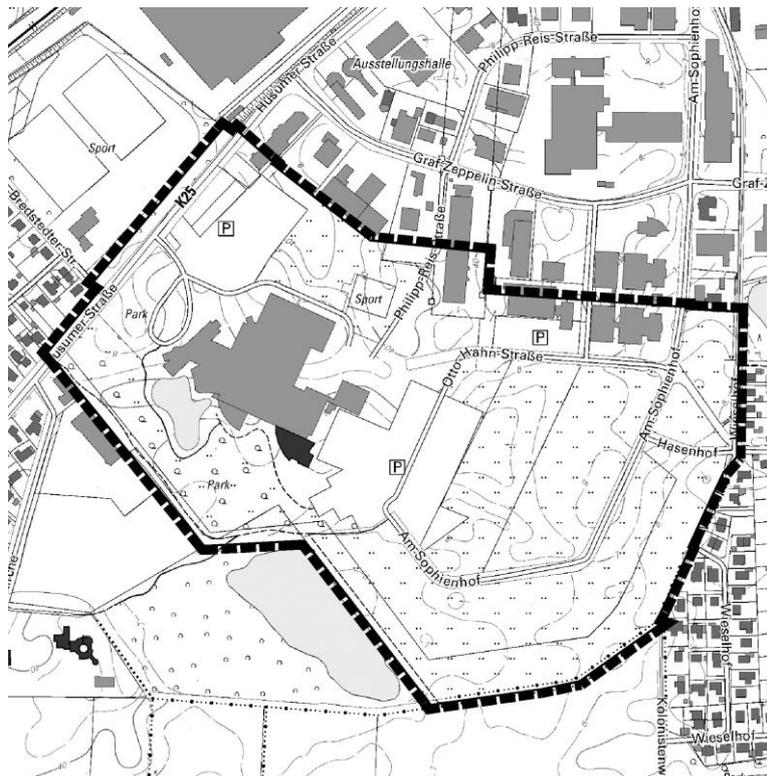
## Satzung der Stadt Flensburg über die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes "Erweitertes Gewerbegebiet Sophienhof" (Nr. 143)

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches und nach § 84 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO 2009) wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung am 21.07.2016 folgende Satzung über die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans „Erweitertes Gewerbegebiet Sophienhof“ (Nr. 135) erlassen:

### § 1

Für den im Plan dargestellten Geltungsbereich dieser Satzung zwischen

- im Norden: den Grundstücken Graf-Zeppelin-Straße 2 bis 12 sowie Am Sophienhof 8,
- im Osten: der Straße Wieselhof,
- im Süden: dem westlich vom Kolonistenweg abzweigenden Rad- und Fußweg zum Regenrückhaltebecken,
- im Westen: dem Fuß- und Radweg als Verbindung zwischen Kolonistenweg und Husumer Straße



wird der Text (Teil B) wird durch folgende Fassung ersetzt  
(Teil A – Planzeichnung – bleibt unverändert):

## 1. **Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 und 8 BauNVO)

### 1.1. **Zulässige Nutzungen:**

Im **Gewerbegebiet (GE)** sind folgende Nutzungen zulässig:

- Einzelhandel bis zu einer Größe von maximal 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig, wenn
  - der Betrieb die Waren selbst herstellt, ver- oder bearbeitet, repariert oder diese im räumlichen Zusammenhang mit dem Produktions- oder Handwerksbetrieb stehen und
  - dieser in Relation zu dem Gewerbebetrieb in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist, d. h. Verkaufs- und Ausstellungsflächen dürfen zusammen 30 % der gesamten Geschossfläche des jeweiligen Betriebes nicht überschreiten und
  - dieser keine zentrenrelevanten Sortimente umfasst.  
(s.a. Anlage 1 der Begründung zum Bebauungsplan)
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe (§ 1 Abs. 5 i.V.m. § 8 Abs. 2 BauNVO)
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (§ 1 Abs. 5 i.V.m. § 8 Abs. 2 BauNVO)
- Tankstellen (§ 1 Abs. 5 i.V.m. § 8 Abs. 2 BauNVO)
- Gebäude für freie Berufe (§ 1 Abs. 5 i.V.m. § 13 BauNVO)

### 1.2. **Ausnahmsweise zulässige Nutzungen:**

Im **Gewerbegebiet (GE)** sind folgende Nutzungen ausnahmsweise zulässig:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbe zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (§ 1 Abs. 6 i.V.m. § 8 Abs. 3 BauNVO)

### 1.3. **Nicht zulässige Nutzungen:**

Im **Gewerbegebiet (GE)** sind folgende Nutzungen nicht zulässig:

- Anlagen für sportliche Zwecke (§ 1 Abs. 5 i.V.m. § 8 Abs. 2 BauNVO)
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 1 Abs. 6 i.V.m. § 8 Abs. 3 BauNVO)
- Vergnügungsstätten (§ 1 Abs. 6 i.V.m. § 8 Abs. 3 BauNVO)

## 2. **Maß der baulichen Nutzung:**

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §§ 16 – 21 a BauNVO)

Die zulässige Gebäudehöhe in Metern über Normalnull (m ü. NN) gilt für die Firsthöhe der Gebäude.

## 3. **Emissionsschutz**

(§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

Im westlichen Teilbereich (Teilfläche (B)) ist bei wesentlichen Änderung von gewerblichen Anlagen die TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26.08.1998, gemeinsames Ministerialblatt Nr. 26 vom 28.08.1998, S. 501 ff) anzuwenden.

Auf den östlichen Teilflächen (nördlich und südlich der Otto-Hahn-Straße und angrenzend an die Straße Am Sophienhof) sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen und im Gutachten Nr. 277813ghb01 vom 29.02.2016 definierten richtungsabhängigen **immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP)** weder tagsüber (6 bis 22 Uhr) noch nachts (22 bis 6 Uhr) überschreiten:

Richtung	L <sub>EK</sub> tagsüber dB(A)/m <sup>2</sup>	L <sub>EK</sub> nachts dB(A)/m <sup>2</sup>
Osten	60	40
Alle anderen Richtungen	65	45

Überschreitungen von aus den IFSP ermittelten Immissionsrichtwertanteilen können ausnahmsweise hingenommen werden, sofern die Einhaltung der Anforderungen der TA Lärm – Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm, 08/98- bei den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen unter Berücksichtigung der IFSP des verbleibenden Plangebietes im Einzelfall nachgewiesen wird.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 10 dB unterschreitet.

Die IFSP beziehen sich auf die Immissionsorte außerhalb des geplanten Gewerbegebietes und sind nicht binnenwirksam.

Wenn Anlagen oder Betriebe IFSP von anderen Teilflächen in Anspruch nehmen, ist eine erneute Inanspruchnahme dieser Kontingente öffentlich-rechtlich auszuschließen (z.B. durch Baulast oder öffentlich-rechtlichen Vertrag).

Alle genannten Normen und Richtlinien sind bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen und in der deutschen Nationalbibliothek, Leipzig, archiviert.

#### **4. Anpflanzungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind insbesondere durch Bäume (Hochstämme) zu gliedern und mit Bäumen und standortgerechten Gehölzen als Schutzanpflanzung herzustellen. (Artenzusammensetzung und Qualität siehe Anlage 2 zur Begründung)
- Zur Gliederung der Gewerbeflächen sind Gehölzstreifen von jeweils 3m Breite entlang der seitlichen und rückwärtigen Grenzen anzulegen. (Artenzusammensetzung und Qualität siehe Anlage 3 zur Begründung)
- Die festgesetzten zu pflanzenden Bäume sind in einem Abstand von ca. 15 m als hochstämmige Stieleichen (*Quercus robur*) mit einem Stammumfang von mindestens 20 – 22 cm zu pflanzen. Für notwendige Zufahrten können die Standorte um bis zu 6,00 m verschoben werden.

## **5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger können als Ausnahme

- überbaut werden, wenn ihre Funktion sowie die Betriebs- und Unterhaltungsarbeiten an den Leitungen gewährleistet bleiben
- und die Versorgungsträger zustimmen.

## **6. Örtliche Bauvorschriften**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 1 Nr.3 LBO 2009)

### **6.1 Werbeanlagen**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBO 2009)

- Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig. Sie sind in Form von Schriftzügen, Firmensignets oder Einzelbuchstaben direkt am Gebäude bis zu einer maximalen Höhe von 2 m zulässig. Die Werbeanlagen dürfen die Gebäudehöhe nicht überschreiten. Die horizontale Ausdehnung der Werbeanlagen darf nicht länger als zwei Drittel der Gebäudefront betragen, unabhängig von der Anzahl verschiedener Werbeanlagen an einem Gebäude.
- Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind einmalig pro Grundstück freistehende, unbeleuchtete Werbeanlagen mit einer maximalen Größe von 2 m<sup>2</sup> zulässig.
- Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist ein Pylon als Preismast für eine Tankstelle mit einer Höhe von max. 8 m über dem mittleren Niveau des Erschließungsabschnittes zulässig.
- Es sind ausschließlich indirekt beleuchtete Werbeanlagen zulässig. Die Beleuchtung von Werbeanlagen muss blendfrei sein. Lauf-, Wechsel-, Blinklichtschaltungen und Anlagen ähnlicher Bauart und Wirkung sind nicht zulässig (hierzu zählen z. B. Wechsellichtanlagen, Wendeanlagen, Leitlichtanlagen, Digitalbildanlagen, Bildprojektionen sowie angestrahlte Werbeanlagen, deren Lichtfarbe oder Lichtintensität wechselt). Ebenfalls unzulässig sind sich bewegende Werbeanlagen (z. B. auf Schienen oder sich drehend). Ausnahmsweise darf der Preismast einer Tankstelle direkt beleuchtet sein.
- Fahnenmasten sind nur mit innenliegendem Seilzug innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Höhe von 8 m (bezogen auf Erdgeschossfußboden des Baukörpers) zulässig.
- Werbeanlagen dürfen nicht in das Lichtraumprofil des öffentlichen Straßenraumes hineinragen bzw. die erforderlichen Sichtbezüge beeinflussen.

## **7. Park- und Stellplätze**

Für die mit A bezeichneten Flächen gilt: 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 m<sup>2</sup>/Baum mit einer Seitenlänge von mindestens 2,40 m darf als Pflanzscheibe nicht befestigt werden.

## **8. Nachrichtliche Übernahme**

Im Schutzbereich der Hochspannungsleitungen dürfen bauliche Anlagen nur mit vorheriger Zustimmung der Versorgungsträger errichtet werden. Bäume sind dauernd auf einen Abstand von mindestens 3 m zu den Leitungen zu halten.

## **9. Text Nr. 9 entfällt und wird durch Text Nr. 3 ersetzt**

## § 2

Mit In-Kraft-Treten der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Sophienhof" (Nr. 143) wird innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches jeweils der Teil B (Text) aufgehoben:

- Bebauungsplan "Gewerbegebiet Sophienhof" (Nr. 143), rechtswirksam seit 16.01.1993,
- 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Sophienhof" (Nr. 143), rechtswirksam seit 16.03.1997,
- 2. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Sophienhof" (Nr. 143), rechtswirksam seit 27.04.2003

## § 3

Die Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Ausgefertigt:

Flensburg, 02.08.2016

Der Oberbürgermeister

Gez. Faber

L.S.

Simon Faber  
Oberbürgermeister

#### VERFAHRENSVERMERKE

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Ratsversammlung vom 28.04.2016.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 06.05.2016 in den Flensburger Tageszeitungen und im Internet unter [www.flensburg.de](http://www.flensburg.de). Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 wurde gemäß Beschluss des Ausschusses für Umwelt, Planung und Stadtentwicklung am 19.04.2016 verzichtet.

Der Ausschuss für Umwelt, Planung und Stadtentwicklung hat am 19.04.2016 den Entwurf der Satzung und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf der Satzung sowie die Begründung haben in der Zeit vom 17.05.2016 bis zum 16.06.2016 montags bis freitags mindestens von 8 bis 17 Uhr nach § 3 Abs. 2 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, durch Abdruck in den Flensburger Tageszeitungen am 03.06.2016 in den Flensburger Tageszeitungen und im Internet unter [www.flensburg.de](http://www.flensburg.de) ortsüblich bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 03.05.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Ratsversammlung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 21.07.2016 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Die Ratsversammlung hat die Satzung am 21.07.2016 beschlossen und die Begründung gebilligt.

Die Satzung wurde am 02.08.2016 durch den Oberbürgermeister ausgefertigt.

Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über deren Inhalt Auskunft erteilt, sind am 23.09.2016 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 mithin am 24.09.2016 in Kraft getreten.

Flensburg, den 26.09.2016  
Im Auftrag

Gez. Barz

L.S.