

Stadt Flensburg

2. Änderung des Bebauungsplanes "Hele Mond / Einkaufsmarkt Adelbylund" (Nr. 164)

Zeichenerklärung

1. Planfestsetzung

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Bauzonenverordnung -BauZVO-)

SO Sonstige Sondergebiete
(§ 11 BauZVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauZVO)

GRZ 0,4 Grundflächenzahl
9,00 m Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß Firsthöhe in Meter über Normal Höhen Null

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauZVO)

a Abweichende Bauweise

Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

St Straßenverkehrsflächen

— Straßenbegrenzungslinie

— Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

V Verkehrsbenutziger Bereich

▼ Einfahrt

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6, § 40 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

— Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b, Abs. 6 und § 41 Abs. 2 und § 213 BauGB)

● Erhaltung: Bäume

Sonstige Planzeichen

— Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

St Stellplätze

— Lärmschutzwand

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

2. Darstellung ohne Normcharakter

— Vorhandene Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummer

■ Vorhandene Gebäude

— Höhenlinie über Normal Höhen Null

— Flurgrenze, Gemarkung und Flurnummer

— Gemarkungsgrenze

2. Darstellung ohne Normcharakter

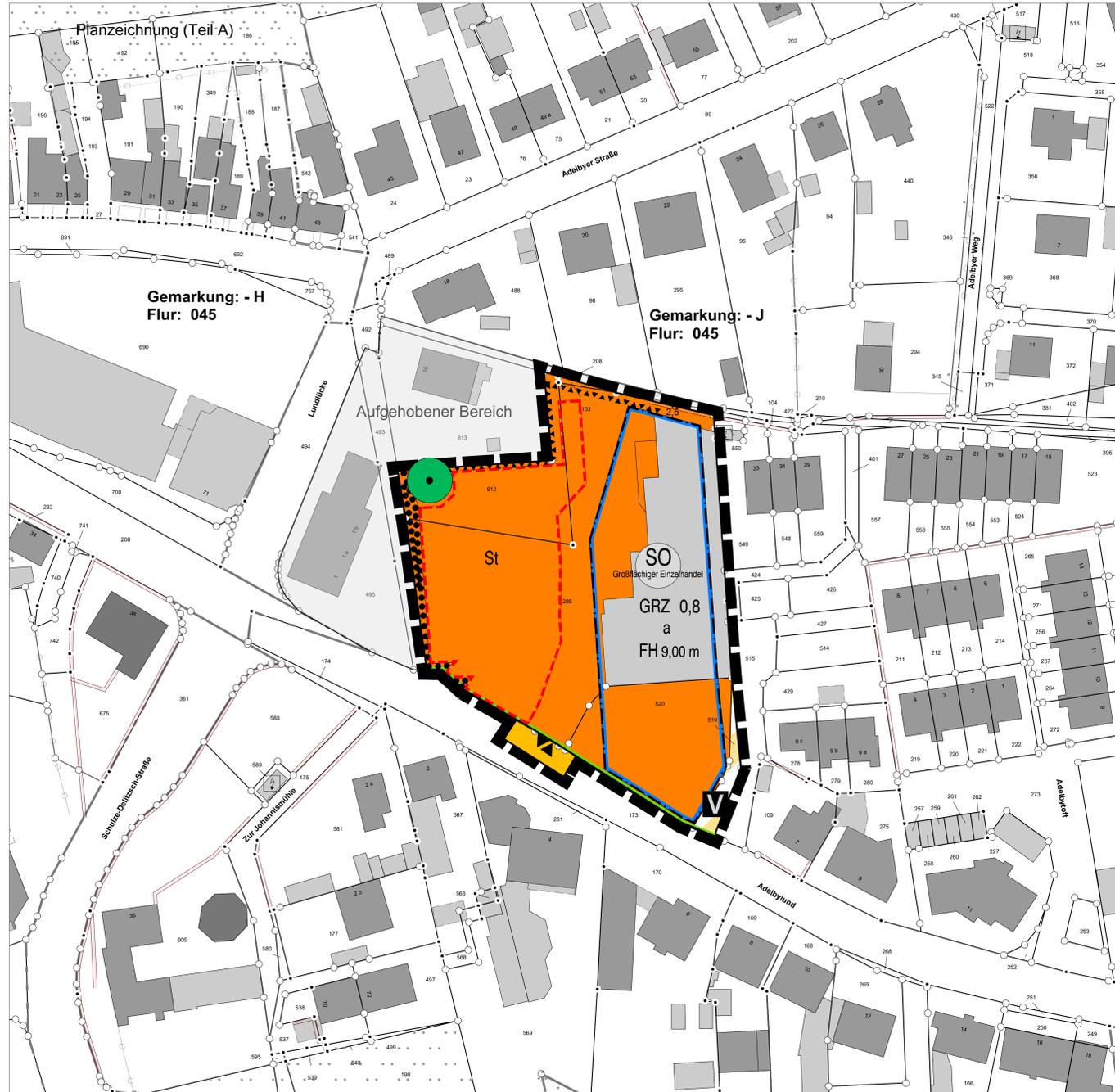
— Vorhandene Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummer

■ Vorhandene Gebäude

— Höhenlinie über Normal Höhen Null

— Flurgrenze, Gemarkung und Flurnummer

— Gemarkungsgrenze



Text (Teil B)

- Art der Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 11 BauZVO)
1.1 Im Sonstigen Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ ist gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauZVO ein großflächiger Lebensmittelmarkt mit Innenverkaufsfläche von maximal 1.440 m² zulässig. Innerhalb dieser Fläche ist ein Backshop mit Bistro zulässig. Zusätzlich ist eine Außenverkaufsfläche von 20 m² zulässig. Innerhalb der zulässigen Innenverkaufsfläche sind 10 v.H. der Fläche für zentrumsnahe Gastronomie zulässig.
1.2 Zusätzlich sind nicht störende Gewerbetriebe, Dienstleistungsunternehmen und Räume für freie Berufe zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16, 17 und 20 BauZVO)
2.1 Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 darf durch Stellplätze mit ihren Zufahrten, weiteren Flächenbefestigungen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauZVO bis zu einer GRZ von 0,95 überschritten werden.
2.2 Die maximal zulässige Firsthöhe von 9,00 m bemisst sich an der Höhe der äußeren Fahrbahnkante der Straße Adelbylund im Bereich der vorhandenen Zufahrt.
2.3 Die Überschreitung der maximal zulässigen Firsthöhe durch das Bestandsgebäude in seiner derzeitigen Form ist zulässig.
- Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
3.1 Die Gebäude sind innerhalb der Baugrenzen zu errichten.
3.2 In der abweichenden Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauZVO sind Gebäude in offener Bauweise ohne die Längsbegrenzung nach § 22 Abs. 2 BauZVO zulässig.
An den zur Straße Adelbylund und der östlich gelegenen Stichstraße verlaufenden Grundstücksgrenzen des Flurstückes 520 ist eine Unterschreitung der Abstandsflächen und ein Anbau an die Grundstücksgrenzen zulässig. Im Bereich der nördlichen Grundstücksgrenze des Flurstückes 285 ist eine Unterschreitung der Abstandsflächen zulässig.
- Flächen für Garagen und Stellplätze und Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 14 und 23 BauZVO)
4.1 Nebenanlagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen zulässig.
4.2 Flächenbefestigungen, Zufahrten und Werbeanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

- Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie zur Vermeidung oder Milderung solcher Einwirkungen zu treffende bauliche oder sonstige Vorkehrungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
5.1 Für den Parkplatz ist eine Asphaltbeläde oder ein schalltechnisch gleichwertiger Belag zu realisieren.
5.2 Die Öffnungszeit des Betriebes ist von 07:00 bis 21:45 Uhr zu beschränken.
5.3 Eine Lkw-Nachtanlieferung ist unzulässig.
5.4 Im Norden des Plangebietes ist innerhalb der gekennzeichneten Fläche eine Schallschutzwand von 3,00 m Höhe (die zwei weichen Abschnitte) und 3,50 m Höhe (der nördliche Abschnitt) zu errichten. Die Höhenangaben beziehen sich auf das Niveau des Parkplatzes. Die Lärmschutzwand ist dauerhaft fugendicht auszuführen. Weiterhin müssen die Wände jeweils fugendicht aneinander sowie an Gebäude und Erdboden anschließen. Das Schalldämmmaß darf nicht weniger als 20 dB betragen.
5.5 Die gesamte Anlieferzone ist einzuhausen. Die Einhausung ist mit einem bewerteten Schalldämmmaß von R_w = 30 dB sowie einer inwendig absorbierenden Ausattung des Daches mit einem Absorptionsgrad von 0,7 auszuführen.
5.6 Die Geräusche der technischen Anlagen (Tischkühler, Lüftungsgitter und Dunstabzug) dürfen einen Schalleistungspegel von jeweils 70 dB(A) nicht überschreiten.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
6.1 Bei Abgang von Bäumen ist an gleicher Stelle gleichartiger Ersatz (mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen.
6.2 Für den Eingriff in das Schutzzut Boden ist externer Ausgleich auf einer Flächengröße von 300 m² zu erbringen. Das Ausgleichsmaß wird im statischen "Dücker- & Os- Pkw" komplexiert.
- Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 LbauO S-H)
7.1 Im Sondergebiet ist eine freistehende Werbeanlage als Werbung an der Stelle der Leitung zulässig. Die Oberkante der Werbeanlage darf maximal 8,00 m über der Oberkante der dazugehörigen Erschließungsstraße liegen. Sie darf eine Größe von 12 m² nicht überschreiten. Bei beidseitiger Verwendung darf die Werbefläche somit 24 m² betragen. Werbeanlagen sind auch am Gebäude sowie an Nebengebäuden zulässig.
7.2 Die Erreichbarkeit der Stellplätze sowie der Zugänge zum Einkaufsmarkt sind barrierefrei auszuführen.

- Aufhebung von Rechtsvorschriften** (§ 10 BauGB)
8.1 In-Kraft-Treten der 2. Änderung des Bebauungsplans „Hele Mond / Einkaufsmarkt Adelbylund“ (Nr. 164) wird innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches aufgehoben:
- Bebauungsplan „Hele Mond“ (Nr. 164), rechtskräftig seit dem 09.03.1997
- Bebauungsplan „Hele Mond“ 1. Änderung (Nr. 164), rechtskräftig seit dem 07.03.1999
- ### Hinweise
- Altlasten**
Innerhalb des Geltungsbereiches wurde der Boden nach TR LAGA mit der Zuordnung 22 bewertet. Die Verwertung des anfallenden Aushubs hat entsprechend nach TR LAGA zu erfolgen.
- Bodenkenngrößen**
Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und den Besitzer oder den Besitzer des Grundstücks, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zu der Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines Vergräbnisses befreit die Graben. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.
- Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Verfahrensvermerke

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Ratversammlung vom 15.08.2013. Die ursprüngliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 23.08.2013 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 10.10.2017 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 26.08.2015 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Ausschuss für Umwelt, Planung und Stadtentwicklung hat am 28.11.2017 den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung haben in der Zeit vom 11.12.2017 bis zum 26.01.2018 montags bis freitags mindestens von 8 bis 15.30 Uhr, donnerstags bis 17.30 Uhr nach § 3 Abs. 2 öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegung schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, durch Ausdruck in den Flensburger Tageszeitungen am 01.12.2017 in den Flensburger Tageszeitungen und im Internet unter www.flensburg.de ersichtlich bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 01.12.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Flensburg, den 06.07.2018

Der katastermäßige Bestand am 03.07.2018 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Flensburg, den 06.07.2018

Katasteramt

Die Ratversammlung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 15.03.2018 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Die Ratversammlung hat den Bebauungsplan am 15.03.2018 beschlossen und die Begründung gebilligt.

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

Flensburg, den 16.07.2018

Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über deren Inhalt Auskunft erteilt, sind am 20.07.2018 ersichtlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von den Mängeln der Abwägung ersichtlich der sich ergebenden Rechtsfragen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Erhebungsansprüche 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 am 21.07.2018 in Kraft getreten.

Flensburg, den 23.07.2018

Das Gebiet liegt zwischen:

- im Norden: der Bebauung der Adelbyer Straße,
- im Osten: der nördlich der Straße Adelbylund und liegenden Wohnbebauung
- im Süden: der Straße Adelbylund und
- im Westen: der Bebauung der Straße Lundlöcke

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches und nach § 84 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO 2009) wird nach Beschlussfassung durch die Ratversammlung am 15.03.2018 folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Hele Mond / Einkaufsmarkt Adelbylund" (Nr. 164), bestehend aus dem Planzeichnung (Teil A) und aus dem Text (Teil B), erlassen.

Satzung der Stadt Flensburg

über die 2. Änderung des Bebauungsplanes

"Hele Mond / Einkaufsmarkt Adelbylund" (Nr. 164)

Stand 13.02.2018

Maßstab 1 : 500

0 10 20 30 40

Stand 13.02.2018