

# Stadt Flensburg

## 4. Änderung des Bebauungsplanes "Hochfeld / Stadtteilzentrum Hochfeld" (Nr. 236)

### Zeichenerklärung

#### 1. Planfestsetzungen

##### Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB,  
§§ 1 Abs. 11 der Bauzuvorverordnung - BauZVO

	Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauZVO)
	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 16 BauZVO)
GRZ 0,6	Grundflächenzahl als Höchstmaß
OK 12	Höhe der baulichen Anlagen, als Höchstmaß, in Metern über Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden

##### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

##### Baugrenze

##### Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

	Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie

##### Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, Anlagen Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

	Flächen für Versorgungsanlagen
	Wasser, hier Druckerhöhung für Wasserversorgung

##### Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

	Öffentliche Grünflächen
--	-------------------------

##### Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6, § 40 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a Abs. 6 und Abs. 6 BauGB)
--	--

	Anpflanzgebiete s. Text
--	-------------------------

##### Sonstige Planzeichen

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

	Stellplätze
--	-------------

	Werbepylon
--	------------

	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
--	---

	Nähere Bestimmung des Rechtes
--	-------------------------------

	Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)
--	--

	Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
--	--

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

#### 2. Darstellung ohne Normcharakter

	Vordringende Flurstücksgrenzen und Flurstücknummern
--	---

	Vordringende Gebäude
--	----------------------

	Flurgrenze und Flurnummer
--	---------------------------

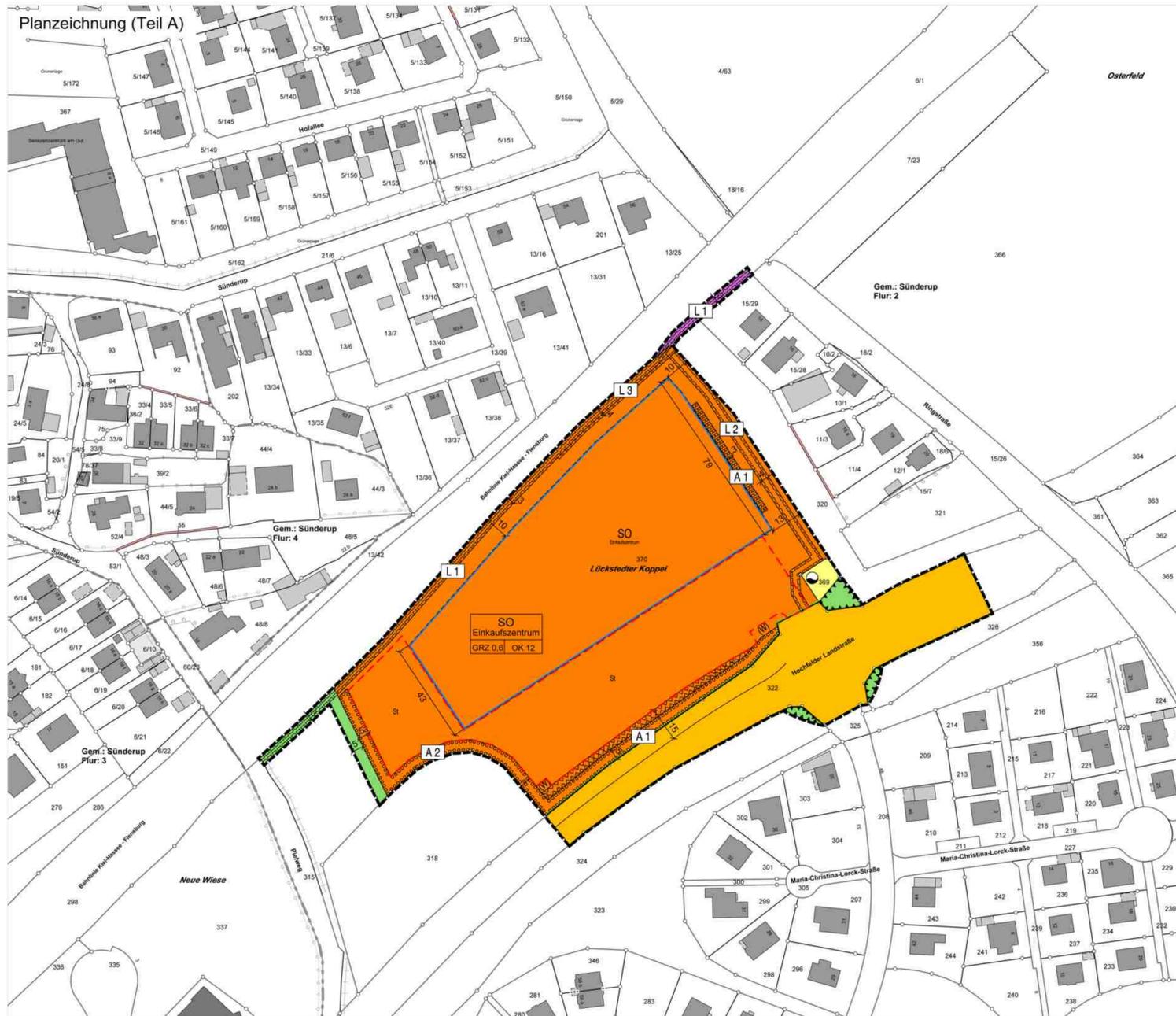
	Bemaßung in Metern
--	--------------------

#### 2a. Schema zu Art, Maß und Bauweise

	Art der baulichen Nutzung
GRZ 0,6 OK 12	Grundflächenzahl   Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß

#### 3. Nachrichtliche Übernahmen

	Bahnanlagen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
--	-----------------------------------



### Text (Teil B)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauZVO)**
  - Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines Einkaufszentrums mit Einzelhandelsbetrieben sowie weiteren Versorgungs-, Dienstleistungs- und Gastronomieeinrichtungen.
  - Innerhalb des Einkaufszentrums sind folgende Nutzungen auf einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 4.050 m<sup>2</sup> zulässig:
    - Einzelhandelsbetriebe, mit folgenden Sortimenten und Verkaufsflächenobergrenzen:
      - Lebensmittelvollsortimenter einschließlich Getränke 1.800 m<sup>2</sup>, dabei darf der Lebensmittelvollsortimenter 1.500 m<sup>2</sup> nicht überschreiten
      - Lebensmitteldiscounter 1.000 m<sup>2</sup>
      - Drogensortimenter 750 m<sup>2</sup>
    - Weitere Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsflächenobergrenze von insgesamt 500 m<sup>2</sup>
  - Innerhalb des Einkaufszentrums sind außerdem zulässig:
    - Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe
- Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**
  - Die Verlegung von Versorgungsleitungen ist nur unterirdisch zulässig.
- Geh- Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
  - Die mit L 1 bezeichnete Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Öffentlichkeit mit einer Breite von 3 m zu belasten.
  - Die mit L 2 bezeichnete Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Öffentlichkeit mit einer Breite von 4 m zu belasten.
  - Die mit L 3 bezeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger mit einer Breite von 4 m zu belasten.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**
  - Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Bezeichnung A1 ist eine flächendeckende Bepflanzung aus heimischen Sträuchern und Bodendeckern zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Bezeichnung A2 ist eine flächendeckende Bepflanzung in Form einer Baum-Strauchhecke aus heimischen Sträuchern und Bäumen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Mindestens alle 12 m ist ein Baum in der Qualität 16-18 cm Stammumfang in die Strauchhecke einzufügen (Artenliste siehe Anlage zur Begründung). Die Bepflanzungen sind so anzulegen, dass eine geschlossene Vegetationsdecke entsteht.
  - Je angefangene acht ebenerdige Stellplätze ist ein heimischer standortgerechter Laubbau in der Qualität 16-18 cm Stammumfang (gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen (Artenliste siehe Anlage zur Begründung). Unter jedem Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> Nettofläche (reine Vegetationsfläche ohne Flächen für Bordsteine) anzulegen und gegen ein Überfahren zu sichern. Die Baumstandorte sind im Bereich der Stellplatzanlage anzulegen, um diese zu gliedern.
- Müllbehälterstandorte** sind durch Hecken zu begrünen und/oder durch andere geeignete Maßnahmen gegen Einsicht mit einer Höhe von mindestens 1,60 m abzusichern.
- Zur Beleuchtung der Außenflächen** im Bereich des Sondergebietes ist nur die Verwendung von Beleuchtungsanlagen zulässig, die ein für Insekten wirkungsarmes Spektrum aufweisen, wie zum Beispiel Naturdämpl-Niederdrucklampen oder LED-Lampen. Es sind staudichte Leuchten zu verwenden. Die Lichtquellen sind zur Umgebung und zum Baumbestand hin abzusichern.
- Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
  - Bei der Anlage von Büroräumen müssen die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) den Anforderungen des Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" entsprechen und ein erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile von 35 dB(A) aufweisen. Bei Büroräumen gilt außerdem, dass an Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, keine Anforderungen gestellt werden.
  - Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgesehen werden, wenn im Rahmen eines Einzeleinwohners ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.
- Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)**

#### Dächer/ Technische Einrichtungen auf der Dachfläche

  - Dacheindeckungen sind nur in den Farben Hellgrau bis Anthrazit, Rot bis Rotbraun oder Grün zulässig. Dacheindeckungen aus Metall sind nur zulässig, wenn beschichtete Metalldach-eindeckungen verwendet werden, die die natürliche Farbe des Materials erhalten (Kupfer, Zink, Aluminium). Solaranlagen und Dachbegrünungen sind zulässig.
  - Technische Einrichtungen auf der Dachfläche wie z.B. Be- und Entlüftungsanlagen, Kühlanlagen, Anlagen zur Wärmepumpen- und Solaranlagen u.ä. müssen mindestens 5 m Abstand zur Außenwand einhalten.
- Werbeanlagen**
  - Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig. Sie sind in Form von Schrift-zugängen, Firmensignets oder Einzelzuchtaben direkt am Gebäude bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 m zulässig. Die Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die zulässige Höhe baulicher Anlagen 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. Die Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nur an der parallel zur Hochfelder Landstraße ausgerichteten und zugewandten Gebäude- kante installiert werden.
  - An den festgesetzten Standorten für Werbeflyone (W) ist jeweils ein freistehender Werbeflyone zulässig mit einer Höhe von maximal 8 m (bezogen auf den Erdgeschossfußboden des nächstgelegenen Gebäudeteils des Einkaufszentrums) und beidseitigen Werbeflächen mit jeweils maximal 12 m<sup>2</sup>. Die Verkehrssicherheit (Sichtdreieck) darf nicht beeinträchtigt werden. Weitere freistehende Werbeanlagen (mit Ausnahme von Fahnenmasten) sind nicht zulässig.
- Werbeanlagen dürfen durch ihre Gestaltung, Dimensionierung und Beleuchtung, das Ortsbild nicht beeinträchtigen. Unzulässig sind:**
  - Wechsel- oder Blinklichtanlagen und Anlagen ähnlicher Bauart und Wirkung sind nicht zulässig (hierzu zählen Wechsellichtanlagen, Wendschichten, Leuchtlichtanlagen, Digitalbild-anlagen, Bildprojektionen sowie angestrahlte Werbeanlagen, deren Lichtfarbe und Licht-intensität wechsell).
    - Sich bewegende Werbeanlagen (z.B. auf Schienen oder sich drehend).
    - Diagonal angebrachte Werbeanlagen.
- Werbeanlagen dürfen nicht in das Lichtraumprofil des öffentlichen Straßenraumes hineinragen bzw. die erforderlichen Sichtbeziehungen beeinflussen.
- Es sind maximal 15 Fahnenmasten zulässig. Fahnenmasten sind nur mit innenliegendem Seilzug und nur bis zu einer Höhe von 8 m bezogen auf den Erdgeschossfußboden des nächstgelegenen Gebäudeteils des Einkaufszentrums zulässig.
- Werbeanlagen sind nicht innerhalb von Flächen mit Anpflanzungsboten mit der Bezeichnung A1 und A2 (Teil B Nr. 4.1) zulässig.
- Barrierefreiheit**
  - Der öffentlich zugängliche Bereich des Einkaufszentrums, der dem allgemeinen Besucher- verkehr dient, muss barrierefrei erreichbar und nutzbar sein.
- Aufhebung von Rechtsvorschriften (§ 10 BauGB)**
  - Mit In-Kraft-Treten der 4. Änderung des Bebauungsplans "Hochfeld / Stadtteilzentrum Hochfeld" (Nr. 236) wird innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches außer Kraft gesetzt:
    - Der Bebauungsplan "Hochfeld" Nr. 236, rechtskräftig seit dem 21.01.2006
    - Die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes "Hochfeld" (Nr. 236), rechtskräftig seit dem 20.11.2012
    - Die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Hochfeld" (Nr. 236), rechtskräftig seit dem 15.06.2013.
- Hinweise**

#### Kampfmittel

  - Im Plangebiet sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Gemäß § 2 Abs. 3 der Kampfmittel- verordnung des Landes Schleswig-Holstein ist vor Beginn von Tiefbauarbeiten zur Erstellung von baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung eine Auskunft beim Landeskriminal- amt, Kampfmittelräumdienst, Mühlenweg 166 in 24116 Kiel einzuholen. Die Bauträger sollen sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen, damit Sonder- und Räummaßnahmen in das Bauvorhaben einbezogen werden können.
- Zugrundeliegende Vorschriften**
  - Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN- Vorschriften) können im Technischen Rathaus Flensburg, Fachbereich Entwicklung und Innovation, Stadt- und Landschaftsplanung, Am Pferdewasser 14, 24631 Flensburg ein- gesehen werden.

### Verfahrensvermerke

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Ratsversammlung vom 10.09.2015. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 18.09.2015 in den Flensburger Tageszeitungen und im Internet unter [www.flensburg.de](http://www.flensburg.de).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 07.06.2016 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 22.12.2015 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Ausschuss für Umwelt, Planung und Stadtentwicklung hat am 10.01.2017 den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung haben in der Zeit vom 23.01.2017 bis zum 23.02.2017 montags bis freitags mindestens von 8 bis 16 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 Abdruck in den Flensburger Tageszeitungen am 13.01.2017 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 18.01.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Flensburg, den 28.08.2017

Gez. Barz

Der katastermäßige Bestand am 28.02.2017 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Flensburg, den 01.09.2017

Gez. Voges

Katasteramt

Die Ratsversammlung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 08.06.2017 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Die Ratsversammlung hat den Bebauungsplan am 08.06.2017 beschlossen und die Begründung gebilligt.

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

Flensburg, den 11.09.2017

Gez. Lange

Oberbürgermeisterin

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 22.09.2017, 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 Erlischen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit dem 23.09.2017 in Kraft getreten.

Flensburg, den 25.09.2017

Gez. Barz

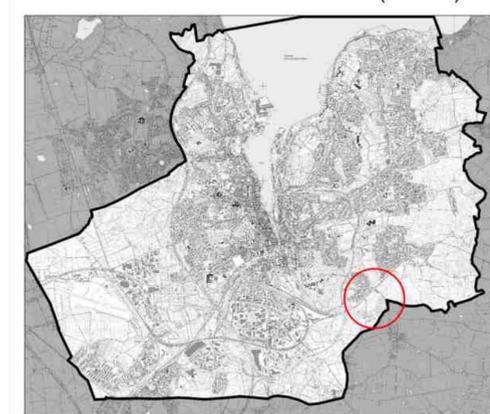
### Das Plangebiet liegt zwischen:

- im Nordenwesten: der Bahnlinie Kiel- Flensburg
- im Nordosten: der Ringstraße und dem Schutzwall entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Bebauungen an der Ringstraße
- im Südosten: der südlichen Straßenbegrenzungslinie der Hochfelder Landstraße
- im Südwesten: dem Pielweg und einem Abstand von 35 m vom Pielweg sowie dem Regenrückhaltebecken

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches und nach § 84 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO 2009) wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung am 23.09.2017 folgende Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes "Hochfeld / Stadtteilzentrum Hochfeld" (Nr. 236), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

### Satzung der Stadt Flensburg

#### über die 4. Änderung des Bebauungsplanes "Hochfeld / Stadtteilzentrum Hochfeld" (Nr. 236)



Es gilt die BauNVO, in Kraft getreten am 27.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548).



Stand 17.05.2017