

# Stadt Flensburg Bebauungsplan "Hauptpost" (Nr. 303)

## Zeichenerklärung

### 1. Planfestsetzungen

Art der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 12 BauNVO)

- GE (e)** Eingeschränkte Gewerbegebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)
- SO** Sonstige Sondergebiete (§ 9 BauNVO)
- Zweckbestimmung:**
  - SO 1** Hotel / Zufahrt
  - SO 2** Parkhaus
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 10 BauNVO)
  - GR 100 m²** Grundfläche maximal
  - FH 38 m über NN** Höhe baulicher Anlagen in m über Normalhöhennull
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 21 und Abs. 6 BauGB)
  - a** Abweichende Bauweise
  - B** Baugrenze
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
  - S** Straßenerweiterungsflächen
  - S1** Straßengrenzungsfläche
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)
  - G** Private Grünflächen
  - Sch** naturnahe Gehölzfläche
  - Sch** Schutzgrün

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

**M1** Maßnahmenflächen, z.B. Maßnahmenfläche 1

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

Erhaltung: Bäume

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Nähere Bestimmung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes

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

Nähere Bestimmung der Nutzungsbeschränkung, hier:

- S1** LS Parkhaus
- S2** LS Parkhaus
- S3** LS Zufahrt
- S4** LPH III
- S5** LS Einhausung
- S6** GS / Geräuschschutz
- S7** LS Außenbauteile

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes (§ 9 Abs. 6 BauGB)

### 2. Darstellung ohne Normcharakter

754 Vorhandene Flurstücksgrenzen und Flurstücksummern

Vorhandene Gebäude

Hohenlinie über Normalhöhennull

Flurgrenze, Gemarkungsgrenze und Flurnummer

Gemarkungsgrenze

### 3. Nachrichtliche Übernahmen

Einzelobjekt, Geschütztes Biotop, durch Ziffer gekennzeichnet (§ 15a BauNVO)

### Planzeichnung (Teil A)



### Text (Teil B)

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)
    - Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE) sind die folgenden Nutzungen gemäß § 9 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO, d.h.
      - Wahungen für Aufbaubetriebe und Betriebsflächen sowie für Betriebsbehälter und Betriebsräume, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
      - Lagerplätze,
      - Tankstellen,
      - Vergnügungsstättennicht zulässig. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)  
Gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO sind im eingeschränkten Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.  
Ausnahmsweise ist Einzelhandel bis zu einer Größe von max. 250 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche zulässig, wenn sie
      - nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs (nahrversorgungrelevante Sortimente) handeln,
      - in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Großhandel, Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieb stehen und
      - diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.Innere des eingeschränkten Gewerbegebietes ist Internat. bzw. Versandhandel ohne Verkaufsstelle für den Direktvertrieb zulässig.
  - Das Sonstige Sondergebiet SO 1 „Hotel“ dient der Unterbringung eines Hotel- und Tagungszentrums. Zulässig sind gemäß § 11 Absatz 2 BauNVO folgende Nutzungen:
    - Hotel mit Vollkammer,
    - Konferenz- und Tagungsräume,
    - Stellplätze,
    - Zufahrt zum SO 2 „Parkhaus“.
  - Das Sonstige Sondergebiet SO 2 „Parkhaus“ dient der Unterbringung von öffentlichen und privaten Stellplätzen.  
Zulässig sind gemäß § 11 Absatz 2 BauNVO folgende Nutzungen:
    - Parkhaus mit öffentlichen und privaten Stellplätzen,
    - Zu- und Abfahrten,
    - Nebenanlagen.
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO, §§ 10 - 21a BauNVO)
  - Als Bezugsgröße für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen (FH) wird die Höhe über Normalhöhennull in Metern festgesetzt.
  - Im eingeschränkten Gewerbegebiet GE und in den Sonstigen Sondergebieten SO 1 „Hotel“ und SO 2 „Parkhaus“ darf die maximale Höhe der baulichen Anlagen (FH) durch untergeordnete Bauteile wie Rampenüberbauten (Ri) Zu- und Abfahrten zu den Parkdecks, Dachaufbauten, Heiz- und Klimaanlage, Maschinenräume, Treppenaufgänge etc. oder durch sonstige Nutzungen und Nebenanlagen wie Photovoltaikanlagen um maximal 2,00 m überschritten werden. Die Überschreitungen sind auf einer Grundfläche von bis zu 25 % des darunter liegenden Geschosses begrenzt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO).
  - Zulässige Grundfläche (GR) darf im eingeschränkten Gewerbegebiet GE, im Sonstigen Sondergebiet SO 1 „Hotel“ und im Sonstigen Sondergebiet SO 2 „Parkhaus“ durch die Grundflächen für Nebenanlagen, Zufahrten, Garagen und Stellplätze gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 und 4 BauNVO vollständig überschritten werden.
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
  - Für das eingeschränkte Gewerbegebiet GE und für die Sonstigen Sondergebiete SO 1 und SO 2 wird die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Es gelten folgende Abweichungen:
    - Es sind im GE und SO1 Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig:
      - zwischen den Baufeldern SO 1 „Zufahrt“ und SO 1 „Hotel“,
      - zwischen den Baufeldern SO 1 „Zufahrt“ und SO 2 „Parkhaus“,
      - zwischen den Baufeldern SO 1 „Zufahrt“ und GE und
      - zwischen den Baufeldern SO 2 „Parkhaus“ und GE.gilt die geschlossene Bauweise. Im Übrigen gelten seitliche Grenzabstände.
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
  - Im Bereich der Sonstigen Sondergebiete SO 1 und SO 2 wird ein Geh- und Fahrrecht (F 1) zu Gunsten der Abgrenzung für die Erschließung des Parkhauses von der Bahnhofstraße (über die obere Ebene der Zufahrt) festgesetzt.
  - Im Bereich der Sonstigen Sondergebiete SO 1 und SO 2 wird ein Geh- und Fahrrecht (L 2) zu Gunsten der Nutzer des eingeschränkten Gewerbegebietes GE für die Erschließung der Flächen zwischen der Bahnhofstraße und des Gebäudes (über die obere Ebene der Zufahrt) festgesetzt. Es ist eine lichte Durchfahrtsbreite von mindestens 3,55 m zu gewährleisten.
- Gründnerische Festsetzungen**
  - Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)  
Innerhalb der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind alle vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch gleichwertige Pflanzen an gleicher Stelle zu ersetzen.  
In der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, die sich zwischen dem Baufeld des eingeschränkten Gewerbegebietes (GE) und der Bahnhofstraße befindet, ist einmündig anzunehmende Bepflanzung mit einer maximalen Breite von 2 Metern für den Fuß- und Radverkehr zulässig.
  - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)  
Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine dichte, geschlossene dreireihige Hecke zu pflanzen. Es sind standortgerechte Pflanzen diagonal versetzt in einem Pflanzenabstand von maximal 1,50 m zu pflanzen. Folgende Pflanzenarten und -qualitäten sind zu verwenden:
    - Eibe (Taxus baccata) als Sträucher, 3 x verpflanzt, mit Ballen, 70-80
    - Gewöhnliche Heckenrose (Lonicera xylosteum) als Sträucher, 2 x verpflanzt, mindestens 100/150
    - Hasei (Corylus avellana) als Sträucher, 2 x verpflanzt, mindestens 100/150
    - Rote Höldele (Sambucus racemosa) als Sträucher, 2 x verpflanzt, mindestens 100/150
    - Stechpalme (Ilex aquifolium) als Sträucher, 3 x verpflanzt, mit Ballen, mindestens 100/150Ein jährlicher Pflegeschnitt der Hecke ist zulässig.
- Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB) und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
  - Innerhalb der Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch gleichwertige Pflanzen an gleicher Stelle zu ersetzen.
    - Wahungen für Aufbaubetriebe und Betriebsflächen sowie für Betriebsbehälter und Betriebsräume, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
    - Lagerplätze,
    - Tankstellen,
    - Vergnügungsstättennicht zulässig. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)  
Gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO sind im eingeschränkten Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.  
Ausnahmsweise ist Einzelhandel bis zu einer Größe von max. 250 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche zulässig, wenn sie
    - nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs (nahrversorgungrelevante Sortimente) handeln,
    - in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Großhandel, Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieb stehen und
    - diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.Innere des eingeschränkten Gewerbegebietes ist Internat. bzw. Versandhandel ohne Verkaufsstelle für den Direktvertrieb zulässig.
- Das Sonstige Sondergebiet SO 1 „Hotel“ dient der Unterbringung eines Hotel- und Tagungszentrums. Zulässig sind gemäß § 11 Absatz 2 BauNVO folgende Nutzungen:
  - Hotel mit Vollkammer,
  - Konferenz- und Tagungsräume,
  - Stellplätze,
  - Zufahrt zum SO 2 „Parkhaus“.
- Das Sonstige Sondergebiet SO 2 „Parkhaus“ dient der Unterbringung von öffentlichen und privaten Stellplätzen.  
Zulässig sind gemäß § 11 Absatz 2 BauNVO folgende Nutzungen:
  - Parkhaus mit öffentlichen und privaten Stellplätzen,
  - Zu- und Abfahrten,
  - Nebenanlagen.

### Verfahrensvermerke

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Ratversammlung vom 20.07.2017. Die ursprüngliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 28.07.2017 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 30.01.2018 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 20.12.2017 bzw. 27.12.2017 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Ausschuss für Umwelt, Planung und Stadtentwicklung hat am 27.06.2019 den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung beschlossen und zur 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 19.08.2019 bis zum 18.10.2019 Montag bis Freitag mindestens von 8 bis 15:30 Uhr, dienstags bis 17:30 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, in den Flensburger Tageszeitungen am 10.08.2019 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 19.08.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Ausschuss für Umwelt, Planung und Stadtentwicklung hat am 18.02.2020 den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung beschlossen und zur erneuten Auslegung mit verkürzter Frist gemäß § 3 Absatz 3 Satz 3 BauGB bestimmt.

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 02.03.2020 bis zum 16.03.2020 montags bis freitags mindestens von 8 bis 15:30 Uhr, dienstags bis 17:30 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, in den Flensburger Tageszeitungen am 18.02.2020 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 27.02.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Flensburg, den 08.07.2020

Im Auftrag

gez. Carsten Barz  
Carsten Barz

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

Flensburg, den 08.07.2020

gez. C. Lucas  
Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein

Die Ratversammlung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 25.06.2020 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Die Ratversammlung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 25.06.2020 beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

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

Flensburg, den 20.07.2020

gez. S. Lange  
Oberbürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplanes sowie Interessensfaktoren der Stadt Flensburg und Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sperrstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über deren Inhalt Auskunft erteilt, sind am 11.09.2020 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 Anfechtungsrechte (§ 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 12.09.2020 in Kraft getreten.

Flensburg, den 14.09.2020

Im Auftrag

gez. M. Joldrichsen

### Das Plangebiet liegt zwischen:

- im Norden: Grundstücke der Flensburger Brauerei und des LLUR,
- im Osten: Bahnhofstraße,
- im Süden: Vorplatz des Bahnhofs und der westlich angrenzenden Bebauung,
- im Westen: Schleswiger Straße

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches und nach § 64 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO 2009) wird auf Beschlussfassung durch die Ratversammlung am 25.06.2020 folgende Satzung über den Bebauungsplan "Hauptpost" (Nr. 303), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

### Satzung der Stadt Flensburg über den Bebauungsplan "Hauptpost" (Nr. 303)

**Hinweise**

- Hinweise zur Bauwerkgestaltung: Zur Realisierung einer ausreichend hohen Lastabtragung bei geringer Länge werden ATLAS-Pfeiler empfohlen.
- Bei Anpflanzungen von Bäumen sind die „Empfehlungen für Baumartungen“ Teil 1 und Teil 2 der Forschungsanstalt Landschaftspflege Schleswig-Holstein zu beachten.
- Ein Verstoß gegen Festsetzungen zur Bindung für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen etc. nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB führt nach § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB eine Ordnungsgewalt und kann nach § 213 Abs. 2 BauGB mit einem Bußgeld bis zu 10.000 € geahndet werden.
- Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) werden im Rathaus der Stadt Flensburg während der Dienststunden zur Einsicht bereitgehalten.
- Folgende Hinweise des bodenphysikalischen Gutachters sind bei Baumaßnahmen zu beachten und im folgenden Baugenehmigungsverfahren zu prüfen:
  - „Durchführung weiterer Untersuchungen (z.B. Standsicherheitsberechnungen, hydraulische Untersuchungen).“
  - „Kestenerträge der Bodenproben.“
  - „Ausführung aller erdverbundenen Teile als WU-Konstruktion bzw. Trockenhaltung im Schutz eines umschließenden Verbau.“
  - „Errichtung einer potenzialausgleichenden Drainage um Ansaufhebung durch zulässigen Grundwasserstand und Staunässe im Boden und Weiten des Bauwerks auf dem dringenden Wasserhaushalt zu halten.“
  - „Errichten des dringlichen Drainagebestandsystems durch Ersatzbau (auch ggf. für westliche Verbaumaßnahmen zur Aufhebung der Potenzialenergie des Grundwasser im Bereich des Parkhauses.“
  - „Zur Vermeidung der Lichteinstrahlung, welche von dem geheizten Gewächshaus (rockwagner) Fenstern des Hotelbaus ausgeht, sind folgende Hinweise zu beachten.“Es sollen nur die Bereiche betriebl. werden, welche für ein Betreten des zukünftigen Hofes notwendig sind. Die direkte oder indirekte Beleuchtung der Umgebung, z.B. durch Straußlicht sollte vermieden bzw. wenn möglich ganz ausgeschlossen werden. Folgende Maßnahmen sind dabei möglich:
  - Reduzierung der Lampenhöhe,
  - Verwendung von Jochstrahlern/ Oberflächennennern im Außenbereich aus dem zukünftigen Hof, z.B. dem Bodeneckel, oder weiten Leisten Strahlern,
  - Reduzierung bzw. vollständige Unterbrechung der Abstrahlung von Licht nach oben bzw. in die benachbarten Bereiche durch die Verwendung von Lichtleitbahnen,
  - Zur Vermeidung von Störungen während der Betriebszeit, sind folgende Hinweise zu beachten:
    - Keine direkte Beleuchtung des Gehölbereiches,
    - Keine direkte mechanische Beeinträchtigung des Gehölbereiches durch direkte oder übermäßige Beustrahlung.

Maßstab 1 : 1000  
Stand 18.05.2020