Stadt Flensburg
Bebauungsplan "Hauptpost" (Nr. 303)

Zeichenerklärung

1.Planfestsetzungen

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB,§§ 1 bis 11 BauNVO)

GE (e)	Eingeschränkte Gewerbegebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)
SO	Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)
	Zweckbestimmung:
SO 1	Hotel / Zufahrt
SO 2	Parkhaus

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

GR 100 m²	Grundfläche maximal
FH 38 m ü NHN	Höhe baulicher Anlagen in m über Normalhöhenull

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

a	Abweichende Bauweise
	Baugrenze

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

- Private Grünflächen
- naturnahe Gehölzfläche
- Sch — Schutzgrün

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 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 und Abs.6 BauGB)
- M 1 — 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)
- Anpflanzen: Bäume
- 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
- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen undSträuchern (§ 9 Abs.1 Nr.25 und Abs.6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)
- L 1 — Nähere Bestimmung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes
- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen die zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
  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)

Nähere Bestimmung der Nutzungseinschränkung, hier:

S 1	LS Parkhaus
S 2	LS Hotel
S 3	LS Zufahrt
S 4	LPB III
S 5	LS Einhausung
S 6	GS / Geruchsschutz
S 7	LS Außenbauteile

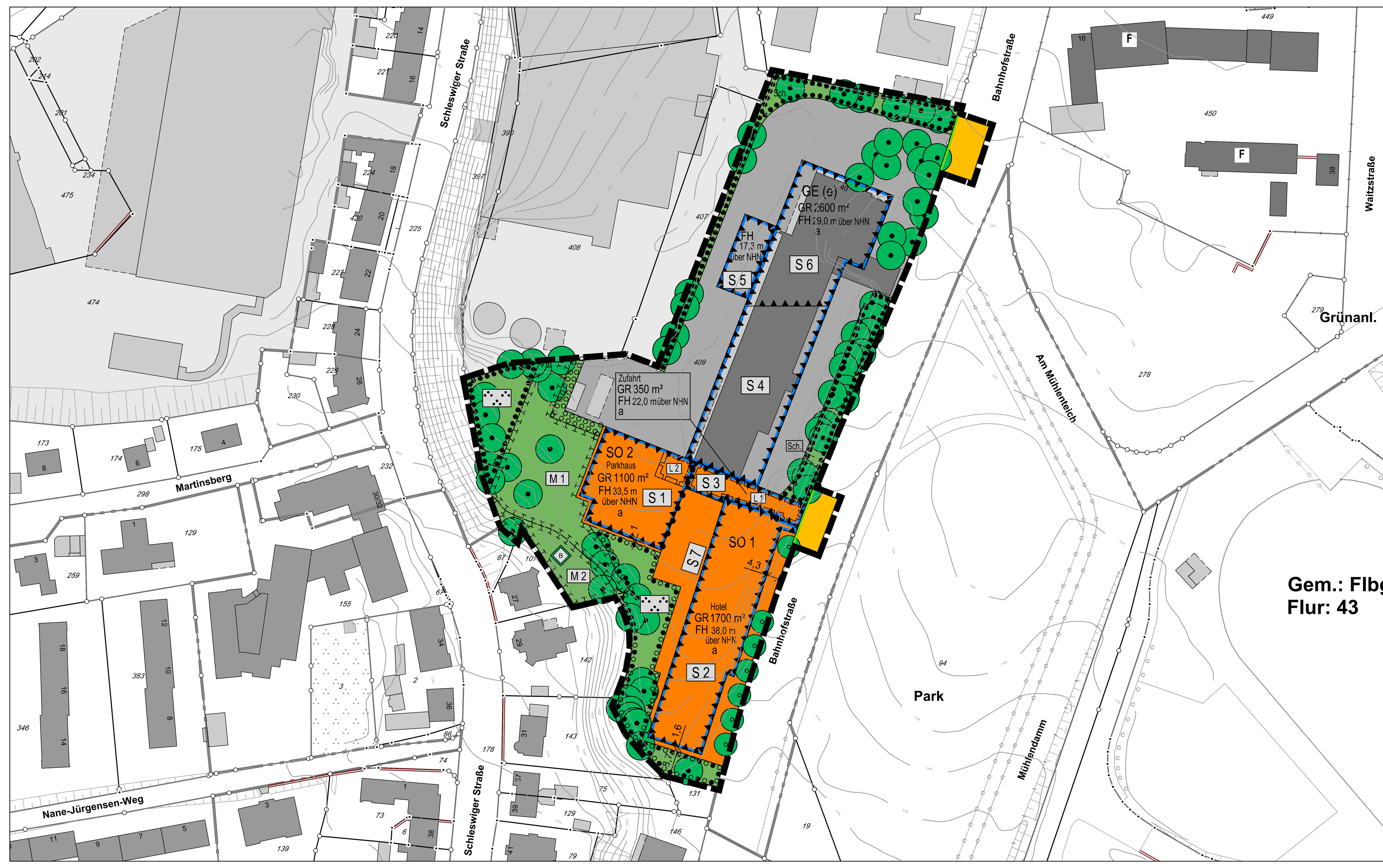
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

2. Darstellung ohne Normcharakter

- 409 — Vorhandene Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern
- Vorhandene Gebäude
- 49 — Höhenlinie über Normalhöhenull
- Flurgrenze, Gemarkungsschlüssel und Flurnummer
- Gemarkungsgrenze

3. Nachrichtliche Übernahmen

- B — Einzelobjekt, Geschütztes Biotop, durch Ziffer gekennzeichnet (§ 15a LNatSchG)



Text (Teil B)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

1.1 Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind die folgenden Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO, d.h.

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Lagerplätze,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten

nicht 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 (nahversorgungsrelevante Sortimente) handeln,
- in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieb stehen und
- diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes ist Internet- bzw. Versandhandel ohne Verkaufsstelle für den Direktvertrieb zulässig.

1.2 Das Sonstige Sondergebiet SO 1 „Hotel" dient der Unterbringung eines Hotel- und Tagungszentrums. Zulässig sind gemäß § 11 Absatz 2 BauNVO folgende Nutzungen:

- Hotel mit Vollgastronomie,
- Konferenz- und Tagungsräume,
- Stellplätze,
- Zufahrt zum SO 2 „Parkhaus".

1.3 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.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO, §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Als Bezugshöhe für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen (FH) wird die Höhe über Normalhöhennull in Metern festgesetzt.

2.2 Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe und in den Sonstigen Sondergebieten SO 1 „Hotel" und SO 2 „Parkhaus" darf die maximale Höhe der baulichen Anlagen (FH) durch untergeordnete Bauteile wie Rampenüberdachungen (für Zu- und Abfahrten zu den Parkdecks), Dachaufbauten, Heiz- und Klimaanlagen, Maschinenräume, Treppenaufgänge etc. oder durch sonstige Nutzungen und Nebenanlagen wie Photovoltaikanlagen um maximal 2,00 m überschritten werden. Die Überschreitungen sind auf eine Grundfläche von bis zu 25 % des darunter liegenden Geschosses begrenzt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO).

2.3 Die zulässige Grundfläche (GR) darf im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe, 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.

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

3.1 Für das eingeschränkte Gewerbegebiet GEe 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 GEe und SO1 Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig.
- In den Bereichen, an denen Baugrenzen unmittelbar aneinandergrenzen:
  - 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 GEe und
  - zwischen den Baufeldern SO 2 „Parkhaus" und GEe.

gilt die geschlossene Bauweise. Im Übrigen gelten seitliche Grenzabstände.

4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

4.1 Im Bereich der Sonstigen Sondergebiete SO 1 und SO 2 wird ein Geh- und Fahrrecht (L 1) zu Gunsten der Allgemeinheit für die Erschließung des Parkhauses von der Bahnhofstraße (über die obere Ebene der Zufahrt) festgesetzt.

4.2 Im Bereich der Sonstigen Sondergebietes SO 1 und SO 2 wird ein Geh- und Fahrrecht (L 2) zu Gunsten der Nutzer des eingeschränkten Gewerbegebiets GEe für die Erschließung der Flächen zwischen der Bahnhofstraße und des Gebäudes (über die untere Ebene der Zufahrt) festgesetzt. Es ist eine lichte Durchfahrtshöhe von mindestens 3,35m zu gewährleisten.

5. Stellplätze, Garagen, Zufahrten und Nebenanlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO, § 50 Abs.10 LBO)

5.1 Neu errichtete Stellplätze und Garagen müssen von den zugeordneten Gebäuden aus barrierefrei erreichbar sein (§ 50 Abs. 10 LBO). Stellplätze für Menschen mit Behinderungen sind mit mindestens 3,50 m Breite auszuführen und möglichst nahe den Hauseingängen anzuordnen.

6. Grünordnerische Festsetzungen

6.1 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Innerhalb der Flächen 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 (GEe) und der Bahnhofstraße befindet, ist einmalig ausnahmsweise eine Durchwegung mit einer maximalen Breite von 2 Metern für den Fuß- und Radverkehr zulässig.

6.2 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 Sträucher diagonal versetzt in einem Pflanzabstand 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 Heckenkirsche (Lonicera xylosteum) als Sträucher, 2 x verpflanzt, mindestens 100/150
- Hasel (Corylus avellana) als Sträucher, 2 x verpflanzt, mindestens 100/150
- Rote Holunder (Sambucus racemosa) als Sträucher, 2 x verpflanzt, mindestens 100/150
- Stechpalme (Ilex aquifolium) als Sträucher, 3 x verpflanzt, mit Ballen, mindestens 100/150

Ein jährlicher Pflegeschnitt der Hecke ist zulässig.

6.3 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 alle vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch gleichwertige Pflanzen an gleicher Stelle zu ersetzen.

Zusätzlich sind in einem 4 m breiten Streifen entlang der Grenze zum Sonstigen Sondergebiet SO1 „Hotel" ergänzende Anpflanzungen zur Ausbildung eines dichten waldrandähnlichen Gehölzrandes vorzunehmen. Es sind standortgerechte Sträucher zu pflanzen. Folgende Pflanzenarten und -qualitäten sind zu verwenden:

- Eibe (Taxus baccata) als Sträucher, 3 x verpflanzt, mit Ballen, 70-80
- Gewöhnliche Heckenkirsche (Lonicera xylosteum) als Sträucher, 2 x verpflanzt, mindestens 100/150
- Hasel (Corylus avellana) als Sträucher, 2 x verpflanzt, mindestens 100/150
- Rote Holunder (Sambucus racemosa) als Sträucher, 2 x verpflanzt, mindestens 100/150
- Stechpalme (Ilex aquifolium) als Sträucher, 3 x verpflanzt, mit Ballen, mindestens 100/150

6.4 Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Alle festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch standortgerechte Laubgehölze an gleicher Stelle zu ersetzen. Abgängige Bäume sind durch Hochstämme gleicher Art, 3 x v., mit einem Stammumfang von mindestens 25 cm in 1 m Höhe zu ersetzen.

Alle Handlungen, die die Lebensfähigkeit der Bäume beeinträchtigen können oder die die Entwicklung einer arttypischen Krone verhindern, sind nicht zulässig. Dazu zählen insbesondere das Kleinhalten der Kronen und das Entfernen des Leittriebes.

Innerhalb der Wurzelbereiche (= Kronenbereich plus 1,50 m) der zu erhaltenden Bäume sind dauerhafte Höhenveränderungen wie Abgrabungen oder Aufschüttungen unzulässig (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB).

6.5 Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen sind 7 Säuleneichen (Quercus robur ‚Fastigiata Koster') in folgender Qualität zu pflanzen: Solitär 5-mal verpflanzt, mit Drahtballierung, 400 - 500 cm. Die Baumstandorte können um bis zu 5 m parallel zur Bahnhofstraße verschoben werden. Der Wurzelraum der zu pflanzenden Laubbäume ist als durchgehender, mindestens 4 m breiter Pflanzstreifen mit einem strukturstabilen Substrat auszuführen. Einbauten wie Wege oder Treppen sind als Wurzelbrücken auszuführen. Regel der Technik ist die FLL-Richtlinie für Baumpflanzungen Teil 2.

6.6 Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Im Sonstigen Sondergebiet SO 1 „Hotel" müssen die Dächer der Hauptgebäude dauerhaft und fachgerecht mit bodendeckenden Pflanzen extensiv begrünt sein. Eine durchwurzelbare Gesamtschichtdicke von mindestens 10 cm ist vorzusehen.

6.7 Fassadenbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Die Außenfassadenflächen des Parkhauses sind mit selbstklimmenden, rankenden, schlingenden Pflanzen dauerhaft zu begrünen. Je 2 lfd. Meter Wandlänge ist mindestens eine Kletterpflanze zu setzen. Folgende Pflanzenarten sind zu verwenden: Wilder Wein (Parthenocissus tricuspidata), Efeu (Hedera helix), Waldrebe (Clematis vitalba), Hopfen (Humulus lupulus).

6.8 Die Verwendung von unbeschichteten Metalldächern ist bei neu geplanten Gebäuden oder Gebäudeumbauten aus Gründen des Gewässerschutzes nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

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

Innerhalb der mit der Nummer M1 und M2 gekennzeichneten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind zur Beseitigung der Waldeigenschaften der umgewandelten Waldflächen alle nicht zum Erhalt gekennzeichneten Gehölze zu entfernen. Neu aufkommender Gehölzaufwuchs muss regelmäßig entfernt werden.

Innerhalb der mit der Nummer M2 gekennzeichneten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft darf die krautige Bodenvegetation nicht verändert werden, sie ist der natürlichen Sukzession zu überlassen. Veränderungen des Reliefs sind nicht zulässig.

6.10 Artenschutzrechtliche Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Bauzeitenregelung

Bäume mit einem Baumdurchmesser von mindestens 50 cm in 1 Meter Höhe dürfen abweichend von der gesetzlich vorgeschriebenen Fällfrist nur im Zeitraum mit der geringsten zu erwartenden Fledermausaktivität vom 1. Dezember bis zum 30. Januar des Folgejahres gefällt werden. Ausnahmsweise sind Fällungen auch außerhalb der Frist möglich, sofern die Genehmigungen der zuständigen Behörden vorliegen (gem. § 67 BNatSchG).

Minimierung von Lichtemissionen

Zur Minimierung von Lichtemissionen (Vermeidung von negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Tierwelt) sind bei einer Beleuchtung außerhalb der Gebäude ausschließlich folgende Leuchtmittel zu verwenden: LED-Lampen mit einer Wellenlänge von über 540 nm und einer Farbtemperatur unter 2700 K. Es sind Lampen mit vollständig geschlossener Bauweise zu verwenden, die keinen Einflug von Insekten ermöglichen. Die Abstrahlung von Licht nach oben und und in Richtung des Gehölzbestandes sind durch die Verwendung von Lichtleitblechen vollständig zu unterbinden. Lichtpunkthöhen > 8 m über Gelände sind ebenfalls unzulässig. Nicht zwingend erforderliche Lichteinträge in die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Naturnahe Gehölzfläche" sowie die Maßnahmenfläche sind zwingend zu vermeiden.

An den gehölzzugewandten (rückwärtigen) Fenstern des Hotels sind für verbaute Fenster nur Fenstergläser mit lichtabschirmender Wirkung mit einem maximalen Lichttransmissionsgrad von maximal 60% zulässig.

Schaffung von Ersatzquartieren

Vor Beginn der Bautätigkeiten sind 32 selbstreinigende Fledermaus-Flachkästen an verbleibenden Bäumen innerhalb des Plangeltungsbereichs unter gutachterlicher Begleitung anzubringen und dauerhaft zu unterhalten. An der Fassade des Parkhauses sind 5 Sommerquartiere, 2 Ganzjahresquartiere und 5 Vogelnistkästen unter gutachterlicher Begleitung anzubringen. Es ist sicherzustellen, dass die Eingänge der Ersatzquartiere dauerhaft zugänglich sind.

Nach Fertigstellung des Parkhauses ist ein mindestens 2 Quadratmeter großer Fledermaus-Großkasten an dem Gebäude unter gutachterlicher Begleitung zu installieren und dauerhaft zu unterhalten.

6.11 Zuordnung externer Ausgleichsflächen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Für den Eingriff in das Schutzgut Boden ist externer Ausgleich in Höhe von 2.035 m² zu erbringen. Der Eingriff wird im städtischen Ökokonto „Peelwatt" kompensiert.

Für den Eingriff in den Lebensraum der Gehölzbrüter ist externer Ausgleich in Höhe von 1.800 m² zu erbringen. Der Eingriff wird im städtischen Ökokonto „Peelwatt" kompensiert.

Für den Eingriff in den Wald ist externer Ausgleich in Höhe von 9.678 m² zu erbringen. Der Eingriff wird auf folgenden Flurstücken kompensiert: 5.000 m^2 Ersatzaufforstung erfolgen auf Gemeinde Flensburg, Gemarkung B, Flur 42, Flurstück Nr. 2 und 4.678 m^2 Ersatzaufforstung erfolgen auf Gemeinde Flensburg, Gemarkung C, Flur 42 Flurstück Nr. 1.

Für den Eingriff in geschützte Bäume ist externer Ausgleich in Höhe von 48 Stück heimischer, laubabwerfender und standortgerechter Bäume zu erbringen. Es sind folgende Qualitäten zu pflanzen:

27 Hochstämme, StU 14-16 cm, 3-mal verpflanzt mit Drahtballierung

13 Hochstämme, StU 16-18 cm, 3-mal verpflanzt mit Drahtballierung

8 Hochstämme, StU 18-20 cm, 3-mal verpflanzt mit Drahtballierung

Die Ersatzpflanzungen erfolgen auf folgendem Flurstück: Flurstück 360, Flur 2, Gemarkung Sünderup, Gemeinde Flensburg.

7. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 1 Nr. 1,3 und Nr. 5 LBO)

Werbeanlagen/Beleuchtung:

7.1 Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig. Sie sind ausschließlich an der Nord- und Ostfassade der jeweiligen Hauptgebäudekörper zulässig. Sie sind in Form von Schriftzügen, Firmensignets oder Einzelbuchstaben bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 m und einer maximalen Flächengröße von 10 m^2 direkt am Gebäude zulässig. Die horizontale Ausdehnung der Werbeanlagen darf nicht länger als zwei Drittel der zur Haupterschließungsstraße ausgerichteten Gebäudefront betragen, unabhängig von der Anzahl verschiedener Werbeanlagen an einem Gebäude. Die Gesamtgröße der Werbeanlagen darf 10 % der Wandfläche, an der sie angebracht werden soll, nicht überschreiten. Die Werbeanlagen dürfen die Gebäudehöhe nicht überschreiten.

7.2 Es sind direkt und indirekt beleuchtete, blendfrei ausgeführte Werbeanlagen zulässig. 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). Lichtprojektionen auf oder am Gebäude, in Schaufenstern, an baulichen Anlagen, auf Grundstücken und auf Straßen, außerdem in den Luftraum abstrahlende Licht- und Laserstrahlen sind unzulässig.

7.3 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist einmalig jeweils an der Stätte der Leistung eine freistehende, unbeleuchtete Werbeanlage in einer maximalen Größe von 2,00 m^2 auf jeweils bis zu 2 Seiten zulässig.

7.4 Fahnenmasten sind unzulässig.

7.5 Werbeanlagen dürfen nicht in das Lichtraumprofil des öffentlichen Straßenraumes hineinragen bzw. die erforderlichen Sichtbeziehungen beeinflussen.

7.6 Werbeanlagen sind nicht innerhalb von festgesetzten Flächen für Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zulässig.

7.7 Festsetzungen zur Beleuchtung / Bauart (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 1 Nr. 1,2,3 und Nr. 5 LBO, § 9 Nr. 20 BauGB)

Die durch die jeweilige technische Anlage verursachte Raumaufhellung (Beleuchtungsstärke Ef in Lux) darf an Fenstern von Wohnungen bzw. an begrenzenden Hauswänden von Balkonen und Terrassen folgende Werte in allgemeinen Wohngebieten nicht überschreiten:

- 3 lx in der Zeit von 6.00 - 22.00 Uhr
- 1 lx in der Zeit von 22.00 - 6.00 Uhr.

Die maximal zulässige Blendung technischer Lichtquellen (Immissionsrichtwert k) darf die folgenden Werte in den Sonstigen Sondergebieten nicht überschreiten:

- 96 k in der Zeit von 6.00 - 20.00 Uhr
- 64 k in der Zeit von 20.00 - 22.00 Uhr
- 32 k in der Zeit von 22.00 - 6.00 Uhr.

Die Berechnung der Raumaufhellung und der Blendwirkung muss nach der „Richtlinie zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen" des Länderausschusses für Immissionsschutz (LAI) erfolgen.

7.8 Werbeanlagen müssen so konstruiert sein, dass keine Insekten in den Leuchtkörper gelangen können (staubdichte Leuchten).

7.9 Es sind Leuchtmittel mit für Insekten wirkungsarmem Spektrum (UV-armes Lichtspektrum) gemäß dem Stand der Technik zu verwenden, wie zum Beispiel Natriumdampf-Niederdrucklampen mit monochrom gelblichem Licht oder LED-Lampen mit warm- neutralweißem Licht. Es dürfen nur Leuchten mit geringer Oberflächentemperatur < 60 ° verwendet werden.

7.10 Die Lichtstärke ist so zu begrenzen, dass keine negativen Auswirkungen auf den Straßenverkehr entstehen.

8. Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8.1 Schutz vor Gewerbelärm

Im Baufeld mit der Bezeichnung LS Hotel (S2) sind an den Nord- und Westfassaden nur Fenster von Nebenräumen zulässig. Fenster von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109-1 sind an diesen Fassaden zulässig, sofern sie nicht öffenbar sind. Die Belüftung der jeweiligen Räume ist dann durch andere geeignete technische Maßnahmen sicherzustellen.

Hinweis: Ausnahmsweise dürfen die Fenster zu Reinigungszwecken geöffnet werden.

Im Baufeld mit der Bezeichnung *LS Parkhaus* (S1) sind alle Fassaden geschlossen auszubilden, sofern eine Nutzung des Parkhauses zwischen 22.00 und 06.00 Uhr erfolgt. Sofern alle nachts zugänglichen Parkebenen absorbierende Akustikdecken aufweisen, dürfen maximal 35% der jeweiligen Fassadenfläche der Ostfassade und der Nordfassade als Öffnungen ausgebildet werden. Die außenliegende Oberfläche der Außenbauteile mit Ausrichtung nach Nord muss „hochabsorbierend" (entspricht der Schallabsorption nach DIN EN 1793-1 der Gruppe A3 [DLa = 8-11 dB]) sein. Die Luftschalldämmung muss mindestens der Gruppe B3 [DLR 25 bis 34 dB] entsprechen. Die Nutzung der obersten Parkebene ist während der Nacht auszuschließen.

Im Baufeld mit der Bezeichnung *LS Zufahrt* (S3) ist die Zu- und Ausfahrt des Parkhauses einzuhausen, sofern eine Nutzung des Parkhauses zwischen 22.00 und 06.00 Uhr erfolgt. Die Anschlüsse an das Hotelgebäude und an das Parkhaus sind fugendicht auszuführen. Die Luftschalldämmung der Einhausung muss mindestens der Gruppe B3 [DLR 25 bis 34 dB] entsprechen.

Die Fassade der Tiefgarage mit der Bezeichnung *LS Außenbauteile* (S7) ist auf einer Länge von 40 m gemessen von der südwestlichen Ecke des Hotelgebäudes geschlossen auszubilden. Bei Nutzung des benachbarten Parkhauses zwischen 22.00 und 06.00 Uhr dürfen maximal 25% der verbleibenden übrigen Westfassadenfläche der Tiefgarage als Öffnungen ausgebildet werden, sofern absorbierende Akustikdecken in der gesamten Tiefgarage installiert werden. Die Luftschalldämmung muss mindestens der Gruppe B3 [DLR 25 bis 34 dB] entsprechen.

Sollte eine *Außenterrasse am Hotel* vorgesehen werden, ist sie zu überdachen, sofern zum Belüften notwendige Fenster von schutzbedürftigen Räumen oberhalb von dieser vorgesehen werden.

Im Feld mit der Bezeichnung *LS Einhausung* (S5) ist die Anlieferung zu überdachen und nach Süden, Westen und Osten mit Seitenwänden abzuschirmen. Die Anschlüsse an das Postgebäude sind fugendicht auszuführen. Zur Gewährleistung einer wirksamen Schalldämmung muss das Gewicht der Abschirmung mindestens 10 kg/m² betragen. Die außenliegende Oberfläche der Außenbauteile darf reflektierend (entspricht der Schallabsorption „absorbierend" nach DIN EN 1793-1 der Gruppe A2 [DLa = 4-7 dB]) ausgebildet werden. Die Luftschalldämmung der Einhausung muss mindestens der Gruppe B2 [DLR 15 bis 24 dB] entsprechen. Die Decke innerhalb der Einhausung ist absorbierend auszukleiden. Als geeignet sind Materialien zu verwenden, die im niedrigen und mittleren Frequenzbereich zwischen 125 Hz und 2000 Hz gute Absorptionseigenschaften aufweisen.

Zur Einhaltung des Standes der Technik ist es ausreichend die Fahrgassen der Parkplatzflächen in Betonsteinpflaster mit Fuge > 3 mm auszubilden.

Ausnahmen von den Festsetzungen LS Parkhaus, LS Zufahrt und LS Außenbauteile können zugelassen werden, soweit durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass andere Maßnahmen gleichwertig sind.

8.2 Schutz vor Verkehrslärm

In den Feldern mit der Bezeichnung LPB III (S4) ist zur Einhaltung unbedenklicher Innenraumpegel in schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen) das erforderliche gesamte Bau-Schalldämmmaß der Außenbauteile gemäß Lärmpegelbereich III der DIN 4109-1 für alle Fassaden vorzusehen. Das gesamte Bau-Schalldämmmaß R'w,ges für die Summe aller Außenbauteile von Wohn- und Übernachtungsräumen ist mit mindestens 35 dB vorzusehen; für Büroräume darf das gesamte Bau-Schalldämmmaß R'w,ges um 5 dB gesenkt werden.

Ein Bau-Schalldämmmaß der Summe aller Außenbauteile von R'w,ges = 30 dB darf in keinem Fall unterschritten werden.

Die Schalldämmmaße sind durch alle Außenbauteile eines Raumes gemeinsam zu erfüllen und in Abhängigkeit des Verhältnisses der Außenwandfläche zur Grundfläche gegebenenfalls mit Korrekturfaktoren zu versehen (siehe DIN 4109-2, Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen).

Die Berechnung des zu erbringenden bewerteten Schalldämmmaßes der Umfassungsbauteile eines Raumes ist jeweils für das tatsächliche Objekt durch einen Sachverständigen (Architekt, Bauphysiker) zu berechnen.

Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass andere Maßnahmen gleichwertig sind.

8.3 Schutz vor Geruchsimmissionen

Das eingeschränkte Gewerbegebiet wird in Abhängigkeit der einwirkenden Geruchsemissionen gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO gegliedert.

Im nördlichen Bereich (S6) des eingeschränkten Gewerbegebietes sind schutzbedürftige Räume gemäß DIN 4109 ausgeschlossen.

Von den vorgenannten Einschränkungen kann abgewichen werden, wenn durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass andere Maßnahmen ausreichen (z.B. Errichtung von Lüftungsanlagen).

Hinweise

- Hinweise zur Bauwerksgründung: Zur Realisierung einer ausreichend hohen Lastabtragung bei geringer Länge werden ATLAS-Pfähle empfohlen.
- Bei Anpflanzungen von Bäumen sind die „Empfehlungen für Baumpflanzungen" Teil 1 und Teil 2 der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. zu beachten.
- Ein Verstoß gegen Festsetzungen zur Bindung für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen etc. nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB stellt nach § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB eine Ordnungswidrigkeit dar 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 bodenhydrologischen Gutachtens sind bei Baumaßnahmen zu beachten und im folgenden Baugenehmigungsverfahren zu prüfen:
  - Durchführung weiterer Untersuchungen (z.B. Standsicherheitsberechnungen, hydraulische Untersuchungen),
  - Kastenartiger Bohrpfahlverbau,
  - Ausführung aller erdberührten Teile als WU-Konstruktion bzw. Trockenhaltung im Schutz eines umschließenden Verbaus,
  - Errichtung einer potenzialausgleichenden Drainage um Anstaueffekte durch zulaufendes Oberflächen- und Stauwasser im Süden und Westen des Bauwerks auf dem derzeitigen Wasserführungsniveau zu halten,
  - Ersetzen des derzeitigen Drainagebestandsystems durch Ersatzsystem (auch gültig für westliche Verbaumaßnahmen zur stufenartigen Profilierung des Geländes im Bereich des Parkhauses).
- Zur Verminderung der Lichtemissionen, welche von den gehölzzugewandten (rückwärtigen) Fenstern des Hotelneubaus ausgehen, sind folgende Hinweise zu beachten:
  Es sollten nur die Bereiche beleuchtet werden, welche für den Betrieb des zukünftigen Hotels notwendig sind. Die direkte oder indirekte Beleuchtung der Umgebung, z. B. durch Streulicht sollte vermindert bzw. wenn möglich ganz ausgeschlossen werden. Folgende Maßnahmen sind dabei möglich:
  - Reduzierung der Lampenhöhe,
  - Verwendung von „lichtschluckenden" Oberflächen im Außenbereich um das zukünftige Hotel, wie z. B. dem Bodenbelag oder weiteren festen Strukturen,
  - Reduzierung bzw. vollständige Unterbindung der Abstrahlung von Licht nach oben bzw. in nicht zu beleuchtende Bereiche durch die Verwendung von Lichtleitblechen.
- Zur Vermeidung von Störungen während der Bauphase, sind folgende Hinweise zu beachten:
  - Keine direkte Beleuchtung des Gehölzbestandes,
  - keine direkte mechanische Beeinträchtigung des Gehölzbestandes durch direkte Eingriffe oder übermäßige Staubemissionen.

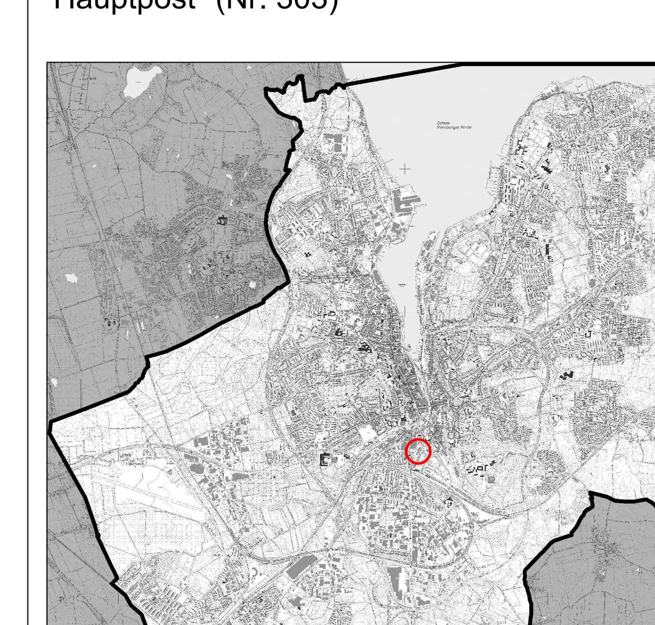
Das Plangebiet liegt zwischen:

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

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches und nach § 84 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO 2009) wird nach Beschlußfassung durch die Ratsversammlung am __.__.____ folgende Satzung über den Bebauungsplan "Hauptpost" (Nr. 303), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Text (Teil B), erlassen.

Satzung der Stadt Flensburg

über den Bebauungsplan "Hauptpost" (Nr. 303)



Es gilt die BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057).

UNVERBINDLICH

Dieser Bauleitplan ist ein Entwurf, der sich im Aufstellungsverfahren gemäß § 2 Baugesetzbuch befindet und dessen Inhalt sich im weiteren Verfahren noch ändern kann. Eine Vervielfältigung des Planes ist unzulässig.

Maßstab 1 : 1000
0 10 20 30 40 50

Entwurf

Stand 18.05.2020