

Amtliche Bekanntmachung

Die von der Ratsversammlung der Stadt Flensburg am 15.02.2007 beschlossene **30. Änderung des Flächennutzungsplanes ("Fernmelde- und Bürozentrum Eckernförder Landstraße")** für den Bereich

des Grundstückes Eckernförder Landstraße 65 und dem davon umgebenen Grundstück Steinfelder Weg 20

wurde mit Bescheid des Innenministeriums des Landes Schleswig-Holstein vom 07.05.2007 nach § 6 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) genehmigt. Dies wird hiermit bekannt gemacht. Sie wird mit Beginn des 19.05.2007 wirksam.

Alle Interessierten können die 30. Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem dazugehörigen Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung über Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden ab sofort im Technischen Rathaus, Am Pferdewasser 14, Flensburg, Stadt- und Landschaftsplanung, Zimmer 119, während der Dienststunden einsehen und über den Inhalt Auskunft erhalten. Beachtliche Verletzungen der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften werden unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Dasselbe gilt für die nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtlichen Mängel des Abwägungsvorgangs. Dabei ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen (§ 215 Abs. 1 BauGB).

Stadt Flensburg, Der Oberbürgermeister, - Fachbereich Umwelt und Planen - , Stadt- und Landschaftsplanung

Anlagen
Planzeichnung
Begründung

Stadt Flensburg

30. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich
Fermelde- und Bürozentrum Eckernförder Landstraße 65

Verfahrensvermerke:

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der
Ratsversammlung vom 10.03.2005.
Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist
durch Abdruck in den Flensburger Tageszeitungen am
19.03.2005 erfolgt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.
1 Satz 1 BauGB ist am 26.09.2006 durchgeführt worden.
Die von der Planung berührten Behörden und Träger
öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 19.09.2006
zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Umwelt- und Planungsausschuss hat am 14.11.2006
den Entwurf der Flächennutzungsplanänderung mit
Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung
bestimmt.

Die von der Planung berührten Behörden und Träger
öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 16.11.2006
zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung sowie die
Begründung haben in der Zeit vom 27.11.2006 bis zum
09.01.2007 während der Dienstzeit öffentlich ausliegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass
Stellungnahmen während der Auslegungsfrist schriftlich
oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am
17.11.2006 durch Hinweis in den Flensburger
Tageszeitungen und Bereitstellung im Internet ab dem
17.11.2006 bekannt gemacht worden.

Stellungnahmen zu dem Entwurf sind nicht eingegangen.
Die Flächennutzungsplanänderung wurde von der
Ratsversammlung am 15.02.2007 beschlossen und die
Begründung gebilligt.

Die Flächennutzungsplanänderung ist mit Bescheid des
Innenministeriums vom 07.05.2007 (Az.: IV 646 -
512.111.1 - 1 (30 A.)) genehmigt worden.

Die Erteilung der Genehmigung sowie die Stelle, bei der
der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen
interessierten eingesehen werden kann und über deren
Inhalt Auskunft erteilt, sind am 18.05.2007 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)
hingewiesen worden.

Die Flächennutzungsplanänderung ist mithin am
19.05.2007 wirksam geworden.

Flensburg, den _____

.....

Zeichenerklärung

1. Darstellung der Flächennutzung

Art der baulichen Nutzung



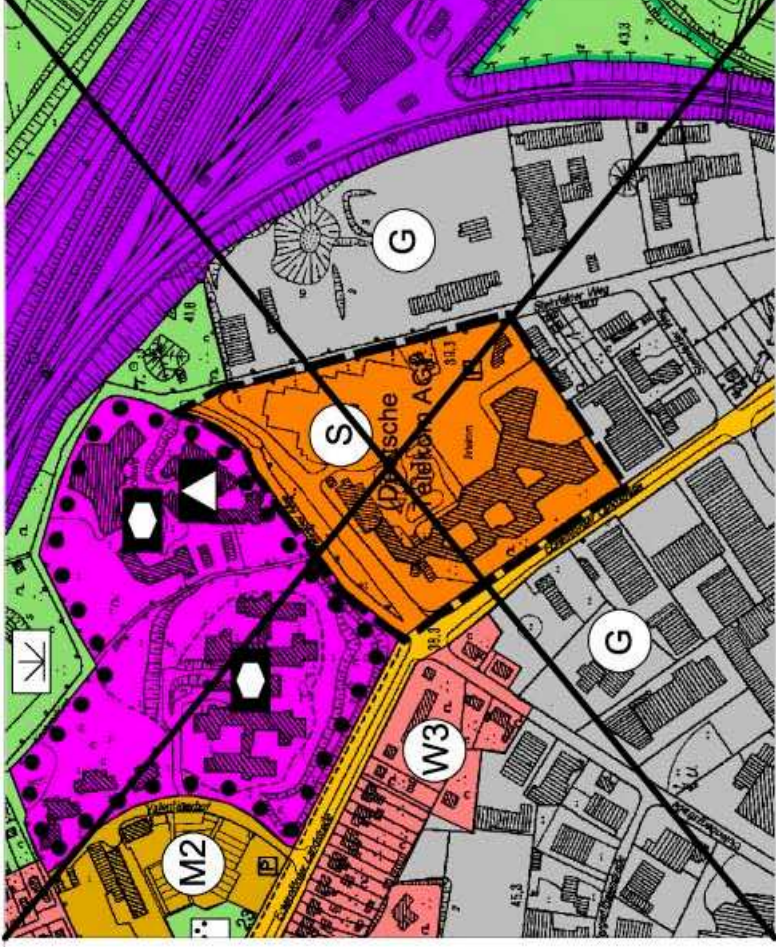
Sonderbauflächen (Deutsche Telekom AG)



Gewerbliche Bauflächen



Geltungsbereichsgrenze



Ausschnitt aus dem wirksamen FNP zur Information



30. Änderung

Maßstab 1 : 5.000

Stadt Flensburg
30. Änderung des Flächennutzungsplanes
für den Bereich
Fermelde- und Bürozentrum Eckernförder Landstraße 65

Stadtplanung
Stand: 01.09.2006

pl02dat\FNP\Änderung\30_Änderung.plt



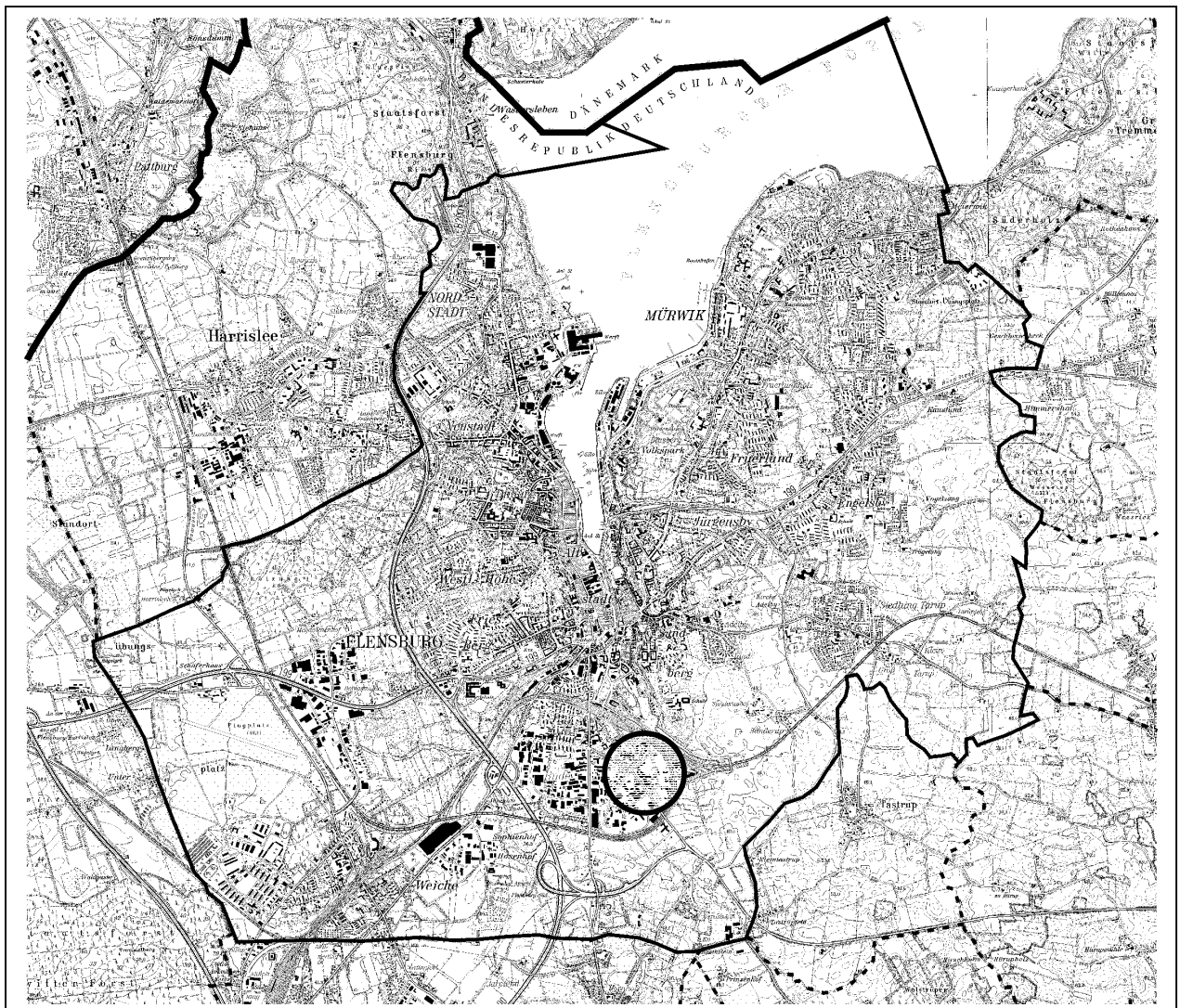
Begründung

30. Änderung des Flächennutzungsplans

für den Bereich

„ Fernmelde- und Bürozentrum Eckernförder Landstraße Nr. 65 “

Übersichtsplan:



Inhalt

1.	Plangebiet	3
2.	Gesetzesgrundlagen	3

3.	Beschreibung des Gebietes	3
4.	Gründe für die Planaufstellung	3
5.	Planungsziele.....	4
6.	Planungskonzept.....	4
	6.1. Bauliche Anlagen.....	4
	6.2. Grünflächen.....	4
	6.3. Altlasten / Altablagerungen	4
	6.4. Erschließung	4
	6.5. Infrastruktur	5
	6.6. Immissionen.....	5
7.	Landschaftsplanung.....	5
8.	Ver- und Entsorgung	5
9.	Umweltbericht gem. § 2a BauGB / Umweltprüfung	5
10.	Flächengliederung.....	6
11.	Hinweis/Anlagen	6

1. Plangebiet

Das Gebiet umfasst das Grundstück Eckernförder Landstraße Nr. 65.
(Ehemaliges Post- und Fernmeldezentrum)

2. Gesetzesgrundlagen

Grundlage für die Änderung des Flächennutzungsplans ist das **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 in der gültigen Fassung, sowie die auf dem BauGB beruhenden Rechtsverordnungen, wie z. B. die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO 1990), die **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90).

Um dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen, ist die Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem Vorlauf der Änderung des Landschaftsplanes erforderlich.

3. Beschreibung des Gebietes

Das Gebiet liegt im südlichen Bereich des Stadtgebietes. Es handelt sich hier um einen Teilabschnitt am nordöstlichen Rand des Gewerbegebietes „Flensburg-Süd“. Im Osten, Süden und Westen grenzen klassische Gewerbebetriebe unmittelbar an diesen Bereich an. Nördlich des Gebietes befindet sich eine Gemeinbedarfsfläche mit der Waldorfschule und einer Alten- und Pflegeeinrichtung (Valentiner Hof).

Luftbild Stand :1996



4. Gründe für die Planaufstellung

Das Grundstück des Fernmeldezentums ist im Flächennutzungsplan als „Sonderbaufläche (Deutsche Telekom AG)“ dargestellt, welches auf die Tätigkeit im Fernmeldebereich der ehemals staatlichen Deutschen Bundespost bzw. Deutschen Telekom zurückzuführen ist.

- 4 -

Die in dem modernen Fernmeldezentrum vorgehaltenen Büroflächen werden mittlerweile nicht mehr im vollem Umfang für die Aufgabenerfüllung der nunmehr privaten Deutschen Telekom benötigt, ohne dass der Standort Flensburg zur Disposition steht. Es stellt sich aber die Frage einer zukunftssträchtigen Anschlussverwendung für die modernen Räumlichkeiten.

Das vorhandene Gebäude wird auch zukünftig weit überwiegend von der zwischenzeitlich privatisierten Deutschen Telekom AG zur Erfüllung ihrer Aufgaben benötigt.

Es bietet sich eine Vermietung von Teilflächen an (andere) private Firmen an. Diese Umnutzung ist aber aufgrund der bestehenden Ausweisung in den Bauleitplänen nicht genehmigungsfähig.

Durch eine entsprechende Änderung im Flächennutzungsplan und Ausweisung als „gewerbliche Baufläche“ können die entsprechenden Voraussetzungen geschaffen werden. Änderungen der baulichen Substanz, der Nutzungsintensitäten und der Zufahrt sind damit nicht verbunden

5. Planungsziele

1. Zukunftsträchtige Erweiterung des Flächenangebotes für das Dienstleistungsgewerbe durch Wegfall der einseitigen Bindung auf die bisherige Nutzung
2. Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten des vorhandenen Gebäudes.
3. Ausschluss von Einzelhandel im Gewerbegebiet.

6. Planungskonzept

6.1. Bauliche Anlagen

Die hier vorhandenen baulichen Anlagen sind als moderne Verwaltungsgebäude konzipiert worden und Anfang der 80er Jahre entstanden.

Es sind keine wesentlichen Änderungen oder Erweiterungen der baulichen Anlagen über das heutige bestehende Ausmaß vorgesehen. Auch die vorhandene Stellplatzanlage soll in ihrem vorhandenen Zustand bestehen bleiben.

Denkmale oder schützenswerte bauliche Anlagen sind im Planbereich nicht vorhanden.

6.2. Grünflächen

Im Änderungsbereich sind keine größeren öffentlichen Grünflächen vorhanden.

In der Örtlichkeit sind einige private unversiegelte Flächen begrünt und die Randbereiche teilweise mit einheimischen Gehölzen zur Abschirmung und städtebaulichen Gestaltung bepflanzt. Diese Bepflanzung muss auf Dauer erhalten bleiben und sachgemäß gepflegt werden (Aufenthaltsfreiraum im hinteren Eingangsbereich).

6.3. Altlasten / Altablagerungen

Aus dem vorhandenen Altlastenkataster ist keine zu beachtende Altlast bzw. Altablagerung bekannt, sodass hier keine Sanierungsmaßnahmen ersichtlich sind. Auch die gewerbliche Folgenutzung würde beim Vorhandensein von geringen Bodenbelastungen keine Sanierungsmaßnahmen erforderlich machen.

6.4. Erschließung

Das Gebiet liegt unmittelbar an der Hauptverkehrsstraße „Eckernförder Landstraße“ wobei es aber keine direkte Zufahrtsmöglichkeit zu dieser Hauptverkehrsstraße gibt.

- 5 -

. Diese befindet sich im Bereich der nördlich tangierenden Erschließungsstraße „Valentiner Allee“. Der Kreuzungsbereich Eckernförder Landstraße/ Valentiner Allee und Gutenbergstraße ist durch eine Lichtsignalanlage geregelt. Mit den hier bestehenden Straßen ist das Gebiet sehr gut an das innerörtliche und überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden.

Die Buslinien 14 und 15 verlaufen in diesem Bereich durch die Eckernförder Landstraße. Aus diesem Grunde ist das Gebiet auch sehr gut an das ÖPNV-Netz der Stadt Flensburg angebunden.

6.5. Infrastruktur

Da keine zusätzlichen Wohneinheiten zulässig sind und auch nicht vorgesehen werden, sind zu berücksichtigende Auswirkungen auf vorhandene Infrastruktureinrichtungen nicht einzubinden und zu erörtern.

6.6. Immissionen

Durch eine Schalltechnische Untersuchung, die auch für eine im Parallelverfahren bearbeitete verbindliche Bauleitplanung notwendig war, ist gewährleistet, dass bei Festsetzung eines flächenbezogenen Schalleistungspegels auch unter Berücksichtigung der angrenzenden Gewerbegebiete und der neuen Gewerbefläche keine Konflikte nach Maßgabe der TA Lärm zu erwarten sind

7. Landschaftsplanung

Eine Änderung des Landschaftsplanes ist nicht erforderlich, da es sich nicht um eine erstmalige bauliche Nutzung des Geländes handelt und die landschaftsplanerischen Ziele nicht betroffen sind. Die Darstellungen des Landschaftsplanes können später ohne förmliches Verfahren an die Darstellungen des Flächennutzungsplanes angepasst werden, da hier bereits eine Baufläche ausgewiesen ist.

8. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung der vorgesehenen Nutzungen mit Wasser, Elektrizität, Fernwärme- und Fernmeldeanlagen erfolgt durch die vor Ort ansässigen Versorgungsträger. Die Ableitung des Schmutz- und Regenwassers erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz. Die Entwässerung erfolgt durch Anschluss an die zentrale Kläranlage. Diese bestehenden Einrichtungen sollen nicht verändert werden.

9. Umweltbericht gem. § 2a BauGB / Umweltprüfung

Bei dieser Planänderung handelt es sich lediglich um eine Änderung der Darstellung der vorhandenen Baufläche von „Sonderbaufläche“ in „Gewerbliche Baufläche“ ohne erkennbare Auswirkungen auf die Umwelt. Die von der Telecom AG genutzten Flächen und Gebäude sollen nunmehr auch durch eine private Firmen genutzt werden.

Durch diese Planänderung ergeben sich keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000, Vogelschutzrichtlinie).

Weder auf noch in der Nähe des Änderungsbereiches liegen Biotop nach § 15 Landesnaturschutzgesetz. Gleiches gilt für Schutzflächen oder Schutzarten nach Landes-, Bundes- oder EU-Recht (Bundesartenschutzverordnung, Natura 2000, Landschaftsschutz, Naturschutzgebiete etc.). Ebenso sind keine Eingriffe in Natur und Landschaft vorgesehen und zulässig.

10. Flächengliederung

Durch die Flächennutzungsplanänderung wird die vorhandene Fläche wie folgt dargestellt:

Gewerbliche Baufläche	ca. 4,66 ha
Gesamtfläche	ca. 4,66 ha

11. Hinweis/Anlagen

Plan Maßstab 1:5000

Johannes Delfs

Hans-Friedrich Kroll