

### **Amtliche Bekanntmachung**

Die Ratsversammlung der Stadt Flensburg hat am 28.02.008 den **vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Gaststätte Bellevue" (VEP-Nr. 17)** für den Bereich zwischen

im Norden: der nördlichen Grenze des Grundstückes Am Kanalschuppen 4,  
im Osten: der östlichen Begrenzung des Gleiskörpers,  
im Süden: der nördlichen Grenze des Spielplatzes,  
im Westen: der Hafen-Wasserflächen mit einer Tiefe von ca. 50 m parallel zur Kaimauer

als Satzung beschlossen. Dies wird hiermit bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan tritt mit Beginn des 26.04.2008 in Kraft.

Alle Interessierten können den Bebauungsplan, die Begründung dazu 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 des Baugesetzbuches (BauGB) bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie der in § 214 Abs. 2 BauGB bezeichneten Vorschriften 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).

Unbeachtlich ist ferner die Verletzung der in § 4 Abs. 3 Gemeindeordnung (GO) bezeichneten landesrechtlichen Verfahrens- oder Formvorschriften über die Ausfertigung und Bekanntmachung der Satzung sowie eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der GO, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung der verletzten Vorschrift und der Tatsache, die die Verletzung ergibt, geltend gemacht worden ist.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB über die fristgerechte Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Diese Bekanntmachung ist am 25.04.2008 durch Bereitstellung im Internet veröffentlicht worden. Auf die Bereitstellung im Internet ist am 25.04.2008 im Flensburger Tageblatt und im Flensburg Avis hingewiesen worden.

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

Anlagen (nachrichtlich)

Begründung

Bebauungsplan

**VORHABENBEZOGENER  
BEBAUUNGSPLAN VEP NR. 17 DER  
STADT FLENSBURG**

**Gaststätte „Café Bellevue“**

- Projekt Nr. 311 -

Satzungsbeschluss

erstellt im Auftrag von Frau Marion Sliwka

Dipl.-Ing. Barbara Bonin-Körkemeyer  
Dipl.-Ing.(FH) Iris Verena Kolbe

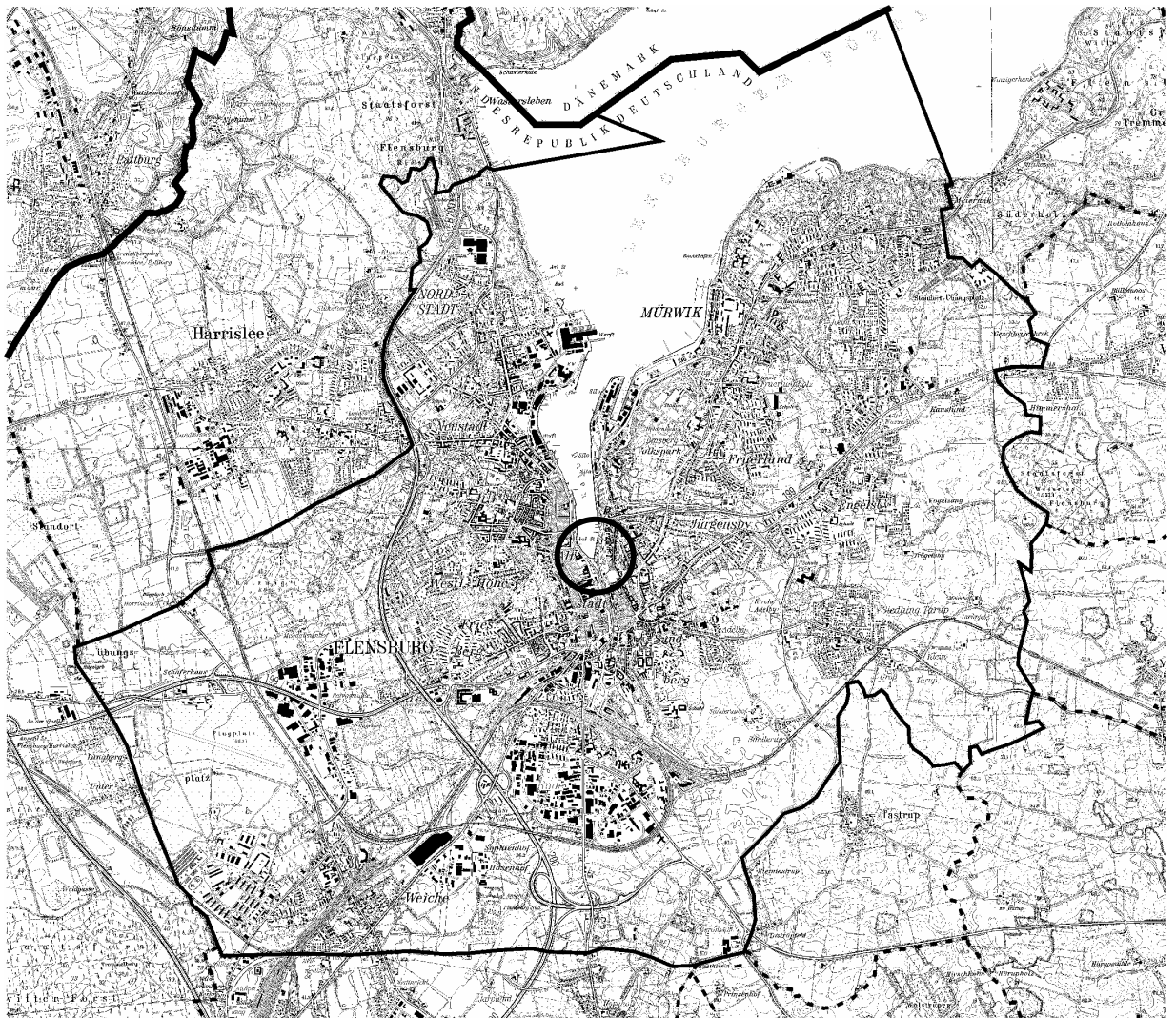
Dipl. - Ing. **Barbara Bonin - Körkemeyer**  
Landschaftsarchitektin BDLA • Stadtplanerin  
Rudolf- Diesel- Straße 16 • 25917 Leck

bbkk.leck@t-online.de • 04662/ 3026 • Fax 1034

Leck, den 28. Februar 2008

<b>1</b>	<b>Einführung .....</b>	<b>1</b>
<b>1.1</b>	<b>Planbereich .....</b>	<b>1</b>
<b>1.2</b>	<b>Rechtsgrundlage .....</b>	<b>1</b>
<b>1.3</b>	<b>Flächennutzungsplan.....</b>	<b>1</b>
<b>1.4</b>	<b>Zu beachtende oder aufzuhebende Satzungen .....</b>	<b>1</b>
<b>1.5</b>	<b>Beschreibung des Gebietes .....</b>	<b>1</b>
<b>1.6</b>	<b>Gründe für die Planaufstellung .....</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Planinhalt und Festsetzungen.....</b>	<b>3</b>
<b>2.1</b>	<b>Städtebauliches Konzept.....</b>	<b>3</b>
<b>2.2</b>	<b>Erschließung, Infrastruktur .....</b>	<b>3</b>
	2.2.1 Verkehrserschließung .....	3
	2.2.2 Öffentlicher Personennahverkehr.....	4
	2.2.3 Ruhender Verkehr.....	4
	2.2.4 Geh- und Leitungsrechte.....	4
	2.2.5 Ver- und Entsorgung .....	5
<b>2.3</b>	<b>Art und Maß der baulichen Nutzung .....</b>	<b>5</b>
	2.3.1 Art der baulichen Nutzung.....	5
	2.3.2 Maß der baulichen Nutzung .....	5
<b>2.4</b>	<b>Baugrenzen.....</b>	<b>6</b>
<b>2.5</b>	<b>Nebenanlagen.....</b>	<b>6</b>
<b>2.6</b>	<b>Grünordnung und Eingriffsregelung .....</b>	<b>6</b>
<b>2.7</b>	<b>Altablagerungen .....</b>	<b>8</b>
<b>2.8</b>	<b>Gestaltungsvorschriften im Bereich der Wasserstraße (Hafen) .....</b>	<b>8</b>
<b>2.9</b>	<b>Hochwasserschutz.....</b>	<b>8</b>
<b>2.10</b>	<b>Erholungsschutzstreifen .....</b>	<b>8</b>
<b>3</b>	<b>Umweltbericht.....</b>	<b>9</b>
<b>3.1</b>	<b>Ziele des Bebauungsplans .....</b>	<b>9</b>
<b>3.2</b>	<b>Festgelegte Ziele des Umweltschutzes .....</b>	<b>9</b>
<b>3.3</b>	<b>Bestandsaufnahme und Beschreibung sowie Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen.....</b>	<b>9</b>
	3.3.1 Schutzgut Mensch.....	9
	3.3.2 FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete .....	10
	3.3.3 Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt .....	10
	3.3.4 Schutzgut Boden.....	10
	3.3.5 Schutzgut Wasser .....	10
	3.3.6 Weitere mögliche Auswirkungen .....	10
<b>3.4</b>	<b>Ausgleich und Ersatz von Umweltbeeinträchtigungen.....</b>	<b>10</b>
<b>4</b>	<b>Flächengliederung.....</b>	<b>11</b>
<b>5</b>	<b>Durchführung .....</b>	<b>11</b>
<b>5.1</b>	<b>Durchführungsvertrag .....</b>	<b>11</b>
<b>5.2</b>	<b>Erschließungsbeiträge/ Kosten städtebaulicher Maßnahmen .....</b>	<b>11</b>
<b>5.3</b>	<b>Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens.....</b>	<b>11</b>

Anhang:



# **1 Einführung**

## **1.1 Planbereich**

Das Plangebiet liegt im Zentrum Flensburgs an der Hafenspitze und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: nördliche Grenze des Grundstückes am Kanalschuppen 4
- im Osten: östliche Begrenzung des Gleiskörpers
- im Süden: nördliche Grenze des Spielplatzes
- im Westen: die Wasserfläche des Hafens mit einer Ausdehnung nach Westen von 50 m gemessen parallel zur Kaimauer

## **1.2 Rechtsgrundlage**

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des Bebauungsplanes „Hafenspitze“ (Nr. A 6), in Kraft getreten am 17.10.1993. Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 17 (VEP Nr.17) wird ein Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. A 6 überplant.

Der Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 17 wurde durch die Ratsversammlung am 15.05.2003 gefasst.

Grundlage für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 17 der Stadt Flensburg „Gaststätte Bellevue“ sind das Baugesetzbuch (BauGB) vom Juli 2004 mit den auf ihm beruhenden Rechtsverordnungen wie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanzV) sowie die Landesbauordnung (LBO 2000) und das Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG 2003).

## **1.3 Flächennutzungsplan**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird gemäß § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan - wirksam seit dem 03.10.1998 – entwickelt. In diesem ist das Plangebiet als Sondergebiet Erholung / Hafen ausgewiesen.

## **1.4 Zu beachtende oder aufzuhebende Satzungen**

Mit In-Kraft-Treten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Gaststätte Bellevue“ wird innerhalb von dessen räumlichem Geltungsbereich der Bebauungsplan „Hafenspitze“ (Nr. A 6), rechtsverbindlich seit dem 17.10.1993, außer Kraft gesetzt.

Es gilt die Baugestaltungssatzung der Altstadt.

## **1.5 Beschreibung des Gebietes**

Das Plangebiet liegt im Zentrum Flensburgs am Ende des Hafenbeckens unmittelbar am Ufer der Förde. Das Bauvorhaben wird im Westen begrenzt durch die Wasserflächen des Flensburger Hafens, beziehungsweise den Promenadenweg, und im Osten durch den Bahndamm. Gegenüber dem Planungsstand des Bebauungsplanes A 6 von 1993 sind neben dem Gastseglerhafen inzwischen die entsprechenden Landeinrichtungen erbaut worden und die eigentliche Hafenspitze hat sich wie damals geplant als multifunktionale Aktionsfläche entwickelt. Der Promenadenweg ist Teil eines ausgewiesenen europäischen

Fernradwanderweges. Das Gebiet erfreut sich auf Grund seiner attraktiven zentralen Lage und seiner bisherigen gestalterischen Entwicklung mit der Promenade, dem Aufenthaltsbereich der Hafenspitze einschließlich Spielplatz und Gastronomie, einer regen Nutzung.

## 1.6 Gründe für die Planaufstellung

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 17, „Gaststätte Bellevue“, wird erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Entwicklung des bestehenden Gebäudeensembles schaffen zu können. Seit der Öffnung der Gaststätte „Café Bellevue“ im Juli 1989 hat der Betrieb dieser Einrichtung wesentlich dazu beigetragen, die Nutzung des früheren Bereiches des östlichen Hafenufers vom Industrie- und Verkehrshafen zu einem attraktiven Freizeit- und Promenadenbereich zu verändern.

Durch mehrere innere Umbauten und Erweiterungsmaßnahmen innerhalb der bestehenden Baufläche hat sich der Betrieb den ständig wachsenden Anforderungen des Publikums angepasst. Dabei hat sich insbesondere gezeigt, dass die in der Sommersaison in Anspruch genommenen Freiflächen sich nicht nur im warmen Halbjahr einer hohen Beliebtheit erfreuten, sondern dass auch außerhalb dieser Zeit nach dem 31. Oktober, zumindest an den Wochenenden und Feiertagen, ein reger Publikumsverkehr besteht. Hierzu leisten die vorhandene Abschirmung und die provisorisch installierten Heizmöglichkeiten einen unverzichtbaren Beitrag. Dabei haben sich im täglichen Betriebsablauf drei grundsätzlich unterschiedliche gastronomische Bereiche gebildet, die je nach Jahreszeit und Wetterlage die besondere Beliebtheit des Publikums genießen:

a) Der erste Bereich umfasst das eigentliche „Café Bellevue“. Damit ist das in Holzbauweise errichtete Gebäude aus dem Jahre 1989 gemeint, einschließlich der verschiedenen im gleichen Baustil erfolgten Erweiterungen. In diesem Bereich sind vornehmlich Gäste in der kalten Jahreszeit bzw. bei besonders kühlen Wetterlagen zu erwarten.

b) Der auf der Freifläche südlich vom ursprünglichen Gebäude gelegene sogenannte Garten mit dem Rolldach bildet den zweiten Bereich. Hier konzentrieren sich die Gäste, wenn das Wetter bereits wärmer ist. Durch das Verschließen und Öffnen der Fassade kann auf die unterschiedlichen Außentemperaturen reagiert werden. Wenn der Garten gut besucht ist, ist in dem eigentlichen festen Gebäude Bereich 1 „Café Bellevue“ ein relativ kleiner Publikumsandrang.

Dieser Bereich ist bisher genehmigt als Sommerterrasse (1998) mit einer fahrbaren Überdachung (1999), vgl. 2.6.

c) Die über eine kurze Holzbrücke erreichbare, im Bereich der Wasserfläche des Hafens gelegene Wasserterrasse ist der dritte Bereich. Diese Fläche ersetzt die Funktion der früher gen Süden gelegene, durch Sonnenschirme abgedeckte Außenschankfläche. Die Wasserterrasse erfreut sich der größten Publikumsbeliebtheit. Die Aufenthaltsqualität auf der Wasserterrasse und die Dauer des Besuches besonders am Abend und in der kühlen Jahreszeit, wird durch das Einstellen von mobilen Heizstrahlern und durch das Verschließen mit durchsichtigen Planen zusätzlich gesteigert.

Wie der Bereich a) soll nun auch der Bereich b) durch den Umbau in ein festes Gebäude ganzjährig genutzt werden können. Dazu ist eine Umwidmung der ursprünglichen Freifläche in eine Baufläche erforderlich.

Die Wasserterrasse c) soll durch die Übernahme des Rolldaches und der faltbaren Glasaußenwand aus dem Bereich b) in ihrer Flexibilität gesteigert werden. Durch diese Maßnahmen wird sich sowohl eine Vergrößerung der Dauerschankflächen als auch eine

Erhöhung der Gästezahl ergeben. Damit wird eine Erweiterung der Sanitäreinrichtungen erforderlich. Die einzige funktionelle Erweiterungsmöglichkeit wird durch einen Anbau im Norden erfolgen können. Dadurch wird eine Ausdehnung der Baufläche nach Norden erforderlich.

Die bisher sehr provisorisch hergerichteten Lagerflächen für insbesondere Leergut und Abfall zwischen dem bestehenden Gebäude und dem Bahndamm sollen durch gestalterisch angepasste bauliche Maßnahmen geordnet werden. Dabei sind insbesondere die Belange der Stadtwerke Flensburg GmbH in bezug auf die im Boden liegende Fernheizleitung und Fernmeldekabel zu berücksichtigen.

## **2 Planinhalt und Festsetzungen**

### **2.1 Städtebauliches Konzept**

Durch die geringe Breite der Fläche zwischen Kaimauer, Promenade mit Radfahrweg und Bahndamm sind der baulichen Ausdehnung des Anwesens enge Grenzen gesetzt. Lediglich gen Norden sind Erweiterungen möglich. Die städtebauliche Eingliederung der Erweiterungsbauten zielt darauf ab, das ursprüngliche Holzgebäude des „Café Bellevue“ einschließlich des Turmes als Kernstück und Mittelpunkt der Anlage unangetastet zu belassen. Entsprechend der ursprünglichen Dachlandschaft, die insbesondere darauf abzielte, dass das Gebäude durch seine Lage an der Hafenspitze von allen höher gelegenen Stadtteilen einsehbar ist, soll auch bei den Erweiterungen das ziegelfarbene Satteldach die Gesamtanlage zusammenbinden.

Das Vorhaben besteht aus folgenden Bauteilen:

- Gaststätte „Café Bellevue“ Altbau
- Nördliche Erweiterung mit öffentlichen Toiletten einschließlich einer Toilette für Behinderte und Personalraum  
Die öffentlichen Toiletten müssen deutlich gekennzeichnet und über eine Rampe nach DIN 18025 erreichbar sein. Es ist eine rollstuhlgängige Toilette vorzusehen.
- Südliche Erweiterung Gaststättenfläche im EG
- Holzbrücke auf der Wasserfläche mit Rolldach (genannt Wasserterrasse)
- Lager- und Versorgungsbereich am Bahndamm
- Freiflächen.

### **2.2 Erschließung, Infrastruktur**

#### **2.2.1 Verkehrserschließung**

Die Verkehrsanbindung erfolgt über den Promenadenweg an das örtliche Straßenverkehrsnetz. Die Verkehrsflächen in diesem Bereich des Hafens und der Hafenspitze dienen als Promenade in erster Linie der Erholung und der nicht motorisierten Fortbewegung. Dazu sind sie als verkehrsberuhigte Flächen zu erhalten und zu entwickeln. Sie werden festgesetzt als

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

- Fahrweg für Radverkehr

Die Fläche dient der Nutzung als Radweg, hier führt ein Europa-Fernradwanderweg.

- Fahrweg für Anlieferung und für Behinderte:

Die Fläche bietet Raum für vier Behindertenstellplätze und eine Zu- und Abfahrt. Der Anlieferverkehr erfolgt ausschließlich in der Zeit von 0:00 Uhr bis 11.00 Uhr vormittags.

Um einen sicheren Servicebetrieb zwischen dem Restaurant und den Außenschankflächen zu gewährleisten, sollte ein zusätzlich angebrachtes Gebotsschild auf Schrittgeschwindigkeit im Bereich der Gaststätte hinweisen.

- Promenadenweg

Die Flächen sind als Promenade den Fußgängern vorbehalten.

Eine Zufahrt zum Planbereich für den öffentlichen Verkehr sowie die Erreichbarkeit der Gaststätte durch private PKW der Gäste, außer für Behinderte, ist damit nicht gegeben und nicht zulässig.

## **2.2.2 Öffentlicher Personennahverkehr**

Über die Nähe zum Zentralen Omnibusbahnhof, ZOB, und die Buslinien sowohl auf der Straße Norderhofenden als auch auf der Straße Hafendamm ist das Plangebiet durch den öffentlichen Personennahverkehr ausreichend angebunden.

## **2.2.3 Ruhender Verkehr**

Durch die Erweiterung/Umwandlung von Außenschankflächen für den Saisonbetrieb in reguläre Dauerschankflächen (vgl. 1.6, Bereich b) ergibt sich ein zusätzlicher Stellplatzbedarf. Es ist von 9 zusätzlichen Stellplätzen auszugehen. Für den ruhenden Verkehr sind damit insgesamt 19 Stellplätze nachzuweisen. Die Stellplätze werden nach den einschlägigen Regeln und Sätzen abgelöst, soweit sie nicht durch tatsächliche Stellplatzflächen nachgewiesen werden können. Näheres wird im Durchführungsvertrag (vgl. 5.1) geregelt.

### Verkehrsflächen Behindertenparkplätze:

Nördlich des Hauptgebäudes werden die 4 Behindertenparkplätze ausgewiesen, die bereits im Bebauungsplan A 6 dargestellt sind. Bedingt durch die nördliche Gebäudeerweiterung wird ihre Lage nach Westen verschoben. Die Anfahrt zu diesen Stellplätzen erfolgt von der nördlichen Anbindung zum Hafendamm.

## **2.2.4 Geh- und Leitungsrechte**

Die Kanaltrasse für die vorhandene Fernheizleitung Richtung Glücksburg liegt überwiegend innerhalb der überbaubaren Fläche des Sondergebietes. Die Leitungstrasse ist bereits durch die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit (Fernleitungsrecht) zugunsten der Stadtwerke Flensburg GmbH im Grundbuch eingetragen. Hier ist eine Überbauung erfolgt und zwischen den Stadtwerken und der Bauherrin abgestimmt worden. Bedingung für die Überbauung ist eine leichte Bauweise, durch die im Notfall innerhalb weniger Stunden ein Abbau möglich ist und so die Leitung zugänglich gemacht werden kann. Durch die Fernheizleitung ergeben sich weitere Vorgaben für die geplante Bebauung, diese sind unter 2.4 ausgeführt.

## **2.2.5 Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung mit Wasser, Elektrizität und Fernwärme erfolgt durch die vor Ort ansässigen Versorgungsträger. Die Ableitung des Schmutz- und Regenwassers erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz, wie in der Planzeichnung dargestellt. Dies gilt auch für das Schmutzwasser von der Wasserterrasse.

## **2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung**

### **2.3.1 Art der baulichen Nutzung**

Geplant ist die Erweiterung des bestehenden Sondergebietes Hafen/ Erholung in nördliche Richtung zur Aufnahme der geplanten Gebäudeerweiterung. In südlicher Richtung ist die Erweiterung zur rechtlichen Absicherung der bereits vorhandenen und baulich zu verfestigenden Gebäudeerweiterung erforderlich. Da die Wasserterrasse durch verbesserten Wetterschutz zu einem Gebäude gemäß § 2 (2) LBO weiter entwickelt wird, wird auch diese als Sondergebiet Hafen/Erholung festgesetzt. Die Art der baulichen Nutzung orientiert sich im wesentlichen an der vorhandenen Bebauung. Für die Überdachung der Terrasse wurde vom Gestaltungsbeirat in der Sitzung am 30.05.2005 eine auf 10 Jahre befristete Genehmigung gefordert, dem wurde durch den Planungsausschuss mit dem Beschluss am 16.08.2005 gefolgt. Die entsprechende Regelung wird im Durchführungsvertrag festgelegt.

### **2.3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich im wesentlichen an der vorhandenen und der geplanten Bebauung.

Zahl der Vollgeschosse: Auf der ausgewiesenen Baufläche ist generell ein Vollgeschoss zulässig. Für den Aussichtsturm ist als Höchstmaß eine Zweigeschossigkeit festgesetzt, auch wenn ein nutzbares Obergeschoss nicht vorgesehen ist. Über dem ersten Geschoss liegt hier lediglich der Aufgang zu der Aussichtsplattform.

Grundflächenzahl: Für die einzelnen ausgewiesenen Teile des Sondergebietes liegt die GRZ zwischen 0,78 und 1,0. Damit wird die Obergrenze von 0,8 für Sondergebiete im Sinne der BauNVO § 17 Abs.1 überschritten. Auf Grund der speziellen Situation innerhalb des Hafengebietes mit seinem hohen Anteil an versiegelten Flächen liegen notwendige Verkehrs- und Zufahrtsflächen innerhalb des öffentlichen Raumes. Damit ist es nicht erforderlich, Nebenanlagen zuzulassen. Öffentliche Belange im Sinne der BauNVO §17 Abs.2.3 stehen im vorliegenden Falle der geplanten Nutzung nicht entgegen. Vielmehr sind in dem geplanten Gebäude öffentliche Toiletten untergebracht, die einen öffentlichen Belang darstellen und auch zu einer intensiven Ausnutzung des Grundstückes beitragen.

Auf der Wasserterrasse (SO 3) darf die festgesetzte GRZ für den Umgang und die Umwehrgung überschritten werden.

Firsthöhe und Traufhöhe: Die First- und Traufhöhen dienen zur Festsetzung der Lage und Größe der höheren Gebäudeteile. Vor allem für die Wasserterrasse dienen sie zur Eingrenzung der Höhe des geplanten Daches.

## 2.4 Baugrenzen

Die festgesetzten Baugrenzen sind maßgeblich an der vorliegenden Gebäudeplanung orientiert.

Die Baugrenze umfasst in der Flur G 46 die Flurstücke 508, 730, 732 sowie die Flurstücke 719, 720 und 728 nur teilweise. Innerhalb der Baugrenze verläuft die Trasse der Fernheizleitung nach Glücksburg.

Eine Genehmigung für die Überbaubarkeit des Sondergebiets SO1 auf der Gemarkung Flensburg-G, Flur 46 und den Flurstücken 728, 729 und 730, ehemals 539, wird gemäß Schreiben vom 16. Mai 2002 von den Stadtwerken Flensburg unter folgenden Bedingungen erteilt:

1. „Sollte es durch die zu errichtenden Ausbauten (überdachte Lagerflächen) zu Beschädigungen an der darunter liegenden Fernheizleitung und des Fernmeldekabels kommen, sind die dadurch entstehenden Reparaturkosten von dem jeweiligen Pächter / Eigentümer des Gebäudes „Am Kanalschuppen 4“ (z.Zt. „Café Bellevue“) zu tragen.
2. Sofern wir in diesem Bereich Aufgrabungsarbeiten an der Fernheizleitung bzw. an dem Fernmeldekabel durchführen müssen (z.B. Wartungs- und Reparaturarbeiten sowie Störungsbeseitigungen), sind Mehraufwendungen, die aufgrund der Aufnahme bzw. Wiederherstellung der Bodenfläche (z.B. Beton) der Anbauten (überdachte Lagerflächen) über der Fernheizleitung bzw. über dem Fernmeldekabel entstehen, ebenfalls von dem jeweiligen Pächter / Eigentümer des Gebäudes „Am Kanalschuppen 4“ (z.Zt. „Café Bellevue“) zu übernehmen.
3. Eine jederzeitige Zugänglichkeit zur Leitungstrasse durch Beauftragte der Stadtwerke Flensburg GmbH muss sichergestellt sein, um z.B. im Störfall die Schadensbehebung durchführen zu können.

Die Leitungstrasse ist bereits durch die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit (Fernleitungsrecht) zugunsten der Stadtwerke Flensburg GmbH im Grundbuch eingetragen.“

## 2.5 Nebenanlagen

Innerhalb des Gebietes sollen sich bauliche Nutzungen sämtlich auf die Hauptnutzung beschränken, dazu gehören auch die Lagerflächen und die Leergutdepots. Nebenanlagen sind im Gebiet außerhalb der Baugrenze nichtzulässig. Eine Ausnahme bilden die festgesetzten Stellplätze für Müllcontainer.

## 2.6 Grünordnung und Eingriffsregelung

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne von § 7 Landesnaturschutzgesetz sind Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen, durch die die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden können. Insbesondere gilt gem. § 7 Abs. 2 (1) die Errichtung von baulichen Anlagen auf baulich bisher nicht genutzten Grundflächen als Eingriff.

Die im Bebauungsplan „Hafenspitze“ (Nr. A 6) festgesetzte „öffentliche Grünfläche“ ist inzwischen überbaut und wird einbezogen in die Sondergebietsfläche. Dieser Bereich südlich des Gebäudes war bislang als Terrassenfläche für eine Saisonnutzung ausgewiesen, davor waren es leerstehende Brachflächen der Hafennutzung. Zum Ausgleich für die Inanspruchnahme wurde im Rahmen einer Baugenehmigung am südlichen Grundstücksrand

außerhalb des Planbereiches eine Heckenpflanzung vorgenommen. Diese Hecke ist auch als Abgrenzung zum benachbarten Spielplatz dauerhaft zu erhalten.

Genehmigungsrechtlich ist die Ausgangslage folgende:

Der Bebauungsplan A 6 mit Rechtskraft vom 17.10.1993 setzt auf der Südseite des alten Bellevue-Gebäudes eine Grünfläche/ Parkanlage fest mit der Zweckbestimmung „Verweilen“. Darüber hinaus sind drei Bäume auf der Südseite des/der in diesem Plan festgesetzten Gebäudes/ Baufläche festgesetzt.

Auf Grundlage dieses Planes wurden Baugenehmigungen erteilt

- 25.03.1998: Genehmigung zum Betrieb einer Sommerterrasse als Außenschankfläche in der Zeit vom 01.04. bis 31.10.
- 24.11.1999: Genehmigung zur Errichtung einer fahrbaren Überdachung
- 20.12.2000: Der Antrag auf Nutzungserweiterung der Außenschankfläche (Sommerterrasse) wurde mit Schreiben vom 20.12.2000 abgelehnt.

Die Baugenehmigungen sind auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. A 6 erteilt worden. Die Festsetzung des Bebauungsplanes enthält auf der Grünfläche zusätzlich eine Umgrenzung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.

Die nunmehr enthaltene Festsetzung des Vorhabenplanes nimmt die vorbezeichnete Grünfläche insgesamt in Anspruch (Baufläche).

Somit ergibt sich bei Betrachtung beider Pläne eine Inanspruchnahme einer Grünfläche mit Anpflanzgebot in Richtung einer zukünftigen Bebauung. Dabei handelt es sich gemäß Landesnaturschutzgesetz um einen Eingriff in Natur und Landschaft. Es wird eine Fläche von rund 200 m<sup>2</sup> versiegelt.

Es entfallen drei Baumstandorte, die im Bebauungsplan A 6 festgesetzt sind und durch die Überbauung der Fläche nicht mehr realisiert werden können.

Die Wasserterrasse wird geringfügig vergrößert. Ausgehend von der bestehenden Situation ist diese Maßnahme an dieser Stelle nicht ökologisch relevant.

Weitere schutzrelevante Güter sind nicht betroffen. Festsetzungen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft sind innerhalb des Bebauungsplanes aus räumlichen Gründen nicht möglich. Es wird eine Ausgleichszahlung geleistet werden, die im Durchführungsvertrag festgelegt wird.

Die Ausgleichszahlung erfolgt für

- die Umwandlung der Grünfläche mit Anpflanzgebot in eine Baufläche (Sommerterrasse) mit einer Versiegelung von rund 200 m<sup>2</sup>, hierfür wird eine Ausgleichszahlung von 1.100,00 € festgesetzt
- das Entfallen von 3 Baumstandorten, hierfür werden für nicht realisierbare Nach- und Ersatzpflanzungen pro Baum 600,00 €, mithin also 1.800,00 € festgesetzt.

Die Zahlung von insgesamt 2.900,00 € wird an die Stadt Flensburg, Abteilung 4.3 - Untere Naturschutzbehörde geleistet.

## **2.7 Altablagerungen**

Das gesamte Plangebiet liegt im Aufschüttungsbereich des Hafengebietes, der im Verzeichnis der Stadt Flensburg über Altablagerungen unter der Nr. 42 angeführt ist. Es handelt sich um die vor längerer Zeit verfüllten und verlandeten früheren Hafенflächen.

Nach den 1968 vorgenommenen Baugrunduntersuchungen ist jedoch keine Belastung durch umweltgefährdende Stoffe ersichtlich. Es kann davon ausgegangen werden, dass vorhandene Altablagerungen mit den vorgesehenen Nutzungen verträglich sind.

Die gesamte Fläche wurde gekennzeichnet und soll vor einem weiteren Ausbau im Rahmen einer Baugrunduntersuchung weiter geprüft werden.

Die vorzunehmenden Überprüfungen des Bodens können weitere Maßnahmen notwendig machen.

## **2.8 Gestaltungsvorschriften im Bereich der Wasserstraße (Hafen)**

Im VEP Nr. 17 gelten folgende Vorschriften für die Gestaltung und Beleuchtung von baulichen Anlagen und sonstigen Einrichtungen:

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs.4 des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) in der jeweils aktuellen Fassung weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anderes irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig. Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, noch blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.

## **2.9 Hochwasserschutz**

Im VEP Nr. 17 gelten die folgenden Vorschriften zum Hochwasserschutz genau so wie im Bebauungsplan Nr. A 6:

Im Fördeuferbereich ist mit einem Hochwasserstand von 3,50 m über NN zu rechnen. Räume zum ständigen Aufenthalt sowie wasserempfindliche Ver- und Entsorgungsanlagen, wie Kanalisationsdeckel, Trinkwasserversorgung, Leichtflüssigkeitsabscheider, dürfen erst oberhalb von 3,50 m über NN angeordnet bzw. es müssen technische Vorrichtungen zum Schutz gegen eindringendes Hochwasser getroffen werden. Bauliche Anlagen sind gegen Wellenschlag und Unterspülung zu sichern. Für Notfälle sind Fluchtmöglichkeiten in östlicher Richtung vorzusehen. Notwendige Sicherungsmaßnahmen auch für die Ver- und Entsorgungsanlagen sowie deren Leitungen sind mit den zuständigen Dienststellen abzusprechen. Dieses gilt für den gesamten Bereich.

## **2.10 Erholungsschutzstreifen**

Die geplante Maßnahme liegt innerhalb des Gewässer- und Erholungsschutzstreifens gemäß § 11 LNatSchG. Dieser besagt, dass es in einem Abstand von 100 m zur Uferlinie verboten ist, bauliche Anlagen zu errichten oder wesentlich zu ändern. Für die vorhandene und zu erweiternde Bebauung gilt hier eine Ausnahme gemäß § 11 (2).

### **3 Umweltbericht**

Bei Bebauungsplänen für Vorhaben, für die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist, hat die Gemeinde bereits für das Aufstellungsverfahren in die Begründung einen Umweltbericht aufzunehmen (Baugesetzbuch 2003). Im vorliegenden Fall ist keine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG erforderlich.

Auch aus städtebaulichen oder ästhetischen Gründen ist eine solche Betrachtung nicht erforderlich, da das Vorhaben auf heute bereits bebauten Flächen durchgeführt wird.

Durch die vorliegende Planung erfolgen keine erheblichen Eingriffe in die Umwelt, wie aus der anliegenden Checkliste zu entnehmen ist. Im folgenden werden die inhaltlichen Aspekte des Umweltberichtes kurz erläutert.

#### **3.1 Ziele des Bebauungsplans**

Ziel des VEP Nr. 17 ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Entwicklung der Gaststätte „Café Bellevue“ zu schaffen. Seit 1989 hat diese wesentlich dazu beigetragen, die Entwicklung des östlichen Hafenufers vom Industrie- und Verkehrshafen zu einem attraktiven Freizeit- und Promenadenbereich zu verändern und damit die Ausweisung Sondergebiet Erholung / Hafen sowohl im Landschaftsplan als auch im Flächennutzungsplan der Stadt Flensburg inhaltlich auszufüllen. Der Betrieb wird an diesem Standort gut angenommen und hat sich bereits durch Erweiterungsmaßnahmen zu dem heute bestehenden Gebäudeensemble entwickelt.

Es ist zum einen die Umwandlung des bisher provisorischen südlichen Gebäudeteiles in ein festes Gebäude vorgesehen, zum anderen erfordert die inzwischen größere Gästezahl eine Entwicklung der Sanitäranlagen und des Lagerbereiches. Weiteres Ziel des Bebauungsplanes ist die baurechtliche Ausweisung der Wasserterrasse.

#### **3.2 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes**

Im Flächennutzungsplan der Stadt Flensburg und in dem in der Aussage deckungsgleichen Landschaftsplan ist das Gebiet als Sondergebiet Erholung/ Hafen dargestellt.

#### **3.3 Bestandsaufnahme und Beschreibung sowie Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen**

##### **3.3.1 Schutzgut Mensch**

Die Sommerterrasse, die als künftige feste Gebäudeerweiterung geplant ist, wurde auf einer unbefestigten damaligen Brachfläche des Hafengebietes angelegt, die im Bebauungsplan Nr. A 6 als öffentliche Grünfläche ausgewiesen ist. Durch das geplante Vorhaben bzw. das durchgeführte Vorhaben Verfestigung der Sommerterrasse wird damit der insgesamt für die Erholung nutzbare Freiraum in seiner Größe verringert. Die geplante Nutzung Restaurant/ Café dient ebenfalls der Erholung, stellt jedoch keine Freiraumnutzung innerhalb der Umweltverträglichkeitsprüfung dar. Die Umweltauswirkungen sind nicht erheblich.

Immissionen gehen von der geplanten Nutzung nicht aus.

Altlasten sind in dem insgesamt durch Verlandung und Verfüllung entstandenen Bereich des Hafengebietes nicht auszuschließen. Durch eine Baumaßnahme könnten diese möglicherweise

berührt werden. Von einer Erheblichkeit wird an dieser Stelle nicht ausgegangen. Durch Baugrunduntersuchungen vor einer baulichen Nutzung ist jedoch nachzuweisen, ob Belastungen bestehen und ob diese ggf. beseitigt werden müssen (vgl. 2.7).

### **3.3.2 FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete**

FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete bzw. entsprechende Vorschlagsgebiete sind in der Umgebung des Plangebietes nicht vorhanden und sind von der Planung nicht betroffen.

### **3.3.3 Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt**

Im Plangebiet sind besonders zu nennende Pflanzen- und Tiervorkommen nicht vorhanden. Die Gehölze auf dem Bahndamm prägen das Ortsbild in diesem Gebiet, sie werden durch die Planung nicht betroffen. Der ehemals unbefestigte, als Grünfläche ausgewiesene südliche Teil des Grundstückes ist durch Überbauung/ Versiegelung betroffen. Es entfallen drei Baumstandorte, die im Bebauungsplan A 6 festgesetzt sind und durch die Überbauung der Fläche nicht mehr realisiert werden können. Der Eingriff ist nicht erheblich, im Rahmen der Eingriffsregelung wird der Ausgleich im Bebauungsplan festgesetzt.

### **3.3.4 Schutzgut Boden**

Das Schutzgut Boden ist ebenfalls lediglich durch Überbauung/Versiegelung betroffen. Die Maßnahme liegt innerhalb des Hafengebietes, in dem der Baugrund/ Boden durch Verlandung und durch Aufschüttung von Material entstanden ist und damit die natürlichen Bodenfunktionen bereits eingeschränkt bzw. vorbelastet sind. Der Eingriff ist damit nicht erheblich (vgl. Altablagerungen 2.7 und Schutzgut Mensch 3.3.1).

### **3.3.5 Schutzgut Wasser**

Es ist vorgesehen, die vorhandene Wasserterrasse geringfügig zu vergrößern. Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind damit nicht verbunden.

### **3.3.6 Weitere mögliche Auswirkungen**

Die Schutzgüter Klima / Luft, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter sind durch die Planung nicht betroffen.

Die Vermeidung von Emissionen und der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern ist im Rahmen der ordnungsrechtlichen Genehmigung und Kontrolle geregelt.

Aufgrund der geringen Umweltauswirkungen sind keine nennenswerten Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzbelangen zu erwarten.

## **3.4 Ausgleich und Ersatz von Umweltbeeinträchtigungen**

Durch die vorliegende Planung entstehen außer der Flächenversiegelung und dem Verlust von drei festgesetzten Baumstandorten keine nennenswerten Beeinträchtigungen der Umwelt. Diese werden in Form einer Ausgleichszahlung kompensiert, vgl. 2.6. Eine Hecke südlich des geplanten Gebäudes dient neben dem Ausgleich zusätzlich der Abschirmung zwischen Restaurant und Spielplatz.

## 4 Flächengliederung

Die Flächen sind innerhalb des Plangebietes wie folgt gegliedert:

Sondergebiete 1 und 2 Gaststätte einschließlich Nebenanlagen von 86 m <sup>2</sup> (Baufläche SO1 u. SO2 = 777 m <sup>2</sup> )	ca.	956 m <sup>2</sup>
Sondergebiet 3 Außenterrasse (Baufläche SO3 = 289 m <sup>2</sup> )	ca.	301 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche (Promenade u. Radweg)	ca.	329 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche (Stellplätze u. Anlieferung)	ca.	131 m <sup>2</sup>
Bahnanlage	ca.	578 m <sup>2</sup>
Wasserfläche	ca.	<u>2.377 m<sup>2</sup></u>
Gesamtfläche	ca.	4.672 m <sup>2</sup>

## 5 Durchführung

### 5.1 Durchführungsvertrag

Zwischen der Stadt Flensburg und dem Vorhabenträger wird ein Durchführungsvertrag geschlossen werden. In diesem werden die einzelnen Abschnitte der Realisierung des Vorhabens zeitlich festgelegt und die Grundstücksverhältnisse geregelt. Darüber hinaus ist u.a. Inhalt des Vertrages

- die Organisation des Außenbereiches, Nutzung der Freianlagen
- der Stellplatznachweis
- Behindertenparkplätze
- Fahrradstellplätze
- öffentliche Toiletten
- Ausgleichszahlung für die Eingriffe in Natur und Landschaft.

Als weitere Inhalte des Durchführungsvertrages wird von der Stadt eine Architektenbindung verlangt sowie eine terminliche Festlegung, die vorsieht, dass nach In-Kraft-Treten der Satzung innerhalb von 3 Jahren die Maßnahme fertig gestellt ist.

### 5.2 Erschließungsbeiträge/ Kosten städtebaulicher Maßnahmen

Die Kosten für die Maßnahmen des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 17 trägt der Vorhabenträger auf der Grundlage des Durchführungsvertrages. In soweit öffentliche Flächen von der Maßnahme berührt werden, werden diese Flächen nach der Fertigstellung der Bebauung wieder hergestellt und der Stadt Flensburg wieder übereignet.

### 5.3 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

In Teilbereichen ist eine Grundstücksneuordnung erforderlich. Es gelten die Maßgaben des Durchführungsvertrages.

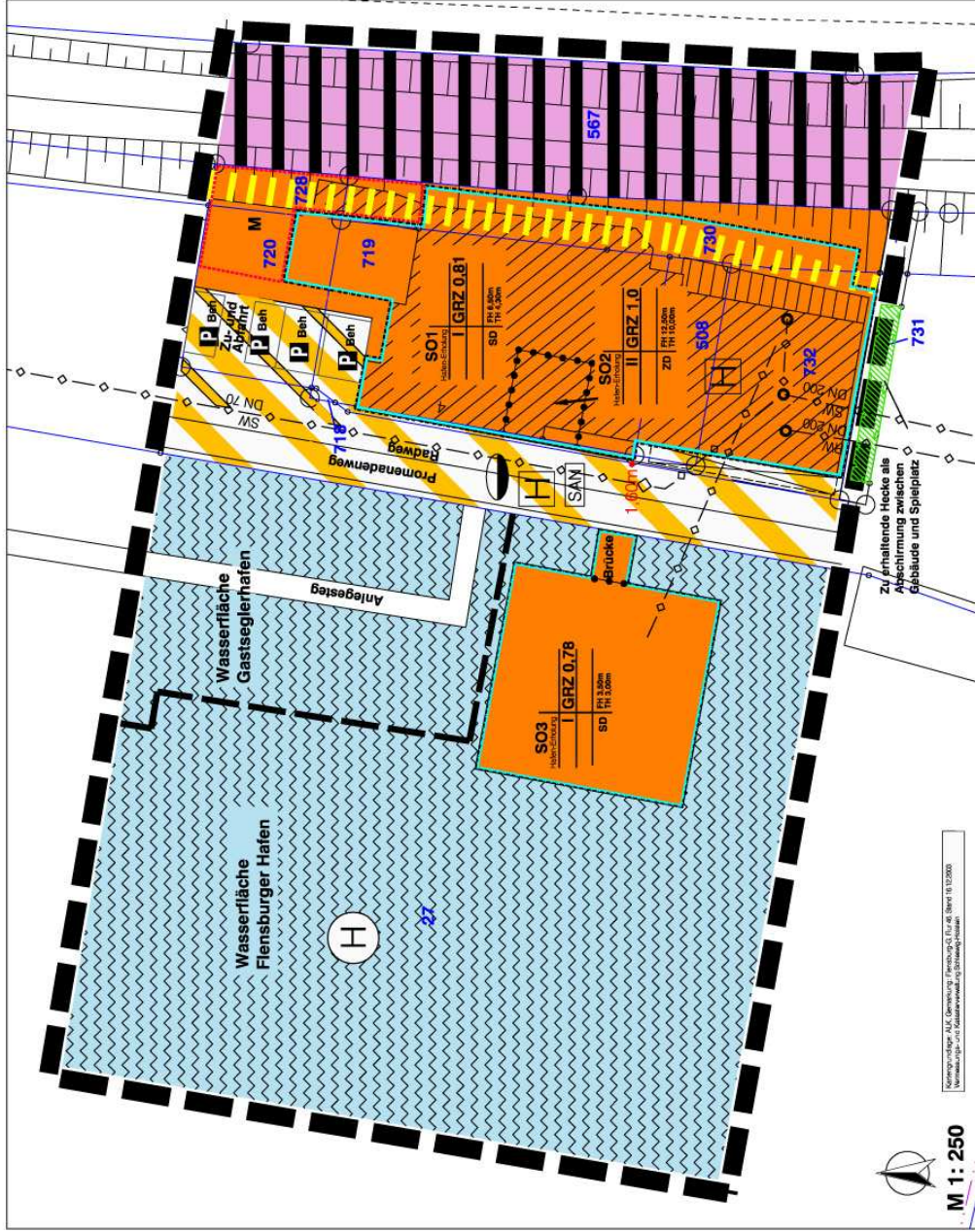
Flensburg, 28.02.2008

# SATZUNG DER STADT FLENSBURG ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 17 "GASTSTÄTTE-CAFE BELLEVUE" (AM KANALSCHUPPEN 4) FÜR DAS GEBIET WESTLICH DES GLEISKÖRPERS UND NÖRDLICH DES SPIELPLATZES

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 92 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung vom 28.02.2008 folgende Satzung über den VEP Nr. 17 für das o.a. Gebiet, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

## Planzeichnung (Teil A):

Es gilt die BauNutzungsverordnung 1990 und die Planzeichnungsverordnung 1990



## ZEICHENERKLÄRUNG

### I. Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes: [Symbol]
- Art und Maß der baulichen Nutzung: [Symbol]
- Sondergebiet mit besonderer Zweckbestimmung (Hafen/Erholung): [Symbol]
- SO : Sondergebiet  
GRZ : Zahl der Vollgeschosse  
GH : Flurhöhe  
FH : Flurhöhe u. Höhenmesspunkt 1,60m LNN  
TH : Traufhöhe  
SD : Satteldach  
ZD : Zeltdach  
Baugrenze: [Symbol]
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze für Müllcontainer: [Symbol]
- Verkehrsfleichen: [Symbol]
- Verkehrsfleichen besonderer Zweckbestimmung: [Symbol]
- Öffentliche Parkfläche Betriebsflächenplätze: [Symbol]
- Sonstige Planzeichen: [Symbol]
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung: [Symbol]
- Geländehöhen: 1,60m = Höhenmesspunkt für Gebäudeabmessungen: [Symbol]

### II. Darstellungen ohne Normcharakter

- Flurücknummer: [Symbol]
- Grenze der tatsächlichen Nutzung: [Symbol]
- III. Nachrichtliche Übernahmen: [Symbol]
- Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen: [Symbol]
- Veränderter und verfallener Bereich zur Erstellung der Bahnanlagen: [Symbol]
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen, unterirdische Fernwärmeleitung Flensburg-Glücksburg: [Symbol]
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen unterirdisch, Größe: DN 70, DN 200: [Symbol]
- Schacht, SW: Schmutzwasser RW: Regenwasser: [Symbol]
- Bahnanlagen: [Symbol]
- Wasserfläche Flensburger Häfen: [Symbol]
- Grenze des Gastlegierhafens: [Symbol]
- Hochwasserschutz: [Symbol]
- Umgrenzung der Sanierungsgebiete: [Symbol]

## Text (Teil B):

- Art und Maß der baulichen Nutzung
    - In den Sondergebieten 1 und 2 sind innerhalb der überbaubaren Flächen nur die Nutzungen für den Restaurationsbetrieb einschließlich öffentlicher Sanitäranlagen zulässig (bisher in Abt. Nr. 1). Im Sondergebiet 3 darf die GRZ für den Umgang und die Umwehung überschritten werden.
    - In den Sondergebieten 1, 2 und 3 ist eine Wohnnutzung nicht zulässig.
    - Im Sondergebiet 1 ist die Konstruktion des Gebäudes so zu wählen, dass die unterirdische Leitungsrinne nicht beschädigt oder in ihrer Funktion beeinträchtigt wird. Die Leitungen müssen zu jeder Zeit für den Leitungsbereiber zugänglich sein.
  - Nebenanlagen
    - Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig. Eine Ausnahme bilden die festgesetzten Stellplätze für Müllcontainer.
  - Gestalterische Festsetzungen
    - Feste Dächer
    - Für die im Sondergebiet (SO) 1 und 2 gelegenen Gaststättengebäude sind nur geneigte Dächer zulässig. Im SO 1 sind Neigungen von 20 bis 30 Grad zulässig, im SO 2 sind Dächer mit Neigungen von bis zu 45 Grad zulässig. Die Farbe der Dachdeckung wird auf ziegelrot festgelegt.
    - Dachform
    - Im SO 1 sind Sonderdachformen zulässig, sofern diese aus dem Verschneiden von Satteldächern in Eckbereichen resultieren.
    - Fassaden
    - Für die Außenwandmaterialien in den SO 1 und 2 ist Holz als Kriech- und Decken-Schalung oder als Stüttschalung mit schwedischrotm Anstrich zulässig oder Sichtmauerwerk mit weißem Putz.
    - Rolltore
    - Im SO 3 ist ein Rolltuch als Textildach in den Farben natur, weiß, oder blau zulässig.
    - Fensterbänke
    - Fensterbänke in den SO 1, 2 und 3 sind nur als klare durchsichtige Scheiben mit ebener Oberfläche einzubauen. Es darf kein ornamentiertes, gewölbtes, strukturiertes oder eingefärbtes bzw. farbig beschichtetes Material verwendet werden. Es sind nur weiße Umrahmungen zulässig.
    - Im Geltungsbereich des VEP Nr. 17 der Stadt Flensburg muss folgende Satzung in ihrer aktuellen Fassung berücksichtigt werden: "Baugestaltungssatzung Altstadt"
- Nachrichtliche Übernahme  
In den mit H gekennzeichneten Flächen (Hochwassergefährdung) ist mit einem Hochwasserstand von 3,50 m über NN zu rechnen. Räume zum ständigen Aufenthalt sowie wasserempfindliche Ver- und Entsorgungsanlagen wie Kanalisationsdeckel, Trinkwasser- und Leichtflüssigkeitsbehälter dürfen erst oberhalb von 3,50 m NN angeordnet bzw. es müssen technische Vorrichtungen zum Schutz gegen eindringendes Hochwasser getroffen werden.  
Bauliche Anlagen sind gegen Weilerschlag und Unterspülung zu sichern. Für Notfälle sind Fluchtmöglichkeiten in östlicher Richtung vorzusehen. Notwendige Sicherungsmaßnahmen auch für die Ver- und Entsorgungsanlagen wie deren Leitungen sind mit den zuständigen Dienststellen abzustimmen.

## VERFAHRENSVERMERKE

Der Umwelt- und Planungsausschuss hat am 09.01.2007 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.  
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind am 23.01.2007 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 22.01.2007 bis zum 22.02.2007 während der Dienstzeit öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen geltend gemacht werden können, erfolgt. In dem Bescheid vom 23.02.2007 ist im Internet ab dem 12.01.2007 bekannt gemacht worden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden und bedarf keiner Genehmigung des Innenministeriums.  
Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt.  
Flensburg.

Der Rat der Stadt Flensburg hat am 28.02.2008 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.  
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind am 28.02.2008 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 28.02.2008 bis zum 28.02.2008 während der Dienstzeit öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen geltend gemacht werden können, erfolgt. In dem Bescheid vom 28.02.2008 ist im Internet ab dem 28.02.2008 bekannt gemacht worden.

## VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Stadt Flensburg hat am 28.02.2008 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.  
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind am 28.02.2008 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 28.02.2008 bis zum 28.02.2008 während der Dienstzeit öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen geltend gemacht werden können, erfolgt. In dem Bescheid vom 28.02.2008 ist im Internet ab dem 28.02.2008 bekannt gemacht worden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden und bedarf keiner Genehmigung des Innenministeriums.  
Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt.  
Flensburg.

No.	Nachname	Art der Änderung	28.02.08	28.02.08
		Datum		Umsatz
<b>VEP Nr. 17 der Stadt Flensburg</b> Dr. Marco Sillke Amt für Bauwesen 24837 Flensburg Dipl.-Ing. Barbara Bonin-Köckemayer Landschaftsarchitektin BDLA Ruedel - Diesel - Straße 16 25917 Luck (0461) 2000-0 • Fax: (0461) 2000-100 PLNR-Nr.: 311				
Nachname: Jürgen Köhnen Im Venns Köhnen Platz 10a M 1 - 250 94.23.2008 9:39 311-1-125-08g				