

Textliche Festsetzungen (Teil B)

Bebauungsplan Nr. 292 „Katharinen Hospiz“

der Stadt Flensburg

Entwurf Dezember 2018 (3)

I. Städtebauliche Festsetzungen § 9 (1) BauGB

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Sonstige Sondergebiete

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO

In den Sonstigen Sondergebieten wird die Nutzung „Zentrum für Hospizarbeit und Palliativmedizin“ festgesetzt.

Im Sonstigen Sondergebiet SO 1 ist es zulässig, Patientenzimmer, bzw. Bettenplätze, dafür notwendige Räume für die medizinische Betreuung und Aufenthaltsräume für Patienten und Besucher zu errichten.

In den Sonstigen Sondergebieten SO 2 und SO 3 ist es zulässig, Büros für die Verwaltung und Seminar- und Veranstaltungsräume zu errichten, welche im Zusammenhang mit der Hospiz- und der palliativmedizinischen Arbeit stehen.

1.2 Gebäudehöhen

§ 9 (1) Nr.1 BauGB / § 16 (2) Nr. 4 und § 18 BauNVO

Das Sonstige Sondergebiet " Zentrum für Hospizarbeit und Palliativmedizin " wird in 3 Teilbereiche geteilt, mit unterschiedlichen Festsetzungen zur dort jeweils maximal zulässigen Gebäudehöhen.

1.2.1 Teilbereich SO 1

Im Sonstigen Sondergebiet SO 1 wird festgesetzt, dass die maximale Gebäudehöhe 52,30 m NHN betragen darf.

Als Ausnahme ist es zulässig, die maximale Gebäudehöhe nochmals um maximal 1,0 m durch zusätzliche Oberlichtkonstruktionen oder technische Anlagen zu überschreiten.

1.2.2 Teilbereich SO 2

Im Sonstigen Sondergebiet SO 2 wird festgesetzt, dass die Gebäudehöhe maximal 59,0 m NHN betragen darf.

1.2.3 Teilbereich SO 3

Im Sonstigen Sondergebiet SO 3 wird festgesetzt, dass die Gebäudehöhe maximal 56,0 m NHN betragen darf.

Technische Anlagen (z.B. Oberlicht) dürfen die Attika- bzw. die Firsthöhe um maximal 1,00 m überschreiten.

1.3 Terrassen

§ 9 (1) Nr.1 BauGB

Die in der Planzeichnung mit A, B und C gekennzeichneten Flächen zum Bau von mit dem Hauptgebäude verbundenen Außenterrassen werden bei den jeweils für die einzelnen Baufelder festgesetzten maximalen Grundflächen nicht berücksichtigt.

In dem Bereich A ist zum Schutz der benachbarten Buchen nur der Bau einer auf Einzelpfählen aufgeständerten Terrasse zulässig. Die Außenterrasse ist so zu bauen, dass durch breite Fugen oder wasserdurchlässige Materialien das auf die Terrasse fallende Niederschlagswasser in den unter der Terrasse befindlichen Erdboden geleitet wird, um eine Bewässerung des Erdbodens zu gewährleisten.

In dem Bereich B sind nur auf Einzelpfählen aufgeständerte Terrassen zulässig.

Im dem Bereich C sind ausschließlich flächig mit dem Erdreich verbundene Terrassen zulässig.

1.4 Ausschluss von Kellergeschossen im SO 1

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

Im Sonstigen Sondergebiet SO 1 ist der Bau von Kellergeschossen nicht zulässig.

1.5 Ausschluss von Nebenanlagen im SO 1

§ 9 (1) Nr. 10 BauGB

In der in der Planzeichnung im Sonstigen Sondergebiet SO 1 dafür festgesetzten Fläche am westlichen und südlichen Gebietsrand ist der sonst nach § 14 BauNVO zulässige Bau von baulichen Nebenanlagen oder Gemeinschaftsanlagen und der sonst nach § 12 BauNVO zulässige Bau von Stellplätzen oder Garagen nicht zulässig.

2. Flächen für Stellplätze

§ 9 (1) Nr. 4 BauGB / § 12 BauNVO

Der Bau von KFZ-Stellplätzen ist nur in der dafür in der Planzeichnung festgesetzten Fläche innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO 1 zulässig. Der Bau von überdachten Stellplätzen und Garagen ist nicht zulässig.

3. Zulässigkeit von Geländeabtragungen u. Geländeaufschüttungen

§ 9 (1) Nr. 17 BauGB, § 19 (3) Satz 2 BauNVO

Aufschüttungen und Abgrabungen sind im gesamten B-Plan-Geltungsbereich nicht zulässig, dies gilt auch für gemäß § 63 (1) Nr. 9 LBO S-H verfahrensfreie Aufschüttungen und Abgrabungen.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Aufschüttungen für Gebäudezugänge und direkt an die Hospizräume der Hauptanlage im Sondergebiet SO 1 anschließende Terrassen, bis zu einer Höhe des Erdgeschossfertig-fußbodens.
- Aufschüttungen und Abgrabungen, wenn sie der Anlage einer barrierefreien Wegeführung oder zur Herstellung eines barrierefreien Gebäudezugangs dienen.

Ausgenommen von dem Abgrabungsverbot sind Abgrabungen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche im Sondergebiet SO 1.

4. Gehrecht für die Allgemeinheit

§ 9 (1) Nr. 21 BauGB

Die im Sonstigen Sondergebiet SO 1 mit "GA" gekennzeichnete Fläche zwischen der Mühlenstraße und der Parkanlage ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, vertreten durch die Stadt Flensburg, zu belasten.

Weiterhin ist die private Grünfläche GF 2.2 mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit, vertreten durch die Stadt Flensburg zu belasten welches aus dem Christiansenpark zu dem Pavillon an der Ostseite der Grünfläche führt.

5. Ausschluss der Einfriedung zur Parkanlage

§ 9 (1) Nr. 4 BauGB

In dem Sonstigen Sondergebiet SO 1 ist es nicht zulässig, das Baugebiet auf der westlichen Seite gegenüber der öffentlichen Parkanlage und gegenüber der privaten Grünfläche einzufrieden. Ebenso ist es nicht zulässig, die private Grünfläche 2.2 an der Westseite gegenüber der öffentlichen Parkanlage einzufrieden.

6. Örtliche Bauvorschriften

§ 9 (4) BauGB, § 84 (1) Nr. 3 und Nr. 5 LBO

Barrierefreiheit

Der Zugang von öffentlichen Verkehrswegen, Stellplätzen und Garagen zu den Gebäudeeingängen muss auch innerhalb der Grundstücke barrierefrei ausgeführt werden. Die Abfallbehälter müssen barrierefrei erreichbar und nutzbar sein.

II. Grünordnerische Festsetzungen § 9 (1) Nr. 20, 25 a/b BauGB

1.1 Erhalt von Bäumen

§ 9 (1) Nr. 25b BauGB

Innerhalb der Sonstigen Sondergebiete SO 1, SO 2, SO 3 sowie in den öffentlichen Grünflächen werden insgesamt 45 Standorte zum Erhalt von Bäumen festgesetzt. Die als zu erhalten festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang an gleicher Stelle durch einen standortgerechten Laubbaum, Hochstamm, 3 x v., aus extraweitem Stand, mit Drahtballierung, StU mind. 16/18 cm zu ersetzen.

1.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

- Zum Ausgleich der Baumverluste sind insgesamt 1 Laubbaum mit einem Umfang von 14/16 cm, Hochstamm, 3 x v., aus extraweitem Stand, mit Drahtballierung, 2 Laubbäume mit einem Umfang 16/18 cm, Hochstamm, 3 x v., aus extraweitem Stand, mit Drahtballierung und 6 Laubbäume um mit einem Umfang von 18/20 cm, Hochstamm, 3 x v., aus extraweitem Stand, mit Drahtballierung zu pflanzen.
- Die Ausgleichspflanzungen sind vorrangig innerhalb des Christiansenparks vorzunehmen.
- Alternativ können die Anpflanzungen als Ersatzanpflanzungen auf dem Grundstück FL-C 46/267 vorgenommen werden.
- Für die Anpflanzungen sind folgende Arten zu verwenden:

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
- Für das Kompensationserfordernis werden 1790 Punkte vom Ökokonto „Peelwatt“ abgebucht.

1.3 Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände

§ 44 (1) Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG i. V. m. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

1.3.1 Bauzeitenregelung

Zur Vermeidung der Tötung von flugunfähigen Nestlingen und/oder der Zerstörung von Nestern und Gelegen von Brutvögeln sowie Fledermausquartieren, ist die Baufeldfreimachung und die damit verbundene Fällung von Bäumen ausschließlich im Zeitraum vom 01.10. bis zum 28./29.02 eines jeden Jahres zulässig. Bei Fledermausfunden sind die Arbeiten einzustellen und die untere Naturschutzbehörde zu informieren sowie deren Entscheidung abzuwarten.

Zur Vermeidung der Tötung von Fledermäusen sind Abrissarbeiten am Gebäude nur im Zeitraum vom 01.12. bis zum 28./29.02. eines jeden Jahres zulässig. Bei Fledermausfunden sind die Arbeiten einzustellen und die untere Naturschutzbehörde zu informieren sowie deren Entscheidung abzuwarten.

III. Aufhebung von Rechtsvorschriften (§ 10 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereiches wird der Fluchtlinienplan Nr. 18, förmlich festgestellt am 28.12.1909, aufgehoben.

IV. Hinweise

1 Gehölzschutz

§ 9 (6) BauGB, § 27a LNatSchG

Bei der Durchführung von Baumaßnahmen ist zu beachten, dass es für die die Baufeldfreimachung und die 9 Baumfällungen verboten ist, außerhalb des Waldes Bäume, Hecken, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September zu fällen, abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen.

2 Archäologische Funde

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

3 Kampfmittel

Im Plangebiet sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Gemäß § 2 (3) der Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein ist vor Beginn von Tiefbauarbeiten zur Erstellung von baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung eine Auskunft beim Landeskriminalamt, Kampfmittelräumdienst, Mühlenweg 166 in 24116 Kiel einzuholen. Die Bauträger sollen sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen, damit Sondier- und Räummaßnahmen in das Bauvorhaben einbezogen werden können.

Stand: 21.12.2018

Dipl.-Ing. Jörg W. Lewin / Guido Schwingen M.A./ M.Sc. Henrik Singelmann