

## **B E G R Ü N D U N G**

**zur Satzung der Stadt Flensburg**

**über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1**

**"Am Katharinenhof"**

**Nordwestlich der Straße "Am Katharinenhof",  
östlich der Umgehungsstraße B 200,  
südlich des Frösleeweges und  
nordwestlich der Bauer Landstraße**

## Begründung zum V- und E-Plan Nr. 1 der Stadt Flensburg

### I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

=====

	Seite:
1.00 Anlaß und Ziele des Vorhaben- und Erschließungsplanes	3
2.00 Siedlung und Landschaft	5
2.10 Eingriffsregelung nach den §§ 8 und 8a BNatSchG	5
2.20 Bewertung der Auswirkungen, Abwägung, Ausgleichsmaßnahmen	7
2.30 Grünordnungsplan, Begründung	7
3.00 Grundzüge der städtebaulichen Konzeption	8
3.10 Verkehrliche Erschließung	11
3.20 Grünflächen (inkl. Pflanz- und Gehölzlisten)	11
3.30 Kenndaten der Planung	17
3.40 Bestand	17
3.50 Flächennutzung	18
3.60 Personen und Wohnungen nach Wohnformen	19
3.70 Dichte	20
3.80 Ruhender Verkehr	21
4.00 Zentrale Einrichtungen	21
5.00 Technische Ver- und Entsorgung	22
5.10 Entwässerung	22
5.20 Wasserversorgung	22
5.30 Umwelt- und Gewässerschutz	23
5.40 Elektrische Energieversorgung	23
5.50 Wärmeversorgung	23
5.60 Immissionen / Emissionen / Schutzmaßnahmen	24
6.00 Maßnahmen zur Verwirklichung	25

## Begründung zum V- und E-Plan Nr. 1 der Stadt Flensburg

### 1.00 Anlaß und Ziele des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Durch Freisetzung der Gebäude und des Geländes der Grenzlandkaserne in Flensburg zwischen Frösleeweg, Bauer Landstraße, Umgehungsstraße der Stadt Flensburg (Bundesstraße 200) und der Straße "Am Katharinenhof" im Jahre 1989 wird durch eine Überplanung dieses Gebiet als Wohnbaufläche einer neuen Nutzung zugeführt.

Eine zunächst in den Jahren 1995 und 1996 vorgesehene Gewerbenutzung konnte nicht realisiert werden.

Die Weiterentwicklung des Stadtteilquartiers "Am Katharinenhof" in Richtung Wohnen entspricht den Zielvorstellungen der Stadt Flensburg. Art und Umfang der Baumaßnahmen erfordern den Erlass einer Plansatzung, damit die städtebauliche Ordnung und die Zulässigkeit der Vorhaben rechtsverbindlich gesichert werden.

Im nordöstlichen Bereich dieses Plangebietes liegen Unterkunft- und ein Wirtschaftsgebäude der früheren Kasernennutzung. Im mittleren Bereich sind Reit- und Sporthalle wie auch Unterbringungshallen für LKW und Panzer vorhanden. Ferner wurde im Jahre 1989 ein Zentralgebäude für die Versorgung dieses Gebietes im Rohbau errichtet. Über diesen Rohbauzustand ist dieses Bauvorhaben nicht hinausgekommen. In der südlichen Ecke des Geländes befindet sich ein Gebäude, das früher als Offiziersheim genutzt wurde sowie ein Sportplatz.

Eine Darstellung der früheren Nutzung dieses Gebietes ist der Begründung beigelegt (s. Anlage I).

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Flensburg ist dieses Gebiet als Sondergebiet der Bundeswehr ausgewiesen, wobei die nördliche Dreiecksfläche als Schirm- und Begleitgrün für die Umgehungsstraße der Stadt Flensburg (Bundesstraße 200) dargestellt ist.

Die Umwandlung dieses Gebietes in Flächen, die vorwiegend dem Wohnen dienen, ist zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs erforderlich. Dieses Gebiet im Nordwesten der Stadt Flensburg eignet sich hervorragend für Wohnbauzwecke und fügt sich in die schon vorhandene Wohnbebauung an der Bauer Landstraße und am Frösleeweg vorzüglich ein.

Es ist vorgesehen, auf relativ kleinen Baugrundstücken kostengünstige Wohnbaumaßnahmen verschiedenartiger Prägung zu erstellen. Dies soll auch der Abwanderung junger Familien in die Umlandgemeinden entgegenwirken.

## Begründung zum V- und E-Plan Nr. 1 der Stadt Flensburg

Nach § 1 Abs. 2 Maßnahmengesetz (BauGB-MaßnahmenG) vom 28. April 1993 ist der Flächennutzungsplan deshalb im Wege der Berichtigung anzupassen.

Es ist vorgesehen, daß die Firma Sindram GbR, Heinrich-Hertz-Str. 9 24837 Schleswig nach Beschlußfassung dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes durch die Stadtvertretung der Stadt Flensburg die komplette Erschließung herrichtet und die vorhandenen Gebäude - soweit sie nicht abgängig sind - entsprechend der zukünftigen Nutzung umbaut. Ferner soll das Freigelände überbaut bzw. sollen auch Einzelgrundstücke an private Bauherren veräußert werden.

Der überwiegende Teil dieses Gebietes wird bewußt als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen, um eine größere Nutzungsmischung, wie sie für ein WA-Gebiet nach der Baunutzungsverordnung gegeben ist, zu ermöglichen. Es ist hier kein reines Wohngebiet vorgesehen. Lediglich von den ausnahmsweise zulässigen Anlagen sollen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen werden. Ferner soll ein nahtloser Übergang zum Mischgebiet des Mittelbereichs durch die WA-Ausweisung erfolgen.

Für die zentralen Einrichtungen ist jedoch im nordöstlichen Mittelbereich bewußt eine Zone als Mischgebiet (MI) vorgesehen worden, um die Nutzung auch für zukünftige Entwicklungen offen zu halten. Hier sollten lediglich von den zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten - auch soweit sie ausnahmsweise zulässig sind - ausgenommen werden, da diese Betriebe nicht unbedingt für die Versorgung dieses Stadtteilquartiers erforderlich sind.

Die planerische und bauliche Abwicklung dieser Gesamtanlage ist zeitlich wie folgt vorgesehen:

- 1997 : Fertigstellung der städtebaulichen Planung und Beschlußfassung durch die städtischen Gremien sowie Erschließung eines Teilbereiches im westlichen Planungsgebiet
- 1998 : Umbau aller Gebäude, die auf dem Gelände verbleiben
- 1999 : Erschließung der restlichen Einzelgrundstücke und Fertigstellung des Zentralgebäudes Nr. 149
- 2000 : Fertigstellung der Gesamtanlage einschl. aller Erschließungsflächen und Grünanlagen

Zur Abwicklung dieser Maßnahmen wird gemäß § 7 Abs. 1 Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG 1993) ein Durchführungsvertrag zwischen der Firma Siegfried Sindram GbR, vertreten durch den Geschäftsführer Siegfried Sindram, und der Stadt Flensburg, vertreten durch den Oberbürgermeister - Bauverwaltung - abgeschlossen.

## Begründung zum V- und E-Plan Nr. 1 der Stadt Flensburg

### 2.00 Siedlung und Landschaft

---

Nordöstlich des Plangebietes in der Bauer Landstraße sind Siedlungsbauten als Doppelhäuser anzutreffen. In der Verlängerung nach Nordwesten hin auch Reihenhäuser. Nordwestlich des Plangebietes sind jedoch in den 60'er und 70'er Jahren mehrgeschossige Miethäuser errichtet worden. Im Südosten steht derzeit noch eine Grünfläche an, auf der Versorgungseinrichtungen der Stadtwerke Flensburg installiert sind.

Das Plangebiet zeigt sich relativ eben auf einer Geländehöhe von 52 - 54 m über NN. Lediglich im westlichen Mittelbereich sinkt das Gelände um 1 - 2 m ab. Das Gebiet ist im wesentlichen mit Granitgroßpflaster und teilweise asphaltbefestigten Straßen erschlossen, so daß das gesamte Gebiet mit Ausnahme eines nordwestlichen Triangels verkehrlich erschlossen ist. Weite Flächen sind außerdem für die frühere Kasernennutzung mit aus Ortbeton erstellten Betonfahrbahndecken versiegelt.

Lediglich die Sportfläche, der frühere Exerzierplatz nördöstlich der ausgewiesenen Grundstücke Nr. 138 - 148 und das dreieckige Gelände im Nordwesten sind als größere unversiegelte Flächen anzusprechen.

### 2.10 Eingriffsregelung nach den §§ 8 und 8a BNatSchG

---

Nach § 8 BNatSchG stellt das geplante Baugebiet "Am Katharinenhof" einen Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes dar.

§ 8 BNatSchG regelt die Verpflichtung zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen und zum Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen.

Vermeidbare Beeinträchtigungen nach § 8 Abs. 1 BNatSchG müssen im Rahmen der Bauleitplanung abgewägt werden. Ist eine vollständige Vermeidung von Beeinträchtigungen nicht möglich, werden zunächst Maßnahmen zur Verminderung der zu erwartenden Beeinträchtigungen aufgezeigt.

"Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Belange des Naturschutzes und der Landespflege im Bauleitplan unter entsprechender Anwendung des § 8 Abs. 2 Nr. 1 und der Vorschriften über Ersatzmaßnahmen im Sinne des § 8 Abs. 9 nach

## Begründung zum V- und E-Plan Nr. 1 der Stadt Flensburg

den Vorschriften Baugesetzbuches und des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch in der Abwägung nach § 1 des Baugesetzbuches zu entscheiden" (§ 8 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG).

Für die verbleibenden nicht zu vermeidenden Beeinträchtigungen werden in einem nächsten Schritt Kompensationsmaßnahmen festgelegt. Hierunter werden sowohl Ausgleichs- als auch Ersatzmaßnahmen zusammengefaßt. Wobei es zunächst darum geht, einen Ausgleich für die Beeinträchtigungen auf der betroffenen Fläche herzustellen und erst, wenn dies nicht möglich ist, einen gleichwertigen Ersatz zu schaffen.

Verbleibende Beeinträchtigungen sind so auszugleichen oder zu ersetzen, daß nach dem Eingriff keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes zurückbleiben (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BNatSchG).

Als Ausgleichsmaßnahmen der zu erwartenden Beeinträchtigungen sind Laubbaumpflanzungen aus heimischen und standortgerechten Laubgehölzen vorzunehmen. Diese sind im Straßenraum durch Pflanzung von Großgehölzen, im privaten Bereich durch Heckenpflanzungen entlang der Verkehrsflächen und durch die Festsetzung einer Pflanzbindung auszuführen.

Desweiteren sind am westlichen Rand des Planungsgebietes Ergänzungspflanzungen des Lärm- und Sichtschutzwalls vorzunehmen (gilt nur für den Bereich von der Straße "Am Katharinenhof" bis zur nördlich liegenden gemäß § 15 a LNatSchG geschützten Sukzessionsfläche).

Die Eingriffsmaßnahmen der nordwestlichen §15a-Fläche wird gesondert bearbeitet, da es sich hier um einen Eingriff in ein gesetzlich geschütztes Biotop handelt und die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung seitens der Unteren Naturschutzbehörde mit Zustimmung der Oberen Naturschutzbehörde bedarf. Für die zu erwartenden Beeinträchtigungen werden Kompensationsmaßnahmen als Ausgleichszahlungen festgelegt, da die hier vorgenommenen Eingriffe auf der betroffenen Fläche nicht ausgeglichen werden können.

Als weitere Ausgleichsmaßnahmen ist die Entsiegelung der vorhandenen großflächigen Asphalt- und Betonfläche und die Regenentwässerung durch Versickerungsanlagen im privaten Bereich auszuführen.

Durch die Planungsgruppe Grün, Uwe Nagel, Landschaftsarchitekt BDLA, Stegengraben 4, 24768 Rendsburg, ist eine Bestandsaufnahme dieses Gebietes bei Beginn der Planung vorgenommen worden. Da es sich hier um ein bebauten Gebiet mit zum großen Teil versiegelten Flächen handelt, ist bei der Bilanzierung ein Ausgleich innerhalb dieses Planungsgebietes herbeigeführt worden und in einem Grünordnungsplan festgehalten worden.

## **Begründung zum V- und E-Plan Nr. 1 der Stadt Flensburg**

Bezüglich des Vermeidungs- und Minimierungsgebotes ist insbesondere darauf geachtet worden, daß sparsame Grundstückszuschnitte (§ 1, Abs. 5, BauGB) sowie eine sparsame Erschließung vorgenommen worden ist.

### **2.20 Bewertung der Auswirkungen, Abwägung, Ausgleichsmaßnahmen**

---

Die Bewertung der Auswirkungen, Abwägung und Ausgleichsmaßnahmen werden gesondert im textlichen Teil des Grünordnungsplans unter Beachtung der einzelnen Schutzgüter behandelt.

Im Rahmen der Eingriffsregelung stellt das ehemalige Kasernengelände hinsichtlich des Zustandes in der Bestandsanalyse des Grünordnungsplans eine besondere Situation dar. Nach den landespflegerischen Zielvorstellungen des Landschaftsplans 1996 der Stadt Flensburg stellt der Kasernenstandort ein Potential zur Ausnutzung der Innenentwicklung dar.

Die vorzunehmende Abwägung des geplanten Eingriffs hinsichtlich der neuen Wohnbebauung führt zu einer Umstrukturierung und Umnutzung eines z.Zt. brachliegenden, ungenutzten und sehr stark versiegelten Geländes und schafft somit eine Öffnung des unzugänglichen Geländes.

Die zu erwartenden Beeinträchtigungen ergeben sich im Verlauf der inneren Erschließung und dem Verlust des vorhandenen Baum- und Strauchbestandes.

Der vorhandene Baumbestand kann aufgrund des städtebaulichen Konzeptes und der Umnutzung des Geländes in Wohnbebauung größtenteils nicht erhalten werden.

### **2.30 Grünordnungsplan, Begründung**

---

Der Grünordnungsplan als Fachgutachten ist gemäß § 6 Abs. 1 Nr. 1 LNatSchG für Bereiche aufzustellen, die eine vertiefende Darstellung erfordern.

Für den Vorhaben- und Erschließungsplan werden im Grünordnungsplan als Fachplan die Auswirkungen des Vorhabens auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes dargestellt. Ebenso die Erarbeitung der Eingriffsregelung nach Vermeidbarkeit des Eingriffs, Abwägung, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach §§ 8 und 8a BNatSchG.

## Begründung zum V- und E-Plan Nr. 1 der Stadt Flensburg

Der Grünordnungsplan bildet keine rechtsgültige Grundlage, kann aber im Rahmen der kommunalen Abwägung (§ 1 Abs. 6 BauGB) bei Aufstellung von Bauleitplänen inhaltlich berücksichtigt und Teil des rechtsgültigen Bauleitplanes werden.

Der Grünordnungsplan mit seinen naturschutzrechtlichen Überlegungen und Planung ist Gegenstand der vorgezogenen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB, der öffentlichen Planauslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und des Beteiligungsverfahrens der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB. Der Grünordnungsplan ist im Rahmen des Genehmigungs- bzw. Anzeigeverfahrens den Unterlagen beizufügen.

Im Rahmen der kommunalen Abwägung (§ 1 Abs. 6 BauGB) sind Abweichungen von den Ergebnissen der Landschaftsplanung nur zulässig, wenn dadurch die Ziele des Naturschutzes nicht oder nicht erheblich beeinträchtigt werden oder andere Belange im Rang vorgehen (§ 4 Abs. 2 LNatSchG).

In der abschließenden Bewertung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen und den Ergebnissen der Ermittlung der Bodenfunktionen und dem Grünvolumen können die durch die Planung entstehenden Beeinträchtigungen auf dem Gebiet ausgeglichen werden.

Die Vorschläge des Grünordnungsplanes sind deshalb voll inhaltlich in den Vorhaben- und Erschließungsplan übernommen worden.

Aus Sicht der städtebaulichen Entwicklung und der Konversion des ehemaligen Kasernenstandortes ist die Umnutzung in Wohnbebauung von großem öffentlichen Interesse. Dieses z. Z. unzugängliche Gelände bietet ein großes Potential zur Innenentwicklung der Nordstadt durch die Kombination von Wohnbebauung und infrastrukturellen Einrichtungen. Die hierdurch unvermeidbaren Beeinträchtigungen sind im Zuge der Planung zu minimieren.

Das Biotop im nordwestlichen Planbereich nach § 15 a LNatSchG bleibt als Sukzessionsfläche erhalten. Hier sind keine Entwicklungsmaßnahmen vorgesehen.

### 3.00 Grundzüge der städtebaulichen Konzeption

---

Es ist das Ziel, auf diesem Konversionsstandort der seit Jahren nicht mehr benutzten Grenzlandkaserne eine neue Belebung herbeizuführen. Nachdem die zunächst vorgesehene gewerbliche Nutzung in den letzten Jahren nicht realisierbar war, bietet es sich an, in den vorhandenen Unterkunftsgebäuden preisgünstige Mietwohnungen unterzubringen und die Freiflächen dafür zu nutzen, daß innerhalb des Stadtgebietes von Flensburg Flächen für den Bau von Eigentums-



## Begründung zum V- und E-Plan Nr. 1 der Stadt Flensburg

maßnahmen zur Verfügung stehen.

Hier soll eine gesunde Mischung zwischen verschiedenen Haus- und Wohnformen geschaffen werden, wobei auf sparsame Grundstücksnutzung und Erschließung sowie auf kostengünstige Bauweisen hingewirkt wird.

Trotz dieser Beschränkungen wird eine moderne Stadtgestaltung des gesamten Quartiers angestrebt, wobei eine Eingrenzung auf wenige Dachformen und -neigungen dies unterstützen soll. Daraus resultiert, daß für die Einzel- und Doppelhäuser wie auch für die Hausgruppen im Mittelbereich eine Ausrichtung der Gebäude durch Festsetzungen der Firstrichtungen erfolgt.

Trotzdem wurde das Instrument der Baulinie mit Ausnahme bei den unter Denkmalschutz stehenden Kasernenbauten, bei den Stadthäusern im Mittelbereich und bei den Hausgruppen Nr. 71 - 89 lediglich sparsam angewandt.

Bei den unter Denkmalschutz stehenden Kasernengebäuden ist diese Maßnahme zur Erhaltung des Bestandes erforderlich. Bei den Stadthäusern Nr. 138 - 148 sowie Nr. 150 - 154 wie auch bei den Hausgruppen Nr. 71 - 89 wird die Baulinie angewandt, damit hier eine Randbebauung zu den anschließenden Freiflächen wie auch eine Randbebauung am Frösleeweg entsteht.

Es muß gewährleistet werden, daß dieses gesamte Gebiet gestalterisch "wie aus einem Guß" entsteht. Dabei sind durchaus die überbaubaren Flächen großzügig angelegt und die Ausnutzungsziffern so gewählt worden, daß Gebäude mit hinreichend großen Wohnflächen erstellt werden können.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) aber auch im Mischgebiet (MI) sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen, auch wenn diese ausnahmsweise nach der Baunutzungsverordnung zulässig wären.

Für die Wohngebäude der Einzel- und Doppelhäuser, wie auch für die Hausgruppen wird ferner festgesetzt, daß nicht mehr als 2 Wohnungen pro Haus zulässig sind. Dies ist erforderlich, damit das Verkehrsaufkommen in den verkehrsberuhigten Wohnwegen beschränkt bleibt und in diesem Baugebiet der Ein- bis Zweifamilienhauscharakter gewahrt bleibt.

Nicht gewollte Wohnnutzungsstrukturen im Bereich des V- und E-Planes - wie beispielsweise größere Mietshäuser und Wohnheime - sollten ausgeschlossen werden, damit die Anzahl der Kraftfahrzeuge und die damit in Zusammenhang stehende Lärmbelästigung, Flächen für Stellplätze und Garagen und der Versiegelungsgrad gering gehalten werden können.

Für die Reihenhäuser, für die Hausgruppen Nr. 71 - 89 und für die Stadthäuser ist nach § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise in

## Begründung zum V- und E-Plan Nr. 1 der Stadt Flensburg

der Art vorgesehen, daß diese Hausgruppen eine Länge von mehr als 50 m aufweisen dürfen. Die Häuser dieser Hausgruppen sind jeweils - mit Ausnahme der Endhäuser - auf die Parzellengrenze zu setzen. Bei den Hausgruppen Nr. 71 - 89 kann ferner der Gartenhof mit einer massiven Mauer in einer Höhe von mind. 1,80 m und max. 2,00 m auf der Parzellengrenze und auf der Südwestgrenze umschlossen werden, auch wenn diese Mauer außerhalb der überbaubaren Fläche steht. Dies ist erforderlich, damit die Einsicht von dem öffentlichen Weg (F) vermieden wird.

Die Grund- und Geschößflächenzahl wird entsprechend der Baunutzungsverordnung § 17 Abs. 2, Ziffer 1 von 0,40 / 1,20 auf 0,50 / 1,40 gesetzt, um die Einzelgrundstücke der Stadthäuser relativ klein zu halten, zumal zu Nordosten dieser Grundstücke hinreichend große Freiflächen zur Kompensation vorhanden sind.

Gebäude der Nebenanlagen zu den Häusern dürfen eine Höhe von max. 2,75 m und eine Grundfläche von max. 15,00 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Die Nebengebäude zwischen den Einzelhäusern können ein Flachdach aufweisen und dürfen auch als Grasdach angelegt werden. Das gleiche gilt für das Zentralgebäude im Bereich der Altenwohnanlagen (Grundstück Nr. 2).

Es ist vorgesehen, durch Neu- und Umbauten folgende Projekte hier zu errichten:

- 19 Stück Häuser der Hausgruppen Nr. 71 - 89
- 23 Stück Reiheneigenheime
- 61 Stück Einzelwohnhäuser
- 15 Stück Doppelwohnhäuser
- 11 Stück 2-geschossige Stadthäuser ggf. mit Kleingewerbe im Erdgeschoß
- 1 Stück zentraler Mittelbau
- 1 Stück vorhandenes Gebäude mit Studentenwohnungen
- 1 Stück Pflege- und Servicestation
- 1 Stück Altenwohnanlage mit 14 Stück Häusern
- 1 Stück Kioskgebäude (früher Wache)
- 2 Stück Mietwohnungshäuser (früher Unterkunftsgebäude der Kaserne)

## Begründung zum V- und E-Plan Nr. 1 der Stadt Flensburg

- 1 Stück      Wirtschaftsgebäude für gewerbliche Nutzung
- 1 Stück      Reithalle, späterhin als multifunktionale Begegnungsstätte

Die früheren Unterkunftsgebäude der Kasernen Nr. 156 bis 158 bilden mit den außerhalb des Planbereichs liegenden früheren Kasernenbauten ein denkmalgeschütztes Ensemble, das umlaufend mit einer Einfriedigungsmauer versehen ist. Diese einheitliche Anlage soll grundsätzlich nicht angetastet werden, sondern lediglich für eine Wohnnutzung hergerichtet werden.

Aus diesem Grunde sollen an der Südwestseite der Gebäude Nr. 156 bis 158 entsprechend der textlichen Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes leichte transparente Balkonkonstruktionen aus Stahl und Glas davorgestellt werden. Diese Konstruktionen sollen lediglich bis zur Traufe hochgeführt werden.

Die Erschließung dieser Anlage erfolgt von der Süd- und Westseite, so daß zu Nordosten das geschlossene Ensemble in der vorhandenen Form verbleibt. Die Gemeinschaftsstellplätze werden nicht über das bisherige Maß der Stellplätze erweitert, so daß der Ensemble-Schutz gewahrt bleibt. Ein Teil der Stellplätze wird auf den Eingangsbereich der Straße "Am Katharinenhof" angeordnet. Im Baugenehmigungsverfahren wird ein Freiflächenplan erstellt und mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt.

### 3.10 Verkehrliche Erschließung

Die vorhandene Erschließung soll im wesentlichen genutzt werden, so daß sie lediglich durch Bürgersteige und Bepflanzungen mit Bäumen im öffentlichen Bereich ergänzt wird. Die einzelnen Wohnwege sind jedoch neu zu konzipieren, wobei auf diesen Wohnwegen keine Trennung des Fahr- und Fußgängerverkehrs erfolgt. Der gesamte durch die Straße (A) erschlossene Bereich soll mit einer Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h und die einzelnen Wohnwege verkehrsberuhigt ausgebildet werden, wobei die Einfahrten zu den Wohnwegen als Überfahrten ausgebaut werden.

### 3.20 Grünflächen

Strukturbildende Grünelemente im Planungsgebiet stellen im Westen liegende Lärm- und Sichtschutzpflanzungen und die von West nach Ost verlaufende Spielachse dar, die einen Übergang zum zentralen Platz

## Begründung zum V- und E-Plan Nr. 1 der Stadt Flensburg

des Stadtteilquartiers bildet.

Die zwischen den Straßen "Am Katharinenhof" und Froesleeweg liegende Rad- und Fußwegeverbindung wird zum einen durch die Lärmschutzpflanzung und zum anderen durch die 5 m breite Anpflanzung im privaten Bereich begrenzt. Dieser Weg ist mit der anschließenden Spielachse verbunden, die vom motorisiertem Fahrverkehr freigehalten wird.

### 3.21 Pflanzlisten

#### A 1 Anpflanzung Lärmschutzwall

<i>Acer campestre</i>	(Feldahorn)
<i>Acer pseudoplatanus</i>	(Bergahorn)
<i>Alnus glutinosa</i>	(Schwarzerle)
<i>Carpinus betulus</i>	(Hainbuche)
<i>Cornus sanguinea</i>	(Roter Hartriegel)
<i>Corylus avellana</i>	(Haselnuß)
<i>Crataegus monogyna</i>	(Weißdorn)
<i>Euonymus europaeus</i>	(Pfaffenhütchen)
<i>Fagus sylvatica</i>	(Rotbuche)
<i>Prunus spinosa</i>	(Schlehdorn)
<i>Quercus robur</i>	(Stieleiche)
<i>Rhamnus frangula</i>	(Faulbaum)
<i>Rosa canina</i>	(Hundsrose)
<i>Rosa tomentosa</i>	(Filzrose)
<i>Salix div. spec.</i>	(Weiden, verschiedene Arten)
<i>Sorbus aucuparia</i>	(Eberesche)
<i>Viburnum opulus</i>	(Gemeiner Schneeball)

#### A 2 Anpflanzung der privaten Reihenhaushausgrundstücke (Tiefe: 5 m)

<i>Acer campestre</i>	(Feldahorn)
<i>Carpinus betulus</i>	(Hainbuche)
<i>Cornus mas</i>	(Kornellkirsche)
<i>Cornus sanguinea</i>	(Roter Hartriegel)
<i>Corylus avellana</i>	(Haselnuß)
<i>Crataegus monogyna</i>	(Weißdorn)
<i>Euonymus europaeus</i>	(Pfaffenhütchen)
<i>Ligustrum vulgare</i>	(Liguster)
<i>Malus sylvestris</i>	(Wildapfel)
<i>Prunus spinosa</i>	(Schlehdorn)
<i>Rosa canina</i>	(Hundsrose)
<i>Rosa tomentosa</i>	(Filzrose)

## Begründung zum V- und E-Plan Nr. 1 der Stadt Flensburg

<i>Sambucus nigra</i>	(Holunder)
<i>Sorbus aucuparia</i>	(Eberesche)
<i>Syringa vulgaris</i>	(Flieder)
<i>Viburnum lantana</i>	(Wolliger Schneeball)
<i>Viburnum opulus</i>	(Gemeiner Schneeball)

### A 3 Anpflanzung auf der Platzfläche des Stadtteilquartiers

---

Rasen

### A 4 Anpflanzung Müllstandort

---

<i>Cornus mas</i>	(Kornellkirsche)
<i>Corylus avellana</i>	(Haselnuß)
<i>Crataegus monogyna</i>	(Weißdorn)
<i>Euonymus europaeus</i>	(Pfaffenhütchen)
<i>Kerria japonica</i>	(Ranunkelstrauch)
<i>Kolkwitzia amabilis</i>	(Kolkwitzie)
<i>Ligustrum vulgare</i>	(Liguster)
<i>Lonicera tatarica</i>	(Tatarische Heckenkirsche)
<i>Lonicera xylosteum</i>	(Heckenkirsche)
<i>Malus sylvestris</i>	(Wildapfel)
<i>Philadelphus coronarius</i>	(Falscher Jasmin)
<i>Physocarpus opulifolius</i>	(Blasenspiere)
Rosa in Arten und Sorten	(Rosen)
<i>Sambucus nigra</i>	(Holunder)
<i>Sobaria sorbifolia</i>	(Fliederspiere)
<i>Sorbus aucuparia</i>	(Eberesche)
<i>Spiraea vanhouttei</i>	(Prachtspiere)
<i>Symphoricarpos x chenaultii</i>	(Schneebeere)
<i>Syringa vulgaris</i>	(Flieder)
Welgela-Hybriden	(Weigelie)
<i>Viburnum lantana</i>	(Wolliger Schneeball)
<i>Viburnum opulus</i>	(Gemeiner Schneeball)

### A 5 Süd-/Südöstliche Schutzpflanzung

---

<i>Acer campestre</i>	(Feldahorn)
<i>Carpinus betulus</i>	(Hainbuche)
<i>Cornus mas</i>	(Kornellkirsche)
<i>Cornus sanguinea</i>	(Roter Hartriegel)
<i>Corylus avellana</i>	(Haselnuß)
<i>Crataegus monogyna</i>	(Weißdorn)
<i>Euonymus europaeus</i>	(Pfaffenhütchen)

## Begründung zum V- und E-Plan Nr. 1 der Stadt Flensburg

Ligustrum vulgare	(Liguster)
Malus sylvestris	(Wildapfel)
Prunus spinosa	(Schlehdorn)
Rosa canina	(Hundsrose)
Rosa tomentosa	(Filzrose)
Sambucus nigra	(Holunder)
Viburnum lantana	(Wolliger Schneeball)
Viburnum opulus	(Gemeiner Schneeball)

### A 6 Bepflanzung der Verkehrsfläche

---

Acer campestre	(Feldahorn)
Cornus mas	(Kornellkirsche)
Cornus sanguinea	(Roter Hartriegel)
Corylus avellana	(Haselnuß)
Crataegus monogyna	(Weißdorn)
Euonymus europaeus	(Pfaffenhütchen)
Ligustrum vulgare	(Liguster)
Lonicera tatarica	(Tatarische Heckenkirsche)
Lonicera xylosteum	(Heckenkirsche)
Malus sylvestris	(Wildapfel)
Prunus spinosa	(Schlehdorn)
Rosa canina	(Hundsrose)
Rosa tomentosa	(Filzrose)
Syringa vulgaris	(Flieder)
Viburnum lantana	(Wolliger Schneeball)
Viburnum opulus	(Gemeiner Schneeball)

### A 7 Anpflanzung Altenwohnanlage

---

Betula pendula	(Sandbirke)
Obstbäume:	Apfelbäume Birnenbäume Kirschbäume Pflaumen-/Zwetschgenbäume

- möglichst alle Sorten
- Hochstamm-bäume mit einem Stammumfang der Sortierung 10/12
- Anpflanzgebot von 24 Bäumen

## Begründung zum V- und E-Plan Nr. 1 der Stadt Flensburg

### 3.22 Gehölzlisten

---

Die Pflanzbindung im Vorgartenbereich soll vorhandene und geplante Strukturen im Wohnquartier aufnehmen und ergänzen.  
Es ist in den Vorgärten ein Laub- oder ein Obstbaum als Hausbaum zu pflanzen. Die Auswahl soll nach Gehölzliste 1 und 2 erfolgen.

Für die Gemeinschaftsstellplätze im privaten Bereich ist je 4 Stellplätze ein heimischer Laubbaum zu pflanzen (Baumscheibe mind. 12,5 m<sup>2</sup>). Die Pflanzbindung gewährleistet eine optische Eingliederung der Stellplätze in das Gebiet und ergänzt die Laubbaumpflanzung im Bereich der Verkehrsflächen. Die Auswahl der Laubbäume soll nach Gehölzliste 1 erfolgen.

#### Gehölzliste 1 Laubbäume 1. und 2. Ordnung

---

Kronenansatzhöhe: 2,50 m

✗ Acer campestre 'Elsahorn'	(Feldahorn)
Acer platanoides	(Spitzahorn)
Acer pseudoplatanus	(Bergahorn)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
✗ Crataegus crus-galii	(Hahnendorn)
Fraxinus excelsior	(Esche)
✗ Fraxinus ornus	(Blumenesche)
Quercus robur	(Stieleiche)
Sorbus aucuparia	(Eberesche)
✗ Sorbus intermedia	(Schwedische Mehlbeere)
Tilia cordata	(Winterlinde)

#### Gehölzliste 2 Obstbäume

---

Apfelbäume  
Birnenbäume  
Kirschbäume  
Pflaumen-/Zwetschgenbäume

Empfehlungswert: Zierapfel  
in Sorten

- Keine Festlegung der Sorten
- möglichst alle Sorten
- Hochstammbäume mit einem Stammumfang der Sortierung 10/12

Die Grundstückseinfriedigungen entlang der Verkehrsflächen sollen durch Hecken aus Laubgehölzen ausgebildet werden.  
Die Höhe der Hecken muß aus gestalterischen Gründen mind. 1,00 m,

## Begründung zum V- und E-Plan Nr. 1 der Stadt Flensburg

max. jedoch 2,00 m betragen. Die Auswahl soll nach Gehölzliste 3 oder 4 erfolgen.

Die Anlagen der privaten Grünstreifen als Pufferzone zum öffentlichen Verkehrsraum sind aus heimischen und standortgerechten Laubgehölzen zu gestalten. Die Höhe der Pflanzung muß 1,80 m nicht unterschreiten. Die Auswahl soll nach Gehölzliste 3 oder 4 erfolgen.

### Gehölzliste 3 Pflanzen für Hecken

---

<i>Acer campestre</i>	(Feldahorn)
<i>Carpinus betulus</i>	(Hainbuche)
<i>Crataegus monogyna</i>	(Weißdorn)
<i>Fagus sylvatica</i>	(Rotbuche)
<i>Ligustrum vulgare</i>	(Liguster)

oder:

---

### Gehölzliste 4 Pflanzen für Hecken

---

<i>Cornus mas</i>	(Kornellkirsche)
<i>Cornus sanguinea</i>	(Roter Hartriegel)
<i>Corylus avellana</i>	(Haselnuß)
<i>Euonymus europaeus</i>	(Pfaffenhütchen)
<i>Malus sylvestris</i>	(Wildapfel)
<i>Prunus spinosa</i>	(Schlehdorn)
<i>Rosa canina</i>	(Hundsrose)
<i>Rosa tomentosa</i>	(Filzrose)
<i>Sambucus nigra</i>	(Holunder)
<i>Viburnum lantana</i>	(Wolliger Schneeball)
<i>Viburnum opulus</i>	(Gemeiner Schneeball)

Die Bepflanzung der Lärmschutzanlage hat im Bereich der Wallaufschüttung durch heimische und standortgerechte Laubgehölze nach Gehölzliste 5 zu erfolgen.

### Gehölzliste 5 Pflanzen für Lärmschutzwall

---

<i>Acer campestre</i>	(Feldahorn)
<i>Acer pseudoplatanus</i>	(Bergahorn)
<i>Alnus glutinosa</i>	(Schwarzerle)
<i>Carpinus betulus</i>	(Hainbuche)
<i>Cornus sanguinea</i>	(Roter Hartriegel)



## Begründung zum V- und E-Plan Nr. 1 der Stadt Flensburg

Corylus avellana	(Haselnuß)
Crataegus monogyna	(Weißdorn)
Euonymus europaeus	(Pfaffenhütchen)
Fagus sylvatica	(Rotbuche)
Prunus spinosa	(Schlehndorn)
Quercus robur	(Stieleiche)
Rhamnus frangula	(Faulbaum)
Rosa canina	(Hundsrose)
Rosa tomentosa	(Filzrose)
Salix div. spec.	(Weiden, verschiedene Arten)
Sorbus aucuparia	(Eberesche)
Viburnum opulus	(Gemeiner Schneeball)

### 3.30 Kenndaten der Planung

---

Das Gebiet der Grenzlandkaserne wurde von der Fa. Siegfried Sindram GbR, Heinrich-Hertz-Straße 9, 24837 Schleswig am 10.04.1997 vom Bundesvermögensamt per Kaufvertrag erworben.

Die Grundstücksfläche umfaßt 160.000 m<sup>2</sup>

Das heißt die Brutto-Baulandfläche beträgt 16 ha

Die Grenze des Plangebietes ist identisch mit der erworbenen Grundstücksfläche.

### 3.40 Bestand

---

Der katasterliche Bestand wurde in einer gültigen Planzeichenfolie vom Katasteramt Flensburg am 17.03.1997 übergeben und ist die zeichnerische Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

Vom Landesbauamt Flensburg liegen Pläne der Freianlagen im M 1:500 mit folgenden Eintragungen vor:

- Kanalisation vom 8.05. und 12.06.1978
- FM-Kabel vom 8.05. und 12.06.1978
- Stromkabel vom 8.05. und 12.06.1978
- Versorgung vom 8.05. und 12.06.1978

Das von der Fa. Sindram GbR beauftragte Vermessungsbüro Bach & Paulsen, 24837 Schleswig hat am 15.04.1997 den wesentlichen Baum-

## Begründung zum V- und E-Plan Nr. 1 der Stadt Flensburg

bestand und Höhenlagen des Geländes zur Umgehungsstraße der Stadt Flensburg (Bundesstraße 200) wie auch die Höhenlage dieser Straße an drei Punkten ermittelt. Die sonstigen Höhen sind als Deckelhöhen der Kontrollschächte in den Freianlagenplänen des Landesbauamtes enthalten.

Die Planungsgruppe Grün, Uwe Nagel, Landschaftsarchitekt BDLA, Stegengraben 4, 24768 Rendsburg, hat eine Bestandsaufnahme der gesamten Freianlagen durchgeführt und die Bepflanzung und die nicht versiegelten Flächen bewertet.

Von den Architekten Flach & Siemens wurden diverse Ortsbegehungen vorgenommen, stichprobenweise Höhenpunkte der Erschließungsanlagen nivelliert, das Erschließungssystem nach Art und Belag aufgenommen und die wiederzuverwendenden Straßen bezüglich der Fahrbahnbreite und der Bürgersteige mit Hochborden aufgemessen.

Ferner haben die Architekten Flach & Siemens diverse Besichtigungen der Gebäude vorgenommen, die auf dem Gelände verbleiben und nach Umbau und Renovierung einer neuen Nutzung zugeführt werden sollen.

Vom Landesbauamt Flensburg sind für diese Bauten zum großen Teil Entwurfs- und Ausführungspläne zur Verfügung gestellt worden, so daß der bauliche Bestand gesichert ist.

Von der Unteren Denkmalpflegebehörde wurden für die Stabs- und Unterkunftsgebäude wie auch für das Wirtschaftsgebäude Nr. 156 Kopien denkmalpflegerischer Bestandsaufnahmen überreicht.

Die Fa. Sindram GbR hat das Ingenieurbüro Hempel, 24837 Schleswig, beauftragt, Bodenuntersuchungen bezüglich möglicher Altlasten auf dem Gelände durchzuführen.

Weitere Untersuchungen sollen Zug um Zug nach Abbruch der vorhandenen Gebäude erfolgen. Sollten in diesem Bereich Altlasten festgestellt werden, so sind die Maßnahmen zur Beseitigung der Altlasten im Baugenehmigungsverfahren zu klären.

### 3.50 Flächennutzung

Bruttobaulandfläche ca. 160.000 m<sup>2</sup>

Flächenermittlung:  
-----

- Erschließungsstraßen 18.530 m<sup>2</sup>

## Begründung zum V- und E-Plan Nr. 1 der Stadt Flensburg

- Erschließungswege	621 m <sup>2</sup>	
- Spielachse	3.799 m <sup>2</sup>	
- gestalteter zentraler Platz	5.262 m <sup>2</sup>	
- Lärmschutzeinrichtung an der Westseite	11.466 m <sup>2</sup>	
- Öffentliche Parkplätze	1.311 m <sup>2</sup>	
- private Grünfläche im nordwestlichen Bereich	4.350 m <sup>2</sup>	
Insgesamt	45.339 m <sup>2</sup>	45.339 m <sup>2</sup>
Nettobaulandfläche		114.661 m <sup>2</sup>

### 3.60 Personen und Wohnungen nach Wohnformen

In den mächtigen Unterkunftsgebäuden der früheren Kaserne sollen mietgünstige Wohnungen untergebracht werden. Durch die 3-Geschossigkeit und durch das hohe Walmdach wirken diese unter Denkmalschutz stehenden Gebäude prägend. Zur Wohnnutzung ist jedoch erforderlich, an der Südwestseite dieser Häuser Balkone, die sehr transparent aus Stahl und vorgespannten Gläsern erstellt werden, davorzustellen. Ansonsten soll die Bebauung niedriggeschossig bleiben - zumeist 1-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoß - bei den Stadthäusern 2-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoß. Lediglich die zentralen Anlagen um die Platzgestaltung herum können 2- bis 3-geschossig erstellt werden.

Bei der mittleren Belegungsdichte von 2,4 Pers. je Wohnung und unter der Berücksichtigung, daß die Wohngebäude max. 2 Wohnungen enthalten können - im Mittel ca. 1,75 WE - ergeben sich folgende Personenzahlen:

- 19 Stück	Häuser der Hausgruppen Nr. 71 - 89	80 Pers.
- 23 Stück	Reiheneigenheime	97 Pers.
- 61 Stück	Einzelwohnhäuser	256 Pers.
- 15 Stück	Doppelwohnhäuser	63 Pers.
- 16 Stück	2-geschossige Stadthäuser ggf. mit Kleingewerbe im Erdgeschoß	68 Pers.

## Begründung zum V- und E-Plan Nr. 1 der Stadt Flensburg

- 1 Stück	vorhandenes Gebäude mit Studentenwohnungen	30 Pers.
- 1 Stück	Altenwohnanlage mit 14 Stück Häusern	64 Pers.
- 2 Stück	Mietwohnungshäuser (früher Unterkunftsgebäude der Kaserne)	160 Pers.
		-----
	Insgesamt	818 Pers.
		=====
	D.h. rd. 340 Wohnheiten	=====

### 3.70 Dichte

Trotz der aufgelockerten Bauweise war es das Bestreben, möglichst sparsame Grundstücke zuzuschneiden. Bei den Häusern im Wohnbereich ergeben sich Grundstücksgrößen von

Einfamilienhäuser	ca. 19 x 34 m = rd. 650 m <sup>2</sup>
bei den Doppelhäusern	ca. 15 x 34 m = rd. 510 m <sup>2</sup>
Reihenhäuser	ca. 7 x 49 m = rd. 340 m <sup>2</sup> bzw. ca. 9 x 48 m = rd. 430 m <sup>2</sup>
bei den Stadthäusern	ca. 8 x 35 m = rd. 280 m <sup>2</sup>
bei den Häusern der Hausgruppen Nr. 71 - 89	ca. 8 x 30 m = rd. 240 m <sup>2</sup>

Die Endgrundstücke sind selbstverständlich entsprechend größer; außerdem gehören zu den Hausgruppen Nr. 71 - 89 und zu den Stadthäusern Gemeinschaftsstellplätze bzw. Gemeinschaftsplätze für die Erstellung von Gemeinschaftsgaragen.

Im südöstlichen Bereich am Katharinenhof ist für eine individuelle Einfamilienhausbebauung der Grundstückszuschnitt größer

ca. 23 x 37 m = rd. 850 m<sup>2</sup>

Dies zeigt, daß in diesem Gebiet ein völlig unterschiedliches Angebot für Bauherren mit verschiedenen Ansprüchen ansteht, so daß eine Wohnbebauung unterschiedlicher Prägung entstehen kann.

Bei den Einzel- und Doppelhäusern ist der Ausbau des Dachgeschosses als Vollgeschoß zulässig; ansonsten kann bei den Wohngebäuden das

## Begründung zum V- und E-Plan Nr. 1 der Stadt Flensburg

Dachgeschoß in dem Rahmen so ausgebaut werden, daß es nach den landesrechtlichen Vorschriften nicht als Vollgeschoß gilt.

Unter Berücksichtigung der Grundstücksgrößen sind die Ausnutzungsziffern festgelegt worden. Bei den Einfamilienhäusern Grundflächenzahlen von 0,30 und bei den Reihenhäusern 0,40. Lediglich bei den Stadthäusern mit niedrigem Grundstücksanteil ist die Grundflächenzahl auf 0,50 erhöht worden.

Nettobaulandfläche je Wohneinheit:

$$114.661 / 340 = 337 \text{ m}^2$$

=====

Nettobaulandfläche je Einwohner:

$$114.661 / 818 = 140 \text{ m}^2$$

=====

### 3.80 Ruhender Verkehr

---

Der ruhende Verkehr wird auf den privaten Grundstücken untergebracht. Bei den Einzel- und Doppelhäusern ist dies innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Bei den Stadthäusern, bei den Häusern der Hausgruppen Nr. 71 - 89 ~~und bei der Altenwohnanlage Nr. 2~~ sind außerhalb der überbaubaren Flächen Gemeinschaftsstellplätze ausgewiesen. ~~Im gleichen Maße gibt es einen größeren Gemeinschaftsstellplatz für den mittleren Zentralbau Nr. 149.~~ Ferner sind in der östlichen Ecke des überplanten Gebietes, in den südöstlichen Schleifen des Wohnweges F' und im Straßenraum der Erschließungsstraße A bis D öffentliche Parkplätze ausgewiesen.

Gestrichen gemäß Erlaß vom 09.01.1998  
Az. IV 810a - 512.113 - 1 (1V+E)  
Flensburg am 26.01.1998

### 4.00 Zentrale Einrichtungen

---

Als zentrale Einrichtungen sind folgende Gebäude zumeist in bestehender Bauweise geplant:

- frühere Reithalle Nr. 137,  
ist als multifunktionale Begegnungsstätte vorgesehen.
- Stadthäuser Nr. 138 - 148 und Nr. 150 - 154,  
sollen im Erdgeschoß Läden und Kleingewerbe beinhalten.
- zentraler Mittelbau Nr. 149,



## **Begründung zum V- und E-Plan Nr. 1 der Stadt Flensburg**

als Supermarkt mit Kleingeschäften für die Nahversorgung sowie Freizeiteinrichtungen, Sozialeinrichtungen und mit Einrichtungen für die Jugend.

- Sanitätsgebäude Nr. 155,  
soll als Pflegestation für Kurzzeitpflege und Servicestation für die Altenwohnungen genutzt werden.
- Wirtschaftsgebäude Nr. 156,  
soll zukünftig gewerblich in den vorhandenen Räumen mit der bestehenden Einrichtung genutzt werden. Ferner ist an eine Unterbringungsmöglichkeit für Musikgruppen sowie an Kleingewerbe verschiedener Art gedacht.
- altes Wachgebäude Nr. 159,  
soll zukünftig als Kiosk betrieben werden.

### **5.00 Technische Ver- und Entsorgung**

---

#### **5.10 Entwässerung**

---

Die Schmutzentwässerung des gesamten Gebietes, die Regenentwässerung der öffentlichen Flächen und die Regen- und Dachentwässerung des nordöstlichen Bereiches wird über das vorhandene Kanalsystem der Entwässerungsanlage der Stadt Flensburg zugeleitet. Die Regenentwässerung südwestlich der Straße A bis D soll durch Versickerungsanlagen auf den privaten Grundstücken dem Grundwasser zugeführt werden. Dies ist jedoch im nordöstlichen Bereich wegen des hohen Grundwasserstandes von ca. 1 m unter Terrain nicht möglich.

#### **5.20 Wasserversorgung**

---

Die Wasserversorgung erfolgt über die vorhandene Versorgungsanlage in diesem Gebiet. Das Brauchwasser wird von den Stadtwerken Flensburg eingespeist. Die Löschwasserversorgung erfolgt nach den Anforderungen der Feuerwehr der Stadt Flensburg.

## Begründung zum V- und E-Plan Nr. 1 der Stadt Flensburg

### 5.30 Umwelt- und Gewässerschutz

---

Schmutzabwässer werden geordnet der städtischen Kanalisation zugeführt. Für Dachwasser und nicht versiegelte Grundstücksflächen im südwestlichen Bereich besteht ein Versickerungsgebot. Dies ist im nordöstlichen Bereich wegen des hohen Grundwasserstandes von ca. 1 m nicht möglich (siehe Baugrundgutachten).

Das ganze Gebiet wird durch eine geordnete Freianlagenplanung intensiv begrünt, so daß hier eine ausgeglichene Umweltbilanz entsteht.

Schädigende Emissionen gehen von diesem ruhigen Wohngebiet nicht aus.

Die Hausmüllentsorgung erfolgt über die Stadt Flensburg. Ferner sind in der östlichen Ecke des Planungsgebietes eine Wertstoffsammelstelle sowie für die Mietgebäude einzelne Müllsammelstellen für eine geordnete Abführung des Hausmülls vorgesehen. Die von der Müllentsorgung geforderten kurzen Wege zur öffentlichen Straße werden eingehalten.

Private Gemeinschafts-Grünanlagen außerhalb der Hausgrundstücke sollen durch eine noch zu beauftragende Grundstücksverwaltungsgesellschaft bewirtschaftet und gepflegt werden.

### 5.40 Elektrische Energieversorgung

---

Die elektrische Energieversorgung erfolgt durch die Stadtwerke der Stadt Flensburg.

Die noch vorhandene 2 x 60 KV-Leitung, die mittig über dieses Gebiet hinweggeht, soll im westlichen Bereich am Lärmschutzwall verkabelt werden.

### 5.50 Wärmeversorgung

---

Das gesamte Gebiet wird durch die vorhandenen Fernwärmeleitungen versorgt, so daß die Eigenbeheizung der Gebäude nicht erforderlich wird.

## Begründung zum V- und E-Plan Nr. 1 der Stadt Flensburg

Es sollen deshalb auch Wohngebäude ohne Schornsteine errichtet werden. In dem Falle, wo in den Eigenheimen offene Kamine oder Kaminöfen installiert werden, ist dieses im Bauordnungsverfahren zu regeln.

### 5.60 Immissionen / Emissionen / Schutzmaßnahmen

---

Zur Verbesserung des Schallschutzes gegenüber der Umgehungsstraße (Bundesstraße 200) wurde ein Schallschutznachweis nach DIN 18005 aufgestellt. Die ermittelten Schirmhöhen sind im V- und E-Plan als Festsetzungen übernommen worden. Es erfolgt eine Abschirmung gegen Schallimmissionen durch eine Wall- und Wandanlage wie auch durch eine Anpflanzung einer Grünzone. Diese Bepflanzung wird an der Südostseite des Grundstückes zur Straße "Am Katharinenhof" entlanggezogen.

In den Bereichen, wo in diesem Gebiet erhaltenswerter Baumbestand vorhanden ist, soll statt des Walles eine absorbierende Lärmschutzwand errichtet werden.

Ferner bleibt die dreieckige Fläche im Norden des Geländes von einer Bebauung frei, damit sich hier die vorhandene Vegetation weiter entwickeln kann. Es handelt sich um ein geschütztes Biotop entsprechend § 15 a des Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG).

Der Schallschutz der Wall- und Wandanlage bezieht sich auf 2 Vollgeschosse der dahinterliegenden Wohnbauten.

Sofern diese über 2 Geschosse hinausgehen, müssen die der Lärmquelle zugewandten Außenbauteile der Gebäude mit zusätzlichen Lärmschutzmaßnahmen nach DIN 4109 Abs. 5 - Schutz gegen Außenlärm - versehen werden. Dabei sind folgende Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen einzuhalten:

Resultierendes Schalldämm-Maß für Giebelwände und geneigte Dächer	$R'_{w, res} = 45 \text{ dB}$
Dachflächen- und Giebelfenster der Schallschutzklasse 3 (VDI 2719)	$R'_{w} = 35 - 39 \text{ dB}$

Vorkehrungen zum Schutz gegen Fluglärm nach der Verordnung über bauliche Schallschutzmaßnahmen nach dem Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm (Schallschutzverordnung-SchallschutzV) vom 05.04.1974 sind nicht erforderlich, da die hier zu errichtenden Wohnbauten weder in der Schutzzone 1 noch in der Schutzzone 2 im Sinne dieser Schallschutzverordnung liegen. Anhand der erbrachten Nachweise des Gesundheitsamtes der Stadt Flensburg ist sichergestellt, daß im Stadtbereich Flensburg und somit auch im nordwestlichen Bereich Beeinträchtigungen



## Begründung zum V- und E-Plan Nr. 1 der Stadt Flensburg

durch den zivilen Flugbetrieb auf dem Verkehrslandeplatz Flensburg-Schäferhaus nicht auftreten.

### 6.00 Maßnahmen zur Verwirklichung

Die Durchführung der Maßnahmen ist wie vorher schon beschrieben wie folgt vorgesehen:

- 1997 : Fertigstellung der städtebaulichen Planung und Beschlußfassung durch die städtischen Gremien sowie Erschließung eines Teilbereichs im westlichen Planungsgebiet
- 1998 : Umbau aller Gebäude, die auf dem Gelände verbleiben
- 1999 : Erschließung der restlichen Einzelgrundstücke und Fertigstellung des Zentralgebäudes Nr. 149
- 2000 : Fertigstellung der Gesamtanlage einschl. aller Erschließungsflächen und Grünanlagen

Flensburg, den \_\_\_\_\_



Planungsstand: 25.08.1997

Planverfasser: Flach & Siemens, Architekten BDB und Stadtplaner,  
Heinrich-Heine-Straße 35, 25813 Husum