

## Begründung

### zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Erweitertes Gewerbegebiet Sophienhof" (Nr. 143)

---

#### 1. Planbereich

Das Gebiet wird begrenzt:

- im Norden: die südlichen Grenzen der Flurstücke 83, 150, 151, 48, 119, 117, 140 und 89 der Flur D 40 und einer Linie in östlicher Richtung durch das Grundstück 34 der Flur D 39 zur Straße Am Sophienhof und der südlichen Grenze des Flurstückes 162 der Flur D 40 und der südlichen Grenze des Flurstückes 82 der Flur E 40,
- im Osten: der Straße Wieselhof,
- im Süden: dem Feldweg Flurstück 3 der Flur D 39,
- im Westen: der nördlichen Grenze des Flurstückes 116 in einer Länge von 235 m, abknickend zum östlichen Grenzpunkt des Flurstückes 85, der nordöstlichen Grenze der Flurstücke 85 und 84 der Flur C 39 und der Husumer Straße in einer Länge von 950 m sowie eines 10 m breiten Geländestreifens parallel zur Husumer Straße aus dem Flurstück 67 der Flur C 40.

Mit dieser Änderung wird das gesamte Gebiet des B-Planes Nr. 143 neu überplant. Das Plangebiet wird im Westen um die Husumer Straße und um einen Geländestreifen von ca. 10 m Breite erweitert.

#### 2. Rechtliche Vorschriften

##### 2.1 Rechtsgrundlagen

Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind das Baugesetzbuch (BauGB) mit den auf ihm beruhenden Rechtsverordnungen

wie z. B. die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und die Planzeichenverordnung (PlanzV) sowie die Landesbauordnung.

## 2.2 Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 8 Abs. 3 BauGB aus den künftigen Darstellungen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes entwickelt, die den Planbereich als gewerbliche Baufläche und Grünfläche darstellen.

## 2.3 Aufzuhebende Satzungen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 143, 1. Änderung, treten der Bebauungsplan Nr. 143 vollständig und ein Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 134 außer Kraft.

## 2.4 Weitere Vorschriften

Der Planbereich unterliegt der Satzung der Stadt Flensburg zum Schutz der Bäume vom 11.11.1992.

## 3. Gründe für die Planänderung

Nach langen Verhandlungen mit der Stadt Flensburg und unternehmensinternen Entscheidungsprozessen hat sich die Firma Motorola entschieden, in Flensburg einen neuen Betriebsstandort aufzubauen. Geplant ist eine Verlagerung des schon in Flensburg ansässigen Betriebes von der Eckenerstraße in das erweiterte Gewerbegebiet Sophienhof. Mit der Verlagerung verbunden ist die Modernisierung der Fertigungstechniken sowie der Erhalt und die Schaffung neuer Arbeitsplätze im produzierenden Sektor, was für den Flensburger Arbeitsmarkt von außerordentlich großer Bedeutung ist. Zusätzlich sind Primäreffekte dadurch zu erwarten, daß Motorola im eigenen Umfeld eine Zulieferstruktur aufbauen will.

Lediglich im Gewerbegebiet Sophienhof steht ein erschlossenes Gewerbegrundstück in der notwendigen Größenordnung von ca. 18 ha zur Verfügung.

Der bestehende B-Plan Nr. 143 sah die Ansiedlung einer kleinteiligeren Gewerbestruktur mit entsprechender Festlegung der inneren Erschließung vor. Diese öffentliche innere Erschließung entfällt nun für einen großen Gebietsanteil, da nun eine direkte Anbindung der Betriebsfläche von Motorola an die Husumer Straße vorgesehen ist.

Aus betrieblichen Gründen ist die Verlegung der Hochspannungsleitungen, die das Gebiet in Nord-Süd-Richtung überspannen, erforderlich. Durch die B-Planänderung soll Planungssicherheit für das Unternehmen und die umliegenden Wohngebiete durch die Festlegung einer neuen Trasse für die oberirdischen Versorgungsleitungen geschaffen werden. Im Nordwesten des Gebietes muß der Planbereich um die Trasse der Husumer Straße erweitert werden, da die Verkehrsabwicklung an der Zu- und Abfahrt zum Gewerbegebiet im Zusammenhang mit der Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf dem Gelände gewährleistet werden muß.

Es soll ein großer zusammenhängender Fabrikkomplex errichtet werden. Dieses erfordert eine Veränderung der bisher vorgesehenen Lageposition von Freiflächen und Wegeverbindungen.

Aus den genannten Gründen muß der B-Plan Nr. 143 geändert werden.

#### 4. **Städtebauliche Maßnahmen**

##### 4.1 Erschließung

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die Husumer Straße und die Graf-Zeppelin-Straße/Am Sophienhof. Die für das Unternehmen notwendigen Stellplätze (ca. 1.100) werden an zwei Stellen auf dem Gelände untergebracht, so daß sich die Verkehre zwischen der Husumer Straße und der Graf-Zeppelin-Straße/Am Sophienhof aufteilen. Die Lageposition von ca. 600 Stellplätzen ist an der Zufahrt Husumer Straße festgesetzt, während weitere ca. 500 Stellplätze in ihrer Lage im Zusammenhang mit der weiteren baulichen Entwicklung aus heutiger Sicht nicht in ihrer genauen Lage festgelegt werden können. Um eine störungsfreie Zufahrt an der Husumer Straße auf das Gelände zu gewährleisten, ist die Einrichtung einer Linksabbiegespur erforderlich. Die festgesetzte Verkehrsfläche erlaubt dieses in diesem Bereich. Der Erschließungsraum der Husumer Straße soll durch Hochstämmige straßenbegleitende Bäume als Allee ausgestaltet werden. Die Zufahrt für LKW's erfolgt über die Graf-Zeppelin-Straße. Um eine für das Wohngebiet Jarplunder Au störungsfreie Verkehrsabwicklung zu erreichen, ist die LKW-Zufahrt von Norden vorgesehen. Ein Privatweg wird an die Graf-Zeppelin-Straße angeschlossen.

##### 4.2 Einzelhandel

Strukturveränderungen im Einzelhandel haben zu einer zunehmenden Nachfrage nach Standorten in Gewerbegebieten geführt.

Im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung hat die Stadt ihre Gewerbegebiete unter erheblichem Aufwand öffentlicher Mittel fern der Innenstadt und getrennt von Wohngebieten ausgewiesen. Der Einzelhandel muß dagegen im Interesse einer verbraucher-nahen Versorgung der Bevölkerung in der Regel den zentralen Versorgungsbereichen, also dem Stadtzentrum und den Stadtteilzentren vorbehalten bleiben. Von Einzelhandelsbetrieben im Gewerbegebiet Sophienhof und seiner Erweiterung müßten negative Auswirkungen insbesondere auf die Nahversorgungsbereiche im Stadtteil Weiche und in der südwestlichen Nachbargemeinde Jarplund-Weding erwartet werden, welche die Existenz dieser Zentren in Frage stellen. Durch textliche Festsetzungen werden Einzelhandelsbetriebe deshalb ausgeschlossen.

#### 4.3 Anlagen für sportliche Zwecke

Das Wohngebiet von Weiche ist durch eine neuere Sportanlage ausreichend versorgt. Außerdem besteht im Gewerbegebiet Westerallee eine größere gewerbliche Sporeinrichtung. Im Interesse einer zweckgebundenen Verwendung der gewerblichen Bauflächen werden Anlagen für sportliche Zwecke durch eine textliche Festsetzung für den Planbereich ausgeschlossen. Ausgenommen sind betriebliche Sporeinrichtungen.

#### 4.4 Vergnügungsstätten

Die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten ist im Kernbereich der Stadt auf bestimmte Zonen begrenzt. Um ein Ausweichen dieser im Grundsatz unerwünschten Einrichtungen in die Gewerbegebiete und damit deren Zweckentfremdung zu vermeiden, werden Vergnügungsstätten für den Planbereich durch textliche Festsetzungen ausgeschlossen.

#### 4.5 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Auch diese Anlagen sind im Stadtteil Weiche in ausreichendem Maß vorhanden bzw. es können geeignete Grundstücke an anderer Stelle nachgewiesen werden. Im Interesse einer rationellen und zweckgebundenen Nutzung des Gewerbegebietes werden sie im Planbereich ebenfalls nicht zugelassen. Ausgenommen sind betriebliche Einrichtungen.

#### 4.6 Besiedlung der weiteren Gewerbeflächen

Es ist geplant, daß auf dem östlichen Gelände von Motorola künftig weitere kleinere Betriebe angesiedelt werden. Diese Betriebe sollen Zulieferfunktionen für Motorola übernehmen. Am nördlichen, südlichen und östlichen Rand des Gebietes stehen in Zukunft noch Flächen für die Vergabe an kleinere und mittlere Unternehmen zur Verfügung. Deren Besiedlung soll nach den Gestaltungsprinzipien des "Zonierungs- und Besiedlungsplanes" zum B-Plan Nr. 143 erfolgen.

#### 4.7 Emissionen

Zur Beurteilung der schalltechnischen Situation und zur Erarbeitung von diesbezüglichen Festsetzungen im B-Plan 143 wurde das Ing.-Büro Masuch & Olbrisch mit der Durchführung eines schalltechnischen Gutachtens beauftragt.

Die Festsetzungen werden wie folgt begründet:

Mit der Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes 143 soll der veränderten wirtschaftlichen Entwicklung Rechnung getragen werden, so daß auch die Ansiedlung von personalintensiven Großbetrieben gegenüber der früher geplanten kleinteiligen gewerblichen Nutzung möglich ist.

Dieses erfordert - wegen möglicher Nacharbeit - die Erhöhung der bisherigen maximal zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel. Dabei darf es jedoch nicht zu Beeinträchtigungen von vorhandenen Wohngebieten kommen.

Zum Schutze der vorhandenen Wohnbebauung vor von den Gewerbeflächen innerhalb des Plangeltungsbereiches des B-Planes 143 ausgehenden Lärmemissionen sind Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Ziel ist es, die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1, einzuhalten. Vorbelastungen von den Gewerbeflächen des unmittelbar nördlich an das Plangebiet angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 135 werden berücksichtigt.

Dem Schutze der Wohngebäude vor Gewerbelärm dient (Grundlage § 1, (4) Satz 1, Ziffer 2 BauNVO) die Begrenzung der Lärmemissionen von den auf Teilflächen im Gewerbegebiet anzusiedelnden Betrieben durch die Festlegung maximal zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel.

Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren sind zum Nachweis der Einhaltung o. g. Festsetzungen Lärmimmissionsprognosen wie folgt durchzuführen:

- a) Ableitung der maximal zulässigen Beurteilungspegelanteile für den jeweiligen Betrieb aus den festgesetzten maximal zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln mit Hilfe einer Ausberechnungsberechnung nach den VDI-Richtlinien 2714 und 2720;
- b) Durchführung einer betriebsbezogenen Lärmimmissionsprognose auf der Grundlage der TA Lärm in Verbindung mit der VDI-Richtlinie 2058, Blatt 1, mit dem Ziel, die gemäß a) ermittelten maximal zulässigen Beurteilungspegelanteile für den betrachteten Betrieb zu unterschreiten.

Zur Gewährleistung der Verträglichkeit mit einem Großbetrieb ist es nötig, die Gewerbeflächen optimal auszunutzen. Immissionsschutz und optimale Flächennutzung lassen sich durch richtungsabhängige Festsetzungen der maximal zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel LW "besonders effektiv" vereinbaren.

Für die einzelnen Bereiche der angrenzenden Wohnbebauung ergibt sich folgende Situation:

- Für das Wohngebäude Husumer Straße 237 (Einstufung als Mischgebiet) ergibt sich folgende Situation:
  - Am Wohngebäude Husumer Straße 237 werden die Orientierungswerte für Mischgebiete (60 dB(A) tags, 45 dB(A) nachts be-

reits durch die plangegebene Vorbelastung aus dem Geltungsbereich des B-Planes Nr. 135 um etwa 1 dB(A) überschritten. Durch die neuen Festsetzungen für den B-Plan Nr. 143 ergibt sich tags eine geringe Pegelerhöhung von 0,3 dB(A), in der Nacht von 2,6 dB(A). Insgesamt wird der Orientierungswert nachts um bis zu 3,5 dB(A) überschritten.

Die Orientierungswertüberschreitung tags an der Husumer Straße 237 ergibt sich bereits aus der plangegebenen Vorbelastung, die im Rahmen der Überplanung des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 143 prinzipiell nicht zu vermeiden ist. Mit den neuen Festsetzungen für den B-Plan Nr. 143 erhält man mit 0,3 dB(A) eine Pegelerhöhung von vernachlässigbarer Größe.

Die Nachtsituation am Gebäude Husumer Straße 237 ist gekennzeichnet durch:

- Die Einhaltung des Orientierungswertes bezüglich der Immissionen, wie sie sich aus den vorgeschlagenen Festsetzungen für den B-Plan Nr. 143 ergeben,
- die Überschreitung des Orientierungswertes um ca. 1 dB(A) bezüglich der Immissionen, wie sie sich aus den entsprechenden Festsetzungen im B-Plan Nr. 135 ableiten lassen,
- eine Überschreitung des Orientierungswertes bezüglich der Summe der Immissionen aus den B-Plänen Nr. 135 und 143 (plangegebene Vorbelastung aus dem B-Plan Nr. 135 und sätzlich mögliche Belastungen aus dem B-Plan Nr. 143).

Mit den zum Schutz des Gebäudes Husumer Straße 237 vorgenommenen Immissionsbegrenzungen im B-Plan Nr. 143 wird sichergestellt, daß die Firma Motorola den Nachtimmissionswert von 45 dB(A) unter Berücksichtigung eines 7,00 m hohen Lärmschutzwalles einhalten kann. Die Verträglichkeit zwischen dem Betrieb von Motorola und der vorhandenen Nachbarbebauung ist damit gewährleistet.

Das zeitliche Zusammentreffen von Immissionen aus den B-Plänen Nr. 135 und Nr. 143 wird wegen der unterschiedlichen Betriebsstrukturen -

im Bereich des B-Plans Nr. 143: Industrieproduktion mit Schichtarbeitszeiten,  
im Bereich des B-Plans Nr. 135: Handwerks- und Großhandelsbetriebe mit den üblichen Arbeitszeiten -

für unwahrscheinlich gehalten. Entsprechende Orientierungswertüberschreitungen sind daher eher theoretischer Natur.

Insgesamt sind die verbleibenden Überschreitungen der Orientierungswerte somit vertretbar.

- An der Wohnbebauung westlich der Husumer Straße (allgemeines Wohngebiet) wird der Orientierungswert tags von 55 dB(A) eingehalten. Um die nicht auszuschließende nächtliche Stellplatzbenutzung eines Großbetriebes zu ermöglichen, sind in der Nacht Emissionsfestsetzungen erforderlich, die für die Wohnbebauung westlich der Husumer Straße zu Beurteilungspegeln führen, die den Orientierungswert von 40 dB(A) um etwa 8 dB(A) überschreiten.

Über dem Orientierungswert nachts liegende Beurteilungspegel sind vertretbar, da diese von dem heute schon vorhandenen Straßenverkehrslärm auf der Husumer Straße ständig verdeckt werden:

- Unter hohen Vorbelastungen auf der Husumer Straße ergibt sich durch die Orientierungswertüberschreitung keine Verschlechterung der derzeitigen Situation.
- Betrachtet man die über die gesamte Nacht ermittelten Vorbelastungen auf der Husumer Straße, so ergeben sich Beurteilungspegel aus Straßenverkehrslärm, die um etwa 10 dB(A) oberhalb des Gewerbelärms liegen. Die Verdeckung ergibt sich speziell daraus, daß es sich im Fall nächtlicher Stellplatzbenutzung im Gewerbegebiet um eine mit dem Straßenverkehrslärm vergleichbare Geräuschart handelt.
- Nächtliche Schichtwechselfahrten fallen üblicherweise in die Zeit zwischen 05.00 Uhr und 06.00 Uhr. Für die Vorbelastung typische Erfahrungswerte für die Straßenbelastung in dieser Stunde betragen etwa 30 % der gesamten nächtlichen Belastung (eher noch höhere, sichere Seite).  
Unter Verwendung eines niedrigen LKW-Anteiles von 5 % (tags 8 %) liegen die Straßenpegel bei den vorgeschlagenen Festsetzungen für die Emissionsbeschränkungen der gewerblichen Flächen etwa 13 dB(A) oberhalb des Gewerbelärms (Anmerkung: das Verhältnis von Straßenverkehrslärm zu Gewerbelärm wird durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch die neuen Betriebe in der betreffenden Stunde noch günstiger).
- Für die Wohngebäude westlich der Kiesgrube (östlich der Husumer Straße, Mischgebiet) lassen sich mit den vorgeschlagenen Emissionsbeschränkungen die Orientierungswerte tags und nachts von 60 dB(A) bzw. 45 dB(A) einhalten.
- Für das Wohngebäude an der Friedenskirche (Fläche für Gemeinbedarf, Schutzwürdigkeit einem Mischgebiet vergleichbar) werden die Orientierungswerte tags und nachts von 60 dB(A) bzw. 45 dB(A) eingehalten.

- An den Wohngebäuden östlich der Straße Am Sophienhof (allgemeines Wohngebiet) erhält man für die maximal zulässigen Immissionen im neuen B-Plan 143 bei Berücksichtigung der plangegebenen Vorbelastungen aus dem B-Plan Nr. 135 Beurteilungspegel, die rechnerisch bis zu 0,3 dB(A) tags bzw. 0,9 dB(A) nachts oberhalb der Orientierungswerte (55 dB(A) tags, 40 dB(A) nachts) liegen. Überschreitungen dieser Größe sind bedeutungslos.

Bezüglich der Verkehrsbelastungen auf den öffentlichen Straßen Am Sophienhof und der Otto-Hahn-Straße sind vor dem Hintergrund einer Beurteilung auf der Grundlage von Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1, Schwierigkeiten generell nicht zu erwarten (Anmerkung: das gilt selbstverständlich auch für die über dem Orientierungswert liegenden Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV).

Im Zusammenhang mit der Betrachtung des durch nächtlichen Schichtwechsel entstehenden anlagebezogenen Verkehrs eines großen im Plangeltungsbereich anzusiedelnden Betriebes werden ergänzend folgende Vorkehrungen getroffen.

- PKW-Zufahrt über die Otto-Hahn-Straße, so daß aufgrund kurzer Fahrwege die Belastungen für die angrenzende Wohnbebauung minimiert werden,
- Verlegung der Einmündung der Straße Hasenhof nach Süden bis an die geplante Gewerbefläche heran, um einen durchgehenden Lärmschutzwall an der Ostseite der Straße Am Sophienhof zu ermöglichen.
- Errichtung eines Lärmschutzwalles an der Ostseite an der Straße Am Sophienhof mit einer Höhe von 5,0 m über Gelände. Auch wenn Überschreitungen der Immissionsrichtwerte - bezüglich des anlagebezogenen Verkehrs auf öffentlichen Straßen in der lautesten Straße nachts - verbleiben können, ergeben sich aufgrund der vorgeschlagenen Maßnahmen Verbesserungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan.

#### 4.8 Mischgebiet

Das im Nordwesten des Planbereichs gelegene Grundstück Husumer Straße 237 wird für Wohnzwecke genutzt. Um eine Beeinträchtigung der Wohnnutzung durch die gewerbliche Nutzung zu vermeiden, hat das Ingenieurbüro Masuch & Olbrisch im Rahmen der lärmtechnischen Untersuchung auch geprüft, ob Lärmschutzmaßnahmen zur Bewältigung dieses Konflikts in Frage kommen. Sie sind zu dem Ergebnis gekommen, daß ein Erwerb des Grundstückes durch die Stadt und die Aufgabe der Wohnnutzung die beste Lösung wären. Es werden daher intensive Ankaufsverhandlungen mit dem Grundstückseigentümer geführt.

In einer ergänzenden Untersuchung hat das Ingenieurbüro Masuch & Olbrisch geprüft, welche Vorkehrungen zum Schutz der Wohnbebauung im Falle ihres Fortbestandes getroffen werden müßten. Die Untersuchung ergab, daß durch die Errichtung eines 7,00 m hohen Lärmschutzwalles und entsprechende Emissionsbegrenzungen im Bebauungsplan Nr. 143 die Orientierungswerte für Mischgebiete eingehalten werden können. Der Bereich des Wohngrundstücks wird daher als Mischgebiet ausgewiesen.

Die festgesetzten Immissionsschutzmaßnahmen sollen aber erst dann realisiert werden, wenn die Verhandlungen mit dem Eigentümer des Grundstückes Husumer Straße 237 nicht zum Verkauf des Grundstückes an die Stadt führen. Die Stadt ist sich darüber im klaren, daß die Errichtung des geplanten Lärmschutzwalles eine erhebliche Beeinträchtigung des Wohnwerts auf dem Grundstück Husumer Straße 237 darstellen würde. Zu berücksichtigen ist jedoch, daß dieses Gebäude ursprünglich im Außenbereich nach § 35 BauGB errichtet wurde. Es genießt nicht den gleichen Schutz wie ein im planmäßigen Wohngebiet errichtetes Gebäude. Der Wunsch des Eigentümers, die Nutzung entgegen der bisher geltenden Festsetzungen fortzusetzen, läßt sich nur berücksichtigen, wenn entweder der Abstand zur gewerblich genutzten Fläche erheblich vergrößert wird oder aktiver Lärmschutz vorgesehen wird.

Da die Stadt auf die Ausnutzung der knapp gewordenen Gewerbeflächen angewiesen ist und insbesondere die Ansiedlung der Firma Motorola höchste Bedeutung für die Stadtentwicklung und die Sicherung von Arbeitsplätzen hat, bleibt nur die letztgenannte Möglichkeit. Dabei ist der gesundheitlichen Vorsorge Vorrang zu geben vor den ästhetischen Ansprüchen an das Wohnumfeld. Die Stadt ist bereit, für eine entstehende Wertminderung im berechtigten Umfang Entschädigung zu leisten.

## **5. Grünordnung**

Für den Gesamtbereich der B-Pläne Nr. 135 und 143 liegt ein Grünordnungsplan vom November 1990 vor, auf dessen Grundlage der B-Plan Nr. 143 grünordnungsrelevante Festsetzungen übernommen hat. Der Grünordnungsplan verfolgt folgende landschaftsplanerische Entwicklungsziele:

- Schaffung einer Grünverbindung zwischen dem Landschaftsschutzgebiet Scherrebehtal und Flensburg-Weiche,
- Aufnahme einer Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer,
- weitestmöglicher Erhalt vorhandener Landschaftselemente, des Reliefs und des Bodens in den geplanten Baugebieten,

- großzügige Neupflanzung heimischer/standortgerechter Laubgehölze an den Erschließungsstraßen und auf den Grundstücken in den Baugebieten,
- Bereitstellung genügender Sickerflächen innerhalb der bebauten Bereiche zur Sicherung der Grundwasserneubildung,
- Verbesserung des Wanderwegesystems für die Naherholung.

Im B-Plan Nr. 143 wurden folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Grünverbindung zwischen Scherrebechtal und Weiche als öffentliche und erlebbare Landschaftseinheit mit Rad-/Wanderweg und Versickerungsmulden, Flächen = 39.580 m<sup>2</sup>,
- Erschließungsstraßen mit alleeartiger Bepflanzung (hochstämmige Stileichen) auf 5 m breitem Pflanzstreifen,
- Gliederung der Gewerbeflächen mit 3 m breiten Gehölzstreifen entlang der Grundstücksgrenzen (betroffene Fläche kann nur angenommen werden, weil diese Maßnahme abhängig ist von der Zahl der anzusiedelnden Betriebe, Fläche ca. 2.520 m<sup>2</sup>),
- 35 m breites Anpflanzgebot mit Wanderweg in einem Redder auf der Südseite des B-Planes.

Aufgrund der neuen Anforderungen verschieben sich die Grünfestsetzungen zum Teil räumlich, aber nicht sachlich. Im Rahmen der B-Planänderung werden folgende Festsetzungen getroffen:

- 20 m breiter Schutzstreifen entlang der Husumer Straße mit Anpflanzgebot (Seite 57 Grünordnungsplan),
- Gestaltung von Einfriedigungen (textl. Festsetzung Nr. 5),
- flächenhafte Grünzonen mit betriebsorientiertem Freiraumcharakter (private Grünfläche) einschließlich Versickerungsflächen für unbelastetes Oberflächenwasser auf der West- und Ostseite des Gebäudekomplexes. Bei der landschaftspflegerischen Entwicklung dieser Flächen sind die beschriebenen Inhalte des Grünordnungsplanes (Seite 55) zu berücksichtigen. Flächengröße: 29.920 m<sup>2</sup>
- 15 m breite öffentliche Grünfläche mit Rad-/Wanderweg in einem Redder auf der Westseite des B-Planes (Integration des heute vorhandenen Feldweges), Flächengröße: 5.800 m<sup>2</sup>
- Gliederung der Stellplatzanlagen mit Bäumen:  
1.100 Stellplätze (Verhältnis 4:1), Anzahl der Bäume: 275  
Flächengröße: 3.300 m<sup>2</sup> (12 m<sup>2</sup> pro Exemplar)

- Gliederung der Gewerbeflächen außerhalb des Motorola-Geländes mit 3 m breiten Gehölzstreifen entlang der Grundstücksgrenzen.

Die Versickerung und Verdunstung von unbelastetem Oberflächenwasser wird integraler Bestandteil der Freianlagengestaltung. Rechtsgrundlage hierfür ist die städtische Abwassersatzung vom 01.07.1995.

Aus den neuen und fortfallenden Festsetzungen ergibt sich folgende Bilanzierung:

<b>Fortfallend (Alt)</b>		<b>Neu</b>	
Flächen Grünverbindung	32.700 m <sup>2</sup>	Privatgrünfläche	29.920 m <sup>2</sup>
Fläche Grundstücksgrenzen	2.520 m <sup>2</sup>	Grundstücksgrenzen	-
Fläche Straßenbepflanzung	6.400 m <sup>2</sup>	Fläche Stellplatz Bäume	3.300 m <sup>2</sup>
		Öffentliche Grünfläche	6.155 m <sup>2</sup>
	41.620 m <sup>2</sup>	(Div.: 2.245 m <sup>2</sup> )	38.375 m <sup>2</sup>
Bäume an Erschließungsstr.	75 Ex.	Husumer Straße Nord	15 Ex.
		Stellplatz Bäume	275 Ex.
<b>Gesamt:</b>	75 Ex.		290 Ex.

Die Gegenüberstellung verdeutlicht eine fast ausgeglichene Bilanz in der Fläche und eine positive in den Baumzahlen:

Der geänderte Eingriffstatbestand wird durch geänderte Ausgleichsvorhaben abgegolten. Die ursprünglich direkte Wegeverbindung durch das Gewerbegebiet wird nach Süden verschwenkt auf den verbleibenden Grünzug. Hier ergeben sich qualitative Vorteile gegenüber der alten Planung durch eine wesentlich bessere landschaftliche Einbindung. Die Ansiedlung des Großbetriebes an dieser Stelle erfordert eine zusammenhängende Gewerbefläche, die nicht durch Straßen oder öffentliche Grünflächen getrennt wird.

Der große niveaugleiche Industriekomplex mit langen durchgehenden Arbeitsabläufen und -bändern verursacht gegenüber der kleinteiligeren Gewerbeansiedlung einen zusätzlichen Eingriff in topographische Abläufe. Mit dem Bauantrag ist ein vorhabenbezogener landschaftspflegerischer Begleitplan über die Gestaltung der Grünflächen auf der Basis des vorliegenden Grünordnungsplanes vorzulegen.

Die rechtliche Absicherung dieser Vorgehensweise erfolgt über den privatrechtlichen Kaufvertrag und über Auflagen in der Baugenehmigung.

## 6. Hochspannungsleitungen

Das Gebiet wird von zwei parallel geführten in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Hochspannungsleitungen überspannt. Aufgrund der in den USA üblichen Standards ist von Motorola als Investitionsvoraussetzung die Gewährleistung genannt worden, daß das Gebäude der Fabrik nicht überspannt werden darf und daß ein Abstand von 30 m vom Gebäude im Endausbauzustand eingehalten werden muß. Aus diesen Gründen ist eine Verlegung

der Leitungen notwendig. Die Prüfung einer unterirdischen Verlegung hat ergeben, daß dieses von der Kostenseite (15 Mio. DM) nicht darstellbar ist und zudem durch den Wechsel in der Verlegungsart auch kaum zu beherrschende technische Probleme auftreten.

Die Anforderungen des Unternehmens können erfüllt werden, wenn die östliche der beiden Leitungen um 45 m nach Osten verschoben wird und die andere Leitung auf einen Abstand von 25 m an diese heranrückt. Durch diese geringfügige Verschiebung bleibt ein ausreichend großer Abstand zu dem weiter östlich gelegenen Wohngebiet bestehen. Der geringste Abstand zwischen dem Wohngebiet und der neuen Trasse der Freileitungen beträgt 250 m, so daß eine Beeinträchtigung des Wohngebietes nicht unterstellt werden kann.

## 7. Gliederung des Gebietes

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von 29,18 ha. Es wird wie folgt gegliedert:

Gewerbeflächen	ca.	22,41 ha
davon mit Anpflanzgebot		
versehene private Grünfläche	ca.	3,61 ha
Verkehrsflächen	ca.	1,62 ha
öffentliche Grünflächen	ca.	6,15 ha
<b>Gesamtfläche</b>	<b>ca.</b>	<b>30,18 ha</b>

## 8. Erschließungsbeiträge

Nach den Vorschriften der §§ 127 ff. BauGB in Verbindung mit der Erschließungsbeitragssatzung erhebt die Stadt Flensburg einen Erschließungsbeitrag für die erstmalige endgültige Herstellung einer Erschließungsanlage und zwar in Höhe von 90 % des Erschließungsaufwandes von den Eigentümern bzw. Erbbauberechtigten der erschlossenen Grundstücke. Der Stadtanteil beträgt 10 %. Sofern ein Erschließungsbeitrag nicht in Betracht kommt, erhebt die Stadt zur Deckung des Aufwandes für die Verbesserung sowie den Aus- und Umbau von bereits erstmalig hergestellten Straßen, Wegen und Plätzen gemäß § 8 Kommunalabgabengesetz in Verbindung mit der Straßenbeitragssatzung von den Grundstückseigentümern bzw. von den an der Nutzung der Grundstücke dinglich Berechtigten, denen der Ausbau Vorteile bringt, einen Ausbaubeitrag. Dieser liegt zwischen 25 und 75 % des Ausbaaufwandes. Die Kosten der Grundstücksentwässerung gehören zu den Einrichtungen der städtischen Abwasseranlagen, deren Herstellungskosten durch Anschlußbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz sowie der Beitrags- und Gebührensatzung der Stadt Flensburg gedeckt werden.

## 9. Sonstiges

### 9.1 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Wasser, Strom und Fernwärme sowie die Abfallbeseitigung kann sichergestellt werden. Die Entsorgung erfolgt durch den Anschluß an die zentrale Kläranlage.

### 9.2 Öffentlicher Nahverkehr

In der Husumer Straße verkehrt eine Buslinie, die das Gewerbegebiet an den ÖPNV anbindet.

Im Auftrag



Dr. Peter Schroeders

