

# **Begründung zum Bebauungsplan "Junkerhohlweg / Stiftstraße" ( Nr. 202)**

## **1. PLANBEREICH**

Der Bereich des Bebauungsplanes wird begrenzt durch

- im Norden: den südlichen Grenzen der Bebauung Harrisleer Straße 11a, 11b, 9a, Neustadt 47, Flurstück 287 der Flur E 48 und Junkerhohlweg 19,
- im Osten: dem Junkerhohlweg,
- im Süden: der Bebauung südlich der Stiftstraße,
- im Westen: dem Bundeswehrgelände.

## **2. RECHTLICHE GRUNDLAGEN**

### **2.1 Rechtsgrundlagen**

Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanzV) sowie die Landesbauordnung (LBO).

### **2.2 Flächennutzungsplan**

Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 BauGB aus dem seit 1970 wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt, der den Planbereich als gemischte Baufläche und Bundeswehrfläche darstellt.

Zur Zeit wird der Flächennutzungsplan neu aufgestellt. Seine Darstellungen für den Planbereich weisen das Gebiet als gemischte Baufläche Typ 2 aus: Mischung von Handel, Dienstleistungen, produzierendem Gewerbe, Wohnnutzungen,

Einfügung in die Dichte umliegender Bauflächen. Außerdem wird ein Standort für sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen dargestellt.

### **2.3 Aufzuhebende Pläne**

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes treten innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches außer Kraft:

- Der Fluchtlinien- und Bebauungsplan für das Gebiet zwischen Waldstraße, Norderallee, Harrisleer Straße, Neustadt, Junkerhohlweg und Duburger Straße, förmlich festgestellt am 8.6.1954, und dessen Änderung, förmlich festgestellt am 19.3.1962.

- Der Bebauungs- und Fluchtlinienplan für das Gebiet Neustadt / Apenrader Straße, förmlich festgestellt am 2.10.1961.

### **2.4 Weitere Vorschriften**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die "Satzung der Stadt Flensburg zum Schutz der Bäume in der Stadt Flensburg" vom 11.11.1992.

## **3. GRÜNDE FÜR DIE PLANAUFSTELLUNG**

In Teilen der Flensburger Nordstadt sind erhebliche bauliche und funktionale Mängel vorhanden. Im Planbereich sind zum einen durch die Truppenreduzierung (Aufgabe der militärischen Nutzung der Junkerhohlwegkaserne), zum anderen durch die Betriebsverlagerung eines größeren, dort ansässigen Eisenwarenhandels, Entwicklungen zu erwarten, die die planerische Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfordern.

Die Gesamtmaßnahme dient dazu, das Image der gesamten Neustadt aufzuwerten. Neue Nutzungen sollen den Standort stärken und neue Grünstrukturen sollen dieses Quartier ökologisch aufwerten.

In der Rahmenplanung zur Neustadt werden die städtebaulichen Ziele erarbeitet. Der Rahmenplan befindet sich in der Aufstellung.

Um eine städtebauliche Ordnung auf den Grundstücken im Planbereich zu erreichen, wurde der Aufstellungsbeschuß zum Bebauungsplan am 21.5.1992 von der Ratsversammlung gefaßt.

## **4. GESCHICHTLICHE ENTWICKLUNG UND VORHANDENE NUTZUNG**

Die Neustadt ist ein Stadtteil Flensburgs, der sich nördlich des Nordertores ab 1777 entwickelte. Mit der Aufhebung des Bauverbotes für Wohnhäuser vor dem Tor, wurden Wohn- und Geschäftshäuser errichtet.

Um willkürliches Bauen vor dem Tor zu verhindern wurde der Magistrat 1795 beauftragt, einen Plan zu entwerfen, nach dem die Entwicklung vor dem Nordertor gesteuert werden soll. Nicht nur die Schönheit des Ganzen, sondern mehr die Sicherheit vor Brandschäden sollte der Plan berücksichtigen. Deshalb wurden Plätze zwischen den Häusern gelassen, die nicht bebaut werden durften.

Das Schleswig-Holstein-Lauenburg Handelsadreßbuch von 1820 nennt für die Neustadt an Fabriken nur eine Zuckerfabrik, eine Weinhandlung, eine Ziegelei und eine Kalkbrennerei. Als Sehenswürdigkeit galt damals der "Kallsche Garten", der sich von der Höhe des Junkerhohlweges abwärts erstreckte und in Terrassen angelegt war. Hieran erinnert der Name der Gartenstraße.

Die Geschichte der Stadt Flensburg als Soldaten- und Garnisonsstadt beginnt im 15. Jahrhundert mit der Errichtung der Duburg-Kaserne. 1893 wurde die Junkerhohlweg-Kaserne als sogenannte städtische Kaserne erbaut. Beide Kasernen sind Beispiele für die damals vorherrschende Backsteinarchitektur.

Auf dem Gelände der Kaserne wurden nach der Jahrhundertwende ein Exerzierhaus, eine Reithalle, eine Schmiede und Pferdeställe gebaut. Nach Aufgabe der Nutzung als Kaserne war im Hauptgebäude am Junkerhohlweg der Standortälteste untergebracht.

Im Rahmen der Truppenreduzierung wurde auch diese Nutzung aufgegeben. Das Gebäude der Junkerhohlwegkaserne wird zur Zeit umgebaut. Es werden Wohnungen unterschiedlicher Größe in das Gebäude eingebaut.

Die Nebengebäude (Reitstall, Schmiede etc.) wurden schon vor Jahrzehnten aus der militärischen Nutzung herausgenommen. Gewerbebetriebe etablierten sich, bis diese schließlich auch einen anderen Standort erhielten. Jetzt stehen die Gebäude teilweise leer oder dienen als Lager. Nördlich und südlich des Kasernengeländes findet man gemischte Strukturen von Gewerbestandorte und Wohnnutzungen.

Nördlich und östlich angrenzend an das Plangebiet schließt der zentrale Einkaufsbereich, das Stadtteilzentrum Neustadt an. Hier sind gemischte Nutzungsformen vorhanden:

die Erdgeschoßzonen werden geprägt durch Geschäftsnutzungen, während die meisten Obergeschosse dem Wohnen vorbehalten bleiben. Eingestreut in die Bebauung sind verträgliche, nicht störende gewerbliche Nutzungen, wie z.B. eine Kornbrennerei, ein Hotel, mehrere Gaststätten und ein Kfz-Reparaturbetrieb im Randbereich. Eine Polizeistation ist ebenfalls vorhanden. Die typischen Nutzungen eines Stadtteilzentrums mit Geschäften und Dienstleistern, die den täglichen periodischen Bedarf der Bevölkerung decken, sind an diesem Standort vorhanden.

Die vorhandene Wohnsituation im Umfeld des Planbereiches und im Plangebiet wird durch die überalterte Gebäudestruktur als schlecht eingestuft. Zur Stärkung der Wohnfunktion im Gebiet sind neue, qualitativ hochwertige Wohnungen

erforderlich, die das Gebiet im gesamten Stadtgebiet wieder konkurrenzfähig machen, vor einem weiteren sozialen Abrutschen bewahren und geeignet sind, das Image des Stadtteils zu stärken. Es sollen auch attraktive Arbeitsplätze im Quartier geschaffen werden. Die Aussiedlung eines großen Betriebes und nachfolgender Leerstand der Gebäude bieten die Entwicklungschance für das Baugebiet. Es sollen ca. 100 Wohnungen und zusätzliche Arbeitsplätze im Baugebiet geschaffen werden, was eine wirtschaftliche Alternative für die Grundstückseigentümer und die Chance für die Neuentwicklung des Gebietes beinhaltet.

## **5. STÄDTEBAULICHE MASSNAHMEN**

### **5.1 Allgemeines Planungskonzept**

Im Planbereich sind Entwicklungen zu beobachten, die die planerische Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfordern. Durch die Veränderungen (Truppenabbau und Standortverlagerung eines großen Betriebes) bestehen Chancen für eine nachhaltige Stärkung des innenstadtnahen Wohnens sowie einer besseren Auslastung der vorhandenen Infrastruktur.

Es soll ein differenziertes Wohnungsangebot in Verbindung mit hochwertigen Arbeitsplätzen in einem hochwertigen städtebaulichen Ensemble geschaffen werden. Im Zusammenhang mit dem erhaltenen Gebäude der Junkerhohlwegkaserne können sowohl individuelle Stadthäuser als auch Geschosswohnungsbau (Sozialwohnungen mit ergänzenden Gemeinbedarfseinrichtungen) geschaffen werden.

### **5.2 Städtebauliche Ziele**

Im Baugebiet gelten die Ziele einer erhaltenden Stadterneuerung. Die vorhandenen Strukturen sind zu schützen und zu ergänzen, städtebauliche Defizite im Stadtgrundriß sind auszugleichen.

Das städtebauliche Gefüge soll nach Norden eine deutliche Zäsur bilden und sich in seiner Struktur insbesondere auf die Junkerhohlwegkaserne ausrichten.

Es gilt:

- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung,
- Ausnutzen der Chancen für die Stadtteilentwicklung in der Neustadt,
- Neuordnung von gemischten Bauflächen auf Flächen ausgelagerter Betriebe,
- Ansiedlung von hochwertigen Büroarbeitsplätzen,

- Stärkung des innenstadtnahen Wohnens durch die Bereitstellung unterschiedlicher Wohnformen,
- Verbesserung der Infrastrukturauslastung,
- Flächenentsiegelung und Sicherung eines nutzbaren wohnbezogenen Grünanteils.

### **5.3 Städtebauliche Defizite**

In direktem Nebeneinander sind untergenutzte Grundstücksteile und historische Bauformen anzutreffen. Die Bausubstanz der Junkerhohlwegkaserne ist so gut erhalten, daß derzeit ein Umbau zu Wohnungen stattfindet, womit der Wohnstandort insgesamt gestärkt wird.

Auf den ehemals gewerblich genutzten Flächen ist teilweise eine sehr schlechte Bausubstanz vorzufinden. Um die Ziele erreichen zu können, sind diese Gebäude als künftig fortfallende Gebäude im Bebauungsplan gekennzeichnet.

### **5.4 Entwicklungsziele**

Die Junkerhohlwegkaserne wird zu einem Wohngebäude umgebaut. Die Fassade wird nicht verändert. Lediglich innerhalb des Gebäudes werden in Abstimmung mit der Denkmalpflegebehörde bauliche Veränderungen durchgeführt.

Der aufgegebene Gewerbestandort wird zu einem Mischgebiet entwickelt, in dem ab den ersten Obergeschossen Wohnungen vorgesehen werden. Büroarbeitsplätze und nicht störende Betriebe sollen in die Planung mit einbezogen werden, deshalb sind in Mischgebieten, die mit (1) gekennzeichnet sind, ab dem ersten Obergeschoß nur Wohnungen zulässig.

Südlich der Stiftstraße werden die Grundstücke als Besonderes Wohngebiet (WB) festgesetzt, um so die vorhandene bauliche Struktur zu erhalten und den Zielen entsprechend weiterentwickeln zu können. Die vorgesehenen Nutzungen sollen den Wohn- und Bürostandort Neustadt weiterentwickeln und neue Impulse für die Entwicklung des Stadtteils fördern. Ziel ist, ein identifizierbares Quartier zu schaffen, das räumliche Qualitäten neu schafft und Verbindungen zu bestehenden Landschaftselementen herstellt.

Zur Sicherstellung der funktionalen Verbindung mit den Freiräume westlich des Bebauungsplangebietes wird während der Rahmenplanung Neustadt ein Freiraumkonzept entwickelt, daß die besondere städtebauliche Bedeutung der Junkerhohlwegkaserne unterstreicht.

Die Planungen im Bebauungsplangebiet stellen eine bedeutende Maßnahme zur Neugestaltung der gesamten Neustadt dar, deren Wert als Wohnstandort

nachdrücklich unterstützt werden soll. Die Fußgängerverbindungen im Plangebiet sollen durch die Planung verbessert werden.

### **5.5 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**

Der zentrale Bereich des Plangebietes wird als Mischgebiet (MI) festgesetzt, das Grundstück der Junkerhohlwegkaserne und die Grundstücke südlich der Stiftstraße werden als Besonderes Wohngebiet (WB) festgesetzt.

Der Teil des Mischgebietes, der mit neuer Bausubstanz entwickelt werden soll, wird mit der Maßgabe festgesetzt, daß ab dem 1. Obergeschoß nur Wohnungen zulässig sind. Diese Festsetzung soll die Entwicklungsziele fördern. Eine Mischung der Funktionen Wohnen und Arbeiten soll erreicht werden um so die Ziele eines ökologischen Stadtumbaus erreichen zu können. Damit können Verkehre, Immissionen, Emissionen und Wegzeiten auf ein Minimum reduziert werden. Die besondere Lage des Plangebietes in der Nähe des Schwarzenbachtals und die Nähe zur Flensburger Förde begründen die gute Wohnlage im zentralen Bereich der Neustadt. Diese besonderen städtebaulichen Gründe rechtfertigen die Festsetzung, daß im Mischgebiet ab dem 1. Obergeschoß nur Wohnungen zulässig sein sollen.

Zentrum der zu entwickelnden Flächen ist eine private Parkanlage. Es sollen qualitativ hochwertige Wohngebäude entwickelt werden, gleichwohl soll die Möglichkeit bestehen, Arbeitsplätze an diesem Standort zu integrieren.

In den getroffenen Festsetzungen zur Bauweise wird dokumentiert, wie sich das Quartier weiterentwickeln soll. Zur Fixierung und Raumbildung der Baukörper werden Baugrenzen und Baulinien so festgesetzt, daß Landschaftselemente neu geschaffen (private Grünfläche - Park- ) und mit vorhandenen Landschaftselementen verknüpft werden (Schwarzenbachtal).

Die Ausnutzungswerte der Grundstücke, festgesetzt mit Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschoßflächenzahlen (GFZ), sind so getroffen, daß eine geordnete städtebauliche Entwicklung in Verbindung mit der erforderlichen wirtschaftlichen Ausnutzung der Grundstücke gesteuert werden kann.

Die Geschossigkeit orientiert sich an der im Nahbereich vorhandenen Bebauung, die zwei bis vier Geschosse aufweist. Im Plangebiet werden unter Berücksichtigung zu schaffender Freiraumqualitäten zwei bis drei Vollgeschosse festgesetzt. Im überwiegend bebauten Bereich orientieren sich die getroffenen Festsetzungen am Bestand.

Da vornehmlich Wohnungen und nicht störende Betriebe vorgesehen sind, wurden störende Betriebe wie Tankstellen und Gartenbaubetriebe generell ausgeschlossen.

Zum Schutz der Wohnbevölkerung, der städtebaulichen Bedeutung des Bereiches für den gesamten Stadtteil sowie aufgrund der Ausstrahlung des Gebietes auf den Stadtteil sind im Mischgebiet (MI) gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO zulässige Vergnügungstätten und im Besonderen Wohngebiet (WB) ausnahmsweise

zulässige Vergnügungsstätten nicht zulässig. Sie sind deshalb nicht zulässig, weil diese Einrichtungen (Spielhallen mit und ohne Gewinnmöglichkeiten, Sex- und Videoshops) die Qualität des Quartiers als Wohn- und Bürostandort beeinträchtigen und negative Auswirkungen auf das Quartier haben können. Aus Gründen des Milieuschutzes werden diese Vorschriften angewandt.

## **5.6 Denkmalschutz**

Im Plangebiet sind folgende Gebäude nach Denkmalschutzgesetz geschützt:

D = Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung

- Junkerhohlweg 17 - Junkerhohlwegkaserne, Hauptgebäude

K = Einfaches Kulturdenkmal

- Stiftstraße 1 und 3

E = Erhaltenswertes Gebäude

- Junkerhohlwegkaserne - ehemaliges Exerzierhaus.

Das ehemalige Exerzierhaus wurde um 1880 errichtet. 1925 wurde in dem Gebäude ein Pferdestall eingerichtet und die Halle danach als Reithalle genutzt. Das Haus ist ein gut erhaltener Fachwerkbau. Abgesehen von der Verblendung der Nordfassade ist die originale Gestaltung des Gebäudes weitgehend erhalten. Aus Sicht der Denkmalpflege wäre es wünschenswert, den Erhalt dieses Gebäudes durch eine angemessene Nutzung zu sichern. Das Gebäude hat aber nicht den Rang eines Kulturdenkmals und einem Abbruch wird von Seiten der Unteren Denkmalschutzbehörde zugestimmt, wenn dies für die sinnvolle Nutzung der Grundstücke erforderlich ist. Nach dem vorliegenden städtebaulichen Konzept ist der Fortfall dieses Gebäudes erforderlich, um so die angestrebten Entwicklungsziele realisieren zu können.

Ein strenges städtebauliches Konzept ist die Grundlage für die Ausgestaltung dieses Quartiers.

Das ehemalige Exerzierhaus ist in diesem Konzept nicht erhalten, da es durch seine Lage die Verbindung zum südlich angrenzenden Bereich nicht ermöglichen würde. Die vorgesehenen Nutzungen fordern außerdem eine höhere Grundstücksausnutzung, hier durch eine mehrgeschossige Bauform. Das ehemalige Exerzierhaus wurde neben anderen Gebäuden als künftig fortfallendes Gebäude gekennzeichnet.

## **5.7 Gemeinbedarfseinrichtungen**

Im Plangebiet sollen ca. 100 Wohnungen neu entstehen, die mit nicht störenden Arbeitsstätten in den Erdgeschossen im zentralen Planbereich durchsetzt sein können.

Schulen, Kindergärten, kirchliche Einrichtungen etc. sind außerhalb des Plangebietes in zumutbarer Entfernung (Neustadt) vorhanden. Da das Plangebiet an zentraler Stelle in der Neustadt liegt, können die vorhandenen Einrichtungen mit benutzt werden.

Ein Kinderspielplatz ist im Plangebiet in einer Größe von ca. 350 qm vorgesehen. Der Platz ist im zentralen Grünbereich integriert und fußläufig gut erreichbar.

Im Park ist eine Baufläche für ein Mehrzweckgebäude vorgesehen, das der Nutzung durch Quartiersbewohner vorbehalten bleibt.

## **7. ERSCHLIESSUNG**

### **7.1 Allgemein**

Das Plangebiet wird vom Junkerhohlweg und der Stiftstraße aus erschlossen. Der Junkerhohlweg ist ausgebaut, während die Stiftstraße verkehrsberuhigt ausgebaut werden muß. Zur inneren Erschließung sind Privatwege in das Grünordnungskonzept einzubeziehen.

### **7.3 Stellplätze / Parkplätze**

Die Stellplätze für die Wohnungen werden wie folgt untergebracht:

- Junkerhohlweg 17: auf dem Grundstück sind ausreichend Stellplätze vorhanden,
- Gebäude südlich der Stiftstraße: auf dem Grundstück sind ausreichend Stellplätze vorhanden,
- geplante zentrale Neubebauung: es wird eine Gemeinschaftsgarage im nördlichen Planbereich vorgesehen, die alle notwendigen Stellplätze aufnimmt,
- vorhandenes Mischgebiet Neustadt 17 d: auf dem Grundstück sind Stellplätze in ausreichender Zahl vorhanden.

Die Garagenanlagen wird über eine Stichstraße mit Wendehammer von der Amselstraße aus erschlossen. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, die Gemeinschaftsgarage auch von der Harrisleer Straße aus über ein privates Grundstück zu erreichen (hier jedoch nur für die Nutzung der Grundstückseigentümer).

Öffentliche Parkplätze werden im Straßenraum angeboten und beim späteren Ausbau der Stiftstraße in die Planung einbezogen.

## **8.0 BELASTETE FLÄCHEN**

Im Bereich des Bebauungsplanes sind Grundstücksflächen zu beachten, die aufgrund der Vornutzung Bodenverunreinigungen aufweisen können. Es werden nachfolgende Flächen benannt, wobei nur die Bereiche berücksichtigt werden, wo Umnutzungen geplant sind:

1. Stiftstraße 13

- Eigenbedarfstankstelle, Parkplatzflächen, Garagen und Werkstattbereich,

2. Junkerhohlweg 17

- Bereich der alten Schmiede,

3. Harrisleer Str. 9

- Tankanlage, Waschplatz und Garagen,

4. Junkerhohlweg 17

- Garagen- und Parkplatzflächen.

Nach allgemeinen Erfahrungen ist auf den genannten Verdachtsflächen mit Bodenverunreinigungen zu rechnen.

Im Bereich des Spielplatzes müssen die Flächen mit 35 cm unbelastetem Boden abgedeckt werden.

Bei Baumaßnahmen in den anderen gekennzeichneten Flächen ist der Bodenaushub gemäß der LAGA-Liste zu überprüfen, um den zukünftigen Entsorgungs- bzw. Verwertungsweg festlegen zu können.

Ein abschließender Bericht liegt noch nicht vor.

## **9.0 GRÜNORDNUNGSKONZEPT**

### **9.1 Ausgangslage**

Aus der vorbeschriebenen Stadtentwicklung ergibt sich heute folgendes Bild: die Grundstücke Stiftstraße 1 und 3 werden als Wohnhäuser genutzt. Entsprechend sind die Grundstücke mit Grünelementen gestaltet. Das Grundstück der Junkerhohlwegkaserne hat entlang des Junkerhohlweges einen alten Baumbestand, der zu schützen ist. Zwischen Stiftstraße und dem ehemaligen Exerziergebäude sind Großbäume vorhanden. Alle anderen Flächen sind versiegelt, meist mit Asphalt.

Der Planungsraum liegt im ehemals muldenförmig ausgebildeten Einlaufbereich des Schwarzenbaches in die Förde. Die topographisch flach ansteigenden Verhältnisse ließen eine Besiedelung ohne größeren Bodenabbau zu. Der ehemalige Fördehang dokumentiert sich noch heute in den nach Süden /

Südwesten und Westen außerhalb des Planbereiches stark ansteigenden Gelände.

So sind innerhalb des Geltungsbereiches folgende Geländesprünge markant:

- Amselstraße 1 m,
- Stiftstraße - Südbegrenzung B-Plan, ansteigend auf rd. 6 m,
- Stiftstraße - nördliche Seite zum alten Kasernengebäude 1 m.

Die intensive Ausnutzung der Gesamtfläche für wehrtechnische und anschließende gewerbliche Bedürfnisse hat zu einer erheblichen Bebauung mit begleitendem hohem Versiegelungsgrad geführt.

Aus dem Bestand in Verbindung mit zielplanerischen Funktionen ergeben sich folgende Forderungen:

- Erhaltung der Geländesprünge
- Erhaltung vorhandener Bäume
- Ergänzung der alleeartigen Bepflanzung Stiftstraße
- Erhöhung des unversiegelten Freiflächenanteils
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität in parkartigen Freiflächen
- Einbindung neuer Gebäude unter Berücksichtigung umliegender stadtästhetischer topographischer Abläufe.

## **9.2 Vorbereitende Planungen**

Der Planbereich wird erstmalig durch einen Bebauungsplan überplant.

Die durch den Bebauungsplan überplanten Grundflächen sind derzeit weitgehend überbaut bzw. versiegelt. Durch Abriß von Gebäuden und die Bebauung geplanter Bauflächen tritt im Verhältnis zum derzeitigen Zustand keine Reduzierung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes ein. Vor diesem Hintergrund wird die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht als Vorbereitung von Eingriffen in Natur und Landschaft bewertet. Insofern ist die Aufstellung eines Grünordnungsplanes nicht erforderlich.

Für den Bereich der Neustadt wird derzeit ein Rahmenplan erarbeitet, dessen ökologische Zielrichtung auf die umfangreiche Entsiegelung der Flächen abzielt.

Im Planbereich des Bebauungsplanes ist eine private Parkanlage als Verbindungselement zum Schwarzenbachtal vorgesehen. Damit sollen die rudimentär vorhandenen Grünelemente vernetzt werden und insgesamt die Grünstruktur nachhaltig verbessert werden.

## **9.3 Landschaftliche Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen**

Die Realisierung der Baumaßnahmen verursachen keinen Eingriff in den Landschaftshaushalt. Die vorhandenen Grünstrukturen werden erhalten und eine umfangreiche Flächenentsiegelung vorgenommen. Besonders naturschutzrechtlich

geschützte oder zu erhaltende lineare oder flächenhafte Biotope oder Lebensräume sind nicht vorhanden.

Es werden folgende Maßnahmen zur Verbesserung des Landschaftshaushaltes mit nutzbarem und gliederndem Freiraumcharakter geplant und festgesetzt:

- Herstellung einer privaten Parkanlage mit ca. 3.500 qm,
- Baumpflanzungen in der Stiftstraße im Parkplatzbereich (ca. 13 Baumstandorte für Großbäume),
- Baum- und Heckenpflanzung im Bereich der Stellplätze im MI-Gebiet (3 Standorte für Großbäume im Grünstreifen bzw. als Pflanzinsel von mind. 16 qm),
- Grünfläche mit 3 Großbäumen und Unterpflanzungen nördlich der Stichstraße, die von der Amselstraße ausgehend die Garagenanlage erschließen soll,
- Anpflanzgebot für Bäume und Sträucher östlich der Garagenanlage.

Die Parkanlage gliedert und fördert qualitativ und quantitativ den zentralen Bebauungsplanbereich:

- Die Grünstruktur des Quartiers wird eindeutig verbessert und
- die landschaftselementare Ausstattungsgrad erhöht.
- Statt asphaltierter Flächen wird eine Parkanlage geschaffen.

Insgesamt wird mit der Planung eine Grünstruktur entwickelt und Landschaftselemente neu in den Stadtraum eingefügt.

In der Übersicht ergibt sich folgende Flächenbilanzierung:

**Bestand:**

Bauflächen (Gebäude)	10.400 qm
Versiegelung	15.390 qm
davon Grandfläche	2.200 qm
davon Straßenverkehrsfl.	637 qm
Grünflächen	3.500 qm
Gesamtfläche	29.290 qm

**Planung:**

Bauflächen	19.978 qm
davon Gebäude 10.000 qm	
Verkehrsflächen	1.668 qm
Grünflächen	6.311 qm
Anpflanzgebote	983 qm
Kinderspielplatz	350 qm
Gesamtfläche	29.290 qm

Die vorstehende Erhebung verdeutlicht, daß der planerische Sollzustand nicht nur in den Freiflächen der Wohnqualität sondern insbesondere auch dem Anspruch der Medien Boden, Luft, Klima und Wasser einschließlich des Landschaftsbildes förderlich ist.

Somit ergibt sich eine erhebliche Verbesserung der gesamten stadtökologischen Situation im Planungsraum.

## **10. GLIEDERUNG**

Innerhalb des Plangebietes werden die Flächen wie folgt gegliedert:

- Bauflächen	ca.	19.978 qm
- Verkehrsflächen	ca.	1.668 qm
- Grünflächen	ca.	6.311 qm
- Anpflanzgebot	ca.	983 qm
- Kinderspielplatz	ca.	350 qm
- Gesamtfläche	ca.	29.290 qm

## **11. VER- UND ENTSORGUNG**

Die Versorgung mit Wasser, Strom, Fernheizung und Abfallbeseitigung sind gesichert. Die Entsorgung erfolgt durch Anschluß an die zentrale Kläranlage.

Zum Abstellen von Mülltonnen sind mehrere Standorte vorgesehen.

## **12. 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 Flensburg zur Deckung des Aufwandes für die Verbesserung sowie den Aus- und Umbau von bereits erstmalig endgültig hergestellten Straßen, Wegen und Plätzen gem. § 8 Kommunalabgabengesetz in Verbindung mit der Straßenbeitragssatzung von den Grundstückseigentümern bzw. von denen 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 Abwasseranlage, deren Herstellungskosten durch Anschlußbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz in Verbindung mit der Kanalbaubeitragssatzung der Stadt Flensburg gedeckt werden.

Im Auftrag

Peschke