

# **Begründung**

## **2. Änderung**

**für den Bebauungsplan "Gartenstadt Weiche" (Nr. 226 )  
Teilpläne A, B, C**

## 1. Plangeltungsbereich

Der Bereich des Bebauungsplanes liegt im Südwesten des Stadtgebietes. Er wird begrenzt durch:

**Im Norden:** den ehemaligen Standortübungsplatz West

**Im Osten:** die Waldfläche am "Mückenteich" und dem Jägerweg

**Im Süden:** die Straße Alter Husumer Weg

**Im Westen:** die Bahnstrecke Flensburg-Niebüll

## 2. Rechtliche Vorschriften

### 2.1 Rechtsgrundlagen

Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind das Baugesetzbuch (BauGB) mit den auf ihm beruhenden Rechtsverordnungen wie z. B. die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanZV), die Landesbauordnung (LBO) und das Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG).

### 2.2 Flächennutzungsplan

Der noch verbindliche Flächennutzungsplan ist unter Ausklammerung des Geländes der Briesenkaserne vom Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein genehmigt worden. Mit der Entwidmung des Geländes von der Sondernutzung "Bund" fällt das Gelände in die kommunale Planungshoheit.

Um dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen, hat die Ratsversammlung am 3.9.1998 die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Da gegen die Bauflächendarstellung bisher weder Anregungen noch Bedenken vorgetragen wurden, steht der F-Plan vor der endgültigen Beschlußfassung. Der Bebauungsplan ist aus den künftigen Darstellungen des F-Planes entwickelt, der den Planbereich als Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen und Grünflächen mit verschiedenen Zweckbestimmungen darstellt.

### 2.3 Weitere Vorschriften

Der Planbereich unterliegt der "Satzung der Stadt Flensburg zum Schutze der Bäume im Bereich der Stadt Flensburg" vom 26.1.1995 in der gültigen Fassung.

### 3. Gründe für die Planaufstellung

Das ehemalige Gelände der Briesenkaserne, das von der militärischen Nutzung entwidmet ist, liegt citynah zwischen Innenstadt und Umland und besitzt eine günstige Verkehrsanbindung. Aufgrund des angrenzenden Landschaftsraumes weist das Gebiet einen hohen Naherholungswert auf. Aufgrund dieser einzigartigen Verbindung soll auf dem rd. 77 ha großen Areal ein Wohngebiet mit kostengünstigen Einfamilienhäusern entstehen. Bestehende Gebäude sollen teilweise erhalten und in Mehrfamilienhäuser mit reihenhausähnlicher Aufteilung umgebaut werden. Beide Angebote sollen insbesondere junge Familien mit Kindern ansprechen, um so dem derzeitigen Trend zur Abwanderung in Umlandgemeinden entgegenzuwirken. Neben vielfältigen Gründen für eine Bauentscheidung im Umland wird auch die Verfügbarkeit von Grund und Boden gesehen. Die Entwicklungsmaßnahme Gartenstadt Weiche vergrößert das Angebot an Flächen in der Stadt Flensburg. Dadurch wird die Funktion Flensburgs als Oberzentrum gestärkt werden.

Darüber hinaus ist die Konversion von ehemals militärisch genutzten Flächen in zivil genutzte Flächen erklärtes Stadtentwicklungsziel. Das Projekt stellt einen Beitrag zum sparsamen Umgang von Grund und Boden dar. Eine neue Inanspruchnahme von Bauland wird dadurch begrenzt. Dem Vorhaben kommt somit eine große stadtentwicklerische Bedeutung zu.

Für den Stadtteil Weiche ergeben sich als Gemeinwesen neue Entwicklungschancen durch den Hinzuzug von jungen Familien. Die vorhandene Infrastruktur des Stadtteils Weiche wird gut ausgenutzt und ergänzt. Innerhalb des Gebietes sollen auch wohnungsnah Dienstleistungsarbeitsplätze entstehen.

Die städtebauliche Qualität der "Gartenstadt Weiche" soll die Wohnortentscheidung mitbestimmen. Das Gebiet soll sich marktkonform über funktionsfähige Bauabschnitte entwickeln.

#### **4. Städtebauliche Maßnahmen**

##### **4.1 Allgemeines Planungskonzept**

Das wichtigste übergeordnete Ziel besteht darin, bauwilligen Familien innerhalb des Stadtgebietes Häuser mit Baugrundstücken zu günstigen Baulandpreisen bereitzustellen.

Den städtebaulichen, ökologischen und architektonischen Anforderungen soll besondere Beachtung geschenkt werden.

Im Plangebiet befindet sich eine Vielzahl von Gebäuden, die militärisch genutzt waren. Sie sind von der Gebäudebeschaffenheit grundsätzlich auch für eine gewerbliche Nutzung geeignet.

Eine Untersuchung der Prognos AG (im Auftrag der TLG) hat ergeben, daß für eine kleinteilige gewerbliche Nutzung der Briesenkaserne über einen nicht absehbaren Zeitraum keine Verwertungschance besteht.

Ein Mangel an Gewerbeflächen besteht in Flensburg nicht. Es gibt viele leerstehende Hallen in Gewerbegebieten (ca. 50.000 m<sup>2</sup> Hallenfläche). Darüber hinaus stehen in Handewitt ausreichend neue Gewerbeflächen mit guter Verkehrsanbindung zur Verfügung.

Erfahrungsgemäß lassen sich spezielle betriebliche Anforderungen besser in neuen Gewerbegebäuden als in Bestandsgebäuden unterbringen.

Aus diesen Gründen werden die vielfältigen Hallenbauten abgebrochen. Alle Unterkunfts-, und ein Teil der Stabs- und Kammergebäude werden erhalten und einer neuen Nutzung zugeführt.

Zum Teil weist das Gelände einen hervorragenden Grünbestand auf, der in die Planung integriert ist und den Gebietscharakter bestimmt.

**Wichtige qualitative Leitbilder sind:**

- Entstehung eines grünen, vielfältigen Stadtteiles,
- Bildung von kleinräumlichen unterschiedlichen neuen Quartieren im Einklang mit der vorhandenen erhaltenen Bausubstanz,
- Ausnutzung der landschaftlichen Potentiale und des Naherholungswertes der Umgebung,
- Stärkung der Nachbarschaft und Identifikation der Bewohner mit ihrem Wohngebiet,
- Berücksichtigung der Belange von Familien, Kindern und alten Menschen,
- Verwirklichung eines ganzheitlichen ökologischen Konzeptes,
- Kostensparendes Bauen mit der Möglichkeit, zweigeschossige Einfamilienhäuser zu errichten,
- Entstehung von Arbeitsplätzen durch Umnutzung bestehender Gebäude im Sinne von Wohnen und Arbeiten.

Aufgrund der Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes muß das Gebiet marktkonform über funktionsfähige Bauabschnitte entwickelt werden. Für den Fall der Stagnation ist aufgrund der Bildung kleinräumlicher, unterschiedlicher Quartiere sichergestellt, daß städtebauliche Einheiten entstehen, die für sich abgeschlossen sind.

Die einzelnen Wohngebiete sollen ein hohes Maß an Identifikation der künftigen Bewohner ermöglichen.

Erschließungskonzept

Das Gebiet enthält eine gute Primäerschließung, an die die Erschließung der neuen Quartiere angeschlossen ist.

Überlegung zu Festsetzungen im Bebauungsplan

Bei der Formulierung der Festsetzungen sind bewußt Spielräume in Kauf genommen worden, ohne dabei von den Planungsvorstellungen abzuweichen.

Bedingt durch die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und des damit verbundenen Zeitraumes der Realisierung der Quartiere müssen wandelnde Rahmenbedingungen berücksichtigt werden.

#### 4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Entsprechend dem Planungskonzept mit den vielfältigen Leitbildern wurden die Festsetzungen entwickelt.

Die Zufahrten in die Gartenstadt Weiche sind durch baumbestandene Grünflächen eingefaßt. Sie bilden die Tore der drei Zufahrten des Gebietes.

##### Mischgebiete

Die Mischgebiete südöstlich des Baugebietes entlang des Alten Husumer Weges und des Jägerweges wurden festgesetzt, um in diesen Flächen bestehende Gebäude zu erhalten und hochwertige Büro- und Dienstleistungsarbeitsplätze anzusiedeln.

Diese Bebauung stellt ein Bindeglied zwischen der ungeordneten Straßenrandbebauung (außerhalb des B-Plan-Gebietes) und den Wohngebieten her.

*Aufgrund der Bewohnerzahl sollen Einkaufsmöglichkeiten in der Gartenstadt angesiedelt werden. Als mögliche Standorte hierfür kommen die Grundstücke in den Mischgebieten in Frage. Aus wirtschaftlichen Gründen lassen sich kleine Ladeneinheiten nicht ansiedeln, so dass zur Nahversorgung der Einwohner ein Lebensmittelmarkt errichtet werden soll. Dieser Ladentyp ist größer (ca.700qm Verkaufsfläche) und lässt sich daher nicht im Zentrum der Gartenstadt verträglich unterbringen. Es würde eine zusätzliche Verkehrsbelastung entstehen. Aus diesem Grunde wird die Einrichtung am Alten Husumer Weg untergebracht. Dieser Standort liegt so, dass die Entfernung von den Gebietsrändern für die Bewohner etwa gleich ist.*

*Die Lage hat den Vorteil, dass der Autoverkehr nicht in die Gartenstadt geleitet wird, sondern unmittelbar an der Erschließungsstraße abgefangen wird.*

*Die Tragfähigkeit und der Bedarf für diese Nahversorgung in der Gartenstadt Weiche sind durch ein dem Fachbereich vorliegendes Gutachten der Gesellschaft für Handels-, Standort- und Immobilienberatung mbH(Gesa) bestätigt worden.*

#### Allgemeine Wohngebiete

Es sind Allgemeine Wohngebiete festgesetzt, um den Nutzungskanon für Wohngebiete im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung zu öffnen. Damit soll ein planerischer Beitrag zur stärkeren Nutzungsmischung in Wohngebieten geleistet werden. Um Störkonflikte auszuschließen, werden die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

Es können auf der Basis von Grundstücksgrößen um 600 m<sup>2</sup> ca. 600 Einfamilienhäuser unterschiedlicher Typen realisiert werden. In Mehrfamilienhäusern in bestehenden Unterkunftsgebäuden werden ca. 230 Wohneinheiten in reihenhausähnlicher Anordnung geschaffen.

#### Maß der baulichen Nutzung

In der Höhe der Nutzungsziffern wurde berücksichtigt, daß teilweise bestehende Bebauung von Unterkunftsgebäuden zu Wohnzwecken umgenutzt wird und vorhandenen Bunkeranlagen erhalten bleiben. Sie werden als Keller umgenutzt (siehe Berechnung der GRZ und GFZ, WA Nr. A.05 - A.10, A.14 bis A.20, A.24 bis A.27, Anlage 1).

In den neuen Wohngebieten unterschiedlicher Typen sind mittlere Dichtewerte festgesetzt. Zum Landschaftsraum hin ist eine abnehmende Dichte vorgesehen, um die Zentralität des Quartiers zu wahren und die inneren Verkehrsströme zu optimieren.

Südöstlich des Zentrums (WA Nr. A.11 A.23) und nordwestlich des Zentrums (WA B.01 und B.02) sind die Nutzungsobergrenzen des Allgemeinen Wohngebietes in der GRZ um 0,2 überschritten worden, um die Errichtung von Gartenhof- bzw. Atriumhäusern insbesondere für alte Menschen zu realisieren.

Diese Form des Einfamilienhauses trägt aufgrund seiner städtebaulichen Eigenschaften zu einer sinnvollen städtebaulichen Verdichtung bei.

Neben den städtebaulichen Gründen, der Verdichtung der Bebauung im Zentrum (siehe § 17 (2) Ziff. 1 BauNVO) bilden die Gartenhof- bzw. Atriumhäuser als eine der ältesten bekannten Wohnformen einen Beitrag zum kosten- und flächensparenden Bauen. Entsprechend BauNVO § 17 (2) Ziff. 2 ist trotz der Überschreitung sichergestellt, daß die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gerade durch diese Wohnform nicht beeinträchtigt werden.

*In den Baufeldern Nr. A.15 und A.17 befinden sich zwei ehemalige Lehrsaalgebäude, die aufgegeben werden, da sich in Verbindung mit den benachbarten Reihenwohnanlagen keine Nutzung für Gemeinschaftsräume ermöglicht hat. Diese Baufelder sollen durch private Grünflächen ersetzt werden.*

#### Zahl der Vollgeschosse

Das Gebiet der ehemaligen Briesenkaserne ist in seinem Bestand von zweigeschossigen Gebäuden mit Steildächern geprägt. Da sich das Gebiet in städtischer Randlage befindet, sollen diese Höhen nicht überschritten werden. Die Festsetzung zweier Vollgeschosse mit Dachgeschoß ermöglicht es, zweigeschossige Einfamilienhäuser zu bauen, wodurch kompakte Hauslösungen ein flächen- und kostensparendes Bauen ermöglichen. Durch die zweigeschossige Bauweise können Dachausbauten entfallen und eine harmonische Dachlandschaft erzielt werden.

Um eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes auszuschließen, wird die Höhe der baulichen Anlagen *am Ortsrand* beschränkt. Die Höhenbegrenzung der Baukörper dient dem Ziel, ausgebaute Dachgeschosse oberhalb des 1. Obergeschosses *auszuschließen*. Um in den Landschaftsraum überzuleiten, ist die Höhenentwicklung zur Landschaft *durch maximale First- und Traufhöhen begrenzt. Die Firsthöhe wird weiter reduziert. Das gilt für die Baufelder, in der die Zahl der Geschosse von I+Dv in II festgesetzt wird.*

*Hierdurch sollen kompakte Baukörper mit ruhiger Dachlandschaft (Dachgauben nicht erforderlich) entstehen.*

Die Beschränkung von max. 2 Wohnungen pro Einfamilienhaus ist getroffen worden, um den Charakter des Gebietes zu wahren und das Verkehrsaufkommen im Quartier zu begrenzen.

#### Bauweise

Die Disposition der Baufelder ist so gewählt worden, daß eine städtebauliche Struktur zur vielfältigen Quartiersbildung entstehen kann. Die Grundstücke sind so angeordnet, daß auf beiden Straßenseiten gute Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse gegeben sind. Es sind sowohl aufgereimte Siedlungs- wie auch Clusterstrukturen vorhanden. Durch die Festsetzung von Baulinien werden die Straßenräume städtebaulich in ihrer Wirkung gefaßt. Die Anordnung der Baugrenzen ist so gewählt worden, daß gartenseitig große Abstände zwischen den Grundstücken entstehen. Dieses fördert die ungestörte Atmosphäre im privaten Gartenbereich. Die Vorgabe der Firstrichtung soll die Dachlandschaft ordnen und den gestalterischen Bezug der Häuser zu den Straßenräumen steigern.

Es wurde offene Bauweise mit Einzel-, Doppelhäusern und Hausgruppen festgesetzt, um den Charakter der Gartenstadt mit durchgrünten Grundstücken zu erreichen.

In den Bereichen der bestehenden Unterkunftsgebäude wird eine von der offenen abweichende Bauweise im Sinne von § 22 (4) BauNVO festgesetzt, so daß Gebäude über 50 m Länge zulässig sind (siehe WA Nr. A.05 bis A.10, A.14 bis A.20, A.24 bis A.27).

Dieses ist erforderlich, da die bestehenden Unterkunftsgebäude länger als 50 m sind.

Eine abweichende Bauweise gegenüber der geschlossenen Bauweise wurde in den Allgemeinen Wohngebieten WA Nr. A11, A23, B01, B02 festgesetzt, um Gartenhof- und Atriumhäuser zu ermöglichen.

#### Erschließungsgestaltung

Um eine kostengünstige Erschließung des Baugebietes zu erreichen, soll die vorhandene Infrastruktur der Straßen mit den Zufahrten von der Wohn- und Sammelstraße Alter Husumer Weg erhalten werden. Die Ringerschließungsstraße A inklusive der Mittelspange B (Erschließungsstraße B) bildet die Haupterschließung, an die schleifenförmige Wohnringe zur Quartierserschließung angeordnet sind. Von diesen Ringen zweigen die Wohnstraßen als Stiche ab. Auf diese Weise entsteht eine leistungsfähige Erschließung mit hierarchischem Aufbau. Die vorhandenen Erschließungsstraßen werden hinsichtlich der inneren Aufteilung der Verkehrsflächen überformt und zum größten Teil mit neuen Oberbelägen ausgestattet. Parkplätze für mind. 35 % der Wohneinheiten sind an geeigneten Stellen im öffentlichen Erschließungsraum vorhanden.

Die Straßenräume müssen in erster Linie die Verkehrsfunktionen verschiedener Klassifikationen erfüllen. Darüberhinaus sollen sie Kommunikationsräume für Nachbarschaften sein. In beruhigten Verkehrsbereichen können sie auch zum Spiel- und Aufenthaltsraum werden. Die Straßenräume erhalten durch Großbaumpflanzungen alleearartige Strukturen. Die Querschnitte der Straßen gehen aus den auf dem Bebauungsplan dargestellten Regelquerschnitten hervor.

*Die Breite der Erschließungsstraße Heidebogen muss vergrößert werden, um für die Versickerung des Oberflächenwassers ausreichende Muldenfläche neben der Fahrbahn vorzuhalten.*

Entlang der Erschließungsringe sind Radwege angeordnet. Unabhängig vom Straßennetz ist eine Haupt-Fuß- und Radwegeverbindung in der "Grünen Linie" und in dem "Naturnahen Grünzug" zur Landschaft vorhanden. Diese Wegeverbindung auf eigener Trasse führt zu einer Trennung des Fuß- und Fahrverkehrs. Über diese Verbindung ist auch der "Gartenstadtpark" angebunden.

#### Verkehrsgutachten

Die Auswirkungen der geplanten Wohnbebauung auf das vorhandene Straßensystem im Stadtteil Weiche wurden durch ein Verkehrsgutachten des Ing.-Büro Voß und Gosch untersucht. Es wurde festgestellt, daß zwischen Bestand und

der vorliegenden Planung keine Konflikte auftreten, die eine Nutzung der bestehenden Haupteerschließungsstraßen als Sammelstraße für das künftige Wohngebiet ausschließen.

#### Stellplätze/Carports/Garagen

Das Erfordernis zur Schaffung von Stellplätzen leitet sich aus dem Stellplatzersatz zur Landesbauordnung ab. Danach sind Stellplätze auf die ausgewiesene Nutzung und die anteilige Anzahl für Besucherinnen und Besucher in der Regel auf den Baugrundstücken herzustellen. In diesem Zusammenhang wird auf den § 19 Abs. 4 BauNVO bezüglich der 50%igen Überschreitung der zulässigen Grundfläche unter Beachtung der Kappungsgrenze verwiesen. In den Bereichen der Einfamilien-/ Doppelhäuser werden die Stellplätze auf dem Grundstück ggf. in Form von Carports oder Garagen nachgewiesen.

*Die Carports/ Garagen/ Stellplätze dürfen die straßenseitigen Baulinien nicht überschreiten. Durch diese Festsetzungen soll ein erlebbarer Straßenraum mit ungestörten Vorgärten entstehen.*

*Die seitlichen an die Baulinie angrenzenden Baugrenzen dürfen bis an die jeweilige Grundstücksgrenze mit Carports/ Garagen/ Stellplätzen überbaut werden.*

Die rückwärtigen Baugrenzen dürfen durch die Carports/ Garagen/ Stellplätze nicht überschritten werden, um die Gartenflächen entsprechend dem Gebietsscharakter für eine Begrünung freizuhalten.

In den bestehenden Unterkunftsgebäuden, die zu Mehrfamilienhäusern umgebaut werden, sind entlang der Erschließungsstraße Stellplätze angeordnet. Die Stellplätze sollen in einer Carportanlage zusammengefaßt werden, um die Gärten von den Verkehrsflächen abzuschirmen und Störungen der Wohnnutzung zu verringern.

In den Mischgebieten müssen die Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücksflächen dem Bedarf entsprechend nachgewiesen werden.

#### Öffentlicher Personennahverkehr

Die Gartenstadt wird an das öffentliche Personennahverkehrsnetz angebunden. Die Buslinien der AFAG verbinden über die Gartenstadtallee und den Jägerweg das Gebiet im 20-Minuten-Takt mit der Innenstadt. Es sind 3 Haltestellen innerhalb der Gartenstadt geplant.

#### **5. Grünordnung/Eingriff und Ausgleich**

*Die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft der 2.Änderung des Bebauungsplanes werden in der Bilanzierung des Eingriffs und des Ausgleichs der Landschaftsarchitekten kessler.krämer vom 15.09.2003 dargestellt und bilanziert.*

*Diese Textfassung liegt dem Fachbereich vor.*

#### **6. Abwägung zwischen GOP und B-Plan (2.Änderung)**

*Die Bilanzierung des Eingriffs und des Ausgleichs ergibt, dass ein zusätzlicher externer Ausgleich nicht erforderlich ist. Es werden im Gegenteil Verbesserungen bezüglich des Eingriffs in einzelne Schutzgüter (z.B. Versiegelung) erreicht.*

#### **7. Altlasten**

Im Bebauungsplan Nr. 226 sind vorher Altlastenbereiche benannt worden, die aber vollständig saniert worden sind.

Der verbleibende, gekennzeichnete Bereich beinhaltet eine Restbelastung, die im Boden und Grundwasser in tiefen Horizonten geringfügig vorhanden ist. Diese wird durch natürliche Abbauprozesse in absehbarem Zeitraum nicht mehr nachzuweisen sein. Eine Gefährdung von Schutzgütern geht davon nicht aus.

Die Sanierungsergebnisse liegen den zuständigen Behörden vor und können dort jederzeit eingesehen werden.

## **8. Immissionsschutz**

Zur Vermeidung unzulässiger Lärmimmissionen ist vom Ing.-Büro Rohwer und Partner ein Schalltechnisches Gutachten erarbeitet worden.

### Straßenverkehr

Im Zeitbereich Nacht treten in den Allgemeinen Wohngebieten (siehe Umgrenzung der Flächen, für die die Vorkehr zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes erforderlich sind, Flächen sind mit "S" gekennzeichnet) Überschreitungen der Orientierungswerte Nacht (in der Zeit von 22.00 bis 6.00 Uhr WA 45dB (A) auf. Diese Bereiche erhalten zum Schutz der Wohnnutzung an den der Lärmquelle zugewandten Außenbauteilen im 1. Obergeschoß passive Lärmschutzmaßnahmen. Dabei ist folgende Anforderung an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen einzuhalten:

Erf. resultierendes Schalldämmmaß  $R'_{w, res} = 30$  dB (gemäß DIN 4109 Tabelle 8).

### Schienenverkehr

Ausgehend vom vorhandenen Schienenverkehr treten keine Überschreitung der Orientierungswerte im Bereich der geplanten Bebauungen auf.

### Fluglärm

Ausgehend vom Flugplatz Schäferhaus treten keine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte nach dem Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm (Fluglärmschutzgesetz vom 30.3.1971) im Bereich der geplanten Bebauungen auf.

### Gewerbe- und Industrielärm

Ausgehend von den vorhandenen Gewerbe- und Industriegebieten treten keine Überschreitung der Orientierungswerte auf.

### Sport- und Freizeitlärm

Ausgehend von der vorhandenen Freizeitanlage und dem Freibad treten keine Überschreitung der Orientierungswerte auf. Eine Nutzung dieser Anlagen nach 22.00 Uhr ist nicht vorgesehen und durch entsprechende Hinweise auszuschließen. Da sich diese Anlagen außerhalb des B-Plan-Gebietes befinden, kann keine Regelung durch den B-Plan erfolgen.

## **9. Sonstiges**

### 9.1 Erschließungsbeiträge

Das gesamte B-Plan-Gebiet wird von dem Investor erschlossen und einschl. der Bebauung vermarktet. Die öffentliche Erschließung und die öffentlichen Flächen werden nach Fertigstellung der Bebauung in Abschnitten von der Stadt Flensburg übernommen. Für den Hauseigentümer fallen keine weiteren Erschließungsbeiträge an.

Die Kosten der Ausgleichsmaßnahmen, die nicht auf den privaten Grundstücken umgesetzt werden, werden den einzelnen Baugrundstücken zugeordnet.

### 9.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Wasser und Elektrizität sowie die Abfallbeseitigung sind gesichert. Zur Löschwasserversorgung sind, soweit erforderlich, an geeigneten Stellen Unterflurhydranten nach DIN 3221 einzubauen.

Das Gebiet wird über das Fernwärmenetz der Stadtwerke Flensburg versorgt.

*Durch Abbruch des Heizwerkes ist ein kleines Versorgungsgebäude im Baufeld Nr. A41 zur Unterbringung der Primärstation für die Gartenstadt erforderlich.*

In den Baufeldern des Bestandes wird die Entsorgung des Schmutz- und Regenwassers in das bestehende Kanalnetz geleitet. Entsprechende Leitungsrechte zugunsten der Anlieger und der öffentlichen Versorgungsträger sind festgesetzt. In den neu errichteten Wohngebieten wird ein neuer Schmutzwasserkanal verlegt. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch Anschluß an die zentrale Abwasseranlage der Stadt Flensburg.

Das anfallende Niederschlagwasser wird auf den Grundstücken und im Straßenraum versickert. Dieses ist in großem Umfange möglich, da die Baugrundverhältnisse hierfür außerordentlich geeignet sind.

### 9.3 Wertstoffsammelbehälter

Als Maßnahmen zur stofflichen Wiederverwertung aus privaten Haushalten wurden im Bereich des Zentrums Standorte für Wertstoffsammelbehälter berücksichtigt.

### 9.4 Denkmalschutz

Am 21.7.1998 wurde eine Begehung der Briesenkaserne durchgeführt. Mit Stellungnahme vom 10. Dez. 1998 hat die Untere Denkmalschutzbehörde erklärt, daß bei der zukünftigen Planung keine denkmalpflegerischen Belange zu berücksichtigen sind.

Aufgestellt 15.09.2003

Architektenbüro Lorenzen  
Freischaffende Architekten BDA  
Jägerweg 12, 24941 Flensburg

Landschaftsarchitekten kessler • krämer  
Lindenallee 4, 24939 Flensburg