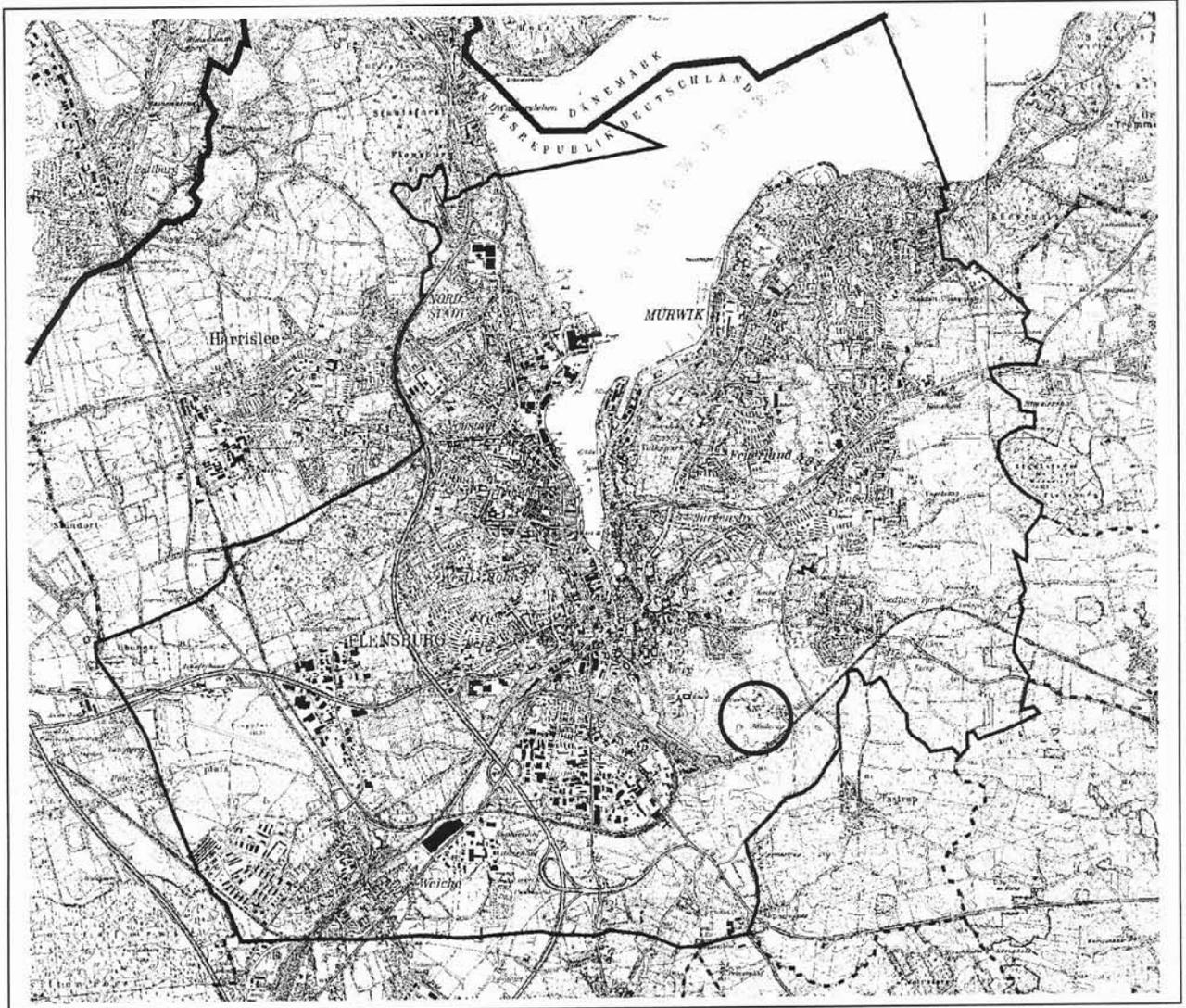


Begründung

zum Bebauungsplan „Holste-Hof“ (Nr. 233)

Übersichtsplan:



1. Plangeltungsbereich

Der Bereich des Bebauungsplanes, der im Osten der Stadt Flensburg liegt, wird begrenzt durch

im Norden: den Wirtschaftsweg südlich der Kreuzung Innenstadtentlastungsstraße Ost und Sünderup,

im Osten: den westlichen Straßenrand des Sünderuper Weges, die Zufahrt des ehemaligen Gutshofes, die rückwärtige Grundstücksgrenze der Grundstücke Sünderup (Dorf) 2, 8, 10a, 12, 16, 16a bis 16c,

im Süden: den nördlichen Rand des Bahndammes auf einer Länge von 110 m, dann nach Westen auf die IE-Ost zulaufend,

im Westen: der östlichen Grenze des Bebauungsplans „Hochschulgelände Sandberg“ (Nr. 144).

2. **Rechtliche Vorschriften**

2.1 **Rechtsgrundlagen**

Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850), sowie die auf dem Baugebiet beruhenden Rechtsverordnungen, wie z.B. die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), und die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58). Des Weiteren finden die Landesbauordnung für das Land Schleswig - Holstein (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.01.2000 (GVOBl. Schl.-H. S. 47, berichtigt S. 213) zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.12.2002 (GVOBl. Schl.-H. S. 264) und das Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung vom 16. Juni 1993 (GVOBl. Schl.-H. S. 215) zuletzt geändert durch Landesverordnung vom 16.06.1998 (GVOBl. Schl.-H. S. 210) Anwendung.

Entsprechend § 3 BauGB wurden am 26.08.03 in einer öffentlichen Bürgerversammlung die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung dargelegt und erörtert. Die öffentliche Auslegung nach dem Entwurfs- und Auslegungsbeschluss des Umwelt- und Planungsausschusses erfolgte vom 27.01.-27.02.2004.

2.2 **Flächennutzungsplan und Landschaftsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan vom 03.10.1998 enthält für den Plangeltungsbereich die Darstellung von gemischten Bauflächen für das südliche Plangebiet sowie die Darstellung von Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Natur- und Ausgleichsfläche für den Bereich Sünderuphof und die nördlich angrenzende Fläche. Zur Ausweisung des neuen Wohngebietes Holste-Hof, den Erhalt von Sünderuphof mit einer wirtschaftlichen Nutzung und die Ausweisung der Mischgebietsfläche nördlich des Hofes war eine Flächennutzungsplan-Änderung erforderlich.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelt. Das Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplanes bearbeitet worden. Der Landschaftsplan vom 15.01.1998 entspricht mit seinen Darstellungen dem bisherigen Stand des Flächennutzungsplanes. Er ist zusammen mit der 24. F-Plan-Änderung als 18. Änderung des Landschaftsplanes angepasst worden, so dass zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes eine Übereinstimmung der Ziele gegeben ist. Die Inkraftsetzung des Bebauungsplanes erfolgt nach Genehmigung der o.g. Änderungen bzw. Feststellung durch die untere Naturschutzbehörde.

2.3 Weitere Vorschriften

2.3.1 Baumschutzsatzung

Es gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Flensburg in der aktuellen Fassung.

3. Gründe für die Planaufstellung

Dieses bisher landwirtschaftlich geprägte Stadtgebiet ist wegen der späten Eingemeindung lange Zeit von der Stadtentwicklung ausgeschlossen gewesen. Für den letzten großflächigen Entwicklungsbereich der Stadt wirken das Hochschulzentrum und die Innenstadtentlastungsstraße Ost nun als wesentlicher Entwicklungsimpuls. Die zentrale Lage des neuen und aufstrebenden Stadtteils ist landschaftlich reizvoll und ansprechend.

Seit 1994 befindet sich der Sünderuphof, vormals ein Gutshof dessen erster Eigentümer Johannes Holste bei der Namensgebung des Gebietes Pate stand, im Eigentum der Stadt Flensburg. Zur Erhaltung des Sünderuphofes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zukunftsorientierte Entwicklung von Bedeutung. Die Hofanlage ist nach § 1 Abs. 2 (17) Landesnaturschutzgesetz als baulich landschaftliches Ensemble von kulturhistorischer Bedeutung geschützt. Diese historisch gewachsene Kulturlandschaft trägt wesentlich zur Identifikation der Bürger im weiteren Wohnumfeld bei. Da die Hofanlage nicht mehr landwirtschaftlich betrieben wird, wird mit der Ausweisung eines Mischgebietes die Voraussetzung zur Erhaltung der ehemaligen bäuerlichen Struktur des Ortsbildes, d. h. einer Traditionsinsel unter Beachtung des Denkmalschutzes, speziell des Ensembleschutzes, geschaffen. Dazu trägt die integrierte Erhaltungssatzung (siehe Kapitel 4.4) ebenfalls wesentlich bei. Bauliche und nutzungsbedingte Änderungen werden in diesem Bereich künftig mit der Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde abgestimmt und Genehmigungen auf diesem Wege erteilt.

Eine weitere Aufgabe des Bebauungsplanes ist die Inanspruchnahme hiesiger Wohnungsbaupotentiale für den Bau von Einfamilienhäusern und Doppelhäusern im Süden des Planungsgebietes. Die Entwicklung des Gebietes für Wohnzwecke ist ein Baustein des Wohnraumversorgungskonzeptes für die Stadt Flensburg und dient entsprechend den Zielen der strategischen Handlungsfelder. Die Ausweisung eines Mischgebietes nördlich des Hofes dient bedarfsgerecht der Ansiedlung ergänzender gewerblicher Nutzungen oder Gemeinbedarfseinrichtungen kombiniert mit Wohngebäuden.

4. Städtebauliche Maßnahmen

4.1 Allgemeines Planungskonzept

Das Planungskonzept für den Geltungsbereich wurde auf Grundlage vielfältiger Vorgaben und Gestaltungsprinzipien entwickelt. Dabei ist der zu beplanende Bereich nicht separat, sondern im Zusammenhang mit seinem weiteren Umfeld betrachtet worden.

Die Innenstadtentlastungsstraße Ost ist eine wesentliche äußere Rahmenbedingung für die Erschließung und Erweiterung eines neuen Stadtteiles in Sünderup. Die räumliche und funktionale Verknüpfung von Hochschule, Innenstadt und Sünderup wird somit gewährleistet. Die sehr gute Erreichbarkeit des Sünderuphofes über die Innenstadtentlastungsstraße Ost und die landschaftlich reizvolle Umgebung machen diesen Entwicklungsbereich auch attraktiv als Standort für kombiniertes Wohnen und Arbeiten. Die Machbarkeitsstudie "Technologiepark Flensburg" (1995) schlägt für den Sünderuphof die Entwicklung zu einer anspruchsvollen Tagungsstätte und einem Tagungshotel vor. Seminare und Konferenzen, die auswärtige Teilnehmerinnen und Teilnehmer ansprechen und Übernachtungsmöglichkeiten erforderlich machen, könnten hier stattfinden. Darüber hinaus sollte der Komplex auch externen Nutzern zur Verfügung stehen. Die räumliche Nähe zur Hochschule und Fachhochschule könnten den Hof in eine zukünftige funktionale Schlüsselposition rücken.

Der Bereich des ehemaligen Gutshofes wird als Mischgebiet festgesetzt, so dass den Entwicklungsoptionen Rechnung getragen werden kann. Langfristig können sich hier Wohnen und Arbeiten gleichwertig entfalten.

Das ehemalige Dorf Sünderup bildet mit dem einstigen Gutshof Sünderup und dem Neubaugebiet Sünderup-Nord einen Ortzusammenhang, der in einen Grünring eingebettet ist. Die heute nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Hofstätte wird zu einem Teil für ein weiteres Neubaugebiet überplant. Gleichwohl bleiben Grünbereiche freigestellt, um das einstige Umfeld der Gutsanlage zu dokumentieren und den ortsbildprägenden Charakter des Hofes zu erhalten.

Die Ausweisung und Nutzung des Neubaugebiets mit 50 Wohngebäuden orientiert sich an dem Grundsatz der Sicherung städtebaulicher und ökologischer Qualitäten. Die vorhandenen Landschafts- und Siedlungsstrukturen werden behutsam in das Konzept integriert. Die bauliche Dichte, die Grundflächenzahl, orientiert sich an der gewachsenen Bebauung in Sünderup-Dorf. Die Stellung der Gebäude unterstreicht ansprechende Raumbildungen. Die Standortvorgaben für die Hauptgebäudekörper orientieren sich unter anderem an optimierten Wärme- und Energieausnutzungsmöglichkeiten.

Das Erschließungssystem orientiert sich an der gewählten baulichen Struktur und der gewachsenen Topographie. Festsetzungen für Grundstückefriedigungen zum Straßenrand bilden die Voraussetzung harmonischer Straßenzeilen.

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Entsprechend den Zielsetzungen wurden für die Bereiche des Plangebietes Art und Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise festgelegt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im vorliegenden Bebauungsplan entweder mit Baugrenzen oder mit Baulinien festgesetzt.

Die denkmalgeschützten Gebäude sind mit Baulinien eingefasst, um die qualitätsvolle und erhaltenswerte Gestalt und die ortsteilprägende Gebäudeanordnung zu wahren. Die überbaubaren Flächen im Bereich der Erhaltungssatzung umfassen einzelne Gebäudekörper, so dass der Hof und seine unmittelbare Umgebung funktionell gegliedert werden. Auch die überbaubare Grundstücksfläche für das neue Hofgebäude „E“ erhält zum Hof hin eine Baulinie, um so das symmetrische Erscheinungsbild der Hofzufahrt sicherzustellen.

Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann gestattet werden. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so festgelegt, dass sie den erforderlichen Nutzungs- und Gestaltungsspielraum offen halten, jedoch gleichzeitig die Berücksichtigung der vorhandenen Grün- und Freiflächenstrukturen gewährleisten. Stellplätze und Garagen können außerhalb der Baufenster angeordnet werden. Für den Bereich des Hofes werden den einzelnen Gebäudeteilen Flächen für Stellplätze außerhalb der Blickachse zugeordnet, die die Wahrnehmbarkeit der Hofanlage nicht wesentlich beeinträchtigen.

Die zulässigen Grundflächen, Grundflächenzahlen und Gebäudehöhen orientieren sich am baulichen Bestand. Die GRZ sind für die Neubebauung so dimensioniert, dass ortsbild-gestalterische Übergänge einerseits von der Neubausiedlung zum Sünderuphof und andererseits zum gewachsenen Dorf harmonisch wirken. Die Stellung der Gebäude unterstreicht ansprechende Raumbildungen.

Im Neubaugebiet (Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet 1) sind Einzel- bzw. Doppelhäuser in eingeschossiger Bauweise zulässig. Zur Prägung einer kleinteiligen Gebiets- und Straßenbildstruktur sind die Firstrichtungen den Straßenführungen angepasst. Die Beschränkung auf maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet (MI 1)) begrenzt das damit verbundene Verkehrsaufkommen und trägt indirekt zur Gestaltung des Ortsbildes bei.

Im Bereich des Sünderuphofes sind sowohl Einzelhäuser als auch Hausgruppen dort festgesetzt, wo innerhalb der Gebäude langfristig gewohnt beziehungsweise gewerblich gearbeitet werden kann. Der Umfang der zulässigen Neubebauung im Ensemblebereich wird auf ein vertretbares Maß, dass sich am Erhalt des Ortsbildes orientiert, begrenzt.

Damit die visuelle Beeinträchtigung des ehemaligen Gutshofes minimiert wird, erfolgt im gesamten Plangeltungsbereich eine Begrenzung der maximalen Firsthöhe für geplante Gebäude. Sämtliche Gebäude sind in offener Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO zu errichten.

Um Störkonflikte auszuschließen sind entsprechend § 1 Abs. 6 BauNVO die bei einem Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes .

Im Allgemeinen Wohngebiet und in den Mischgebieten dürfen Gebäude der Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO eine Höhe von 3,00 m und eine Grundfläche von 15 m² nicht überschreiten um das städtebauliche Erscheinungsbild nicht zu beeinträchtigen und die Versiegelung von Flächen zu steuern.

4.3 Denkmalschutz

Im Plangebiet sind folgende Kulturdenkmäler besonderer Bedeutung gemäß § 5 Abs. 2 DSchG vorhanden (siehe Planzeichnung):

- Herrenhaus (B)
- Remise (C)
- Kuhstall (D)
- Teehaus (G)

Kulturdenkmale und historische Parkanlage sind nach § 5 Abs. 1 und 2 DSchG geschützt und in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Um den baulichen Bestand und die gewünschte städtebauliche Entwicklung sichern zu können, werden insbesondere für die denkmalgeschützten ehemaligen Stallgebäude gestalterische Festsetzungen nach § 92 LBO getroffen. Nach § 14 LBO wird eine einheitliche Gestaltung für die Fassaden der Gebäude C, D und E in Farbe und Material entsprechend des Bestandes mit Gelbziegel festgesetzt. Ein einheitliches Erscheinungsbild der vorgenannten Gebäude ist erforderlich, um die visuelle und harmonische Gesamtwirkung des Ensembles zu bewahren.

Das Herrenhaus und das dahinterstehende Gebäude können abweichend gestaltet werden.

Für die Wahrung eines historischen Eindruckes ist ebenso eine einheitliche Gestaltung der den Gebäuden vorliegenden Freiräume geboten. Nur so kann das traditionelle Erlebnis dieser Hofanlage, die Seltenheit und die Gesamtheit des Ortsbildes erhalten werden. Etwaige private Vorzonen vor den Gebäuden B-E sind aus diesem Grunde ohne trennende, bauliche Übergänge und nicht als Vorgärten zu gestalten. Eine Veränderung der vor den Gebäuden befindlichen Freiflächen bedarf der denkmalrechtlicher Genehmigung und schließt eine individuelle, das Erscheinungsbild der Gesamtanlage verletzende Gestaltung aus.

Diese denkmalpflegerischen Belange werden auch maßgeblich durch das Freihalten des Hofes von Kraftfahrzeugen unterstützt. Sammelstellplätze werden ausschließlich außerhalb der Blickachse angeordnet und führen zu keiner wesentlichen Beeinträchtigung. Die Stadt Flensburg beabsichtigt im Falle zusammengefasster Nutzung oder des Gesamterwerbs der Hofanlage mit den Erwerbern mögliche Zusammenfassungen der Stellplätze konzeptionell zu erarbeiten.

Der Sünderuphof und umgebende Freiflächen sind als historische Kulturlandschaft von besonders charakteristischer Bedeutung gemäß § 1 (17) LNatSchG zu erhalten. Mit diesem Hintergrund werden Freiflächen am Sünderuper Weg größtenteils künftig von einer Bebauung freigehalten. Im nördlichen Abschnitt des Bebauungsplanes wird das geplante Mischgebiet (MI1) so ausgewiesen, dass die optische Wahrnehmbarkeit des Hof-Ensembles östlich des Lärmschutzwalls der IE-Ost ermöglicht wird. Das Mischgebiet wird mittels eines Anpflanzgebotes visuell vom Hofbereich abgeschirmt und somit nicht wahrnehmbar sein. Östlich des Mischgebietes entsteht am Sünderuper Weg ein Jugendaktivitätsraum, der die Blickbeziehungen zum Hof freigehalten wird. Im Bereich des ehemaligen Altenteils sind zusätzliche Gebäude zum Bestand nicht zulässig, da Blickbeziehungen zum Hof stark eingeschnürt werden würden und die historische Lage des Hofes nachhaltig nicht mehr ablesbar wäre.

Vom Hauptgebäude der Hofanlage wird eine Sichtachse Richtung Süden in die Landschaft erhalten, die Blickbeziehungen über den Bahndamm in die freie Landschaft er-

möglichen. Die überbaubaren Flächen der an diese Achse angrenzenden Wohnbauflächen werden so ausgewiesen, dass eine Freifläche mit einer Breite von mindestens 40 – 50 m bestehen bleibt. Um die Parkanlage in ihrer Bedeutung nicht zu beeinträchtigen wird ein südlicher Abstand von 30 m gehalten. Damit wird künftigen Generationen die historisch gewachsene Stellung des Gutshofes und der dazugehörigen Parkanlage in einer ehemaligen Agrarlandschaft verdeutlicht.

4.4 Festsetzung eines Erhaltungsgebietes für den Bereich „Sünderuphof“

§ 172 Abs. 1 BauGB ermächtigt die integrative Aufstellung einer Erhaltungssatzung zum Zwecke des Bestandsschutzes. Ziel der Satzung ist es, den ortsbildprägenden Charakter der städtebaulich bedeutsamen Gebäudegruppen und die vorhandene Prägnanz des Landschaftsbildes zu bewahren.

Der räumliche Geltungsbereich dieses Erhaltungsbereiches ergibt sich aus dem im Bebauungsplan gekennzeichneten Bereich.

Der ursprüngliche Dreiseithof, der nachweislich auf das 17. Jahrhundert zurückgeht, ist nicht vollständig erhalten. Neben dem Wohnhaus an der Westseite begrenzt ein eingeschossiges Stallgebäude die nördliche Hofseite. Nach Osten schließt sich das in der Flucht vorspringende Kuhhaus von 1803 an. Die 1802 erbaute Kornscheune auf der Südseite ist im Zweiten Weltkrieg durch Brandbomben zerstört worden. Südlich des Wohnhauses befand sich ehemals eine repräsentative Gartenanlage, heute eine Wiese mit Obstbaumbestand, in der ein hölzerner Gartenpavillon von 1835 in klassizistischer Form erhalten ist. Bei dem Pavillon handelt es sich um das einzige erhaltene Beispiel dieses Typs in Schleswig – Holstein. Dem Gebäude kommt aus geschichtlichem, wissenschaftlichen und künstlerischen Gründen eine besondere Bedeutung zu.

Mit Hilfe der Erhaltungssatzung wird ein Genehmigungsvorbehalt begründet: Abbrüche, Änderungen, Nutzungsänderungen sowie die Errichtung baulicher Anlagen im Geltungsbereich bedürfen der Genehmigung. Die Genehmigungspflicht erstreckt sich auch auf bauliche Vorhaben, die aufgrund des § 62 der Landesbauordnung für Schleswig-Holstein keiner Baugenehmigung bedürfen. Die Genehmigung wird durch die Gemeinde erteilt. Ist eine baurechtliche Genehmigung oder Zustimmung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt.

Aus gestalterischen Gründen sind die Standplätze für Abfallbehälter, Container sowie für die Lagerung von Waren in die Gebäude zu integrieren oder durch Türen, Wände oder Anpflanzungen gegen öffentlich zugängliche Flächen abzuschirmen.

4.5 Gestalterische Festsetzungen außerhalb der Erhaltungssatzung

Die Dächer des Neubaugebietes sind aufgrund der Lage und Topographie weithin sichtbar, d. h., die Dachlandschaft tritt aus der Ferne in besonderem Maß in Erscheinung und prägt das Ortsbild in dem betroffenen Bereich. Damit unterliegt die Dachlandschaft mit ihrem ortsspezifischen Muster besonderen gestalterischen Anforderungen. Einerseits knüpft die Farbgebung „Rot“ der Dächer an die besonderen in Sünderup traditionell verwendeten Materialien zur Dacheindeckung an. Die rote Farbe der Dächer war in der Vergangenheit ein optisches Merkmal der weithin sichtbaren Dachlandschaft. Darüber hinaus sind grau/schwarze Dacheindeckungen nicht nur ein gestalterisches Merkmal des Sünderuphofes, sie befinden sich auch im ursprünglichen Ortskern.

Dieses Gestaltungselement wird auf das Neubaugebiet übertragen. Es können im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Dächer mit nicht reflektierenden Materialien in den Farbtönen rot, rot-braun, grau oder schwarz eingedeckt werden. Entsprechend dieser Farbbezeichnungen sind Farbtöne zulässig, bei denen die Grundfarben rot oder schwarz dominant sind und den Charakter des jeweiligen Farbtones prägen.

Die Firstrichtungen der Hauptgebäudekörper werden festgelegt, um städtebaulich ansprechende Raumbildungen zu unterstützen. Aus diesem Grund wurden ebenfalls gestalterische Festsetzungen zum Eingrünen der Grundstücke (siehe Anpflanzgebote) entwickelt.

4.6 Infrastruktur

Die notwendigen Gemeinbedarfseinrichtungen wie Schule, Kinderspielplatz, Seniorenbegegnungsstätte und das Evangelische Gemeinde- und Jugendzentrum sind im näheren Umfeld vorhanden. Für potenzielle zukünftige Flächenbedarfe steht das Mischgebiet MI 1 zur Verfügung, das sich in städtischem Eigentum befindet.

Ein Jugendaktivitätsraum für den Stadtteil Sünderup kann auf der östlich des Mischgebietes (MI 1) vorgesehenen Fläche entstehen. Im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung hat der zuständige Fachbereich hierzu den zukünftigen Bedarf erläutert. Ein öffentlicher Spielplatz für die Altersstufe 1 - 12 Jahre ist im Einzugsbereich von 300 m, der einer fußläufigen Entfernung von 3-4 Minuten entspricht, in Sünderup-Nord bereits vorhanden.

Der Bereich des Bebauungsplanes weist eine Unterversorgung zur Deckung des Bedarfs an täglichen und periodischen Gütern und Waren gemessen an den Bevölkerungszahlen von 1997 auf. Dies bedeutet, dass für einen optimalen Versorgungsgrad an täglichen Gütern ca. 250 m² zusätzliche Verkaufsflächen benötigt werden. Zur Deckung des periodischen Bedarfs wären darüber hinaus noch ca. 290 m² Verkaufsfläche notwendig. Eine wachsende Bevölkerungszahl in dem Einzugsbereich trägt dazu bei, diesen Trend zu verstärken. Denkbar wäre in diesem Zusammenhang eine Einzelhandelseinrichtung innerhalb der Neubebauung des Bebauungsplanes Sünderup-Nord. Die Nahversorgung erfolgt darüber hinaus über Einzelhändler in Tarup und an der Straße Adelbylund.

4.7 Erschließung

Das Plangebiet wird von Norden über die Innenstadtentlastungsstraße-Ost und den Sünderuper Weg von Sünderup Dorf optimal erschlossen. Die Orientierung der Anbindung zum Dorf hin fördert das Zusammenwachsen der bestehenden und neuen Bereiche. Die Prüfung einer Anbindung des neuen Wohngebietes von Süden ist aus diesem Grund nicht weiter verfolgt worden. Der Erschließungsverkehr für die neue Wohnbebauung wird zur Vermeidung von Durchgangsverkehr in der engen Dorfstruktur unmittelbar am Sünderuphof vorbeigeführt. Die Erschließungsstraßen enden in dem neuen Wohngebiet, so dass auch hier kein Durchgangsverkehr entsteht.

Die Erschließungsanlagen innerhalb des Plangeltungsbereichs werden aus Gründen der Wirtschaftlichkeit und des Landschaftsverbrauchs auf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt. Die Straßenverkehrsfläche, mit einem separat geführten Gehweg, erlaubt ein gleichrangiges Nebeneinander aller Verkehrsteilnehmer, ohne die Verkehrssicherheit des Einzelnen zu gefährden. Die notwendige Breite der Erschließungsstraße ist auf die Funktion der Straße abgestimmt. Die nach Süden führende Stichstraße wird als verkehrsberuhigter Bereich mit Mischverkehrsfläche ausgewiesen. Die inneren Anliegerwege sind mit 3,80 m ausreichend breit. Die Flächen werden mit Geh-, Fahr- und

Leitungsrechten festgesetzt und planerisch gesichert (s. 4.10). Neben einer nutzerfreundlichen Gestaltung der Erschließungsstraßen und -wege weisen die Wendehammer eine hohe Aufenthaltsqualität für die Anlieger auf.

Neben diesem Straßensystem ist ein nicht straßengebundenes Rad- und Fußwegenetz mit Anbindung an die Innenstadt und die freie Umgebung geplant. Über Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit wird eine optimale Verknüpfung aller fußläufigen Wegeverbindungen im Plangebiet erreicht (s. 4.10).

Ein direkter Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt nicht in dem Plangeltungsbereich, da in dem benachbarten Wohngebiet Sünderup–Nord (fußläufig 5 – 10 Minuten entfernt) die Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr geplant und straßenbautechnisch vorbereitet ist. Der Schulweg wird durch das ehemalige Dorfgebiet parallel zur Ringstraße in Richtung Grundschule Adelby geführt.

Zur Verbesserung der Verkehrssicherheit und der übersichtlicheren Erschließung der Grundstücke werden Zufahrten von den beiden Erschließungsstraßen aus nicht zugelassen. Ausgenommen sind nur die Grundstücke für die keine Anliegerwege zur Erschließung zur Verfügung stehen.

4.8 Stellplätze

Die denkmalpflegerischen Belange und der sparsame Umgang mit Grund und Boden begründen im Mischgebiet (MI 2) die Festsetzung von Stellplätzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB. Auf den gekennzeichneten Flächen ist auch die Errichtung von begrünten Carports zulässig. Außerhalb der gekennzeichneten Flächen sind Stellplätze nicht zulässig, da durch parkende Fahrzeuge die Gestaltqualität des Hofes beeinträchtigt würde.

- Für das Mischgebiet (MI 1) werden aufgrund des offeneren Konzeptes für eine Neubebauung keine Flächen für Stellplätze vorgegeben.

Auf den Grundstücken im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind jeweils zwei Stellplätze nachzuweisen, um die bedarfsgerechte Unterbringung von Fahrzeugen auf dem eigenen Grundstück zu sichern.

Aus ökologischen und denkmalpflegerischen Gründen sind die unbedingt erforderlichen Befestigungen der Stellplätze, Zufahrten, Wege und Hofflächen ausschließlich aus folgenden Materialien herzustellen: Naturstein, Pflasterklinker, wassergebundene Decken, Rasenpflaster oder kleinteiliges Betonpflaster.

4.9 Parkplätze

Die für das Plangebiet erforderlichen öffentlichen Parkplätze sind an geeigneter Stelle und in zumutbarer Entfernung innerhalb der Straßenverkehrsfläche auf besonders im Plan gekennzeichneten Flächen festgesetzt.

4.10 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsflächen zu belastende Flächen

In der Planzeichnung sind Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten ausgewiesen.

- Die 3,80 m breiten Anliegerwege werden mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und der Versorgungsträger versehen.
- Erweitert werden sie um Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit in den Bereichen, wo eine Verknüpfung mit einer öffentlichen Wegeverbindung erreicht wird.
- Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger sichern notwendige Versorgungsstrassen.
- Ein Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit sichert eine Fußwegeverbindung von der Erschließungsstraße in den Grünbereich nördlich des Wohngebietes.

5. Immissionsbegrenzung

Von einem unabhängigen Ingenieurbüro ist im Auftrag der Stadt Flensburg ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet worden. Für den Plangeltungsbereich ist die 16. BImSchV zur Berechnung der von der Innenstadtentlastungsstrasse Ost ausgehenden Schallisophonen maßgeblich. Danach werden die Immissionsgrenzwerte ohne zusätzliche aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwall) eingehalten.

Eine weitergehende Berücksichtigung des Schallschutzes erfolgt nach den Grundsätzen der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau, 1987), die ebenfalls zur Berechnung herangezogen wurde. Bei allen Neuplanungen einschließlich der heranrückenden Bebauung ist ein vorbeugender Schallschutz anzustreben. Zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche ist sicherzustellen, dass die Beurteilungspegel die Orientierungswerte für das Mischgebiet (MI 1 und 2) von tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) und für das Allgemeine Wohngebiet von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) nicht überschreiten. Diese Orientierungswerte sind aus der Sicht des Schallschutzes im Städtebau erwünschte Zielwerte, jedoch keine Grenzwerte.

Die Berechnung ergibt zum aktiven Schutz der Mischgebiete und des Allgemeinen Wohngebietes einen landschaftsgerecht gestalteten Lärmschutzwall parallel zur Innenstadtentlastungsstrasse-Ost mit einer Höhe von 5,00 m über Gelände. Dieser Lärmschutzwall ist im Bebauungsplan Nr. 144 planerisch festgesetzt und plankonform beim Bau der Innenstadtentlastungsstraße-Ost bereits hergestellt worden.

Im Allgemeinen Wohngebiet werden im gekennzeichneten Bereich die für die Beurteilung des Straßen- bzw. des Schienenverkehrslärms geltenden Orientierungswerte der DIN 18005 an den Außenbauteilen der Lärmquelle zugewandten Gebäudeflächen im 1. Obergeschoss für den Nachtzeitraum überschritten. Deshalb sind in diesen Bereichen im 1. Obergeschoss geplanter Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet passive Schallschutzmaßnahmen zu ergreifen. Das erforderliche resultierende Schalldämmmaß $R'_{w, res}$ beträgt gemäß DIN 4109-30 dB. Die Flächen sind in der Planzeichnung kenntlich gemacht als S-1 (IE-Ost), S-2 (IE-Ost und Bahn) und S-3 (Bahn).

Im Mischgebiet 1 werden die für die Beurteilung des Straßenverkehrslärms geltenden Orientierungswerte der DIN 18005 an den Außenbauteilen der Lärmquelle zugewandten Gebäudeflächen im 1. Obergeschoss im gekennzeichneten Bereich (S-1) für den Nachtzeitraum überschritten. Deshalb sind dort im 1. Obergeschoss geplanter

Gebäude passive Schallschutzmaßnahmen zu ergreifen. Das erforderliche resultierende Schalldämmmaß R'_{w} , res beträgt gemäß DIN 4109 30 dB

In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 dürfen nur Betriebe, Anlagen und Einrichtungen zugelassen werden, die auch durch ihre bauliche Ausrichtung gewährleisten, dass die in Richtung auf die angrenzenden Wohngebiete immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel gem. DIN 18005 max. tags 55 dB(A), nachts 45 dB(A) betragen.

6. Altlasten

In älteren Karten sind innerhalb des Plangeltungsbereiches drei Teiche eingetragen, die sich heute nicht mehr vor Ort befinden. Ein von der Stadt Flensburg beauftragtes Büro entnahm an den Standorten Bodenproben und untersuchte diese im eigenen Labor. Die untersuchten Bereiche befinden sich im Mischgebiet 2 (zukünftig Stellplatzfläche), im süd-östlichen Grünbereich von Sünderuphof (unverändert Grünfläche) und in der Grünfläche am Nordrand des Allgemeinen Wohngebietes

Von den zum Teil mit Bauschutt verfüllten Teichen gehen keine Gefahren für die Schutzgüter Mensch, Boden und Grundwasser aus, so dass gesundes Wohnen und Arbeiten gewährleistet ist. Die Eignung als Stellplatzfläche bzw. Grünfläche ist nicht eingeschränkt. Mit einer eingeschränkten Wiederverwendung des Aushubbodens ist jedoch im Fall von Veränderungsmaßnahmen gegebenenfalls zu rechnen.

Der als fortfallend gekennzeichnete, ehemalige Hühnerstall im Bereich Sünderuphof ist mit Eternit eingedeckt. Dieser Baustoff muss bei Abbruch des Gebäudes fachgerecht gesondert entsorgt werden.

Die von der freiwilligen Feuerwehr geäußerte Befürchtung, dass hier früher eine Hof-tankstelle vorhanden war, konnte nicht bestätigt werden.

7. Grünordnung

7.1 Ausgangslage

Neben dem Bebauungsplan ist ein gesonderter Grünordnungsplan erarbeitet worden. Der Grünordnungsplan hat neben der Erfassung der ökologischen, landschaftlichen und stadträumlichen Gegebenheiten und der Entwicklung einer Freiraumkonzeption die Aufgabe, die durch die Planung zu erwartenden Beeinträchtigungen zu ermitteln und Vermeidungs-, Verminderungs- und Kompensationsmaßnahmen darzustellen. Zielvorstellungen für die Entwicklung der Grün- und Freiräume sind eine hohe Gestaltqualität, eine optimale Zuordnung von Wohnstandorten und möglichen Dienstleistungsangeboten sowie eine optimale Fuß- und Radwegeverbindung innerhalb Sünderups und überörtlich betrachtet.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach der Richtlinie 97/11/EG des Rates vom 3. März 1997 zur Änderung der Richtlinie 85/337/EWG über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten ist für den Bebauungsplan nicht notwendig, da dieser Plan nicht unter Anhang I der Richtlinie fällt. Diese Vorgehensweise stimmt mit dem Erlass des Innenministeriums vom 20. Nov. 2001 zur Prüfung der Umweltverträglichkeit im Bauplanungsrecht überein.

Die in den 90er Jahren erarbeiteten Neufassungen des Flächennutzungsplanes und des Landschaftsplanes der Stadt Flensburg enthalten als wesentliches und bestimmendes Merkmal ein „Grünringe- und Landschaftsachsengerüst“. Aus diesem System ergaben sich unter Abwägung aller Ansprüche insbesondere im Flensburger Südosten neue Bauflächen. Die Verlagerung der Universität auf dem nunmehr konzipierten Hochschulstandort am Sandberg enthielt als wesentliches verkehrliches Erschließungskonzept die Planung der Osttangente / Innenstadtentlastungsstraße Ost. Damit ergaben sich gute verkehrliche Erschließungen zur konzeptionellen Neusiedlung von Wohnbauflächen wie Sünderup-Nord und Sünderup-Südwest (Holste-Hof).

Der Flensburger Südosten stellt damit die zukunftssträchtigste Entwicklungsachse des relativ kleinen Gemeindegebietes Flensburgs dar. Somit konnte nunmehr ein neuer Ortsteil Sünderup entwickelt werden.

Gleichzeitig damit beruht diese Konzeption auf dem vorgenannten Achsenmodell. Die Ortsteile Tarup, Adelbylund / Sandberg und Sünderup sind durch Landschaftsachsen miteinander verknüpft, die gleichzeitig stadtklimatische, ökologische und Naherholungsfunktionen aufnehmen sollen und können.

Zentraler Dreh- und Angelpunkt der Entwicklung eines neuen Ortsteiles Sünderup ist der alte Gutshof Sünderup. Ehemals in Alleinlage und in landwirtschaftlichen Flächen liegend ist nunmehr dieser aufgegeben landwirtschaftliche Betrieb eingebunden durch Osttangente und neuen sowie alten Wohnbauflächen (Sünderup-Dorf).

Die vorbeschriebenen Gebäude wie Herrenhaus, Remise, ehemaliger Kuhstall und das Borkenhäuschen sind Anfang der 1990er Jahre als Denkmal von besonderer Bedeutung ausgewiesen worden. Mit diesem Ansatz ergibt sich die Verknüpfung mit § 1 Abs. 2 Ziffer 17 LNatSchG. Das Gutsensemble ist als historische Kulturlandschaft von besonderer Eigenart und Schönheit einzustufen und unterliegt damit dem Ensemble-schutz.

Somit muss auch die äußere Ästhetik und Erlebbarkeit dieses Ensembles durch entsprechende Einhaltung von Abständen zu neuen Bauflächen weiterhin bestehen bleiben. Dies betrifft insbesondere die geplante und neue Wohnbaufläche südlich der Hofanlage. Von daher wird südlich der Parkanlage des Sünderuphofes eine zusätzlich von Bebauung freizuhalten Abstandsfläche von ca. 30 m vorgesehen.

Als wesentliches landschaftliches Merkmal der Einbindung des Hofes in die Umgebung stellt sich die spektakuläre Blickachse vom Garten auf den südlich davon liegenden Landschaftsraum dar. Der Blick von der südlichen Terrasse des Gutshauses Sünderup fällt zunächst auf die südlich des Hofes liegenden ehemaligen landwirtschaftlichen Flächen, die unmerklich im Süden durch die Bahnlinie Flensburg-Kiel begrenzt werden.

Markante Geländekuppen der Endmoränen liegen zwischen der Bahn und der ehemaligen Ringstraße, die im Rahmen des Baues der „Osttangente“ zu einem Radwanderweg zurückgebaut wird. Diese Moränenhügel erreichen eine Höhe von ca. 50,00 m NN. Um die Jahrhundertwende (1900) erfolgte hier vom Gutshof ein betriebsbezogener Kiesabbau über einen Bahnübergang, der vor Umbau / Neubau des Gutshofes auch die südliche Hofzufahrt bildete.

Die vorgenannten Geländekuppen wurden im Rahmen von naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen über Bodenauftrag durch die Herstellung eines Bahntunnels für die Osttangente leicht profiliert. Die Flächen werden nunmehr extensiv durch Gallo-ways gepflegt, um insbesondere den Offenlandvögeln ein Nahrungs- und Brutgebiet zu ermöglichen. Eine Erhaltung dieser Flächen ist damit gesichert.

Von wesentlicher Bedeutung ist die markante Horizontbegrenzung durch den Endmoränenzug bei Hürup. Diese Endmoräne ist eine Bildung der „West-Angel’schen Eiszungen“, die den südöstlichen Stadtrand Flensburg jedoch nur noch berührt. Diese Moräne erreicht die höchsten Geländehöhen Angeln mit 82,00 m über NN. Diese Moräne dokumentiert den vorgenannten Horizontrand. Auf dieser Endmoräne steht auch der Fernsehsender Freienwill, der weithin sichtbar ist und ebenfalls von der Blickachse des Sünderuphofes nach Süden betroffen ist.

Wesentliches Element der Gestaltung und Konzipierung neuer Wohnbauflächen stellt damit die Erhaltung dieser Blickachse vom Park des Sünderuphofes in die Landschaft dar.

Durch die Herstellung einer Erschließungsstraße für das neue Wohngebiet über das östliche Teilstück der Hofzufahrt in einer Breite von 5,50 m mit begleitendem Bürgersteig ergibt sich die Notwendigkeit und Möglichkeit, die gesamte Hofzufahrt als Allee mit beidseitigen Lindenreihen neu aufzubauen. Das Gesamtensemble des Hofes wird damit gestärkt und zusätzlich betont.

Die im Zuge der Planungen zur Osttangente erstellten pflanzen- und tierökologischen Erhebungen haben zwar auch für diesen Raum um Sünderup bedeutsame Arten des Offenlandes (Vögel) festgestellt. Im Zuge der laufenden Nachkartierungen aus 2003 ergibt sich, dass die im Untersuchungsgebiet dieser Erhebung erfolgten Ausgleichsmaßnahmen einen positiven Effekt auf die Bestände vieler gefährdeter Offenlandvögel aufweisen. Bemerkenswert sind vielfach auch Brutvorkommen in teilweise hoher Dichte von Feldlerche, Wiesenpieper, Braunkehlchen, Kiebitz und Rebhuhn sowie das Auftreten vieler Durchzügler an neu entstandenen Gewässern und ihren Uferbereichen. Der Wachtelkönig konnte dagegen nicht mehr nachgewiesen werden.

Generell ist zu konstatieren, dass der Eingriff durch die Erstellung einer neuen Wohnbaufläche akzeptabel ist und ausgeglichen werden kann. Die notwendigen Ausgleichsflächen können innerhalb des Bebauungsplangebietes abgedeckt werden.

7.2 Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen

Nach § 8 I BNatSchG stellen Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, durch die die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder dauerhaft verändert werden können, einen Eingriff in die Natur dar. § 8 II BNatSchG verpflichtet den Verursacher, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen hat der Verursacher auszugleichen. Dies können Ausgleichsmaßnahmen am Ort des Eingriffes oder Ersatzmaßnahmen an einem anderen Ort der Kommune sein. Die Elemente der Eingriffsregelung - Vermeidung, Ausgleich, Ersatz - sind in der Bauleitplanung entsprechend anzuwenden und unterliegen der Abwägung nach § 1 BauGB. Dies bedeutet, dass den Belangen des Naturschutzes der Landschaftspflege auch im Rahmen der Eingriffsregelung kein gesetzlich festgelegter Vorrang zukommt. Für die Praxis bedeutet dies, dass schon bei der Aufstellung des Bauleitplans, die Möglichkeiten zur Minderung oder Ausgleich der Eingriffsfolgen abwägend berücksichtigt werden müssen

und im Plan entsprechend dargestellt oder festgesetzt werden müssen. In Schleswig-Holstein erging ein Runderlass des Innen- und des Umweltministeriums, der unter anderem die Kompensationsbedarf für verschiedene Eingriffe regelt.

Betroffene Eingriffsfläche:

Ehemalige landwirtschaftliche Nutzfläche des Sünderuphofes

Eingriffsvolumen

Versiegelungsgrad bei einer GRZ von 0,25 (Allgemeines Wohngebiet) und 0,4 (Mischgebiet 1):

1. Wohnbaufläche	34.219,63 m ² x 0,25 GRZ =	8.555 m ²
	zzgl. 50 % Überschreitung +	<u>4.278 m²</u>
	⇒ Versiegelung	12.833 m ²
2. Mischgebiet MI 1	7.729,36 m ² x 0,4 GRZ	3.092 m ²
	zzgl. 50 % Überschreitung +	<u>1.546 m²</u>
	⇒ Versiegelung	4.638 m ²
3. Verkehrsflächen ⇒ Versiegelung		4.735 m ²
4. Gesamtversiegelung (Summe 1.-3.)	⇒	22.206 m ²
5. Ausgleichsbedürfnis	x 0,5	11.103 m ²
6. Eingebundene Ausgleichsfläche		
Parkähnliche Fläche	./.	1.271 m ²
Ausgleichsfläche M 1	./.	<u>14.000 m²</u>
7. Überhang Ausgleichsflächenbedürfnis		<u>4.168 m²</u>

Diese Fläche verbleibt im Plangebiet, da mögliche zukünftige Versiegelungen wie im Baufeld für einen eventuellen Neubau (Gebäude E) auf dem Hof nicht berücksichtigt sind.

Im allgemeinen Wohngebiet handelt es sich bei der Neubebauung um einen Eingriff, dessen naturschutzrechtliche Kompensation möglich ist. Auch der Eingriff, der aufgrund des Straßenneubaus verursacht wird, kann vollständig ausgeglichen werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind diesbezüglich als Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahme für Eingriffe in Boden, Wasser, Lebensräume für Pflanzen und Tiere, Klima und Landschaftsbild folgende Grünfestsetzungen enthalten:

„Grün- und Freiflächenfestsetzungen

- 6.1 Es werden im Plan gekennzeichnete Bäume und Sträucher als zu erhalten bzw. als anzupflanzen festgesetzt.

6.2 Anpflanzgebote

A1 Entlang der Gehwege und Straßen sind auf den angrenzenden privaten Grundstücken Hecken mit heimischen und laubabwerfenden Sträuchern freier Artenauswahl zu setzen. Die Höhe soll mindestens 0,80 m und höchstens 1,50 m (§ 6 Abs. 10 Nr. 4 LBO) betragen. Heckenpflanzungen sind auch zulässig auf Steinwällen und Mauern einer maximalen Höhe von 0,60 m. Einfriedigungen technischer Art (Drahtzäune, Flechtzäune, Pflanzgefäße etc.) zum öffentlichen Raum dürfen nur auf der Innenseite von Hecken (zum privaten Grundstück) gesetzt werden.

A2 Herstellung eines Knicks mit niedrigem Erdwall (Sünderuper Weg). Bepflanzung mit knicktypischen heimischen Sträuchern und Sichtlücken.

A3 Neuherstellung einer zweireihigen Hof-Allee mit Linden

A4 Erhaltung und Ergänzung der Kastanienallee auf der Ostseite der ehemaligen nördlichen Hofzufahrt.

6.4 In den Bereichen von Zuwegungen und / oder Zufahrten können die Anpflanzgebote auf einer maximalen Breite von 4,00 m unterbrochen werden.

6.5 An den zum Landschaftsraum angrenzenden Grundstücken sind auf der Grundstückssüdseite Hecken mit knicktypischen, heimischen und laubabwerfenden Sträuchern zu pflanzen (zweireihig).“

7.3 Oberflächenwasser

Es ist anzustreben, unbelastetes Oberflächenwasser auf den Grundstücken versickern zu lassen. Ein Regenrückhaltebecken ist am Nordrand des Wohngebietes ausgewiesen.

Durch Nutzung und Bebauung der Bodenflächen und durch Wasserentnahmen wird der natürliche Wasserkreislauf nachhaltig verändert. Die Notwendigkeit einer naturnahen Regenwasserbewirtschaftung ist aus Sicht der Wasserwirtschaft und der Landschaftspflege unstrittig. Hierfür werden als Maßnahmen die Verringerung der versiegelten Fläche, die dezentrale Rückhaltung und Versickerung als auch die Regenwassernutzung unterschieden.

Unterschiedliche Möglichkeiten zum Regenwasserrecycling existieren:

- Minimierung der Versiegelung und Überbauung auf das unbedingt notwendige Maß
- Verwendung wasserdurchlässiger Bodenbeläge bei Befestigungen
- Vollständiger Rückhalt des durch Versiegelung und Überbauung gesammelten Niederschlagswassers in flachen Mulden auf dem Baugrundstück
- Nutzung des Niederschlagswassers zur Gartenbewässerung
- Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser im Haushalt

8. Gebietsgliederung

- Allgemeines Wohngebiet	3,4 ha
- Mischgebiet 1 und 2	2,0 ha
- Verkehrsflächen	0,5 ha
- Grünflächen:	5,8 ha
- Parkanlage	0,1 ha
Gesamtfläche	11,8 ha

9. Erschließungsaufwand und -beiträge

Die Planung weist ein günstiges Verhältnis von Erschließungsaufwand zu Nutzflächen auf. Auch der öffentlich zu pflegende Anteil an Grünflächen ist im Verhältnis zu der Anzahl der Grundstücke gering.

Gemäß der „Satzung über die Erhebung von Beiträgen für den Ausbau von Straßen, Wegen und Plätzen der Stadt Flensburg“ (Straßenbeitragssatzung) entsprechend dem Kommunalabgabengesetz des Landes Schleswig - Holstein in der Fassung vom 17.03.1978, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.12.1979 werden Beiträge von den Eigentümern der angrenzenden Grundstücke gezahlt werden.

Nach den Vorschriften des Baugesetzbuches 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 Straßenwegen und Plätzen gemäß § 8 des Kommunalabgabengesetzes in Verbindung mit der Straßenbeitragssatzung von den Grundstückseigentümern bzw. von den an der Nutzung dinglich Berechtigten, denen der Ausbau Vorteile bringt, einen Ausbaubeitrag. Dieser liegt zwischen 25 und 75 % des Ausbaufwandes.

Die Kosten der Grundstücksentwässerung gehören zu den Einrichtungen der städtischen Abwasseranlagen, deren Herstellungskosten durch Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz in Verbindung mit der Kanalbaubeitragssatzung der Stadt Flensburg gedeckt werden.

10. Sonstiges

10.1 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Wasser, Fernwärme und Elektrizität sowie die Abfallbeseitigung ist gesichert, da entsprechende Einrichtungen im Bereich der Mischgebiete vorhanden sind und im geplanten Wohngebiet durch die Stadt hergestellt werden.

Zum Schutz des Erscheinungsbildes der historischen Hofanlage und des Neubaugebietes sind Versorgungsleitungen unterirdisch zu verlegen.

10.2 Wertstoffsammelbehälter

In zumutbarer Entfernung befinden sich Wertstoffsammelbehälter an der Hauptschließungsstraße zu Sünderup-Nord.

10.3 Maßnahmen zur Ordnung und Sicherung des Grund und Bodens

Die von der Planung betroffenen Flächen befinden sich ausschließlich in den Händen der Stadt Flensburg. Von der Stadt verpachtete und privat genutzte Flächen werden teilweise für die Neuanlage der Hofallee in Anspruch genommen werden.

Im Auftrag

.....
Dr. Peter Schroeders