

## **B E G R Ü N D U N G**

### **für den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Kauslund/Wasserloos" (Nr. 197/198)**

---

#### **1.0 PLANBEREICH**

Der Planbereich liegt im Osten der Stadt an der Südseite der Nordstraße (B 199). Er wird begrenzt von:

- im Norden: der Nordstraße (B 199),

- im Osten: der östl. Grenze des Flurstücks 3 der Flur O 49,

- im Süden: der Kauslunder Straße und einem ca. 35 m breiten und ca. 300 m langen Geländestreifen, der von der Kauslunder Straße Richtung Süden zum Nordostknie des Osterholzer Weges verläuft ,

- im Westen: der westlichen Grenze des Flurstücks 223 der Flur N 49

Die Verkleinerung des B-Plangebietes ist mit dem Ratsbeschluß vom 30.01.1997, wonach auf eine Gewerbegebietsfestsetzung südlich der Kauslunder Straße und auf den P+R-Platz verzichtet werden soll, notwendig geworden.

#### **2.0 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) und die Planzeichenverordnung (PlanZV), das Maßnahmegesetz zum BauGB, die Landesbauordnung (LBO) und das Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG).

##### **2.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

Die 1978 genehmigte Teiländerung stellt den westlichen Teil (Wohngebiet Wasserloos) als gemischte Baufläche dar. Da der B-Plan nach dem Maßnahmengesetz aufgestellt wird, kann für diesen Teil der F-Plan im Wege der "Berichtigung" nachträglich angepaßt werden. Dieses erfolgt mit der endgültigen Beschlußfassung über den neuen Flächennutzungsplan. Mit Beschluß der Ratsversammlung vom 30.01.1997 wird der in der ersten Entwurfsfassung des Flächennutzungsplanes noch als P+R-Platz dargestellte Bereich in der zweiten Entwurfsfassung des F-Planes nunmehr als Gewerbefläche dargestellt. Dieses ist als Hinweis in der zweiten Auslegung des F-Planes berücksichtigt worden. Demnach stellen sowohl der noch verbindliche F-Plan und der neue F-Planentwurf (hier als Hinweis aufgenommen) Gewerbefläche dar.

### **3.0 GRÜNDE FÜR DIE PLANAUFGESTELLUNG**

Im Osten der Stadt stößt die Nachfrage nach Gewerbeflächen auf kein ausreichendes adäquates Angebot. Mit der planungsrechtlichen Sicherung von Gewerbeflächen soll diesem Mangel abgeholfen werden. Insbesondere soll der Nachfrage, die aus dem Nahbereich des Standortes kommt, ein Angebot zur Verfügung gestellt werden. Die nachgefragten Grundstücksgrößen bewegen sich zwischen 1.000 und 3.000 m<sup>2</sup>, was ein relativ kleinteilig besiedeltes Gewerbegebiet erwarten läßt. Mit der Bindung der örtlichen Betriebe soll ein Beitrag zur Verkehrsvermeidung geleistet und eine weitere Abwanderung in das Angelter Umland vermieden werden.

Gleichzeitig verfolgt die Planung die Bereitstellung von weiteren Wohnbaumöglichkeiten für Einfamilienhäuser. Trotz einer spürbaren Entspannung des Wohnungsmarktes besteht gerade für das Segment des kostengünstigen Einfamilienhausbaues eine beachtliche Nachfrage nach Baugrundstücken. Die nachfragenden Haushalte sollen auf Flensburger Stadtgebiet gehalten werden, um einer weiteren Zersiedlung des Umlandes entgegenzuwirken und um mit der Abwanderung verbundene Steuerverluste einzudämmen. Um unterschiedlichen Nachfragern gerecht zu werden, werden im Planbereich Baumöglichkeiten für Reihenhäuser, Doppelhäuser und Einzelhäuser bereitgestellt. Der B-Plan wird auf der Grundlage des BauGB-Maßnahmengesetzes aufgestellt und dient der Deckung eines dringenden Wohnbedarfes.

Das Flensburger Verkehrskonzept sah an der B 199 die Anlage eines P+R-Platzes vor. Damit sollte den Einpendlern aus dem östlich angrenzenden Angelter Raum - insbesondere Langzeitparkern - die Möglichkeit zum kostengünstigen Abstellen Ihrer PKW's und eines problemlosen Umsteigens auf den ÖPNV gegeben werden. Laut Beschluß der Ratsversammlung vom 30.01.1997 soll die Planung jedoch auf der Fläche des ursprünglich vorgesehenen P+R-Platzes Gewerbegebiet festsetzen. Diesem Beschluß wird mit der jetzt vorgelegten Planung entsprochen.

## 4.0 STÄDTEBAULICHE MAßNAHMEN

### 4.1 GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN

Es handelt sich um ein kleines Gewerbegebiet, welches sich in die topographisch recht bewegte Landschaft einfügen soll und aber auch den Anspruch einer den Stadteingang begleitenden Siedlungsstruktur erfüllen muß. Zur Sicherung dieser Ziele sind auf den Gewerbeflächen maximal zulässige Gebäudehöhen sowie umlaufend großzügige Flächen mit Anpflanzgeboten festgesetzt worden. Die innere Grünliederung wird durch die Bepflanzung der sich im Wege der Besiedlung ergebenden Grundstücksgrenzen gewährleistet. Der Grünordnungsplan trifft dazu im einzelnen Aussagen und konkretisiert die textlichen Festsetzungen.

### 4.2 GEMISCHTE BAUFLÄCHEN

Die gemischten Bauflächen sind durch Anpflanzungen von den Gewerbeflächen getrennt. Um der teilweise vorhandenen Wohnnutzung Rechnung zu tragen, ist die Festsetzung als Mischgebiet getroffen worden.

### 4.3 WOHNBAUFLÄCHEN

Östlich der Straße Wasserloos wird ein kleines Wohngebiet für die Bebauung mit Einfamilienhäusern festgesetzt. Der "Festsetzungskanon" beinhaltet Baulinien entlang der Erschließungsstraßen und der Erschließungswege im Bereich der Reihenhäuser. Dadurch sollen der lineare Charakter der Siedlungsstruktur unterstrichen und eine eindeutige Bezugnahme der Baukörper auf den Straßenraum erreicht werden. Weiterhin sind, den gleichen Zielen dienend, Firstrichtungen und Dachformen festgesetzt worden, so daß im Bereich der freistehenden Häuser die angestrebte Giebelständigkeit und im Bereich der Doppel- und Reihenhäuser die Traufständigkeit gegenüber dem Erschließungsraum erreicht wird.

Durch die Festsetzung einer Dachneigung von 35 - 45° wird die Geschlossenheit der Siedlungsstruktur unterstrichen. Um negative Höhenentwicklungen durch hohe Sockelgeschosse, die nicht als Vollgeschosse gelten, zu vermeiden, ist zusätzlich eine maximale Höhe von 0,40 m Fußbodenoberkante über Straßenniveau festgesetzt. Um eine städtebauliche Ordnung des ruhenden Verkehrs zu sichern, sind Stellplätze außerhalb der ausdrücklich dafür vorgesehenen Flächen für Garagen (GA) unzulässig. Auf den mit GA gekennzeichneten Flächen ist auch die Anlage von Carports zulässig.

#### 4.4 EINZELHANDEL

In dem Gewerbegebiet sind durch die textliche Festsetzung Nr. 2 Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Im Ergebnis eines komplexen Abwägungsprozesses wird das Hineindrängen von Einzelhandelsbetrieben in Gewerbegebiete als städtebauliche Fehlentwicklung eingestuft, der es mit geeigneten Mitteln entgegenzusteuern gilt. Mehrere Gründe sind dafür maßgebend:

- Großflächige Einzelhandelsbetriebe sollen in einem Fachmarktzentrum zusammengefaßt werden, um die raumordnerischen und regionalplanerischen Vorteile für die Stadt ausschöpfen zu können.
- Die als Gewerbegebiete festgesetzten Gebiete sollen ausdrücklich dem klassischen Gewerbe, wie Produktions- und Handwerksbetrieben sowie auch produktionsorientierten Dienstleistungsbetrieben vorbehalten bleiben.
- Die City hat oberzentrale Einkaufsfunktionen dauerhaft zu erfüllen. Die Stadtteilzentren - hier die Engelsbyer Straße - sollen die verbrauchernahe Versorgung der Wohnbevölkerung sicherstellen. Zur Sicherung und Stärkung der Zentrenstruktur ist der Ausschluß von Einzelhandel im Gewerbegebiet Kauslund vorgenommen worden.

#### 4.5 GRÜNFESTSETZUNGEN

Die Lage des Plangebietes zwischen den ehemals landwirtschaftlich geprägten Ortsteilen Wasserloos und Kauslund zeigt derzeit noch eine überwiegende flächenmäßige landwirtschaftliche Nutzung.

Der alte Verbindungsweg "Kauslunder Straße" dokumentiert noch heute mit dem schmalen Straßenausbau (Asphaltdecke) einen typischen Erschließungsweg des Angeliter Raumes. Markantes Landschaftselement stellt der südliche straßenbegleitende Knick mit ausgeprägten Überhängen aus Buche (u. a.) dar.

Der Ortsteil Wasserloos (niederdeutsch Wasserloch, niederländisch wasserlose Senke) mit ungenutzten ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsstellen (Restnutzung Gärtnerei) erhält eine Arrondierung zum Wohngebiet auf heutigen Weidenflächen. Die nördliche Bezugsgrenze stellt eine markante Baumreihe dar. Bis zur Nordstraße schließt sich eine Weidefläche an. Sie soll als Ausgleichsfläche mit Streuobstwiesencharakter einschließlich eines Lärmschutzwalles und eines Wanderweges überwiegend erhalten werden.

Die weiteren östlich liegenden Weidenflächen zwischen Kauslunder Straße und Nordstraße werden einschließlich eines kleinen Tümpels

durch die Nutzung als Gewerbefläche beseitigt.

Zur Betonung linearer Strukturen und als Beitrag immissionsmindernder Wirkung werden alle Straßenzüge als Alleen ausgebildet.

Die in der südlichen Gewerbefläche bedeutsamen topographischen Abläufe werden durch Gebäudehöhenbegrenzungen bei der Ausübung des Baurechtes berücksichtigt. Die an dieser Stelle in den Landschaftsraum (Ackerflächen) hineinwirkenden Gewerbestrukturen sollen durch ein breites Anpflanzgebot mit waldrandartiger Ausprägung gemildert werden.

Die innerhalb der Gewerbeflächen liegenden zukünftigen Grundstücksgrenzen werden mit 3 m breiten knickartigen Anpflanzungen gegliedert und linear betont.

Zur Erhaltung und Förderung vorhandener Knicks sind breite Abstandsflächen zur Gewerbenutzung saumstreifenartig mit Gehölzuntergliederung festgesetzt.

Die unbelasteten Oberflächenwasser sollen auf den Grundstücken versickert bzw. verdunstet werden. Insbesondere bei den Gewerbeflächen wird aus Gründen der minimierten und hoch verdichteten Flächeninanspruchnahme das Oberflächenwasser überwiegend einem zentralen Becken zugeführt. Diese Versickerungs- und Verdunstungsfläche mit Retentionsfunktion liegt in einer Ausgleichsfläche für den Gesamteingriff. Das hier ehemals vorhandene Osterholzer Moor enthält noch diverse Drainage- und verrohrte Vorfluterstränge, deren südlich führender Hauptstrang im Zuge von Ersatzmaßnahmen eine naturnahe offene Gestaltung erfährt. Damit entsteht in einem Landschaftsband von der Kauslunder Straße bis zum vorhandenen Biotop (Tümpel) am Osterholzer Weg ein Biotopverbund, der die ungegliederte große Ackerfläche auch landschaftsästhetisch in der realen Ausstattung fördern soll.

Aus dem mit einem eigenen Verfahren laufenden Grünordnungsplan ergeben sich unter Einbeziehung der Eingriffs- und Ausgleichsregelung folgende landschaftlichen Ziele und Maßnahmen als bauleitplanerische Festsetzungen:

- Ausbildung vorhandener und neuer Straßen als Alleen,
- Gliederung der Park- und Stellplätze mit Hochbäumen,
- Erhaltung vorhandener Knicks mit Förderung durch breite Saum- und Sukzessionsstreifen (Wiesenflächen mit Gehölzgliederung),
- landschaftliche Einbindung der Gewerbeflächen durch Gebäudehöhenbegrenzung und breite waldartige Anpflanzungen,
- Erhaltung vorhandener Teil-Weideflächen durch Herstellung als Streuobstwiesen,
- Einbeziehung von verbindenden Wanderwegstrukturen,

- Herstellung von Ausgleichsflächen außerhalb der Eingriffsflächen als Biotopverbund mit Aufnahme des unbelasteten Oberflächenwassers.

Insgesamt ist der Eingriff formalrechtlich als ausgleichbar mit Herstellung der festgesetzten Maßnahmen anzusehen.

Mit der Umsetzung (auch teilweise) des dargestellten Biotopverbundes werden innerhalb des Planbereiches bereits Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für zukünftige - außerhalb des Planbereichs liegende - Eingriffe ausgeglichen.

#### 4.6 MISSIONSSCHUTZ

Zur Beurteilung der schalltechnischen Lage und möglicher Auswirkungen auf die künftige Wohnbevölkerung im B-Plangebiet sowie zur Definition ggf. notwendig werdender Festsetzungen zum Schutz der Wohnbevölkerung vor Lärmeinwirkungen ist Prof. Voß mit der Erarbeitung eines schalltechnischen Gutachtens beauftragt worden.

Nach dem schalltechnischen Gutachten sind folgende Festsetzungen im B-Plan erforderlich, um unter Lärmgesichtspunkten ein konfliktfreies Wohnen im Bereich Wasserloos zu ermöglichen:

- Bau eines Lärmschutzwalles in einer Höhe von drei Metern über dem mittleren Geländeniveau. Als Anhaltspunkte sind im B-Plan Höhenpunkte markiert. Der Lärmschutzwall geht im Bereich der Kauslunder Straße in eine Lärmschutzwand über. Mit dieser Maßnahme ist in Verbindung mit der Beschränkung des flächenbezogenen Schalleistungspegel gewährleistet, daß das Wohnen im Bereich Wasserloos und in dem Bereich des Sternenviertels durch Gewerbelärm nicht beeinträchtigt wird.
- Der flächenbezogene Schalleistungspegel der gewerblichen Nutzung darf gemäß DIN 18005 tags max. 60 dB (A)/m<sup>2</sup> und nachts max. 45 dB (A) betragen.
- Um die Vorbelastung durch den Verkehrslärm der B 199 für die Wohnnutzung Wasserloos zu mildern ist es erforderlich, für die Dachgeschosse und hier für die der Lärmquelle zugewandten Außenbauteile ein Schalldämmmaß von  $R'_{w, res.}$  30 dB festzusetzen. Dieses Schalldämmmaß ist auf den mit WA gekennzeichneten Flächen nachzuweisen.

Im Bereich der Mischgebietsfestsetzungen werden die Orientierungswerte für Mischgebiete eingehalten. Dies gilt für den zu erwartenden Gewerbelärm, nicht jedoch für den bereits vorhandenen Verkehrslärm. Der Begründung wird das Gutachten beigelegt.

#### 4.7 VERGNÜGUNGSSTÄTTEN

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

#### 4.8 ERSCHLIEßUNG

Die Engelsbyer Straße steht in dem Plangebiet ausschließlich dem Ziel- und Quellverkehr und nicht dem Durchgangsverkehr zur Verfügung.

Die Erschließung des neu ausgewiesenen Gewerbegebietes erfolgt durch die Neuanlage einer Stichstraße von der Nordstraße aus. Das Wohngebiet Wasserloos wird von der Kauslunder Straße durch die Straße Wasserloos und eine neue Wohnstraße erschlossen. Um einen effektiven Lärmschutz gegen den Verkehrslärm der Nordstraße zu gewährleisten und um Schleichverkehre durch das Wohngebiet auszuschließen, wird die Einmündung des Weges Wasserloos in die Nordstraße geschlossen.

Die Kauslunder Straße steht nur dem Fuß- und Radverkehr sowie perspektivisch dem Überlandbusverkehr zur Verfügung. Durch diese Maßnahme kommt es zu einer nachhaltigen Entlastung der Kauslunder Straße auch im östlich an das Plangebiet anschließenden Siedlungsbereich, weil der Schleichverkehr unterbunden wird.

Die Engelsbyer Straße weist im Endausbau beidseitig Bürgersteige auf, sodaß eine Gefährdung der Fußgänger durch den Busverkehr aufgrund des Trennungsprinzips nicht ausgeschlossen ist. Der Kindergarten ADS ist weiter als 150m fußläufig von der Engelsbyer Straße entfernt, sodaß sich (nach EAE-Richtlinie) die Kinder nach Verlassen des Kindergartens an die Verkehrsteilnahme gewöhnt haben. Es wird davon ausgegangen, daß ein Bedarf an ausgewiesenen Parkplätzen nicht besteht, da jeder Betrieb ausreichende Plätze auf eigenem Gelände vorhalten muß. Für Besucher sind Parkmöglichkeiten im Straßenraum vorhanden. Die notwendigen privaten Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken unterzubringen.

### 5.0 Gliederung

Durch den Bebauungsplan werden die folgenden Flächen wie folgt gegliedert:

Gewerbegebiet	3,56 ha
Allgemeines Wohngebiet	2,98 ha
Mischgebiet	0,29 ha
Grünflächen	4,61 ha

Verkehrsflächen

3,29 ha

**Gesamtfläche**

**14,73 ha**

## 6.0 SONSTIGES

### 6.1 VER- UND ENTSORGUNG

Die Versorgung mit Wasser-, Strom und Fernwärme sowie die Abfallbeseitigung sind gesichert. Die Abwasserentsorgung erfolgt durch Anschluß an die zentrale Kläranlage der Stadt.

### 6.2 ORDNUNG DES GRUND UND BODENS

Für den Ausbau der Erschließungsstraße und Fußwege müssen noch Flächen aus privatem Besitz erworben werden. Dies soll, soweit möglich, freihändig geschehen.

### 6.3 ERSCHLIEßUNGSBEITRÄGE

Nach den Vorschriften der §§ 127 ff. BauGB in Verbindung mit der Erschließungsbeitragssatzung erhebt die Stadt Flensburg einen Erschließungsbeitrag für die einmalige endgültige Herstellung einer Erschließungsanlage, und zwar in Höhe von 90 % des Erschließungsaufwandes von den Eigentümern bzw. Erbbauberechtigten der erschlossenen Grundstücke.

Sofern ein Erschließungsbeitrag nicht in Betracht kommt, erhebt die Stadt Flensburg zur Deckung des Aufwandes für die Verbesserung sowie den Aus- und Umbau der bereits erstmals endgültig hergestellten Straßen, Wege und Plätze 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 für die Stadt Flensburg gedeckt werden.

Die Kosten für die Herstellung von naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb der den jeweiligen Grundstücken festgesetzten Maßnahmen werden nach der Kostenerstattungsbetragsatzung erhoben.

Im Auftrag

Dr. Peter Schroeders