

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan „Kauslund Dorf“ (Nr. 238)

1.0 Planbereich

Der Planbereich liegt im Osten der Stadt zwischen der Nordseite der B 199 (Nordstraße) und der Südseite der Kauslunder Straße. Im Osten wird er begrenzt durch die Stadtgrenze und im Westen durch die Westseite der Osterallee und den Einmündungsbereich in die Kauslunder Straße nach Westen.

2.0 Rechtliche Vorschriften

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) aufgestellt. Es handelt sich um eine erstmalige Überplanung des Areals. Da aber im wesentlichen der vorhandene Baubestand festgeschrieben wird, ist die Aufstellung eines eigenen Grünordnungsplanes entbehrlich. Zudem zielen die Regelungsinhalte nahezu ausschließlich auf die Neuordnung der Verkehre ab.

2.1 Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, der für den Bereich gemische Baufläche und landwirtschaftliche Nutzfläche vorsieht.

3.0 Gründe für die Planaufstellung

Es gibt zwei zentrale Gründe für die Planaufstellung:

1. Den gewerblich genutzten Grundstücken zwischen der Kauslunder Straße und der Nordstraße sollen dem Standort entsprechende Entwicklungsmöglichkeiten gegeben werden,
2. Die Kauslunder Straße soll vom gewerblichen Ziel- und Quellverkehr sowie vom Durchgangverkehr befreit werden.

4.0 Städtebauliche Maßnahmen

4.1 Neuregelung der Zufahrt von der B 199

Auf einigen Grundstücken, die von der Kauslunder Straße aus erschlossen werden, befinden sich in den rückwärtigen Bereichen gewerbliche Nutzungen. Nutzungsänderungen sind in der Vergangenheit des öfteren verneint worden, wenn damit eine Zunahme des Verkehrs auf der Kauslunder Straße verbunden war.

Damit sind die Entwicklungsmöglichkeiten der Betriebe bei gleichzeitig schon heute recht großen Verkehrsbelastungen auf der Kauslunder Straße stark eingeschränkt. Individuelle Sondergenehmigungen für Zufahrten von der B 199 sind vom zuständigen Straßenbauamt nur für eng definierte Nutzungszwecke und nur ausnahmsweise erteilt worden, da eine Prejudizwirkung für viele andere Grundstücke befürchtet wurde und weil der Verkehrsfluss auf der B 199 in unzulässiger Weise behindert wurde.

Einer öffentlichen Zufahrt, an die auf privater Seite mehrere Grundstücke angebunden sind, hat das Straßenbauamt grundsätzlich auf der Basis eines Verkehrsgutachtens von Masuch & Olbrisch zugestimmt.

Voraussetzung ist aber die Einrichtung einer Links-Abbiegespur in der Richtung stadteintwärts.

Das Gutachten belegt, dass der Verkehrsfluss der B 199 auf diese Weise in Verbindung mit den zu erwartenden Verkehrsmengen nicht beeinträchtigt wird. Mit dieser Maßnahme verknüpft sind Zufahrtsbeschränkungen für diese hinterliegenden Grundstücksteile, so dass eine spürbare Entlastung der Kauslunder Straße, insbesondere von der Andienung mit Lkw's, erreicht wird.

Auch Arbeitskräfte können dann die neue öffentliche Zufahrt nutzen.

Gem. § 9 BauGB wird die Erschließung der Grundstücke durch Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts gesichert. Soweit es sich um die Ausübung der dadurch entstehenden Rechte selbst handelt, ist ausschließlich eine Regelung nach Privatrecht abzuschließen.

4.2 Umgestaltung des Einmündungsbereiches Osterallee / Kauslunder Straße

Als weitere Komponente zur weiteren Verkehrsberuhigung der Kauslunder Straße wird eine Umgestaltung des Einmündungsbereiches der Kauslunder Straße in die Osterallee geplant. Die Osterallee ist in diesem Bereich Teil der Erschließungsstraße für das neue Wohngebiet südlich der Kauslunder Straße und soll eine Vorfahrtsberechtigung erhalten.

Damit wird das Heranfahren mit erhöhter Geschwindigkeit in die Kauslunder Straße unterbunden.

4.3 Verkehrsberuhigung der Kauslunder Straße

Die Planung, den ÖPNV schon in Wees in die Kauslunder Straße einzufädeln, um ihn ohne Behinderungen parallel zur B 199 zu führen, wird aufgegeben. Der Bus soll ab Osterallee in die Kauslunder Straße eingefädelt werden. Erst in diesem Streckenabschnitt ergeben sich Vorteile gegenüber einer Führung auf der B 199 (Nordstraße).

Busse, die aus dem Norden und Westen kommen, erhalten im Kreuzungsbereich Kauslunder Straße / Osterallee eine Wendemöglichkeit. Der Bebauungsplan trifft insoweit eine Flächenvorsorge. Die konkrete Ausgestaltung wird im Rahmen der Straßenplanung ausgearbeitet. Die Gestaltung muss verdeutlichen, dass die Kauslunder Straße verkehrsberuhigt werden soll.

Von einer Sperrung der Kauslunder Straße wird aufgrund der gewünschten Erhaltung der Fahrbeziehung nach Wees abgesehen. Stattdessen wird auf Maßnahmen der Verkehrsberuhigung der Schwerpunkt gelegt. Am östlichen Ortsausgang ist die Einengung der Straße auf eine Spur geplant. Die Maßnahme soll so ausgelegt werden, dass der Durchgangsverkehr von Lkw's unterbunden wird. Das Müllfahrzeug erhält eine Möglichkeit zum Wenden.

4.4 Mischgebietsfestsetzungen

Das Mischgebiet ist aus der gemischten Baufläche des Flächennutzungsplanes entwickelt. Die vorhandene Prägung durch Wohnen und Gewerbe soll grundsätzlich bestehen bleiben, womit noch ausdrücklich das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme unterstrichen wird.

Mit den zuvor begründeten verkehrslenkenden Maßnahmen wird das Wohnen im Bereich der Kauslunder Straße gestärkt. Im Bereich der B 199 soll hingegen der überwiegend gewerbliche Charakter gestärkt werden. Deshalb sind im Bereich MI(E) Wohngebiete ausgeschlossen.

4.5 Baugrenzen

Im Mischgebiet sind die Baugrenzen so festgesetzt, dass der vorhandene Baubestand erhalten bleibt und eine moderate bauliche Entwicklung im Rahmen der Weiterentwicklung des Bestandes stattfinden kann. Dabei wird im wesentlichen die Bauflucht der heute im Bereich der B 199 vorhandenen Gebäude aufgenommen.

Zudem werden so die ohnehin notwendigen Abstände zur Nordstraße gewahrt.

Außerdem erlauben die auf den Grundstücken von einer Bebauung freizuhaltenden Bereiche, dass auf dem jeweiligen Grundstück gewendet werden kann. Dieses ist eine Voraussetzung zur Zustimmung des Straßenbauamtes zur vorgeschlagenen Anbindung an die B 199.

5. Technische Infrastruktur

Ver- und Entsorgung: Die Versorgung mit Wasser, Elektrizität (Strom) und Fernwärme (Fernheizung) und die Entsorgung von Abwasser und Abfall ist gesichert.

Abwasser: Gemäß Satzung (Abwassersatzung) der Stadt Flensburg ist das Oberflächenwasser auf den Grundstücken zu versickern. Wo dies nicht möglich ist, sind entsprechende Maßnahmen zur Ableitung des Oberflächenwassers zu treffen.

Die Schmutzwasserentsorgung ist durch das vorhandene Leitungsnetz möglich.