

B E G R Ü N D U N G

nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BG Bl.I S. 2253) zur Satzung der

**GEMEINDE WEES
AMT LANGBALLIG
KREIS SCHLESWIG-FLENSBURG**

über den

**BEBAUUNGSPLAN NR. 8
- WESTANBINDUNG SÜD -**

für das Gebiet nördlich der Bebauung der "Dorfstraße", westlich der "Kaschestraße" bis zur K 91 ("Glücksburger Straße").

1. Rechtsgrundlage

Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 18.04.1991 nach §§ 8 und 9 BauGB entworfen und aufgestellt. Er wurde nach § 8 Abs. 2 BauGB aus der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelt.

2. Lage, Größe und Nutzung

Das Baugebiet liegt im nordwestlichen Anschluß an die Ortslage Wees und rundet sie nach Norden ab.

Das Plangebiet hat eine Größe von 6,87 ha und teilt sich in:

2,89 ha Mischgebiet	42,07 %
2,70 ha Straßenverkehrsflächen	39,30 %
davon:	
1,38 ha innere Erschließung	20,09 %
1,32 ha äußere Erschließung	19,21 %
0,90 ha Sukzessionsfläche	13,10 %
0,32 ha öffentliche Parkanlage	4,66 %
0,06 ha Fläche für die Landwirtschaft	0,87 %
und 45 m ² Wasserfläche eines Teiches.	

Die Bauflächen sollen als Mischgebiet nach § 6 BauNVO genutzt werden.

Auf der ostwärtigen Fläche (Teilstück aus 19/7) soll das von der Gemeinde geplante Dorfzentrum mit Gemeindebüro, Post, Bank, Arztpraxis, Apotheke, Gaststätte, Läden für Schlachter und Bäcker, Blumenladen, Hobbybedarf und einem Friseur entstehen.

Für die übrigen Flächen liegen Bewerbungen für einen Lebensmittelmarkt, einen Getränkemarkt, ein Bürogebäude für einen Steuerberater, einen Beherbergungsbetrieb sowie für drei Handwerksbetriebe (Dachdecker, Elektriker und Gartenbaubetrieb) aus der Gemeinde vor.

Durch die Bereitstellung der Bauflächen des Mischgebietes kann die Gemeinde Wees die am Ort nicht mehr vorhandene Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs und Dienstleistungen wieder herstellen.

Zur Absicherung des städtebaulichen Zieles, daß das geplante Dorfzentrum und der Lebensmittelmarkt die wohnnahe Versorgungsfunktion für die Gemeinde wahrnehmen können, wird der Einzelhandel nur im Mischgebiet nördlich der Straße "A" zugelassen.

Auf den Grundstücken südlich der Straße "A" ist der Einzelhandel nur im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions- oder Handwerksbetrieb zulässig, wenn er sich in Grundfläche und Baumasse unterordnet und die festgesetzten Größen nicht überschreitet.

Das Plangebiet liegt im Schutzbereich der Verteidigungsanlage Twedterfeld. Für die Errichtung von Freileitungen und elektrischen Bahnen sowie Bauvorhaben innerhalb des 1.000 m - Bereiches der Verteidigungsanlage ist die Genehmigung der Schutzbereichbehörde einzuholen.

3. Erschließung

Das Mischgebiet wird durch die im Bebauungsplan festgesetzte Straße "A" erschlossen.

Die Straße "A" verbindet die "Dorfstraße" mit der K 92 ("Glücksburger Straße"). Hierdurch ergibt sich eine neue Westanbindung für den Ortsteil Wees an das Hauptverkehrsnetz. Die unfallträchtige Einmündung der "Dorfstraße" in die B 199 ("Norderstraße") kann aufgehoben werden. Die westliche "Dorfstraße" erhält einen Wendepunkt und die Verbindung zur "Nordstraße" wird auf Fußgänger und Radfahrer reduziert.

Durch diese Maßnahme kann nach der neuen Ostanbindung, die im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 6 ("Schmidtlücke"/ "Hauslücke", 1. Bauabschnitt) ausgebaut wurde, ein weiterer wichtiger Bestandteil des in Aufstellung befindlichen Gemeindeverkehrsplanes realisiert werden (Anl.2).

Durch die neue Westanbindung (Straße "A") muß die K 92 ("Glücksburger Straße") im Bereich der Einmündung ausgebaut werden. Sie erhält eine Linksabbiegerspur für die Kraftfahrzeuge aus Richtung Glücksburg. Gleichzeitig muß der bestehende Radweg umgelegt werden. Der Ausbaubereich ist im Bebauungsplan dargestellt. Durch diesen Ausbau kann, auf der Grundlage der Erfahrungen mit der neuen Ostanbindung, von einem Höchstmaß an Verkehrssicherheit für die neue Westanbindung ausgegangen werden.

Für die Straßenverkehrsflächen wurden im einzelnen folgende Festsetzungen getroffen:

Straße "A"

Sie bildet mit der "Dorfstraße", "Schmiedestraße" und "Moorstraße" die Haupterschließungsstraße des Ortsteiles Wees.

Ihr Straßenprofil wurde für den Begegnungsfall LKW / LKW bei unverminderter Geschwindigkeit (50 km/h) bemessen. Sie erhält außerhalb der Bebauung einen kombinierten Rad- und Gehweg auf ihrer Südseite, der durch einen Grünstreifen getrennt wird. Der Rad- und Gehweg wird an den Rad- und Gehweg auf der Westseite der K 92 angeschlossen.

Im bebauten Bereich werden innerhalb des Grünstreifens öffentliche Parkflächen in Längsaufstellung und auf der gegenüberliegenden Seite ein Fußweg angelegt.

Der Anschluß an die "Dorfstraße" erfolgt aus Gründen der Geschwindigkeitsdämpfung über einen kleinen Kreisverkehr.

Straße "B"

Zur Erschließung von weiteren Bauflächen nördlich der Straße "A" ist die Straße "B" als Einhang vorgesehen.

Ihr Profil wurde nach den gleichen Kriterien wie die Straße "A" festgesetzt, jedoch ohne Rad- und Gehweg.

Da die weitere bauliche Entwicklung des Ortsteiles Wees, entsprechend dem Ergebnis der Untersuchungen im Landschaftsplan, nur im Bereich zwischen K 92 und "Norderstraße" erfolgen kann, ist langfristig vorgesehen, über die Straße "B" auch die weitere Erschließung des nördlichen Bereiches vorzunehmen, um die bestehenden Wohngebiete nicht zusätzlich zu belasten.

Straße "C"

Durch die Straße "C" werden die Grundstücke auf der Südseite der Straße "A" erschlossen. Gleichzeitig erhalten die bestehenden Betriebe, die bisher nur über die "Dorfstraße" angebunden waren, einen Anschluß an die neue Hauptverkehrsstraße.

Das Profil ist für den Begegnungsfall LKW / PKW bei verminderter Geschwindigkeit (=40 km/h) ausgelegt.

Dieses ist trotz der Gewerbe- und Handwerksbetriebe in diesem Bereich, wegen der kurzen Straßenlänge, ausreichend. Es ist weiterhin wegen des geringen Bedarfs nur ein Gehweg auf der Westseite vorgesehen. Der 2 m breite Grünstreifen auf der Ostseite wird so ausgebaut, daß er den Begegnungsfall LKW / LKW ermöglicht und als Parkplätze in Längsaufstellung genutzt werden kann.

Dorfstraße West

Die westliche Dorfstraße wird durch die neue Westanbindung zur Anliegerstraße.

Das Profil kann auf den Begegnungsfall PKW / PKW bei verminderter Geschwindigkeit (= 40 km/h) zurückgebaut werden.

Der einseitige Gehweg soll erhalten bleiben, da der Fußgängerverkehr zu den Bushaltestellen und zum Ortsteil "Himmershoi" bestehen bleibt.

Der verbleibende Streifen auf der Südseite soll so befestigt werden, daß er als öffentliche Parkplätze in Längsaufstellung und für Begegnungsfälle mit LKW genutzt werden kann. Eine Bepflanzung mit einer Reihe von Einzelbäumen ist, soweit es die bestehenden Versorgungsleitungen zulassen, anzustreben.

Dorfstraße Ost

Als Maßnahme zur Geschwindigkeitsdämpfung soll der Bereich der örtlichen Hauptverkehrsstraße zwischen dem kleinen Kreisverkehr und der "Moorstraße" ein verengtes Profil erhalten.

Sie ist im Trennungsprinzip für den Begegnungsfall LKW / PKW bei verminderter Geschwindigkeit (= 40 km/h) ausgelegt und erhält einseitig einen kombinierten Rad- und Gehweg.

Eine befestigte Bankette gewährleistet den Begegnungsfall LKW / LKW. Bei ausreichender Breite sollte sie ebenso wie die Dorfstraße West eine Baumreihe erhalten.

"Kaschestraße"

Vor dem "Kleinen Kreisverkehr" zweigt die "Kaschestraße" von der Straße "A" nach Norden ab. Sie dient als Anliegerweg der Erschließung von 7 Grundstücken und landwirtschaftlichen Flächen. Das Profil ist für den Begegnungsfall PKW/Rad bei vermindelter Geschwindigkeit (=40 km/h) im Mischungsprinzip bemessen. Die verbleibenden Randstreifen dienen anderen Begegnungsfällen und als öffentliche Parkflächen. Sie sollen beidseitig zur optischen Unterstützung des eingeeengten Profiles mit Einzelbäumen bepflanzt werden.

Dorfzentrum

Das Dorfzentrum soll durch einen halbkreisförmigen Einhang zur Straße "A" erschlossen werden.

Am Einhang sind öffentliche Parkplätze in Senkrechtaufstellung vorgesehen, die durch die Einzelbaumbepflanzung gegliedert werden.

Durch die Veränderungen am Netz der innerörtlichen Haupterschließungsstraßen an sich werden sich keine zusätzlichen Verkehrsbelastungen ergeben. Der Verkehr, der jetzt noch über die westliche Dorfstraße auf die B 199 fließt, wird die neue Anbindung benutzen. Nach einer Verkehrszählung der Gemeinde wurden an Normaltagen in der Zeit von 07.00 bis 09.00 Uhr rd. 110 Kfz und in der Zeit von 15.00 bis 19.00 Uhr rd. 310 Kfz im Bereich der Einmündung der Dorfstraße in die B 199 gezählt.

Bezogen auf die DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - ergeben sich maßgebliche stündliche Verkehrsstärken M von tags 56 Kfz/h und nachts 11 Kfz/h.

Die neu ausgewiesenen Wohnbauflächen südlich der Dorfstraße werden die Verkehrsstärke nur unwesentlich erhöhen.

Eine Zählung der Gemeinde im Bereich der Einmündung zur "Moorstraße" ergab eine rd. 25 % geringere Belastung der Ostanbindung gegenüber der Westanbindung. In diesem Bereich wird sich die Verkehrsbelastung noch erhöhen, da das Gebiet noch nicht vollständig bebaut ist und in etwa auf die gleiche Verkehrsstärke wie an der Westanbindung ansteigen.

Durch die planerischen Ziele der Gemeinde für die Bebauung der neuen Bauflächen an der Westanbindung sind Auswirkungen auf das Verkehrsaufkommen der innerörtlichen Hauptverkehrsstraßen zu erwarten.

Es ist mit Mehrverkehr aus dem ostwärtigen Teil der Ortslage zum geplanten Dorfzentrum und zu den geplanten Läden im Mischgebiet zu rechnen, die diese Bürger heute überwiegend über die Ostanbindung und die B 199 zu den vergleichbaren Einrichtungen in die Stadt Flensburg fahren.

Desweiteren werden Bürger aus den Ortsteilen Oxbüll-Nord und Ulstrup dann vermehrt den Straßenzug Schmiedestraße / Dorfstraße benutzen, um ihre Einkäufe in Wees zu erledigen.

Der vorgenannte Mehrverkehr durch die Veränderung des innerörtlichen und innergemeindlichen Verkehrs wird zu keiner unzumutbaren Veränderung des Verkehrsaufkommens der innerörtlichen Haupteerschließungsstraßen führen.

Da das geplante Dorfzentrum und die Läden voraussichtlich nicht nur von Weeser Bürgern genutzt werden, muß mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen gerechnet werden.

Hierbei werden die zukünftigen Kunden aus Glücksburg über die K 92 an- und abfahren.

Im Hinblick auf die zukünftigen Kunden aus dem Raum Langballig muß damit gerechnet werden, daß ein Teil den Rückweg nach Osten durch die Ortslage zur Ostanbindung suchen wird.

Eine quantitative Aussage über den voraussichtlichen Anteil der zukünftigen Kunden aus Glücksburg, dem Amt Langballig und sonstigen Orten sowie der daraus resultierende Anteil derjenigen, die ihren Weg durch die innerörtlichen Straßen wählen werden, läßt sich nicht treffen.

Da jedoch die Möglichkeit einer Veränderung der innerörtlichen Verkehrsströme besteht, wird die Gemeinde mit Maßnahmen zur Beeinflussung der Verkehrsströme reagieren.

Es besteht die Absicht, durch weitere geschwindigkeitsdämpfende Maßnahmen zwischen dem vorgesehenen "Kleinen Kreisverkehr" und dem Peerekopp den Durchfahrtswiderstand in die Dorfstraße soweit zu erhöhen, daß der Schleichverkehr auf ein Minimum reduziert wird. Gleiches läßt sich bei Bedarf auch auf den Bereich bis zur "Moorstraße" ausdehnen.

4. Städtebauliche Ordnung

Das Mischgebiet soll Handwerksbetriebe und Gewerbebetreibende aufnehmen, um die Versorgung der Gemeinde mit Gütern des täglichen Bedarfs und Dienstleistungen wiederherzustellen.

Die dafür benötigten Grundstücke sind entsprechend groß und werden nach den verschiedenen Anforderungen mit unterschiedlichen Gebäuden bebaut.

Um dem breiten Anforderungsspektrum gerecht zu werden, sind die örtlichen Bauvorschriften nach § 82 LBO weit gefaßt.

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe regelt die Höhenlage der Gebäude untereinander und gewährleistet eine ausreichende Anschlußtiefe an das Kanalnetz.

Die festgesetzten Außenwandmaterialien sind ortstypisch und lassen ausreichend Gestaltungsspielraum für die Bauwilligen.

Die Festsetzung von geneigten Dächern entspricht ebenfalls der ortstypischen Bauweise und läßt bei den festgesetzten Neigungen einen ausreichenden Spielraum für Gebäude mit den verschiedensten Anforderungen an ihre Nutzung zu.

Bei untergeordneten Nebendächern werden größere Gestaltungsfreiheiten gewährt, da sie keinen entscheidenden Einfluß auf den Gesamtbaukörper haben. Gleiches gilt für die Gestaltung von Garagen und Nebenanlagen.

Aus ortsgestalterischen Gründen werden jedoch die Trauf- und Firsthöhen auf ein Maß begrenzt, das die Einordnung der Höhenentwicklung der Gebäude in das Dorfbild gewährleistet.

Die Zulassung von Anlagen der Solartechnik soll die Nutzung alternativer Energien fördern.

Windkraftanlagen sind im Mischgebiet ausgeschlossen, weil sie einerseits durch Geräusche und Schatten stören können und andererseits durch ihre Höhe weit in die Landschaft einwirken. Gleiches gilt für Antennenanlagen über der festgesetzten Höhe.

5. Grünordnung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde Wert auf die Erhaltung der Landschaftselemente gelegt.

Trotzdem läßt es sich nicht vermeiden, daß von den 720 m bestehenden Knicks 235 m Knick verschoben werden müssen. Sie werden in die 535 m neu festgesetzten Knicks integriert.

Die Knicks werden im Zuge der Erschließung von der Gemeinde hergestellt und mit standortgerechten Gehölzen bepflanzt. Die bestehenden Knicks werden soweit nötig in ihrem Erdwall nachprofiliert und ihre Bepflanzung ergänzt, so daß die Knicks das Gebiet gliedern und abschirmen.

Zur inneren Durchgrünung des Gebietes ist die Pflanzung von 73 Einzelbäumen im Straßenraum vorgesehen. Die bestehenden Einzelbäume innerhalb des Gebietes können zum überwiegenden Teil erhalten bleiben.

Zur Absicherung dieser Planungsziele sind im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen getroffen worden.

Neben den Bäumen im Straßenraum sind auch Großgehölze auf den zukünftigen Grundstücken und den zukünftigen Stellplätzen festgesetzt worden, um eine dorfgerichte Durchgrünung des Gebietes zu erreichen.

Bei der Neuanlage und der Erhaltung der bestehenden Knicks ist die Herausbildung von Überhängern besonders festgesetzt worden, da sie einen entscheidenden Einfluß auf das Orts- und Landschaftsbild haben.

Um die innerhalb der Bebauung eingeschränkte ökologische Funktion der Knicks aufzuwerten, ist eine zusätzliche Schutzzone, die nicht baulich genutzt werden darf, festgesetzt worden.

Im Bebauungsplan sind zwei Sukzessionsflächen festgesetzt worden.

Die ostwärtige soll eine Schirmfläche zwischen dem Mischgebiet und den angrenzenden Wohngrundstücken bilden. Die westliche Fläche ist als ein Teil einer Ausgleichsfläche für das zukünftige Gewerbegebiet geplant. Ihre endgültige Größe wird im Bauleitplanverfahren für das Gewerbegebiet bestimmt.

Die Sukzessionsflächen verbleiben im Eigentum der Gemeinde, so daß ihre Eigenentwicklung gewährleistet ist.

6. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Das Gelände befindet sich im Besitz der Gemeinde. Die Gemeinde wird die Erschließung durchführen und die Grundstücke an Bauwillige verkaufen.

7. Versorgungsmaßnahmen

7.1 Wasser

Die Gemeinde Wees wird vom Wasserbeschaffungsverband Nordangeln mit Trink- und Brauchwasser versorgt.

7.2 Abwasser

In der Gemeinde Wees besteht eine Trennkanalisation. Das Baugebiet wird an die Kanalisation angeschlossen.

Das Abwasser wird zur Stadt Flensburg gepumpt und in ihrer Kläranlage gereinigt.

Das Regenwasser wird in das Netz des Wasser und Bodenverbandes Munkbrarupau/Schwennau eingeleitet. Da es nicht direkt eingeleitet werden kann, ist ostwärts des geplanten Gewerbegebietes ein Regenwasserrückhaltebecken vorgesehen. Es wird naturnahe ausgebaut.

7.3 Strom

Die Schleswig versorgt das Gebiet mit elektrischer Energie.

7.4 Abfallbeseitigung

Die Gemeinde wird durch den Abfallzweckverband des Kreises Schleswig-Flensburg von Haus- und Sperrmüll entsorgt.

Der Müll wird im Müllkompostwerk Flensburg kompostiert.

7.5 Fernsprechleitungen

Die Fernsprechleitungen werden nach den Vorschriften der Deutschen Bundespost/Telecom verlegt.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich dem Fernmeldeamt Flensburg, Postfach 20 00, in 2390 Flensburg, Dienststelle Planungsstelle L, Tel. (0461) 9 91 - 61 30, so früh wie möglich, mindestens sechs Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

7.6 Brandschutz

In Wees besteht eine Freiwillige Feuerwehr. Für die Löschwasserversorgung sind Hydranten vorgesehen, die nach Absprache mit dem Ortswehrführer gem. den technischen Vorschriften verlegt werden.

8. Öffentliche Einrichtungen

Die notwendigen öffentlichen Einrichtungen sind auf Amtsebene und in der Stadt Flensburg vorhanden.

9. Überschlägige ermittelte Kosten

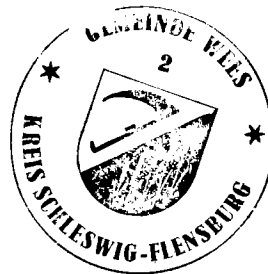
Die Erschließungskosten nach § 128 BauGB werden voraussichtlich 1.234.500,00 DM betragen.

Die Gemeinde trägt gem. § 128 BauGB mindestens 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

Die ca. 57.700,00 DM DM für die Maßnahme werden aus Haushaltsmitteln aufgebracht.

Die Begründung wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 11.03.1992 gebilligt.

Wees, den 15.4.1992



W. J.
.....
Bürgermeister

ÜBERSICHTSKARTE

M. 1:25000

