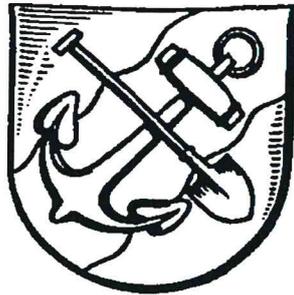


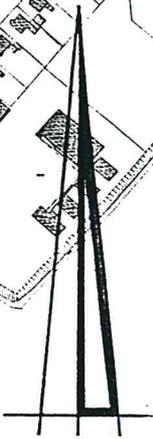
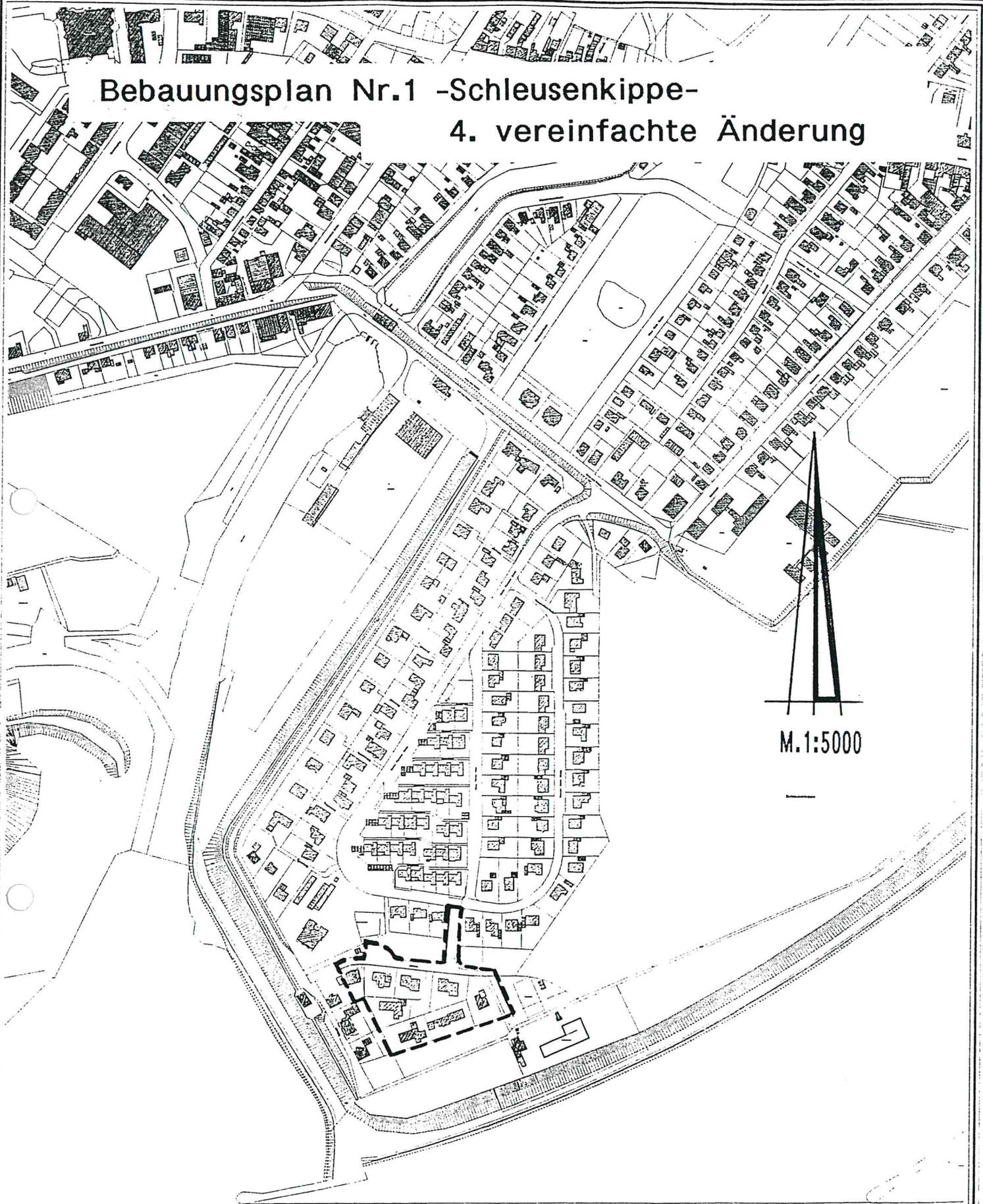
Bebauungsplan Nr. 1 „Schleusenkippe“ der Stadt Brunsbüttel

4. vereinfachte Änderung



Begründung

**Bebauungsplan Nr.1 -Schleusenkippe-
4. vereinfachte Änderung**



M.1:5000

Inhaltsverzeichnis

1. <u>Rechtsgrundlagen</u>	3
2. <u>Beschreibung der Lage und des Umfanges des B-Plangebietes</u>	3
3. <u>Planungsanlass</u>	3
4. <u>Art und Maß der baulichen Nutzung</u>	4
5. <u>Grünflächen</u>	5
6. <u>Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB</u> .	5
7. <u>Beteiligung von Kindern- und Jugendlichen an der Planung</u>	5
8. <u>Ver- und Entsorgung</u>	5
9. <u>Kosten der Erschließung</u>	6
10. <u>Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens</u>	6
11. <u>Einwohnerentwicklung</u>	6
12. <u>Flächenverteilung</u>	6

1. Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen für den Bebauungsplan bilden

-**Baugesetzbuch** in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950)

-**Baunutzungsverordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG v. 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

-**Landesbauordnung Schleswig-Holstein** in der Fassung vom 10.01.2000 (GVOBl. Sch.-H. S. 47)

-**Planzeichenverordnung** 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

-Gesetz zum Schutz der Natur - **Landesnaturenschutzgesetz** - in der Fassung vom 16.06.1993 (GVOBl. Sch.-H. S. 215), zuletzt geändert durch LVO vom 16.06.1998 (GVOBl. Sch.-H. S. 210)

2. Beschreibung der Lage und des Umfanges des B-Plangebietes

Das überplante Gebiet liegt im Süden der Stadt Brunsbüttel an der Elbe und dem Einfahrtbereich zur Schleuse Nord und wird wie folgt umgrenzt:

im Südosten	durch die Parallele in 100m Abstand zum Kanalufer,
im Südwesten	durch die Schutzzone unter dem Landesschutzdeich,
im Norden	durch die Nordgrenze der Straße Ulitzhörn und
im Nordosten	durch die Zufahrtsstraße zum Schwimmbad

Der Planbereich umfasst ca. 1,16 ha.

3. Planungsanlass

Der Bebauungsplan Nr. 1 „Schleusenkippe“, 2. Änderung Teilbereich Ulitzhörn, hat zwei Mängel. Zunächst ist die Festsetzung im derzeitigen Bebauungsplan, „Flachdächer“ für das gesamte Wohngebiet inhaltlich zu unbestimmt. Dazu liegen neue Rechtssprechungen vor. Weiterhin leidet der Bebauungsplan an einem Bekanntmachungsmangel. Auch dazu gibt es eine neue Rechtssprechung. Insgesamt ergibt sich somit gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ein Planungserfordernis.

Für die Stadt kommt nun in Betracht, den Bebauungsplan entweder in einem ergänzenden Verfahren zu heilen, ihn aufzuheben oder zu ändern. Geheilt werden kann der Fehler in der Bekanntmachung in dem der Bebauungsplan neu bekannt gemacht wird. Problematisch bleibt dann weiterhin die Flachdachfestsetzung, die nicht eindeutig ist. Statt dessen müssten für die Dächer Grenzen festgesetzt werden, so z. B. bis 7°, bis 15°, bis 20°.

Der Bebauungsplan Nr. 1 „Schleusenkippe“, 2.Änderung Teilbereich Ulitzhörn wurde nach damaligem Rechtsverständnis am 20.12.1975 rechtskräftig.

Der gesamte Bereich des B-Planes Nr. 1 „Schleusenkippe“ einschließlich seiner Änderungen ist als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt worden. Zwischenzeitlich sind die Flächen analog der Festsetzung des Bebauungsplanes bebaut. Die Erschließungsanlagen sowie die Ver- und Entsorgungsanlagen sind hergestellt, das anfallende Schmutzwasser aus dem Baugebiet wird der vorhandenen Kläranlage zur Reinigung zugeführt. Die ausgebauten Erschließungsanlagen – hier die Straße Ulitzhörn - sind dem öffentlichen Verkehr gemäß § 6 Straßen- und Wegegesetz Schleswig-Holstein gewidmet.

Eine Änderung des Bebauungsplans soll nunmehr vorgenommen werden, um der tatsächlichen und künftigen städtebaulichen Entwicklung im dortigen Baugebiet Rechnung zu tragen. Nach den teilweise sehr eingegengten Festsetzungen des Bebauungsplans sind bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung in Verbindung mit den überbaubaren Grundstücksflächen nur noch in begrenztem Umfang bzw. keine Erweiterungen vorhandener baulicher Anlagen mehr zu realisieren.

Mit der 4. Vereinfachten Änderung des B- Planes soll die Zulässigkeit von Bauvorhaben neu geregelt werden. Die unbestimmte Festsetzung „Flachdach“ wird festgelegt auf eine max. Dachneigung von 15° und die Baugrenzen sowie die Anzahl der Geschosse und die Grundflächenzahl werden den heutigen Gegebenheiten angepasst.

4. Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Gebiet der 4. Vereinfachten Änderung wird nach wie vor als Allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt. Die Baugrenzen und Baulinien orientieren sich an den tatsächlichen Gegebenheiten und lassen mehr Spielraum für Erweiterungen zu als in der 2. Änderung.

Die Grundflächenzahl GRZ wird angepaßt und im gesamten Bereich auf 0,3 festgesetzt. Die maximale Anzahl der Vollgeschosse bleibt im südlichen Abschnitt bei I und wird im nördlichen Abschnitt auf tatsächliche II Geschosse reduziert, da die Staffelgeschosse nie verwirklicht wurden. Gemäß LBO und BauNVO kann jedes Gebäude um ein „Nicht- Vollgeschoss“ (§2 Abs.5 LBO) erweitert werden.

Die Dachneigung wird auf max. 15° festgelegt, damit der Charakter des Gebietes, in dem nur Flachdächer gebaut wurden, nicht zerstört wird. Dadurch wird es aber den Anwohnern ermöglicht, ihre oftmals undichten Dächer wasserdicht zu gestalten. Die Höhe der eingeschossigen Gebäude einschließlich der Dächer darf 7m über Oberkante Sockel gemessen bis zum First nicht überschreiten. Die zweigeschossigen Gebäude dürfen eine max. Höhe von 10m über Oberkante Sockel gemessen bis zum First nicht überschreiten.

Das Haus Ulitzhörn 12 ist in der 2. Änderung mit drei Geschossen festgesetzt. Diese Festsetzung wird so beibehalten, weil im Unterschied zu den nie verwirklichten Staffelgeschossen der Häuser 4, 8 und 10 hier die Baugrenzen und Linien eingehalten wurden. Die GRZ ist ebenfalls so geblieben.

Entschädigungsansprüche bestehen gemäß §42 Abs.3 BauGB nicht, da durch die Änderung der zulässigen Nutzung die Ausübung der verwirklichten Nutzung nicht unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert wird und die 7 Jahre gemäß §42, Abs.2 BauGB vorüber sind.

5. Grünflächen

Die Grundstücke sind bereits in den 70 er Jahren großzügig angelegt worden und mittlerweile mit hohen Bäumen und Büschen eingegrünt, die den Charakter des Wohngebietes bestimmen. Neue Grünflächen sind nicht vorgesehen.

6. Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB

Die Grundsätze des Landesnaturschutzgesetzes werden durch die 4. Vereinfachte Änderung des o.g. Bebauungsplanes nicht berührt.

7. Beteiligung von Kindern- und Jugendlichen an der Planung

Die Stadt Brunsbüttel beteiligt sich am Modellprojekt Kinder- und familienfreundliche Stadt des Bundesfamilienministeriums. Im Rahmen des Projekts ist eine Arbeitsgruppe initiiert, die sich u.a. mit der Begutachtung von Bauleitplänen der Stadt Brunsbüttel beschäftigt.

Da es sich in diesem Fall um ein abgeschlossenes Gebiet handelt, wird auf eine Beteiligung verzichtet.

8. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Für die Wasserversorgung ist der Wasserbeschaffungsverband Süderdithmarschen zuständig.

Elektrizität

Die Versorgung der Gemeinde mit elektrischer Energie wird durch die Schleswig sichergestellt.

Telekommunikation

Bereits vorhanden.

Brandschutz

Für Feuerlöschzwecke und zur Wasserentnahme sind in den Erschließungsstraßen die erforderlichen Hydranten vorhanden.

Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung regelt die ABG Rendsburg. Die Gebäude sind an das Abwassernetz der Stadt angeschlossen.

Abfall

Für die Abfallbeseitigung ist der Kreis Dithmarschen zuständig. Die entsprechende Satzung kann bei der Stadtverwaltung Brunsbüttel eingesehen werden.

9. Kosten der Erschließung

Es entstehen der Stadt Brunsbüttel durch die Aufstellung der 4. Vereinfachten Änderung keine weiteren Kosten.

10. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Sollten bodenordnende Maßnahmen, die derzeit nicht vorhersehbar sind, erforderlich werden, finden die §§ 45 ff. Baugesetzbuch (BauGB) sowie §§ 80 ff und 85 ff BauGB Anwendung.

11. Einwohnerentwicklung

Durch die Aufstellung der 4. Vereinfachten Änderung wird sich die Einwohnerzahl nicht verändern.

12. Flächenverteilung

	m ²	%
Bauflächen		
Allgemeines Wohngebiet GRZ 0,3	8500	73,02
Straßenverkehrsflächen	3100	26,63
Grünflächen		
Öffentliche Grünflächen	40	0,35
Gesamtfläche	1.1640	100

Brunsbüttel, den 11.12.2001

Stadt Brunsbüttel



[Handwritten signature]
(Hansen)
Bürgermeister