

Bebauungsplan Nr. 18 A
„Soesmenhusener Land / Altenhafen“
der Stadt Brunsbüttel
2. Änderung



Begründung

Übersichtsplan B-Plan Nr. 18 A „Soesmenhusener Land/Altenhafen“ 2. Änderung



Inhaltsübersicht

1. Rechtsgrundlagen
2. Beschreibung der Lage und des Umfanges des Bebauungsplan-
gebietes
3. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens
4. Städtebaulicher Entwurf
5. Verkehrserschließung
6. Ver- und Entsorgung
7. Flächenverteilung
8. Kostenermittlung
9. Finanzierung
10. Durchführung
11. Anlage 1, Ausgleichsregelung gemäß §§ 6 - 8 LNatSchG
12. Anlage 2, Einwohnerentwicklung

1. Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen für den Bebauungsplan bilden

- Baugesetzbuch in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBI. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.11.1994 (BGBI. I S. 486),
- Baugesetzbuch-Maßnahmengesetz i.d.F. vom 28.04.1993,
- Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990,
- Landesbauordnung Schleswig-Holstein vom 11.07.1994,
- Planzeichenverordnung vom 22.01.1991,
- DIN 18005 vom Mai 1987,
- Gesetz zum Schutz der Natur - Landesnaturschutzgesetz - vom 16.06.1993.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 A "Soesmenhusener Land/Altenhafen" ist aus der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Brunsbüttel entwickelt worden.

2. Beschreibung der Lage und des Umfanges des Bebauungsplangebietes

Der Bebauungsplan Nr. 18 A "Soesmenhusener Land/Altenhafen", 2. Änderung, wird für das Gebiet, welches wie folgt umgrenzt wird, aufgestellt:

Gebiet I:

im Norden durch die Bebauung am A sternweg und durch die Wohnbaufläche am Fliederweg,
im Osten durch den Fliederweg,
im Süden durch den Blumenring und
im Westen durch den A sternweg;

Gebiet II:

im Norden durch die Wohnbaufläche am Fliederweg und am Narzissenweg,
im Osten durch den Narzissenweg,
im Süden durch den Blumenring und
im Westen durch den Fliederweg;

Gebiet III:

im Norden durch die Bebauung an der Süderstraße,
im Osten durch den Blumenring,
im Süden durch den Narzissenweg und
im Westen durch die Grünfläche am Narzissenweg/Olof-Palme-Allee.

3. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Realisierung der Planung nicht erforderlich, da die Erschließungsanlagen bereits fertiggestellt sind und sich die überplanten Flächen im Eigentum der Stadt Brunsbüttel befinden. Sollten jedoch wider Erwarten bodenordnende Maßnahmen, die derzeit nicht erkennbar sind, erforderlich werden, finden §§ 45 ff. BauGB und bei Grenzregulierungen §§ 80 ff. BauGB Anwendung. Bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke ist das Verfahren nach §§ 85 ff. BauGB einzuleiten. Die vorgenannten Maßnahmen sollen nur dann durchgeführt werden, wenn im Wege freier Vereinbarungen zu tragbaren Bedingungen eine rechtzeitige Einigung nicht herbeigeführt werden kann.

4. Städtebaulicher Entwurf

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 A "Soesmenhusener Land/Altenhafen" ist aus der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelt worden. In dem seit 03.08.1982 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 18 A ist für diesen Teilbereich eine geschlossene bzw. Terrassenhausbebauung festgesetzt worden. Da in den vergangenen 20 Jahren diese Flächen mit den o.g. Festsetzungen nicht veräußert werden konnten, derzeit aber eine starke Nachfrage nach Baugrundstücken für mehrgeschossige Gebäude in offener Bauweise besteht und zudem nach den allgemeinen Regeln des Städtebaus die Gemeinden ihre städtebaulichen Ziele alle fünf bis zehn Jahre der tatsächlichen Entwicklung anzupassen haben, wird nunmehr für den beschriebenen Bereich das Änderungsverfahren eingeleitet.

Da kurzfristig aufgrund der starken Nachfrage die baurechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung dieser Grundstücke geschaffen werden sollen, wird die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 A auf der Grundlage des § 2 Baugesetzbuch-Maßnahmengesetzes durchgeführt. Für die Flächen, auf denen in der Urfassung des B-Planes eine Terrassenhausbebauung festgesetzt war, wird künftig eine Bebauung in mindestens zwei-, maximal dreigeschossiger offener Bauweise möglich sein. Für die weiteren Bereiche der 2. Änderung des B-Planes Nr. 18 A werden die überplanten Bauflächen als WA-Gebiet für eine maximal zweigeschossige bzw. in einem Fall zwingend zweigeschossige offene Bauweise festgesetzt. Mit diesen Festsetzungen wird eine Anpassung an die vorhandene Bebauung vorgenommen bzw. eine vernünftige städtebauliche Abstufung des dortigen Gebietes sichergestellt.

Eine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke durch diese Planung wird nach Abwägung aller Interessen nicht festgestellt. Des weiteren sind Immissionschutzmaßnahmen gemäß DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" nicht anzuordnen, da hier Lärmbeeinträchtigungen nach Abwägung aller Interessenslagen nur im geringen Umfang entstehen und somit als nicht planungsrelevant zu werten sind.

Aussagen zu den Ausgleichsmaßnahmen nach den Grundsätzen der §§ 6 bis 8 Landesnaturschutzgesetz werden in der Anlage 1 zur Begründung gemacht.

5. Verkehrerschließung

Die äußere Erschließung des Gebietes wird durch die Olof-Palme-Alle und durch den Blumenring sichergestellt. Die innere Erschließung wird durch die Verkehrsflächen A sternweg, Fliederweg und Narzissenweg vorgenommen. Die Erschließungsanlagen sind bereits im wesentlichen vorhanden mit Ausnahme der Gehweganlagen, die nach Bebauung der Gebiete noch abschließend zu erstellen sind. Der Blumenring ist zudem vorfahrtsberechtigt gegenüber dem A sternweg, Fliederweg und Narzissenweg. Gemäß § 10 Straßenverkehrsordnung wird der Bordstein des Blumenringes hin zu den vorgenannten Wohnstraßen entsprechend abgesenkt. Die erforderlichen Stellplätze sind auf den Baugrundstücken zu schaffen. Gemäß Stellplatzerlaß des Herrn Innenministers wurden für die überplanten Baugrundstücke die erforderlichen öffentlichen Parkplätze in Längs- bzw. Senkrechtaufstellung in den Wohnwegen A sternweg, Fliederweg und Narzissenweg angeordnet. Weitere Erschließungsanlagen sind nicht herzustellen.

6. Ver- und Entsorgung

a) Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch den Wasserbeschaffungsverband Süderdithmarschen, Meldorf.

b) Abwasserbeseitigung

Die Abwässer werden über die Vollkanalisation dem Klärwerk an der Ostertweute zugeführt. Zuständig für die Entsorgung ist die Schlesweg Abwasser GmbH, Brunsbüttel.

c) Oberflächenentwässerung

Das anfallende Oberflächenwasser aus dem Gesamtbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 A wird gesammelt und in das Regenwasserkanalnetz der Stadt Brunsbüttel eingeleitet. Von dort gelangt es dann in die vorhandene Vorflut (Großes Belmer Fleth).

d) Elektrische Versorgung und Gasversorgung

Die Versorgung des B-Plangebietes mit elektrischer Energie und Erdgas wird durch die Schlesweg AG, Rendsburg, gewährleistet.

e) Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung wird durch die Satzung des Kreises Dithmarschen geregelt. Beauftragter Unternehmer ist derzeit die Firma Tiedemann Entsorgung GmbH & Co., Brunsbüttel.

f) Feuerlöscheinrichtungen

Die Stadt Brunsbüttel, hier die Freiwillige Feuerwehr, ist für den Brandschutz und die Feuerlöscheinrichtungen zuständig.

7. Flächenverteilung

Bruttobauand	3,0 ha	=	100 %
Allgemeines Wohngebiet	3,0 ha	=	100 %.

8. Kostenermittlung

Zusätzliche Mittel für die Herrichtung von Erschließungsanlagen sind nicht bereitzustellen. Lediglich sind im Zuge der abschließenden Maßnahmen für Erschließungsanlagen nach den Grundsätzen des ehemaligen Städtebauförderungsgesetzes Restkosten aufzuwenden, die bereits im Treuhandkonto hierfür sichergestellt wurden.

9. Finanzierung

Die erforderlichen Finanzierungsmittel sind im Treuhandkonto durch die Stadt Brunsbüttel bereitgestellt worden.

10. Durchführung

Die Veräußerung und Bebauung der Grundstücke soll kurzfristig erfolgen, um den Interessenten für diese Bauflächen gerecht zu werden.

Die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 18 A "Soesmenhusener Land/Altenhafen" behält darüber hinaus weiterhin Gültigkeit.

Brunsbüttel, den 31.05.1995



Stadt Brunsbüttel

Tange
(Tange)
Bürgermeister

Ausgleichsregelung gemäß §§ 6 bis 8 Landesnaturschutzgesetz

Der Bebauungsplan Nr. 18 A "Soesmenhusener Land/Altenhafen", 2. Änderung, weicht in seiner Darstellung und Flächenausweisung von der Urfassung des B-Planes Nr. 18 A nur unwesentlich ab, so daß Ausgleichsflächen nach den Grundsätzen der §§ 6 bis 8 Landesnaturschutzgesetz nach Auffassung der Stadt Brunsbüttel nicht auszuweisen sind. Zudem gilt es festzustellen, daß für Teilbereiche des überplanten Gebietes in der Urfassung des B-Planes eine geschlossene Bauweise festgesetzt war, die verständlicherweise bei weitem nicht eine derartige Durchgrünung der Bauflächen, wie sie jetzt in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 A möglich ist, zugelassen hätte.

Insoweit sind nach den Grundsätzen der §§ 6 bis 8 LNatSchG Defizite hinsichtlich der Ausgleichsregelung mit Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 A nicht erkennbar und machen nach Auffassung der Stadt Brunsbüttel den Nachweis von Ausgleichsflächen entbehrlich.

Einwohnerentwicklung

Mit Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 A "Soesmenmhusener Land/Altenhafen" werden keine zusätzlichen Einwohner im Geltungsbereich des genannten Bebauungsplanes gegenüber der Urfassung erwartet.