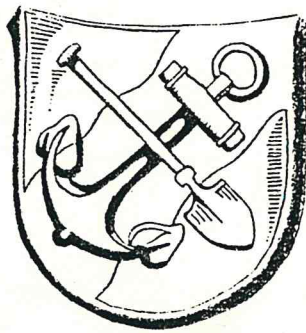


Bebauungsplan Nr. 19
„City – Bereich“
der Stadt Brunsbüttel

7. Änderung

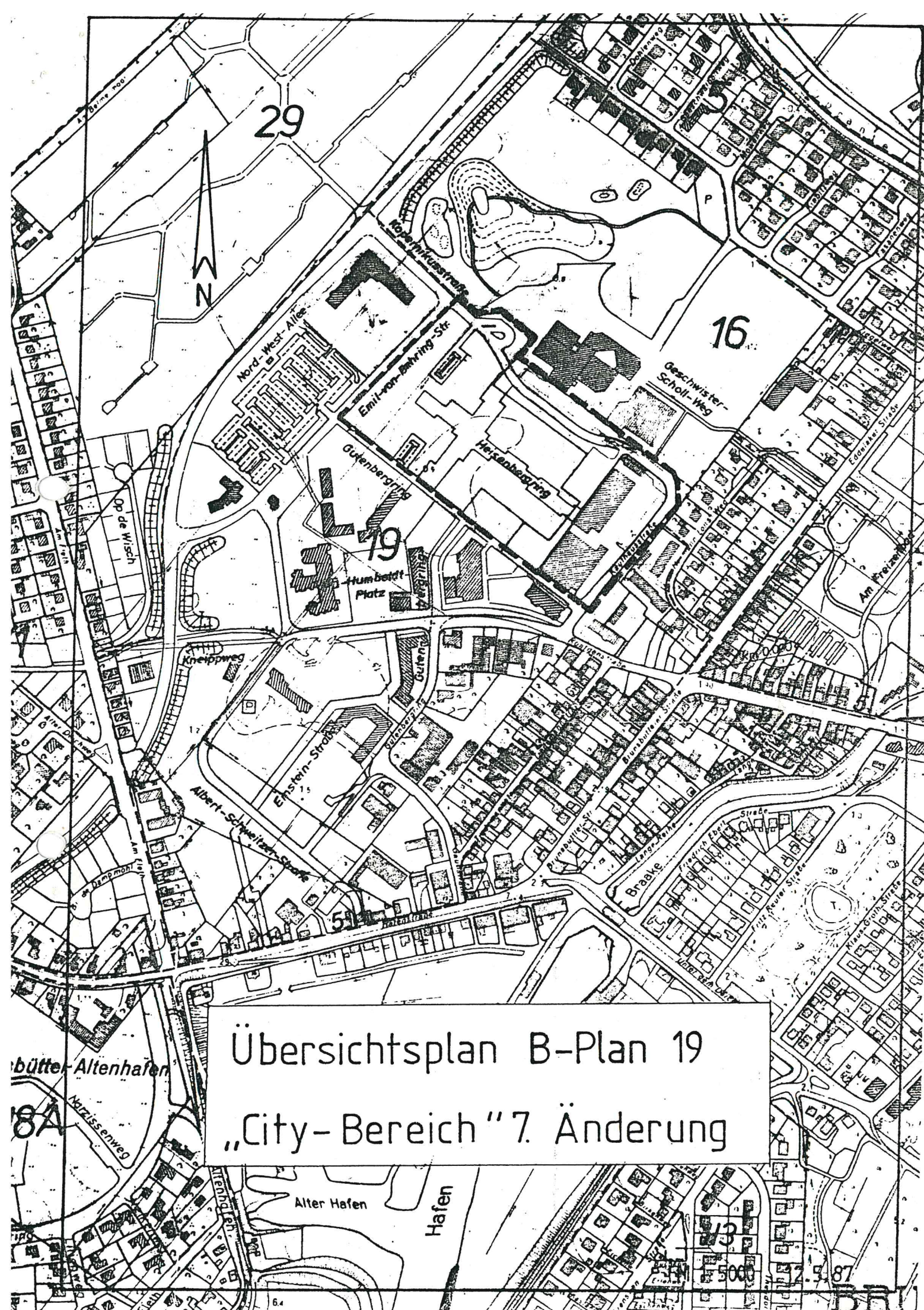


Begründung

Stand :



[Signature]
Bürgermeister
Brunsbüttel, den 30. 9. 1988



Übersichtsplan B-Plan 19
„City-Bereich“ 7. Änderung

Inhaltsübersicht

1. Rechtsgrundlagen
2. Beschreibung der Lage und des Umfanges des Geltungsbereiches der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 "City-Bereich"
3. Städtebaulicher Entwurf
4. Kosten schätzung

1. Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen für den Bebauungsplan bilden

- Baugesetzbuch in der Fassung vom 8.12.1986,
- Baunutzungsverordnung i.d.F. vom 15.9.1977,
- Städtebauförderungsgesetz i.d.F. vom 18.8.1976, zuletzt geändert durch Gesetz vom 5.11.1984,
- Landesbauordnung Schleswig-Holstein vom 24.2.1983,
- Planzeichenverordnung vom 30.7.1981,
- DIN 18005 vom Mai 1987.

Die vorliegende 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 "City-Bereich" wird aus der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Brunsbüttel entwickelt. Die überplanten Grundstücksflächen liegen innerhalb des durch Rechtsverordnung der Landesregierung Schleswig-Holstein vom 20.2.1973 gem. § 157 BauGB festgelegten Entwicklungsbereiches.

2. Beschreibung der Lage und des Umfanges des Geltungsbereiches der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 "City-Bereich"

Das überplante Gebiet wird wie folgt umgrenzt:

- im Nordosten: durch die Verlängerung der Kopernikusstraße,
- im Südosten : durch die Kaufhausstraße,
- im Südwesten: durch den Gutenberggring und die Verbindung zur Kaufhausstraße,
- im Nordwesten: durch die Emil-von-Behring-Straße.

3. Städtebaulicher Entwurf

Der Bebauungsplan Nr. 19 "City-Bereich" in seiner ersten Fassung ist seit dem 4.4.1985 rechtsverbindlich. Durch die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 soll eine Anpassung der Zentrumsbebauung an die derzeitige Entwicklung der Stadt Brunsbüttel erfolgen. Bei der Aufstellung des rechtsverbindlichen Bauleitplanes Nr. 19 "City-Bereich" im Jahre 1973 ist von einer Entwicklung dieser Stadt ausgegangen worden, die besagte, daß bis zum Jahre 1985/1990 die Einwohnerzahl auf 25.000 anwachsen würde. Darüber hinaus ist die Stadt Brunsbüttel seitens der Landesplanung als ein zu entwickelndes Mittelzentrum eingestuft worden. Der daraus resultierenden Verpflichtung, eine entsprechende Infrastruktur zu schaffen, ist die Stadt Brunsbüttel bis zum heutigen Tage nachgekommen. Nach nunmehr vierzehnjähriger Planungsphase ist jedoch erkennbar, daß mit erheblich geringeren Zuwächsen hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung gerechnet werden muß. Dieses resultiert aus der derzeitigen Phase der Industrieansiedlung, aber auch aus den nicht im erwarteten Umfang geschaffenen Arbeitsplätzen. Diesen Erkenntnissen ist nunmehr durch die Bauleitplanung für den Zentrumsbereich Rechnung zu tragen.

Darüber hinaus werden die Gemeinschaftsstellplatzanlagen in einer Flächenstadt wie Brunsbüttel von den Nutzern nicht im ausreichenden Maße, begründet durch ihre externe Lage, angenommen. In der 7. Änderung des B-Planes Nr. 19 werden nunmehr MK-Flächen nördlich der Röntgenstraße reduziert und die hierdurch freiwerdenden Flächen als Gemeinschaftsstellplätze festgesetzt und direkt den angrenzenden Bauflächen zugeordnet.

Darüber hinaus wird die Kopernikusstraße als Erschließungsstraße für die Gemeinschaftsstellplatzanlagen ausgebaut. Die Gemeinschaftsstellplatzanlagen und die Stellplätze auf dem Baugrundstück sind mit Großgehölzen zu durchgrünen.

Die Festsetzung des Fußgängerbereiches mit den Ladenpassagen wird auch weiterhin Bestandteil des Bebauungsplanes bleiben. Er gilt als städtebauliches Grundelement in der Bauleitplanung des Zentrumsbereiches. Im MK-Gebiet sind an dem Fußgängerbereich nur Nutzungen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO bzw. ausnahmsweise Nutzungen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO möglich, wenn die Gebäudebreite nicht größer als 7,00 m Frontlänge zum Fußgängerbereich aufweist. Ab I. OG können gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO Wohnungen errichtet werden. Gemäß § 9 Abs. 8 BauGB werden diese Gliederungen aus städtebaulichen Gründen vorgenommen, um hier einen attraktiven "Innenbereich" (Ladenzone) zu schaffen. Für den im MK-Gebiet parallel zur Kaufhausstraße gelegenen Baukörper werden im Bereich der zur Kaufhausstraße errichteten Wände und Dachflächen Maueröffnungen und Öffnungen in der Dachfläche nicht zugelassen. Lediglich Nutzungen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO sind hiervon ausgenommen. Die o.g. Festsetzungen hat die Stadt Brunsbüttel nach Vollzug des Abwägungsprozesses gemäß § 1 Abs. 6 BauGB und aus der Verpflichtung des § 1 Abs. 5 Ziff. 2 BauGB getroffen, um hier die Konfliktlösung zwischen dem MK-Gebiet einerseits und dem WA-Gebiet andererseits herbeizuführen. Gemäß DIN 18005 sind für ein MK-Gebiet 65 dB(A) am Tage und 50 dB(A) in der Nacht, hingegen für ein Wohngebiet 55 dB(A) am Tage und 40 dB(A) in der Nacht an Lärmimmissionen zulässig.

Die bereits rechtsverbindliche Gestaltungssatzung ist auch für die 7. Änderung des B-Planes Nr. 19 anzuwenden hinsichtlich der Gestaltung von Baukörpern.

Die Festsetzung einer Grünfläche (Kinderspielplatz) für Kleinkinder und für schulpflichtige Kinder in diesem Bereich des B-Planes ist nicht erforderlich, da die Grundsätze des § 1 Kinderspielplatzgesetz vom 18.01.1974 nicht im ausreichenden Maße erfüllt werden können und im benachbarten Bereich des B-Planes Nr. 16 "Grünanlage Braake und Bildungszentrum" große Spielplatzanlagen festgesetzt und bereits erstellt sind, so daß ein möglicher Bedarf an Spielflächen dort abgedeckt werden kann. Diese Spielplatzanlagen liegen innerhalb einer 300-m-Zone. Im Bereich des Bildungszentrums befinden sich mehrere Kleinspielfelder und sonstige Sportanlagen, so daß die Anforderungen des § 3 Kinderspielplatzgesetz inhaltlich erfüllt werden.

Die Erschließung des festgesetzten MK-Gebietes gemäß § 7 BauNVO erfolgt über die Kaufhausstraße und Kopernikusstraße sowie über den Gutenbergring. Am Ende der Kopernikusstraße wird ein Wendehammer angeordnet. Darüber hinaus dient die Kaufhausstraße künftig lediglich der Erschließung des Schulgrundstückes und des Kaufhauses Frauen/Lützen. Sie wird als "verkehrsberuhigter Bereich" im

B-Plan festgesetzt. Im südlichen Bereich hin zur Röntgenstraße wird die Kaufhausstraße im Querschnitt aufgeweitet zwecks Anlage einer Abbiegespur. Die Beschilderung dieses Bereiches (verkehrslenkende Maßnahmen) wird durch die Ordnungsbehörde angeordnet. Durch entsprechende Festsetzungen der Ausbauquerschnitte wird den zu erwartenden Verkehrsströmen Rechnung getragen. Die politischen Gremien der Stadt Brunsbüttel haben für den Bebauungsplan Nr. 19 im Grundsatz eine Verkehrsregelung "Rechts vor Links" beschlossen. Sichtdreiecke sind gemäß E.A.E. 85 mit den Schenkellängen 3 m und 30 m gewählt worden. Weitere verkehrslenkende Maßnahmen werden einvernehmlich mit der Ordnungsbehörde angeordnet. Die Zuordnung der Gemeinschaftsstellplätze zu den einzelnen Bauzeilen erfolgt durch lateinische Kleinbuchstaben.

Die Festsetzungen des B-Planes Nr. 19 "City-Bereich" und die Begründung behalten ansonsten weiterhin ihre Rechtsverbindlichkeit.

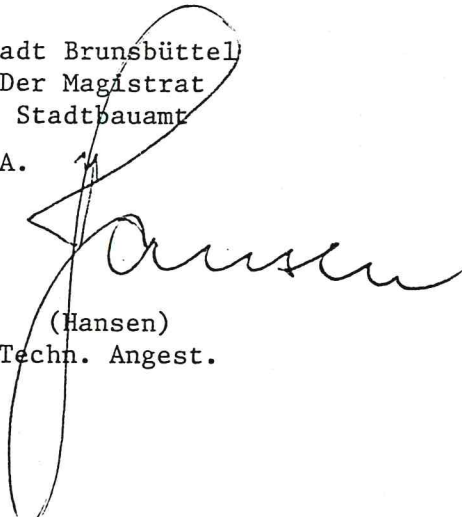
4. Kostenschätzung

Für den weiteren Ausbau der Kopernikusstraße und von Gehwegen, Straßenbegleitgrün werden Kosten in Höhe von 300.000,-- DM erwartet. Die Finanzierung erfolgt mit Städtebauförderungsmitteln, die je zu einem Drittel vom Bund, vom Land und von der Stadt finanziert werden.

Brunsbüttel, den 05.08.1988

Stadt Brunsbüttel
Der Magistrat
Stadtbauamt

I.A.


(Hansen)
Techn. Angest.

Anlage I

Stellplatznachweis für die 7. Änderung des B-Planes Nr. 19 "City-Bereich" auf der Basis des Stellplatzerlasses vom 10. Juni 1975, geändert durch Erlaß vom 15.08.1984

Gemäß den im Bebauungsplan eingearbeiteten Festsetzungen (GRZ und GFZ) können 53.900 qm Geschoßfläche realisiert werden. Diese Fläche gliedert sich in 21.560 qm für Wohnzwecke und 32.340 qm für gewerbliche Nutzung (Läden, Büros). Bei Errechnung der erforderlichen Stellplätze für den "Wohnteil" wird von 100 qm Bruttowohnfläche je Wohnung ausgegangen.

Für die 216 Wohnungen sind 216 Stellplätze zu erstellen.

Für die gewerblichen Flächen wird davon ausgegangen, daß von 32.340 qm Bruttogeschoßfläche lediglich 65 % als reine Verkaufsfläche in die Stellplatzberechnung Eingang finden können. Somit wären für 21.200 qm Stellplätze nachzuweisen. Da bei Nutzung der Läden und Märkte von sehr unterschiedlichen Branchen auszugehen ist, wird je 40 qm Nettoverkaufsfläche ein Stellplatz gefordert. Diese Berechnung ergibt 530 Stellplätze.

Insgesamt müssen nunmehr 746 Stellplätze nachgewiesen werden.

Auf den Baugrundstücken an der Kaufhausstraße und der Emil-von-Behring-Straße können 230 Stellplätze, auf den Gemeinschaftsstellplatzanlagen an der Kopernikusstraße und am Gutenberggring weitere 519 Stellplätze erstellt werden. Somit können die gemäß Stellplatzerlaß des Innenministers zu fordernden Stellplätze im B-Plan nachgewiesen werden.

Für die gewerblichen Flächen wird der Nachweis an öffentlichen Parkplätzen nicht erforderlich, da die Besucher der Läden und Verbrauchermärkte stetig wechseln und somit nicht von einem "Langzeitparken" auszugehen ist. Dagegen sind für die Wohnnutzung im Verhältnis 3 : 1 öffentliche Parkplätze auszuweisen bzw. zu erstellen. Es wären nach vorstehender Rechnung nunmehr 72 öffentliche Parkplätze im B-Plan festzusetzen.

Für den Restbereich des B-Planes Nr. 19 sind weitere 141 Parkplätze erforderlich.

Somit sind insgesamt 213 öffentliche Parkplätze für den Gesamtbereich des B-Planes Nr. 19 auszuweisen. Durch die Überplanung des B-Planes Nr. 19, 7. Änderung, entfallen jedoch gegenüber der Erstfassung dieses B-Planes 100 öffentliche Parkplätze. Parallel hierzu sind jedoch die MK-Gebiete erheblich reduziert worden.

Die jetzt noch erforderlichen öffentlichen Parkplätze (72 P) für die 7. Änderung des B-Planes 19 können gemäß Stellplatzerlaß des Innenministers vom 16.06.1978 auf der Parkplatzanlage an der Olof-Palme-Allee (52 Parkplätze) und in Längsaufstellung an der Emil-von-Behring-Straße (20 Parkplätze) erstellt werden.

Die 141 öffentlichen Parkplätze für den Restbereich des B-Planes Nr. 19 können hingegen in Längsaufstellung an der Albert-Schweitzer-Straße, am Gutenberggring, an der Röntgenstraße und auf der Parkplatzanlage an der Olof-Palme-Allee nachgewiesen werden.

Insgesamt sind 234 öffentliche Parkplätze im B-Plan 19 festgesetzt worden. Somit besteht zur Zeit ein Übergang von 21 P.