

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 20 der Stadt Brunsbüttel

"AN DER SCHLEUSE"

Planverfasser: Stadt Brunsbüttel
Der Magistrat
Stadtbauamt

1. Rechtsgrundlagen
2. Beschreibung der Lage und des
Umfanges des Bebauungsplangebietes
3. Städtebaulicher Entwurf
4. Verkehrserschließung
5. Vorhandene Bebauung
6. Spielplatz
7. Grünfläche
8. Versorgungseinrichtungen
9. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens
10. Vorgesehene Versorgungen
11. Flächenverteilung
12. Kostenermittlung
13. Finanzierung
14. Durchführung

1) Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen für den Bebauungsplan bilden

- BBauG
- BauNVO
- Städtebauförderungsgesetz
- Landesbauordnung Schleswig-Holstein
- Planzeichenverordnung

Der Bebauungsplan ist aus dem durch die Ratsversammlung der Stadt Brunsbüttel am 28.3.1973 beschlossenen Flächennutzungsplan entwickelt. Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen, der Bebauungsplan setzt aufgrund der beabsichtigten Nutzung das Baugebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Die mit Erlaß des Innenministers Az. IV 81c - 812/2 - 51,22 erteilte Vorweggenehmigung umfaßt nicht das Bebauungsplangebiet. Die Genehmigung für diesen Bereich wurde von dem Nachweis eines ausreichenden Immissionsschutzes gegenüber der vorhandenen Industrie auf beiden Kanalseiten abhängig gemacht. Die Stadt hat zur Erbringung des geforderten Nachweises den Auftrag für ein Gutachten an den TÜV Hamburg vergeben, geht aber als Planungsträger im Grundsatz davon aus, daß dieses Gebiet, das heute zu den besten Wohnlagen der Stadt Brunsbüttel zählt, auch künftig ausschließlich als Wohngebiet ausgewiesen werden kann.

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 20 liegt auch außerhalb des durch die Landesverordnung vom 20.3.1973 festgelegten städtebaulichen Entwicklungsbereiches. Seitens der Stadt ist beim Innenministerium am 1.8.1974 der Antrag gestellt worden, das Bebauungsplangebiet in den Entwicklungsbereich einzubeziehen. Über den Antrag wurde noch nicht entschieden. Laut Stellungnahme der Projektgruppe Brunsbüttel im Bebauungsplanverfahren soll die Stadt davon ausgehen, daß das Gebiet in den Entwicklungsbereich einbezogen wird und damit die Bestimmungen des Städtebauförderungsgesetzes anzuwenden sind.

2) Beschreibung der Lage und des Umfanges des Bebauungsplangebietes

Das Gebiet ist ca. 8 ha groß und liegt westlich der Schleusenanlagen des NO-Kanals.

Die Fläche wird umgrenzt

im Norden von den rückwärtigen Grenzen der Baugrundstücke an der Goethestraße,

im Süden vom Verbindungsweg zwischen dem Schulgrundstück Schulstraße 2 - 9 und dem Fußweg zum Schwimmbad Mole IV,

im Osten durch die Schillerstraße,
im Westen durch das Sportplatzgelände Goethestraße.

3) Städtebaulicher Entwurf

Das ca. 8 ha große Baugebiet besteht überwiegend aus freistehenden Einfamilienhäusern und paßt sich somit der vorhandenen angrenzenden Bebauung in der Schulstraße, Goethestraße und Schillerstraße an. Im Eingangsbereich sind zwei zweigeschossige Reiheneinheiten angeordnet. Diese Reihenhäuser sind versetzt und bilden als Gruppe eine architektonische Einheit.

4) Verkehrerschließung

Das Bebauungsplangebiet wird über die Schillerstraße erschlossen. Die innere Erschließung erfolgt durch einen Verkehrsring, der als Straße "A", "B" und "C" bezeichnet wird. Stellplätze sind für den Sportbereich an dem Wohnweg "O" angeordnet. Die erforderlichen öffentlichen Parkplätze befinden sich an der Straße "A" und "B" und dem Weg "M". Für den Naherholungsverkehr zum Kleingartengebiet auf der Schleusenkippe sind Parkplätze am Ende der Straße "C" ausgewiesen.

Eine weitere Zufahrt für Not- und Katastrophenfälle wird über die Wohnwege "I" und "N" erreicht, die in 3,50 m Breite ausgebaut werden.

5) Vorhandene Bebauung

Ca. 8 ha des Geländes werden zur Zeit als Kleingartenland genutzt. Auf einer Fläche von etwa 1 ha befindet sich ein Barackenlager, welches zum Teil bereits abgebrochen ist. Der Abbruch der letzten Baracken muß wegen Baufälligkeit in nächster Zeit durchgeführt werden.

6) Spielplatz

Für Kleinkinder ist ein Kinderspielplatz vorhanden, der durch die Gehwege "K" und "G" erschlossen wird. Dieser Spielplatz liegt verkehrstechnisch günstig und ist für alle Anwohner auf kurzem Wege erreichbar.

7) Grünfläche

Im Nordwesten des Bebauungsplangebietes ist eine Sportfläche eingeplant, die als Erweiterung des vorhandenen Stadions genutzt werden soll. Am Rande der Sportfläche sind Anpflanzungsbindungen als Immissionsschutz zu der Wohnbebauung vorgesehen. Ferner ist ein Schutzstreifen im Nordwesten zu den öffentlichen Parkplätzen vorhanden.

Im Süden befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches ein Kleingartengelände.

8) Versorgungseinrichtungen

Zur Versorgung mit elektrischer Energie ist der Bau einer Transformatorenstation erforderlich. Der Standort ist an der Straße "A" neben den Gemeinschaftsgaragen geplant.

9) Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Das gesamte Gelände ist im Eigentum des Bundes und soll von der Stadt gemäß § 54 Abs. 3 StBauFG erworben werden. Umlagen, Grenzregelungen oder Enteignungen sind nicht erforderlich. Ein Nachweis von Kleingartenersatzland ist nicht nötig, da der Schrebergartenverein auf Ersatzland verzichtet hat. Im Flächennutzungsplan sind für den späteren Bedarf weitere Kleingartenflächen vorgesehen.

10) Vorgesehene Versorgungsungen

a) Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch das städtische Wasserwerk sichergestellt. Es erfolgt ein Anschluß an das vorhandene Netz der Schillerstraße und Goethestraße.

b) Abwasserbeseitigung

Das gesamte Planungsgebiet wird an die Vollkanalisation der Goethestraße/Schulstraße angeschlossen. Der Querschnitt der Anschlußleitung beträgt \varnothing 20 cm.

c) Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung wird über den Weg "I", die Goethestraße, Schulstraße, Friedrich-Ebert-Straße der Braake mit einer neuen Kanalisationsanlage zugeführt.

d) Elt-Versorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird von der Schleswag übernommen.

e) Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt durch die Stadt. Beauftragter Unternehmer ist die Firma Städtereinigung D. Tiedemann, Brunsbüttel.

f) Feuerlösch- und Telefoneinrichtungen

Die Freiwillige Feuerwehr Brunsbüttel ist für den Brandschutz und die Feuerlöschgeräte zuständig.

Telefoneinrichtungen werden in ausreichendem Maße vom Fernmeldeamt Heide installiert.

11) Flächenverteilung

<u>Fläche</u>	<u>Hektar</u>	<u>%</u>
Fläche des Geltungsbe- reiches	8,03	
Sport- und Grünflächen für den überörtlichen Bedarf	1,49	
Verkehrsfläche für den überörtlichen Bedarf	0,25	1,74
<hr/>		
Bruttobaufläche	6,29	100,00
Verkehrsfläche	1,10	17,48
Grünfläche	0,09	1,43
Nettobaufläche	5,10	81,09
I-geschossige Einfamilienhäuser		41 WE
II-geschossige Reihenhäuser		18 WE
		<hr/>
		59 WE

Bei mittlerer Belegungsziffer von 3,5 E/WE mit 207 EW wird eine Wohndichte von 39 EW/ha erreicht.

12) Kostenermittlung

1. Kosten für den überörtlichen Bedarf

1.1. Grunderwerb	1,74 ha à 120.000,-- DM	= 208.800,-- DM
1.2. Ausbau der Verkehrsflächen	0,25 ha	= 230.000,-- DM
1.3. Ausbau der Sport- und Grünflächen	1,49 ha à 150.000,-- DM	= <u>223.500,-- DM</u>
		662.300,-- DM

2. Kosten für den örtlichen Bedarf

2.1. Grunderwerb für die Flächen des Gemeinbedarfs (Verkehrs- u. Grünflächen)	1,19 ha à 120.000,-- DM	= 142.800,-- DM
2.2. Freilegung (Barackenlager)		= 40.000,-- DM
2.3. Freilegung (Aufwuchsentschädigung)		= 20.000,-- DM
2.4. Ausbau der Verkehrsflächen		= 780.000,-- DM
2.5. Ausbau der Grünflächen		= 14.000,-- DM
2.6. Oberflächenentwässerung		= 717.500,-- DM
2.7. Abwasserbeseitigung		= 675.000,-- DM
2.8. Wasserversorgung		= 150.000,-- DM
2.9. Sonstige Kosten		= 15.700,-- DM
		<u>2.555.000,-- DM</u>

Gesamtkosten aus 1.	= 662.300,-- DM
Gesamtkosten aus 2.	= <u>2.555.000,-- DM</u>
	<u>3.217.300,-- DM</u>
	=====

13) Finanzierung

Es wird davon ausgegangen, daß dem Antrag der Stadt auf Einbeziehung des Bebauungsplangebietes in den Entwicklungsbereich entsprochen wird. Damit erfolgt die Erschließung als Ordnungsmaßnahme nach dem Städtebauförderungsgesetz. Die unter Nr. 12) ermittelten Kosten werden mit Ausnahme der Anteile für die Brauchwasserversorgung und Abwasserbeseitigung aus Städtebauförderungsmitteln finanziert. Die Kosten werden zu je einem Drittel (von 2.392.300,-- DM) vom Bund, Land und von der Stadt getragen. Erschließungsbeiträge werden nach den Bestimmungen des Städtebauförderungsgesetzes nicht erhoben. Der Grundstücksverkaufspreis nach Neuordnung und Erschließung wird auf 45,-- DM/qm vorläufig festgesetzt.

Über den endgültigen Wert wird ein Gutachten gemäß § 59 Abs. 5 StBauFG beim Gutachterausschuß des Kreises Dithmarschen beantragt.

14) Durchführung

Die Finanzierungsmittel für die Ordnungsmaßnahme im Bebauungsplan Nr. 20 sind im Finanzierungsantrag für die Jahre 1974 und 1975 beim Innenminister des Landes Schleswig-Holstein beantragt.

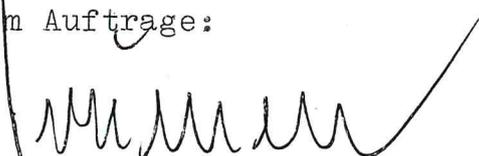
Die Erschließung soll im Frühjahr 1975 durchgeführt werden. Es ist beabsichtigt, Baugenehmigungen zu erteilen, sobald die Erschließung einzelner Grundstücke gesichert ist. Es wird davon ausgegangen, daß der Planungsstand nach § 33 BBauG mit Vorlage des Bebauungsplanes zur Genehmigung beim Innenministerium erreicht ist.

Aufgestellt:

Brunsbüttel, den 28. November 1974

Stadt Brunsbüttel
Der Magistrat
Stadtbauamt

Im Auftrage:


(Brumm)
Baudirektor

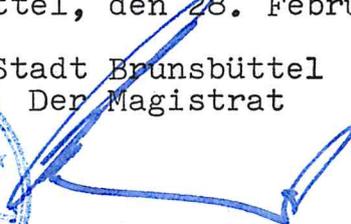
Ergänzung gemäß Erlaß des Innenministers vom 5.3.1976:

Bei Dunkelheit dürfen keine Lichter gezeigt werden, die zur Verwechslung mit Schifffahrtszeichen Anlaß geben, deren Wirkung beeinträchtigen oder die Schiffsführung durch Blendwirkung, Spiegelung oder anderes irreführen oder behindern.

Brunsbüttel, den 28. Februar 1977

Stadt Brunsbüttel
Der Magistrat




(Alberts)
Bürgermeister