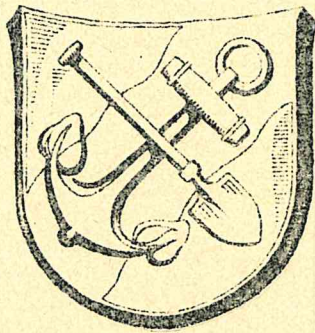
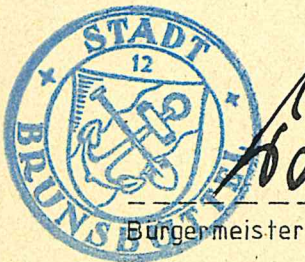


Bebauungsplan Nr. 23
„Misch-/Gewerbegebiet Eddelaker Straße“
der Stadt Brunsbüttel



Begründung



Bürgermeister

Stand:
Erfüllung der Auflagen
und Hinweise
Beschluß der RV vom 3. 2. 1982

Inhaltsübersicht:

1. Rechtsgrundlagen
2. Begrenzung des Bebauungsplangebietes
3. Städtebaulicher Entwurf
4. Verkehrserschließung
5. Vorhandene Bebauung
6. Grünanlagen
7. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens
8. Ver- und Entsorgung
9. Flächenverteilung
10. Kostenermittlung
11. Finanzierung
12. Durchführung

1) Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen für den Bebauungsplan bilden

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

Der vorliegende Bebauungsplan wurde aus dem am 17.9.1975 in Kraft getretenen Flächennutzungsplan und der mit Erlaß vom 5.2.1981 genehmigten 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Brunsbüttel entwickelt. Die Flächen des Bebauungsplanes sind in der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes als Mischgebiet (MI) und Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen.

Die Grundstücke liegen innerhalb des durch Rechtsverordnung der Landesregierung Schleswig-Holstein vom 20.2.1973 festgelegten Entwicklungsbereiches.

Die Neue Heimat Nord wurde als Entwicklungsträger Nord im Jahre 1978 beauftragt, für den Teilbereich Nord der Stadt Brunsbüttel einen Sozialplan aufzustellen. In ihrer Sitzung am 26.3.1980 hat die Ratsversammlung dann den Entwurf des Sozialplanes der NHN in der geänderten Fassung beschlossen. Auswirkungen des Sozialplanes auf den Bereich des B-Planes Nr. 23 "Misch-/Gewerbegebiet Eddelaker Straße" sind dahingehend zu erwarten, daß sich hier Betriebe ansiedeln bzw. nach optimalen wirtschaftlichen Bedingungen ihre Produktion aufnehmen, die in dem alten Stadtkern keine Erweiterungsmöglichkeiten aufgrund der vorhandenen Bausubstanz und ungünstigen Verkehrsanbindungen sehen. Die Betriebsumsiedlungen werden entsprechend den Grundsätzen des Sozialplanes durchgeführt.

2) Begrenzung des Bebauungsplangebietes

Das Gebiet wird wie folgt umgrenzt:

im Süden

durch die Nordgrenze der Planstraße "C" = Schmiedestraße,

im Westen

durch die Ostgrenze des Flurstücks 39/9 auf eine Länge von 280 m, von da durch die geradlinige Verbindung zu einem Punkt auf der nordöstlichen Straßenbegrenzungslinie der Eddelaker Straße, der 50 m südlich des Schnittpunktes der nördlichen Grenze des Flurstücks 3/2 mit dieser Straßenkante liegt,

im Norden und im Osten

durch die nordöstliche Straßenkante der Eddelaker Straße.

3) Städtebaulicher Entwurf

In dem Bebauungsplangebiet sollen kleinere und mittlere Gewerbebetriebe angesiedelt werden, die als nicht wesentlich störende und nicht belästigende Betriebe gelten. Durch die Ausweisung von zusammenhängenden Gewerbe- und Mischgebietsflächen ergeben sich für die Betriebe wesentliche Vorteile wie bessere Verkehrsanschlüsse, günstigere Zusammenarbeit mit Zuliefer- und Dienstleistungsbetrieben sowie bessere Ausstattung mit Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen. Je nach Branche und unterschiedlichem Grad der technischen Ausrüstung sind verschieden große Grundstücksflächen für Gewerbebetriebe eingeplant.

Zwischen den Kleinsiedlungsgebieten (WS) der Nachbarbebauungspläne Nr. 24 "An der Sprante" und Nr. 27 "Wohn-/Mischgebiet Westerbüttel" und dem als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesenen nördlichen Teilbereich des vorliegenden B-Planes besteht ein mindestens 200 m breiter Mischgebietsstreifen. Es ist vorgesehen, diesen Bereich mit nicht störenden Betrieben, wie beispielsweise Ausstellungshallen, zu nutzen, so daß keine Beeinträchtigung für das Wohnen in den angrenzenden B-Plänen besteht.

4) Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung des B-Plangebietes erfolgt durch die Eddelaker Straße und durch die Schmiedestraße, die in direkter Führung in die Kerntangente einmündet. Die innere Erschließung erfolgt durch die Küferstraße.

An der Eddelaker Straße und der Schmiedestraße sind einseitige Geh- und Radwege geplant. Die Küferstraße wird mit beidseitigen Gehwegen ausgebildet. Die erforderlichen öffentlichen Parkplätze werden als einseitige Parkspur für LKW mit 2,50 m Breite an der Küferstraße ausgewiesen, und zwar im Wechsel auf beiden Straßenseiten. Eine weitere Längsparkspur ist an der Eddelaker Straße vorgesehen. Die nachzuweisenden Stellplätze für die Gewerbebetriebe werden von der Bauaufsichtsbehörde festgesetzt und auf den Betriebsgrundstücken angelegt.

Berechnung der Anzahl der öffentlichen Parkplätze:

Aufgrund vorliegender Bewerbungen und Grundstückskaufverträge ist mit einer maximalen Arbeitsplatzzahl von 300 im B-Plan 23 zu rechnen. Aus der Relation 1 Stellplatz pro Arbeitsplatz ergibt sich die Zahl der öffentlichen Parkplätze zu $1/3 \times 300 = 100$ Parkplätze. Diese Anzahl ist an der Küferstraße und an der Eddelaker Straße ausgewiesen.

Die Sichtdreiecke sind gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen - Teil Erschließung - (RAST-E) mit einer Entwurfsgeschwindigkeit von 40 km/h und unter Zugrundelegung der Anfahrsichtweite für LKW berechnet. Dabei ist vorgesehen, die Eddelaker Straße und Schmiedestraße zu Vorfahrtstraßen zu erklären. Die Einmündungen werden mit Vorfahrtszeichen ausgestattet.

5) Vorhandene Bebauung

Im Planungsgebiet wurden bereits neun Gewerbebetriebe errichtet. Es stehen zur Bebauung noch ca. 2,5 ha zur Verfügung. Es wird davon ausgegangen, daß der gesamte B-Planbereich bis 1985 bebaut sein wird.

6) Grünanlagen

An der Eddelaker Straße, an der Schmiedestraße und an der Küferstraße ist ein einseitig 2 m bzw. 4 m breiter Streifen als "Verkehrsgrün" festgesetzt. Im Bereich der Küferstraße sind die Baugrenzen ca. 10 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt worden, damit von den sich hier ansiedelnden Betrieben eine Begrünung dieser Flächen durchgeführt werden kann. Es wird jedoch keine Anpflanzungsbindung oder ein Pflanzgebot im Teil "B" des Bebauungsplanes festgesetzt.

Im Bereich der Eddelaker Straße ist die Anbauverbotszone gemäß § 29 StWG SH von 15 m eingehalten.

7) Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die Bodenordnung wird entsprechend § 54 Abs. 3 Städtebauförderungsgesetz durchgeführt. Der Entwicklungsträger ist beauftragt, die Flächen, soweit sie nicht bereits im städtischen Besitz sind, zu erwerben.

8) Ver- und Entsorgung

a) Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch das städtische Wasserwerk in Kuden. Es ist ein Anschluß an das vorhandene Netz an der Eddelaker Straße vorgesehen.

b) Abwasserbeseitigung

Das gesamte Planungsgebiet wird an die Vollkanalisation der Stadt Brunsbüttel angeschlossen.

c) Oberflächenentwässerung

Die Regenwasserkanäle müssen so bemessen sein, daß die Regenwasserabflussmengen aus dem angrenzenden Erweiterungsgebiet mit aufgenommen werden. Das gesamte Oberflächenwasser wird der Braake zugeleitet. Hierfür wird eine ca. 150 m lange zusätzliche Leitung zur Braake erforderlich mit einem geschätzten Querschnitt von 1.000 mm.

d) Elt-Versorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Schleswag. Im angrenzenden Bebauungsplan ist eine Trafo-Station ausgewiesen, die das südliche Gebiet versorgt. Wenn weitere Trafo-Stationen notwendig sind, werden die entsprechenden Standorte mit der Schleswag abgestimmt.

e) Gasversorgung

Eine Versorgung mit Erdgas durch die Schleswag ist vorgesehen. Bis zur Herstellung der Erdgasleitung, voraussichtlich im Jahre 1977, wird das Bebauungsplangebiet durch eine Flüssiggas-Luft-Mischanlage versorgt.

f) Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Kreis. Beauftragter Unternehmer ist die Firma Städtereinigung Detlef Tiedemann, Brunsbüttel.

g) Feuerlösch- und Telefoneinrichtungen

Die Freiwillige Feuerwehr Brunsbüttel ist für den Brandschutz und die Feuerlöschgeräte zuständig. Im angrenzenden B-Plan Nr. 24 "An der Sprante" ist die Einrichtung einer neuen Feuerwehranlage geplant.

Telefoneinrichtungen werden in ausreichendem Maße vom Fernmeldeamt Heide installiert.

9) Flächenverteilung

	<u>Hektar</u>	<u>%</u>
Bruttobauland	14,43	100,00
Nettobauland	13,02	90,23
Mischgebiet	4,65	32,22
Gewerbegebiet	8,37	58,01
Verkehrsfläche	1,41	9,77

10) Kostenermittlung

1. Grunderwerb für die Flächen des Gemeinbedarfs, 0,74 ha je 110.000,-- DM	81.400,-- DM
2. Grunderwerb für die Flächen der Gewerbe- und Mischgebietsgrundstücke, 13,02 ha je 110.000,-- DM	1.432.200,-- DM
3. Ausbau der Verkehrsflächen einschließlich der Parkstreifen	350.000,-- DM
4. Oberflächenentwässerung incl. Vorleistung für das angrenzende Gebiet (150 m Einleitung in die Braake)	<u>450.000,-- DM</u>
zu übertragen:	2.313.600,-- DM

	Übertrag:	2.313.600,-- DM
5. Abwasserbeseitigung		350.000,-- DM
6. Wasserversorgung		150.000,-- DM
7. Straßenbeleuchtung		80.000,-- DM
8. Sonstige Kosten		50.800,-- DM
		<u>2.944.400,-- DM</u>
		=====

11) Finanzierung

Die Erschließung erfolgt als Ordnungsmaßnahme nach dem Städtebauförderungsgesetz. Die unter Nr. 10 ermittelten Kosten werden mit Ausnahme der Anteile für die Brauchwasserversorgung, die Abwasserbeseitigung und eines 30 %igen Anliegeranteils an der Oberflächenentwässerung aus Städtebauförderungsmitteln finanziert und zu je einem Drittel von Bund, Land und Stadt getragen. Demnach ergibt sich folgende Finanzierung:

aus Gebührenhaushalt aufzubringen	635.000,-- DM,
aus Städtebauförderungsmitteln aufzubringen	2.309.400,-- DM,
davon Bund, Land und Stadt je	769.800,-- DM.

Erschließungsbeiträge werden nach den Bestimmungen des Städtebauförderungsgesetzes nicht erhoben. Der Grundstückspreis nach Neuordnung und Erschließung ist gemäß § 59 StBauFG

auf 15,-- DM/qm für Grundstücke im Gewerbegebiet und
auf 20,-- DM/qm für Grundstücke im Mischgebiet

festgesetzt worden.

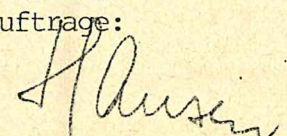
Die Erlöse aus Grundstücksveräußerung betragen bei Zugrundelegung o.a. Quadratmeterpreise 2.185.500,-- DM.

12) Durchführung

Der Grunderwerb ist von der Neuen Heimat Nord als Entwicklungsträger der Stadt zu ca. 80 % durchgeführt worden. Die Grundstücke an der Eddelaker- und Schmiedestraße sind erschlossen. Für den vorzeitigen Bau der Erschließungsanlagen im Zuge der Küferstraße ist die Genehmigung nach § 125 Bundesbaugesetz mit Schreiben der Stadt Brunsbüttel vom 22.3.1978 beantragt worden.

Aufgestellt:

Brunsbüttel, den 6. August 1981
Stadt Brunsbüttel
Der Magistrat
Stadtbauamt
Im Auftrage:


(Hansen)