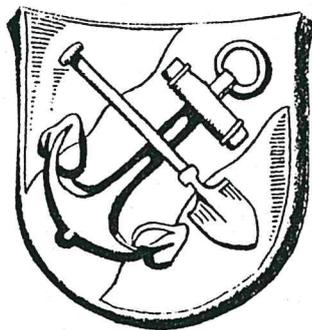


Bebauungsplan Nr. 27 „Wohn-/Mischgebiet Westerbüttel“ der Stadt Brunsbüttel

3. Änderung



Begründung



[Handwritten signature]

Bürgermeister
Brunsbüttel, den 20.07.89

Übersichtsplan B Plan 27
„Wohn-/Mischgebiet Wester-
büttel“ 3. Änderung

Belmermoor

Reep-
schäger
weg

Sallierstraße

Tresterstraße

Reep-
schäger
weg

Fischerweg

Sattlerweg

Schneidstraße

Sattlerweg

Müsterstraße

10-000
Bauweise

M. 4-5000

12.5.81

1:1000
km 1:1

Inhaltsübersicht

1. Rechtsgrundlagen
2. Beschreibung der Lage und des Umfanges des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 "Wohn-/Mischgebiet Westerbüttel"
3. Städtebaulicher Entwurf

1. Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen für den Bebauungsplan bilden

- Baugesetzbuch vom 8.12.1986
- Baunutzungsverordnung i.d.F. vom 15.09.1977,
- Städtebauförderungsgesetz i.d.F. vom 18.08.1976, zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.11.1984,
- Landesbauordnung Schleswig-Holstein vom 24.02.1983,
- Planzeichenverordnung vom 30.07.1981,
- Vornorm zur DIN 18005 vom Mai 1971.

Die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 "Wohn-/Mischgebiet Westerbüttel" wird aus dem bereits rechtskräftigen Flächennutzungsplan, 1. Änderung, der Stadt Brunsbüttel entwickelt. Das überplante Gebiet soll als "Allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4 BauNVO und als "Mischgebiet" gemäß § 6 BauNVO festgesetzt werden. Die hierzu überplante Grundstücksfläche liegt innerhalb des durch Rechtsverordnung der Landesregierung Schleswig-Holstein vom 20.02.1973 festgelegten Entwicklungsbereiches.

2. Beschreibung der Lage und des Umfanges des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 "Wohn-/Mischgebiet Westerbüttel"

Die überplante Fläche gliedert sich in zwei Teilbereiche und wird wie folgt umgrenzt:

Teilbereich I

- im Norden durch die nördliche Grenze der Baugrundstücke an der Segelmacherstraße und am Steinmetzring,
- im Osten durch die östliche Grenze der Baugrundstücke am Steinmetzring, an der Segelmacherstraße und am Baderweg,
- im Süden durch die nördliche Grenze der Baugrundstücke am Schulmeister-ring und der Straße Schulmeisterring,
- im Westen durch die westliche Grenze der Baugrundstücke am Schulmeister-ring und an der Segelmacherstraße;

Teilbereich II

- im Norden durch die Bebauung am Schulmeisterring,
- im Osten durch die Bebauung an der Schmiedestraße,
- im Süden durch die Schmiedestraße und
- im Westen durch den Lärmschutzwall an der Olof-Palme-Allee.

3. Städtebaulicher Entwurf

Die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 "Wohn-/Mischgebiet Westerbüttel" erfolgt mit der Zielsetzung, im Teilbereich I die bislang in der rechtskräftigen Fassung des B-Planes festgesetzte zwingend maximal zweigeschossige Bebauung auf eine maximal eingeschossige Bebauung zu reduzieren. Weiterhin werden im Teilbereich II zwei zusätzliche Baugrundstücke ausgewiesen anstelle des bislang hier festgesetzten Kinderspielplatzes.

Im Teilbereich I des Schulmeisterringes, des Baderweges und der Segelmacherstraße ist entsprechend der Vorgabe des Rahmenplanes aus dem Jahre 1981 auf Einzel- und Reihenhausgrundstücken eine zweigeschossige Bauweise bindend festgesetzt worden. Trotz eines jahrelangen Angebotes dieser Grundstücke konnten sie nicht veräußert werden, da Bauherren eine eingeschossige Bebauung, auch aus Kostengründen, vorziehen. Die beabsichtigte Verdichtung der Bebauung in diesem Bereich ist kein planerisches und städtebauliches Argument mehr, um das Weiterbestehen der Zweigeschossigkeit aufrechtzuerhalten. Die Zuwachsraten in der Einwohnerentwicklung der Stadt Brunsbüttel sind zur Zeit relativ gering, so daß sich eine verdichtete Bebauung um den Zentrumsbereich des B-Planes Nr. 19 "City-Bereich" entwickeln soll.

Im Teilbereich II sind die weiteren zwei Grundstücke ausgewiesen worden, da für den bislang hier festgesetzten Kinderspielplatz die Anforderungen des § 1 des Kinderspielplatzgesetzes aus dem Jahre 1974 nicht eingehalten werden können. Durch den Knotenpunkt Olof-Palme-Allee/Schmiedestraße erscheint die Lage dieses Platzes für Kleinkinder als nicht geeignet. Aus diesem Grunde wurde der Spielplatz in die nördlich gelegene Grünanlage verlegt. Die Ausweisung der zwei zusätzlichen Baugrundstücke erfolgt in Anlehnung an die vorhandene Ausweisung der Nachbargrundstücke als MI-Gebiet in eingeschossiger offener Bauweise.

Die Straßenräume sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB zu durchgrünen. In den Vorgärten ist ein Laubbaum der Art anzupflanzen, wie er im Straßenraum festgesetzt ist. Im Bereich des Schulmeisterringes und der Segelmacherstraße ist als Straßenbaum der Weißdorn (*Crataegus carrierei*) anzupflanzen. Als Straßenbaum im Steinmetzring wird der Rotdorn (*Crataegus cermesina*) und im Baderweg bzw. im angrenzenden Platz die Weißbirke (*Betula verucosa*) festgesetzt.

Im Bebauungsplan, Textteil, sind als Grundstückseinfriedigung zwischen Verkehrsflächenbegrenzung und Baugrenze im Bereich des Schulmeisterringes gemauerte rote Einfriedigungen bis 0,70 m Höhe über OK Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Für den übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind als Einfriedigungen nur lebende Hecken bis 0,70 m Höhe über OK Straßenverkehrsfläche zulässig. Die Vorgärten sind als Ziergärten anzulegen.

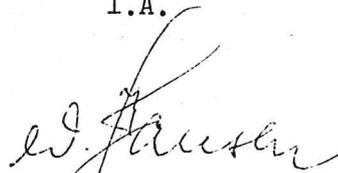
Zusätzliche Kosten entstehen durch die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 "Wohn-/Mischgebiet" nicht. Bei Aufstellung des B-Planes Nr. 27, 3. Änderung, werden Verletzungen der Anforderungen des § 1 Abs. 5 BauGB nicht festgestellt. Die gemäß § 1 Abs. 6 BauGB erforderliche Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen gegeneinander läßt Abwägungsdefizite nicht erkennen.

Die Begründung des B-Planes Nr. 27 behält weiterhin ihre Rechtsverbindlichkeit.

Brunsbüttel, den 7.10.1988

Stadt Brunsbüttel
Der Magistrat
- Stadtbauamt -

I.A.



(W. Hansen)
Techn. Angest.