

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

9. Änderung

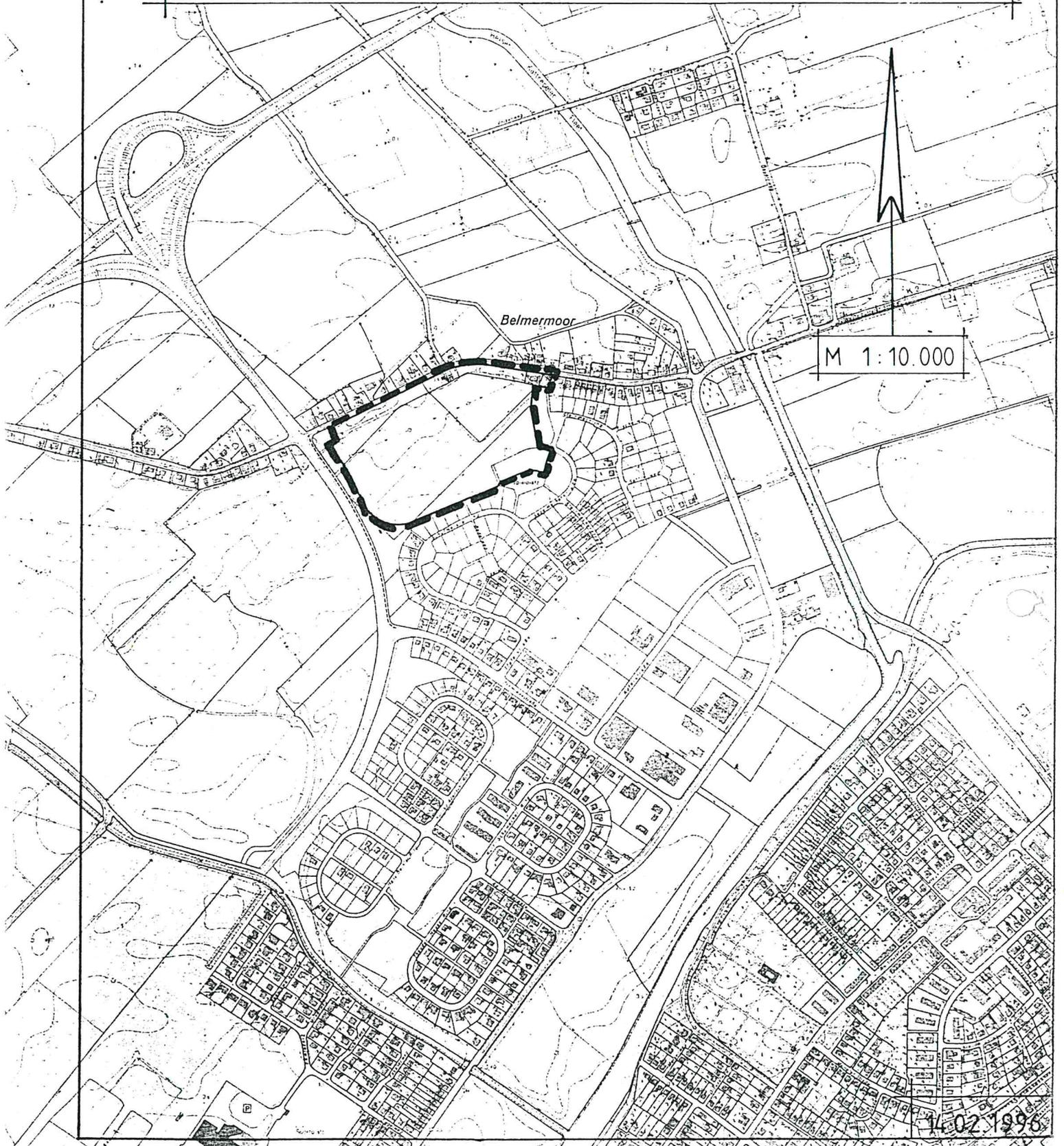


Begründung

Inhaltsübersicht

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

Übersichtsplan B-Plan Nr. 27
„Wohn-/Mischgebiet Westerbüttel“
9. Änderung



14.02.1996

1. Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen für den Bebauungsplan bilden

- Baugesetzbuch in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.11.1994 (BGBl. I S. 486)
- Baugesetzbuch-Maßnahmengesetz in der Fassung 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 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Wohn-/Mischgebiet Westerbüttel“ ist aus der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Brunsbüttel entwickelt worden.

2. Beschreibung der Lage und des Umfangs des Bebauungsplangebietes

Der Bebauungsplan Nr. 27 „Wohn-/Mischgebiet Westerbüttel“ - 9. Änderung - wird für das Gebiet, welches wie folgt umgrenzt wird:

im Norden	durch die Straße Am Belmermoor,
im Osten	durch die Segelmacherstraße,
im Süden	durch den Schulmeisterring,
im Westen	durch die Olof-Palme-Allee,

aufgestellt.

3. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Realisierung der Planung voraussichtlich nicht erforderlich, da die überplanten Flächen sich im wesentlichen im Eigentum der Stadt Brunsbüttel befinden. Lediglich einige Grundstücke an der Straße Am Belmermoor befinden sich im Privatbesitz. Aus heutiger Sicht ist jedoch nicht erkennbar, daß dort ein Grunderwerb für den Ausbau von Erschließungsanlagen getätigt werden muß. Sollten jedoch dort wider Erwarten bodenordnende Maßnahmen, die derzeit nicht erkennbar sind, erforderlich werden, finden die §§ 45 ff BauGB, und bei Grenzregulierungen die §§ 80 ff. BauGB Anwendung. Bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke ist das Verfahren nach den §§ 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 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Wohn-/Mischgebiet Westerbüttel“ wurde aus der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Brunsbüttel entwickelt. Die Urfassung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Wohn-/Mischgebiet Westerbüttel“ hat mit Datum vom 24.03.1983 ihre Rechtskraft erlangt. Der Gesamtbereich des Bebauungsplanes Nr. 27 ist in weiteren acht Bebauungsplanänderungen den Bedürfnissen der Bauherren, aber auch den Zielsetzungen der Stadt Brunsbüttel angepaßt worden. In dieser 9. Änderung des o.g. Bebauungsplanes soll nunmehr eine weitere Anpassung an die städtebaulichen Zielsetzungen und Vorgaben der Stadt Brunsbüttel hinsichtlich des Erschließungskonzeptes erfolgen.

Insbesondere sollen die Grundstückszuschnitte und die Erschließung, wie sie im Rahmenplan zum Bebauungsplan Nr. 27 dokumentiert wurden, bearbeitet werden. Darüber hinaus ist deutlich erkennbar, daß derzeit ein geringer Mietwohnungsbedarf bzw. eine erhöhte Nachfrage nach Baugrundstücken in der Stadt besteht. Aus diesem Grunde wird nunmehr ein vereinfachtes Verkehrskonzept entwickelt mit nur einem Zugang zur Straße „Am Belmermoor“ sowie einer weiteren Erschließungsstraße, die in einfacher Art und Weise als verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut wird. Darüber hinaus soll die Straße „Am Belmermoor“ lediglich durch eine weitere fußläufige Anbindung an das allgemeine Fußwegenetz des B-Planes Nr. 27 angeschlossen werden. Der in dem überplanten Bereich erzeugte Quellverkehr sowie auch der im unmittelbaren Nachbarbereich des B-Planes Nr. 27 soll über die verlängerte „Segelmacherstraße“ auf kürzestem Wege der Straße „Olof-Palme-Allee“ zugeführt und dann der B5 zugeleitet werden.

Nach Auffassung der Stadt Brunsbüttel erscheint das alte Verkehrskonzept darüber hinaus als unwirtschaftlich, so daß auch aus diesem Grunde die Überarbeitung des Bebauungsplanes vorzunehmen ist. Da die Nachfrage nach Baugrundstücken unverändert groß ist und die Stadt Brunsbüttel diese nicht mehr uneingeschränkt befriedigen kann, soll die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 auf der Grundlage des § 2 BauGB - Maßnahmengesetzes durchgeführt werden, um die baurechtlichen Voraussetzungen im Kalenderjahr 1996 für eine weitere Erschließung des o.g. Bereiches zu schaffen. Die Bebaubarkeit der Grundstücke soll in eingeschossiger, offener Bauweise erfolgen. Die Überplanung der Baugrundstücke erfolgt als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 Baunutzungsverordnung.

Eine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke durch diese Planung wird nach Abwägung aller Interessen nicht festgestellt. Des weiteren sind die Immissionsschutzmaßnahmen gemäß DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ hinreichend gewürdigt durch den vorhandenen Lärmschutzwall parallel zur Olof-Palme-Allee, der den dortigen Verkehrslärm gegenüber der künftig angrenzenden Wohnbebauung hinreichend abschirmt (siehe hierzu die Ausführungen in der Begründung zu der Urfassung des B-Planes Nr. 27 - Lärmschutzgutachten -). Insoweit sind weitergehende Festsetzungen im Sinne des Schallschutzes nicht erforderlich.

5. Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung des Gebietes wird im wesentlichen durch die Olof-Plame-Allee, und nur in geringem Umfange durch die Straße Am Belmermoor erfolgen. Das innere Erschließungskonzept sieht vor, daß die Segelmacherstraße in konventioneller Bauweise ausgebaut wird, so daß sie die Funktion einer übergeordneten Straße für das dortige B-Plangebiet übernehmen und den dort erzeugten Quellverkehr auf kürzestem Wege der Olof-Palme-Allee zuführen kann. Als weitere innere Erschließung wird ein Teilbereich - und hier die Verbindungsstraße zwischen der verlängerten Segelmacherstraße und Planstraße A - als verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut.

Die Möblierung bzw. der Ausbau dieser Planstraße wird bei Aufstellung des Straßenentwurfes entwickelt und entsprechend mit der Verkehrsbehörde des Kreises Dithmarschen abgestimmt. Die Baugrundstücke Nr. 64, 65, 71 und 72 werden über den befahrbaren Wohnweg „C“ (siehe hier Ausbauquerschnitt) erschlossen. Die Planstraße „A“ Segelmacherstraße ist zudem vorfahrtsberechtigt gegenüber dem befahrbaren Wohnweg „C“ sowie dem verkehrsberuhigten Bereich „B“. Gemäß § 10 StVO wird der Bordstein der Planstraße „A“ gegenüber den vorgenannten Wohnstraßen bzw. Wohnwegen entsprechend abgesenkt. Darüber hinaus ist die Planstraße „A“ verkehrsrechtlich der Straße Am Belmermoor untergeordnet. Die erforderlichen Stellplätze sind auf den Baugrundstücken, hier je Wohneinheit 1 Stellplatz, zu schaffen.

Gemäß (EAE 85 Ziff. 5.2.1.2 und § 1 Abs. 5 BauGB) wurden für die überplanten Baugrundstücke die erforderlichen öffentlichen Parkplätze in Längsaufstellung an der Planstraße „A“ - Segelmacherstraße - angeordnet. Ferner werden bei der Entwicklung des straßenbaulichen Entwurfes, insbesondere für den verkehrsberuhigten Bereich, weitere öffentliche Parkplätze festgesetzt. Für die 108 Baugrundstücke sind 36 öffentliche Parkplätze im öffentlichen Straßenraum zu schaffen.

6. Kinderspielplätze

Die für den o.g. Bereich benötigte öffentliche Spielplatzfläche kann nachgewiesen werden auf dem bereits ausgebauten Spielplatz an der Segelmacherstraße (ca. 150,00 m Entfernung) und auf dem weiteren, jedoch noch nicht erstellten Kinderspielplatz zwischen Lärmschutzwall Olof-Palme-Allee und der Segelmacherstraße (dieser Spielplatz grenzt unmittelbar an das derzeit überplante Gebiet der 9. Änderung des B-Planes Nr. 27 „Wohn-/Mischgebiet Westerbüttel“ an. Aus den vorgenannten Erläuterungen ist somit zu entnehmen, daß die Belange der Kleinkinder bzw. Kinder bezüglich der Ausweisung von öffentlichen Spielflächen hinreichend beachtet wurden.

7. Ver- und Entsorgung

a) Wasserversorgung

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

b) Abwasserbeseitigung

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

c) Oberflächenentwässerung

Das anfallende Oberflächenwasser aus dem Gesamtbereich der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Wohn-/Mischgebiet Westerbüttel“ wird gesammelt und in das Regenwasserkanalnetz der Stadt Brunsbüttel eingeleitet. Von dort gelangt es dann in die vorhandene Vorflut (Helser-Kattrepler-Fleth/Braake).

d) Elektrische Versorgung und Gasversorgung

Die Versorgung des B-Plangebietes mit elektrischer Energie und Erdgas wird durch die Schleswig 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.

Die ausgewiesenen Baugrundstücke Nr. 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73 und 74 haben ihre Müllkübel auf dem Gehwegbereich der Planstraße „A“ bzw. auf der öffentlichen Verkehrsfläche des verkehrsberuhigten Bereiches zur Entsorgung bereitzuhalten, da aus Sicherheitsgründen ein Befahren des Wohnweges „C“ nicht möglich ist, bzw. aus den privaten Zugängen gleichfalls eine Entsorgung durch das entsprechende Entsorgungsunternehmen nicht erfolgen kann.

f) Feuerlöscheinrichtungen

Die Stadt Brunsbüttel - hier die Freiwillige Feuerwehr - ist für den Brandschutz und die Feuerlöscheinrichtungen zuständig. Die Unterflurhydranten sind in den hierfür vorgeschriebenen Abständen im öffentlichen Verkehrsraum zu installieren.

8. Flächenverteilung

Bruttobauland	10,0 ha = 100 %
Allgemeines Wohngebiet	9,0 ha = 90 %
Öffentliche Verkehrsfläche	1,0 ha = 10 %

9. Kostenermittlung

Die Kostenschätzung der Erschließungsanlagen wurde vorgenommen auf der Grundlage der derzeit gültigen Einheitspreise, die der Stadt Brunsbüttel bei Ausschreibung aus dem Jahre 1995 vorliegen.

Für den Ausbau der Straßen „A“ und „B“ (verkehrsberuhigter Bereich), des befahrbaren Wohnweges „C“ sowie auch der fußläufigen Verbindung (Straßenkörper, Gehwege, öffentliche Parkflächen, Schmutz- und Regenwasserkanäle, Straßenbeleuchtung) sind Kosten in Höhe von 2,2 Mio DM geschätzt.

9. Finanzierung

Die erforderlichen Finanzierungsmittel sind im Treuhandkonto der Stadt Brunsbüttel bereitzustellen. Des weiteren besteht die Möglichkeit, die zu tätigen Erschließungsarbeiten in drei Teilabschnitten zu führen, um nicht in einem Haushaltsjahr die erforderlichen Erschließungsaufwendungen bereitstellen zu müssen. Darüber hinaus werden durch die Grundstücksverkäufe Erlöse in Höhe von ca. 6,4 Mio DM erwartet.

10. Durchführung

Die Erschließung, Veräußerung und Bebauung der Grundstücke soll kurzfristig - im Spätherbst 1996 - erfolgen, um der starken Nachfrage nach Baugrundstücken in der Stadt gerecht zu werden.

12. Ausgleichsregelung gemäß §§ 6 - 8 LNatSchG

Mit Aufstellung der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Wohn-/Mischgebiet Westerbüttel“ werden keine weiteren Eingriffe in Natur und Landschaft vorgenommen, die über das Maß dessen hinaus gehen, was in der Urfassung des B-Planes Nr. 27 „Wohn-/Mischgebiet Westerbüttel“ bereits dargestellt wurde. Desweiteren wird auf den gemeinsamen Runderlaß des Innenministers und der Ministerin für Natur und Umwelt des Landes Schleswig-Holstein vom 08.11.1994 verwiesen, der im Abschnitt II Nr.1 besagt, daß, wenn ein Bebauungsplan geändert wird, unverändert gebliebene Darstellungen und Festsetzungen keinen Eingriff darstellen, auch, wenn die Vorhaben noch nicht realisiert sind. Da der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurde, besteht somit kein Planungserfordernis für die Aufstellung eines Grünordnungsplanes. Darüber hinaus wird auf seiten der Ministerin für Natur und Umwelt die Rechtsauffassung vertreten, daß mit Aufstellung der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Wohn-/Mischgebiet Westerbüttel“ keine Ausgleichsmaßnahmen auf Grund des Eingriffes zu treffen sind, da der Eingriff unter dem Maß dessen bleibt, was die ehemals rechtsverbindliche Fassung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Wohn-/Mischgebiet Westerbüttel“ aus dem Jahre 1983 festgesetzt hat. Im wesentlichen gilt es festzustellen, daß durch die Modifizierung der Grundflächenzahl von 0,25 in der Urfassung des B-Planes hin zu 0,2 in der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Wohn-/Mischgebiet Westerbüttel“ und einem geänderten Verkehrskonzept die überbaubare Fläche von 4.000 m² und die Verkehrsfläche um 2.500 m² verringert wurden. Somit können im Grundsatz zur Urfassung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Wohn-/Mischgebiet Westerbüttel“ insgesamt 6.500 m² weniger an Fläche versiegelt bzw. bebaut werden. Hiermit kann die Stadt Brunsbüttel sehr deutlich dokumentieren, daß mit Aufstellung der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 kein weitergehender Eingriff in Natur und Landschaft erfolgt. Die teilweise im Geltungsbereich vorhandenen

Röhrichtflächen stellen keine Fläche im Sinne des § 15 a nach den Grundsätzen des Landesnaturschutzgesetz dar; sie sind vielmehr nach Auffassung der Stadt Brunsbüttel ein typisches Erscheinungsbild bzw. Merkmal auf Marschenflächen, wenn diese nur gelegentlich bzw. nicht intensiv bewirtschaftet werden. Die betroffenen Flächen wurden bis inklusive 1994 stark abgeweidet. Desweiteren werden die Grundsätze des § 1 Absatz 5 Nr. 4 und 7 BauGB mit Aufstellung der 9. Änderung des Bebauungsplanes nicht verletzt, da in unmittelbarer Nachbarschaft der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Wohn-/Mischgebiet Westerbüttel“ Grünflächen bzw. sich eingegrünte Spielplätze befinden. Ergänzend hierzu wird bei der Mobilisierung des Straßenraumes Verkehrsgrün und Einzelbäume angeordnet. Ferner wird verwiesen auf den bereits bestehenden Lärmschutzwall, der in seiner vollen Breite bis maximal 25 m bepflanzt wurde. Nicht unbeachtlich ist die Qualität der Hausgärten aus ökologischer Sicht. Da es sich hier im wesentlichen um ein Einfamilienhausgebiet handelt, kann davon ausgegangen werden, daß ca. 50 - 60 % der Grundstücksflächen als Hausgarten mit Rückzugsräumen für Kleintierlebewesen gestaltet werden. Ergänzend hierzu wird festgesetzt, daß die Grundstücksbegrenzungen in den rückwärtigen Räumen der Baugrundstücke als lebende Hecken zu erstellen sind.

13. Einwohnerentwicklung

Bedingt durch das veränderte Verkehrskonzept und Neuschneidung der Baugrundstücke (Größen) können gegenüber der Urfassung des B-Planes Nr. 27 20 weitere Baugrundstücke gewonnen werden, dadurch sind Einwohnerzuwächse in Höhe von 50 Einwohnern in diesem Bereich zu erwarten.

Die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Wohn-/Mischgebiet Westerbüttel“ in seiner Urfassung behält darüber hinaus weiterhin Gültigkeit.

Brunsbüttel, den 05.06.1996

Stadt Brunsbüttel
In Vertretung



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Plotzitza".

(Plotzitza)
Erster Stadtrat