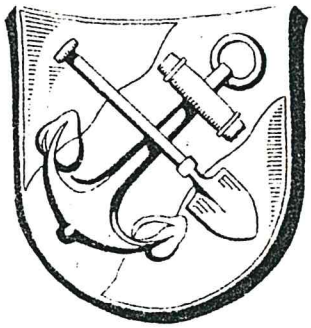
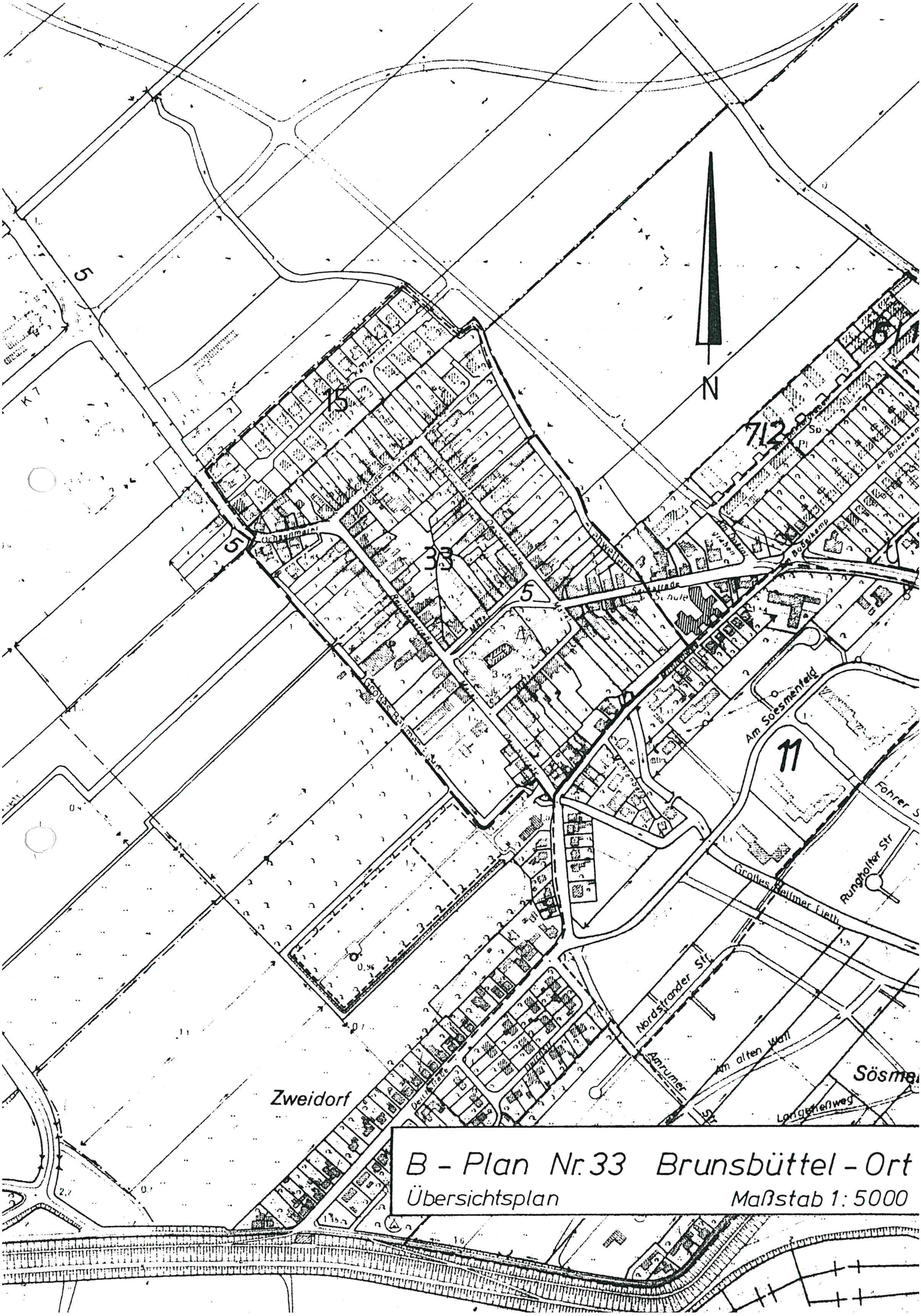
Bebauungsplan Nr. 33
„Brunsbüttel-Ort"
der Stadt Brunsbüttel



Begründung



B - Plan Nr. 33 Brunsbüttel - Ort

Übersichtsplan Maßstab 1: 5000

Inhaltsverzeichnis

1. Rechtsgrundlagen
2. Beschreibung der Lage und des Umfanges des Geltungsbereiches für den Bebauungsplan Nr. 33 "Brunsbüttel-Ort"
3. Städtebaulicher Entwurf
4. Verkehrserschließung
5. Nachweis der Park- und Stellplätze
6. Flächenverteilung
7. Kostenermittlungen
8. Finanzierung
9. Ver- und Entsorgung
10. Durchführung
11. Anlage I

1. Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen für den Bebauungsplan bilden

- Baugesetzbuch i.d.F. vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253),
- Baunutzungsverordnung i.d.F. vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763), geändert durch Verordnung vom 19.12.1986 (BGBl. I S. 2665),
- Landesbauordnung Schleswig-Holstein vom 24.02.1983,
- Planzeichenverordnung vom 30.07.1981.

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 33 "Brunsbüttel-Ort" wird aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan, 1. Änderung, der Stadt Brunsbüttel entwickelt.

2. Beschreibung der Lage und des Umfanges des Geltungsbereiches für den Bebauungsplan Nr. 33 "Brunsbüttel-Ort"

Das überplante Gebiet wird wie folgt umgrenzt:

im Nordwesten	durch die nordwestliche Grenze der Grundstücke an der Norderstraße und an der Straße Ochsenmarkt,
im Nordosten	durch die Lehwettern,
im Südosten	durch den Mühlenweg und das Große Bellmer Fleth,
im Südwesten	durch das Große Bellmer Fleth.

3. Städtebaulicher Entwurf

Der Bebauungsplan Nr. 33 "Brunsbüttel-Ort" deckt den historisch gewachsenen Ortskern mit dem Marktgeviert um die Jakobuskirche herum ab. Die vorhandene Bebauung ist überwiegend als WB-Gebiet gemäß § 4 a BauNVO einzustufen. Drei Grundstücke wurden als "Fläche für den Gemeinbedarf" - Museum, Kirche, Kindergarten - festgesetzt. Die Baukörper sind in ihrer Mehrheit auf der Basis bestehender Baufluchtenpläne der Gemeinde Brunsbüttel vom 20.04.1910 giebel- und traufenständig am Gehweg der jeweiligen Straßenräume errichtet worden. Diese Strukturen werden durch den B-Plan Nr. 33 auch für künftige Bauvorhaben festgeschrieben.

Darüber hinaus wurden im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33 "Brunsbüttel-Ort" folgende Kulturdenkmale von besonderer Bedeutung gemäß §§ 5 und 6 Denkmalschutzgesetz im Denkmalbuch eingetragen und stehen somit unter Denkmalschutz:

- Jakobuskirche mitsamt Kirchhof,
- Markt 12 (ehem. Diakonat, Matthias-Boie-Haus),
- Markt 21 (ehem. Pastorat),
- Reichenstraße 1,
- Sackstraße 1.

Folgende weitere Kulturdenkmale von besonderer Bedeutung gemäß § 5 Denkmalschutzgesetz sind nach derzeitigem Kenntnisstand zur Eintragung in das Denkmalbuch vorgesehen:

- Markt 14,
- Markt 16, 17, 18, 19, 20, 22, 23 als Ensemble,
- Oesterstraße 2.

Darüber hinaus werden nach derzeitigem Kenntnisstand folgende weitere Gebäude als einfache Kulturdenkmale gemäß § 1 Denkmalschutzgesetz eingestuft:

- Markt 4 (ehem. Rathaus),
- Markt 13,
- Mühlenweg 4,
- Sackstraße 5.

Im beigefügten Lageplan M. 1 : 2.500 (Anlage I) wurden o.g. Kulturdenkmale gekennzeichnet.

Von der Stadt Brunsbüttel wurden für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 33 eine Gestaltungssatzung - rechtskräftig seit 13.03.1984 - und eine Anpassungssatzung - rechtskräftig seit 30.06.1984 - beschlossen. Der Inhalt der Gestaltungssatzung ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Ferner besteht für den überplanten Bereich ein von der Ratsversammlung am 16.12.1981 beschlossener Rahmenplan.

Auf der Basis bzw. mit Hilfe der vorgenannten Planungsinstrumente soll nach den Zielsetzungen der Stadt Brunsbüttel dieser Ortsteil als ein Ganzes erhalten bleiben. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden die nach § 4 a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 2, Vergnügungsstätten, und Nr. 3, Tankstellen, ausgeschlossen, um Störungen für die dortige Bebauung und das Ortsbild zu vermeiden. Sowohl Vergnügungsstätten als auch Tankstellen würden den gewachsenen historischen Ortskern in den vorhandenen Strukturen negativ beeinflussen. Insbesondere die von den o.g. Nutzungen ausgehenden Emissionen und die zu befürchtenden Störungen der Nachtruhe haben die Stadt Brunsbüttel bewogen, Vergnügungsstätten und Tankstellen auszuschließen.

Insbesondere werden Einzelobjektsanierungen bzw. Modernisierungen im Bereich der Norderstraße, Oesterstraße, Sackstraße und des Marktes mit Städtebauförderungsmitteln durch die Stadt Brunsbüttel unterstützt.

Parallel einhergehend werden die Norder-, Oester- und Sackstraße sowie die Straße Markt nach den Vorgaben des Denkmalpflegers ausgebaut. Gehwege und Fahrbahnen werden in Klinkerhoch- bzw. Klinkerflachpflaster sowie Granitgroßpflaster erstellt.

Die Straßenbeleuchtungskörper werden auf diesen besonders hochwertigen Ausbau abgestimmt, so daß als Ergebnis hier ein Stück Historie bewahrt bleibt.

Ausgebaut sind bereits die Norder- und die Oesterstraße sowie Teilstücke der Straße Markt.

Bedingt durch die vorhandene enge Bebauung können die Abstandsflächen gemäß Landesbauordnung teilweise nicht erfüllt werden. Diesbezügliche Abweichungen sind möglich. Nach den Grundsätzen des § 34 Abs. 1 BauGB müssen sich alle neu zu erstellenden Gebäude in das vorhandene Ortsbild einfügen. Diese Anforderungen gelten für die Art und das Maß der baulichen Nutzung, aber auch für die Stellung der Gebäude.

Für den ruhenden Verkehr sind drei öffentliche Parkplätze im Bereich der Deichstraße und der Straße Markt festgesetzt worden. Da ein Überhang von sechs öffentlichen Parkplätzen besteht, können die für Wohnungen notwendigen Stellplätze aus städtebaulichen Gründen abgelöst werden. Somit können Eingriffe in die dortige Bausubstanz zugunsten von Stellplätzen unterbleiben.

Die gemäß § 3 des Kinderspielplatzgesetzes zu erbringende Spielplatzfläche wird auf dem Grundstück Reichenstraße 9 nachgewiesen bzw. hergerichtet.

Zugunsten des Sielverbandes Brunsbüttel wird an dem Fleet Lehwettern ein Geh- und Fahrrecht im Bebauungsplan festgesetzt.

4. Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung des B-Plangebietes erfolgt durch die Bundesstraße 5 (Sackstraße, Reichenstraße und Ochsenmarkt). Weiterhin ist der Bau einer Ortsumgehung nordöstlich des Ortsteiles von der Süderstraße bis zur Marner Chaussee geplant. An diese Umgehungsstraße wird dann die Straße Am Katharinenkrug angeschlossen. Nach dem Rückbau der Verbindungsstraße Norderstraße/Am Katharinenkrug kann dann die Baulücke geschlossen werden.

Ein Geh- und Radweg soll künftig den alten Ortskern Brunsbüttel-Ort mit dem Neubaugebiet "Katharinenkrug" verknüpfen. Die Oester- und die Norderstraße wurden bereits voll ausgebaut. Kurzfristig wird noch die Straße Markt als verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut. Der Ausbau muß in dem vorhandenen Querschnitt und mit den Materialien Klinker und Granitkleinpflaster erfolgen. Insbesondere wird ein Rückbau dieser Straße im Bereich des Hotels "Zur Traube" angestrebt. Hierfür ist jedoch der Ausbau der Ortsumgehung erforderlich.

Eine Abstimmung des Querschnittes und der Wahl des Materials wird mit der Unteren Denkmalschutzbehörde vorgenommen.

Bereits ausgebaut sind die Straßen Ochsenmarkt, Reichenstraße und Deichstraße. An allen Straßen wurden einseitige bzw. beidseitige Gehwege angeordnet.

Sichtdreiecke sind im B-Plan nicht festgesetzt worden, da diese nicht vereinbar sind mit der kulturhistorisch bedeutsamen Bausubstanz. Die B 5 ist vorfahrtsberechtigt. Darüber hinaus gilt bei der Verkehrslenkung, daß der von rechts kommende Verkehr vorfahrtsberechtigt ist. Derzeit ist die B 5 noch als Bundesstraße eingestuft. Ein Änderungsverfahren wurde bereits eingeleitet. Nach Abschluß des Änderungsverfahrens wird dann diese "Gemeindestraße" durch ein erneutes B-Planverfahren als "verkehrsberuhigter Bereich" überplant.

Öffentliche Parkplätze sind im Bereich Oesterstraße/Markt und an der Deichstraße in ausreichender Anzahl festgesetzt.

5. Nachweis der Park- und Stellplätze

Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze für die Wohnungen, gewerblichen Nutzungen und öffentlichen Einrichtungen erfolgt auf den Grundstücken. Lediglich in wenigen Ausnahmesituationen ist diese Regelung infolge der engen Bebauung nicht möglich. In diesen Fällen sind dann Ablösebeiträge für die Anzahl der Stellplätze an die Gemeinde zu entrichten, die auf dem Baugrundstück nicht erstellt werden können.

Da in zumutbarer Entfernung ausreichend öffentliche Parkplätze vorhanden sind bzw. im B-Plan festgesetzt wurden, ist die o.g. Regelung aus städtebaulichen Gründen zu rechtfertigen.

Für 140 WE, 15 Gewerbebetriebe mit 50 Beschäftigten und für die öffentlichen Einrichtungen mit weiteren 15 Beschäftigten ist die folgende Anzahl öffentlicher Parkplätze zu erstellen:

140 WE	=	47 P,
65 Beschäftigte	=	22 P,
		69 P.

Auf den öffentlichen Parkplatzanlagen im Bereich der Straße Markt und an der Deichstraße (Apfelgarten Frenssen) können 75 Parkplätze erstellt werden. Somit besteht ein Überhang von 6 öffentlichen Parkplätzen.

Für die Stellplatzanlage des Hotels "Zur Traube" sind Immissionsschutzeinrichtungen nicht erforderlich. Hingegen wird im Bereich des öffentlichen Parkplatzes an der Deichstraße eine 3,00 m hohe (über OK fertige öffentliche Parkfläche) absorbierende Lärmschutzwand festgesetzt. Sie ist beidseitig mit Bewuchs zu begrünen. Hiermit wird sichergestellt, daß die angrenzende Wohnbebauung durch den zu erwartenden Verkehrslärm nicht negativ belastet wird.

6. Flächenverteilung

	Hektar	Prozent
Bruttofläche	13,83	100,00
WB-Gebiet	10,22	73,90
Fläche für den Gemeinbedarf	0,92	6,66
Öffentliche Grünfläche	0,45	3,24
Öffentliche Verkehrsfläche	1,75	12,67
Wasserfläche	0,49	3,53

7. Kostenermittlung

Die nachstehenden Kosten wurden aufgrund von Kostenvoranschlägen aus dem Hochbau und aus dem Tiefbau abgestimmt.

Grunderwerb			
		-	100.000,00 DM
Erschließung			
(Straßen, Wege, Plätze, Beleuchtung, Kanäle)			
	abgeschlossene Maßnahmen	-	700.000,00 DM
	geplante Maßnahmen	-	1.750.000,00 DM
Modernisierungen			
(Einzelgebäude)	abgeschlossene Maßnahmen	-	620.000,00 DM
	geplante Maßnahmen	-	920.000,00 DM
			4.090.000,00 DM

8. Finanzierung

Der Grunderwerb, die Erschließungs- und die Modernisierungsmaßnahmen werden im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme in Abstimmung mit dem Herrn Innenminister, Abteilung Städtebauförderung, finanziert.

9. Ver- und Entsorgung

a) Wasserversorgung

Die Versorgung der Einzelgrundstücke mit Trinkwasser erfolgt durch den Wasserbeschaffungsverband Süderdithmarschen.

b) Schmutzwasserbeseitigung

Die Schmutzwässer werden dem städtischen Klärwerk mit Hilfe von Pumpstationen zugeführt.

c) Oberflächenentwässerung

Das Oberflächenwasser aus dem Gesamtbereich des Bebauungsplanes wird dem Fleet Lehwettern und dem Großen Bellmer Fleth zugeführt. Eine Einleitergenehmigung wird rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde beantragt.

d) Elektrische und Gasversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie und Gas erfolgt durch die Schleswag AG, Rendsburg.

e) Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung wird durch Satzung über die Abfallbeseitigung im Kreis Dithmarschen geregelt. Beauftragter Unternehmer ist die Städtereinigung Detlef Tiedemann, Brunsbüttel.

f) Feuerlöscheinrichtungen

Die Stadt Brunsbüttel, hier die Freiwillige Feuerwehr, ist für den Brandschutz und die Feuerlöscheinrichtungen zuständig. Eine ausreichende Anzahl von Hydranten wird vorgehalten.

10. Durchführung

Bodenordnende Maßnahmen, hier Grunderwerb für den öffentlichen Parkplatz, erfolgen gemäß §§ 45 ff. BauGB, Grenzregulierungen gemäß § 80 BauGB und erforderliche Enteignungen gemäß § 85 BauGB. Der Grunderwerb, die Erschließungs- und die Modernisierungsmaßnahmen sollen bis 1995 abgeschlossen werden. Dieses Planungsziel kann jedoch nur abschnittweise erreicht werden.

Brunsbüttel, den 28.11.1989

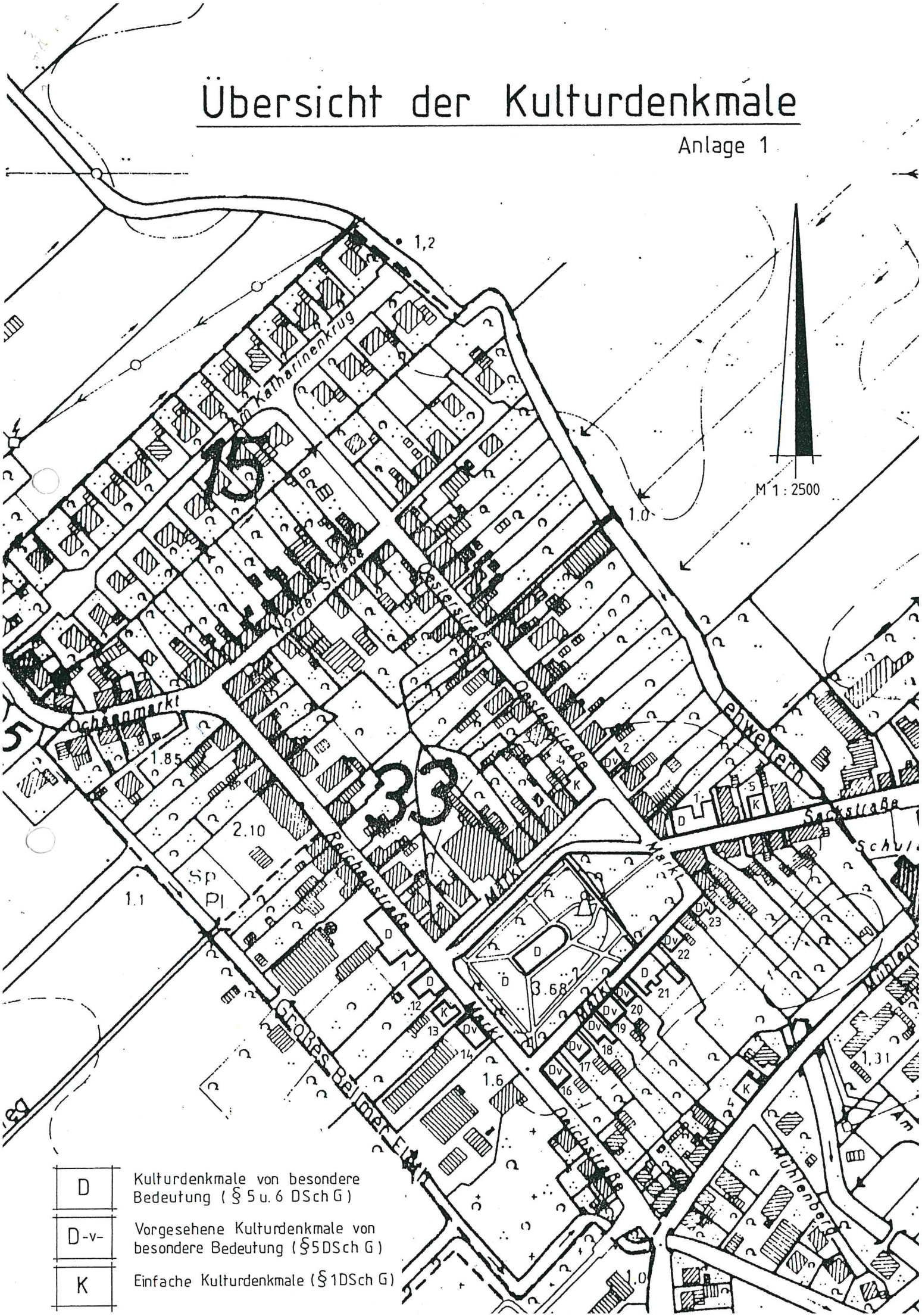
STADT BRUNSBÜTTEL 12

Stadt Brunsbüttel
Der Magistrat
Stadtbauamt

(Tange)
Bürgermeister

Übersicht der Kulturdenkmale

Anlage 1



D	Kulturdenkmale von besondere Bedeutung (§ 5 u. 6 DSch G)
D-v-	Vorgesehene Kulturdenkmale von besondere Bedeutung (§5DSch G)
K	Einfache Kulturdenkmale (§ 1DSch G)