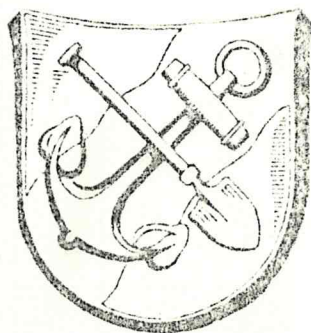


Bebauungsplan Nr. 35
„Kleingartengebiet u. Grünanlage an
der Braake“
der Stadt Brunsbüttel



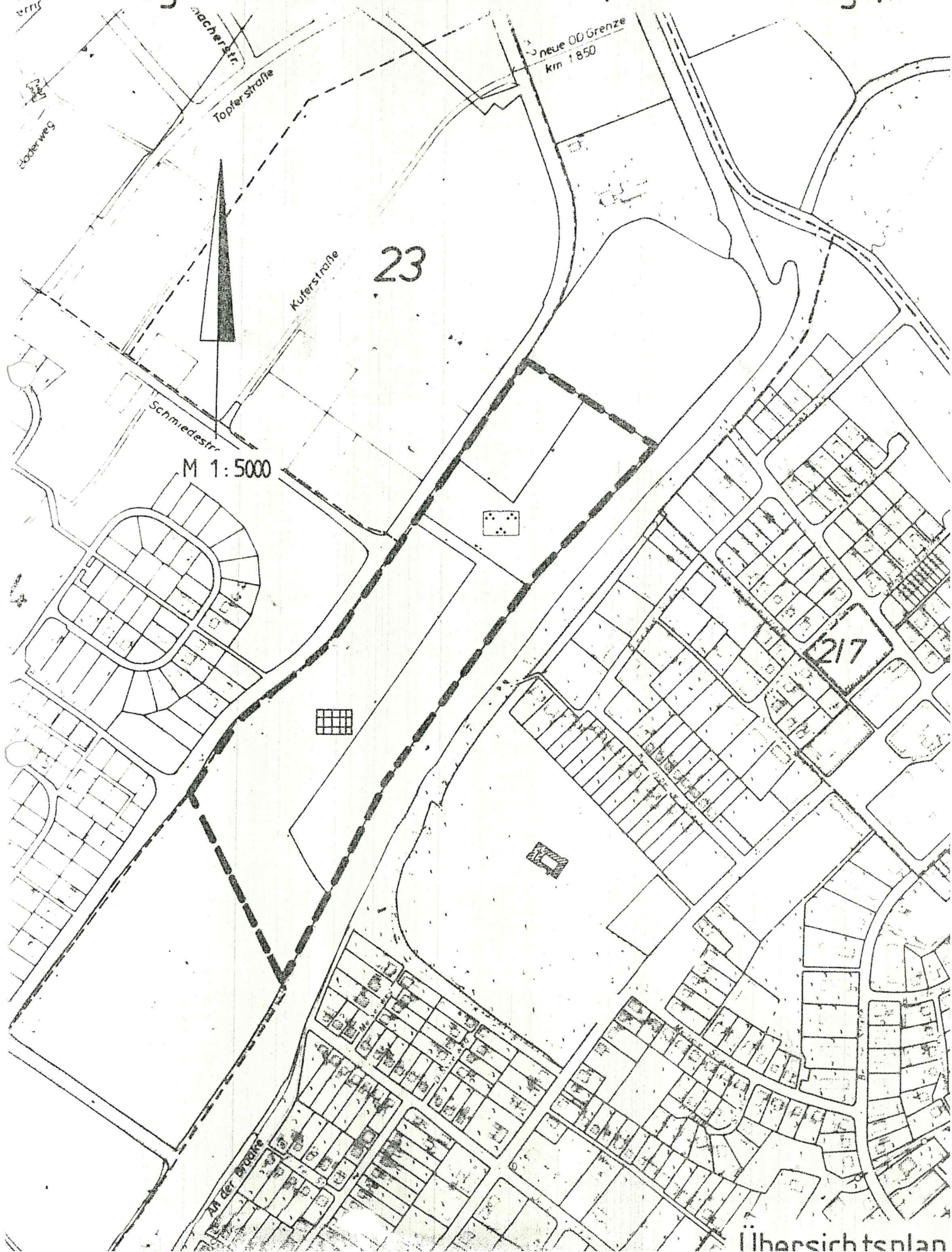
Begründung



[Signature]
Bürgermeister
Brunsbüttel, den: 10.7.1985

Stand:
Auslegungsbeschluß

2 B-Plan 35 "Kleingartengebiet und Grün- anlage an der Braake (Aufstellung)"



Inhaltsverzeichnis

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. Ver- und Entsorgung
7. Flächenverteilung
8. Kostenermittlung
9. Finanzierung
10. Durchführung

1. Rechtsgrundlagen

- a) Bundesbaugesetz i.d.F. vom 18.8.1976, zuletzt geändert durch Gesetz vom 6.7.1979
- b) Baunutzungsverordnung i.d.F. vom 15.9.1977
- c) Städtebauförderungsgesetz i.d.F. vom 27.7.1971, geändert durch Gesetz vom 6.7.1979
- d) Landesbauordnung Schleswig-Holstein i.d.F. vom 24.2.1983
- e) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) i.d.F. vom 30.7.1981

Mit Beschluß der Ratsversammlung vom 13. Juni 1984 wurde für den Bebauungsplan Nr. 35 "Kleingartengebiet und Grünanlage an der Braake" der Aufstellungsbeschuß gefaßt. Der o. g. Bebauungsplan wird aus der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Brunsbüttel entwickelt. Der gesamte B-Planbereich liegt innerhalb des durch Rechtsverordnung der Landesregierung Schleswig-Holstein vom 20.2.1973 gemäß § 55 StBauFG festgelegten Entwicklungsbereiches Brunsbüttel.

2. Beschreibung der Lage und des Umfanges des Bebauungsplangebietes

Der Bebauungsplan Nr. 35 "Kleingartengebiet und Grünanlage an der Braake" wird

im Nordosten	durch die südwestliche Abgrenzung des Geländes des Reit- und Ponyclubs,
im Südosten	durch die nordwestliche Abgrenzung der Braake,
im Südwesten	durch eine gerade Linie vom Knotenpunkt der Straßen "An der Sprante"/"Eddelaker Straße" bis zur Straßenachse der "Delbrückstraße",
im Nordwesten	durch die südöstliche Grenze der "Eddelaker Straße"

umgrenzt.

Das Gebiet soll als Fläche für "Parkanlagen und Dauerkleingärten" gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG überplant und genutzt werden.

3. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Realisierung der Planung nur teilweise notwendig, da sich der Grund und Boden bereits im Eigentum der Stadt Brunsbüttel befindet. Sollten jedoch bodenordnende Maßnahmen erforderlich werden, finden die §§ 45 ff. BBauG und bei Grenzregulierungen die §§ 80 ff. BBauG Anwendung. Bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke ist das Verfahren nach §§ 85 ff. BBauG einzuleiten. Die vorgenannten Maßnahmen sollen jedoch nur dann durchgeführt werden, wenn im Wege freier Vereinbarungen zu tragbaren Bedingungen eine rechtzeitige Einigung nicht herbeigeführt werden kann.

4. Städtebaulicher Entwurf

Der Bebauungsplan wurde aus der seit 31.8.1983 rechtskräftigen 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Brunsbüttel entwickelt. Entsprechend den Darstellungen der 1. Änderung des F-Planes ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 35 "Kleingartengebiet und Grünanlage an der Braake" als Fläche für Parkanlagen und Dauerkleingärten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG überplant worden. Mit der Festsetzung "Dauerkleingärten" und "öffentliche Grünanlage" wird der bereits im benachbarten Bebauungsplan Nr. 16 "Grünanlage Braake und Bildungszentrum" begonnene Grünzug an der Braake fortgesetzt. Mit eingeflossen in den Entwurf des Bebauungsplanes sind die Vorgaben des Grünordnungsplanes der Stadt Brunsbüttel. Dieser sieht hier eine intensive Durchgrünung des Bereiches zwischen Eddelaker Straße und Braake sowie von der Koogstraße bis hin zum Ponyhof vor. Die Ausweisung von ca. 40 Kleingärten erfolgt für den dicht bebauten Mittelbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 "An der Sprante" und auf Wunsch des Kleingartenvereines Westerbüttel, da dieser künftig seine bislang genutzte Vereinsanlage im Ortsteil Westerbüttel nicht mehr nutzen kann, da der Grundstückseigentümer Deutsche Texaco AG mit einer Überplanung als Fläche für Dauerkleingärten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 Bundesbaugesetz nicht einverstanden ist. Entlang der Eddelaker Straße wird ein ca. 10-15 m breites Anpflanzungsgebot festgesetzt, um eine Abschirmung der Grünflächen gegenüber der Eddelaker Straße zu erreichen. Die restlichen Flächen sollen als großzügige Parkanlage mit einem entsprechenden fußläufigen Wegenetz gestaltet und das Wohngebiet der Kanalkippe einen Anschluß in Form einer Holzbrücke über die Braake in Höhe des Friedhofes/Schwarzer Weg erhalten. Diese Verbindung erscheint aus städtebaulicher Sicht unbedingt notwendig, da die Stadt Brunsbüttel durch Nord-Ostsee-Kanal und Braake in drei Bereiche geteilt ist. Somit sollten in diesem Bereich weitere Verbindungen in Form von Brücken geschaffen werden. Das fußläufige Wegenetz wurde so konzipiert, daß die Kleingartenanlage eine in sich geschlossene Einheit darstellt. Die Einzelparzellen werden nicht größer als 400 m² mit einem dazugehörigen Festplatz in Größe von ca. 800 m² festgesetzt. Ferner wird auf dem Grundstück des Kleingartenvereines die Bebauung mit einem Vereinshaus zugelassen. Für die Besucher der Kleingartenanlage wird an der Eddelaker Straße ein öffentlicher Parkplatz und ein Gemeinschaftsstellplatz mit insgesamt ca. 30 Stellplätzen festgesetzt. Weitere öffentliche Parkplätze für Besucher der Grünanlagen stehen entlang der Schmiedestraße (B-Plan Nr. 24 "An der Sprante" und B-Plan Nr. 23 "Misch-/Gewerbegebiet Eddelaker Straße" bereit. Da diese Parkplätze überwiegend nicht genutzt werden, jedoch eine Forderung des Innenministers (Stellplatzzerlaß vom 10.6.1975) waren, ist es weder städtebaulich sinnvoll noch wirtschaftlich vertretbar, weitere Parkplätze festzusetzen und zu erstellen. Auf den Einzelparzellen ist die Bebauung mit Gartenlauben entsprechend § 3 Abs. 2 Bundeskleingartengesetz zugelassen.

5. Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung des B-Plangebietes erfolgt über die Eddelaker Straße. Die Hauptzufahrt zu den Stellplätzen und zum öffentlichen Parkplatz erfolgt ebenfalls über die Eddelaker Straße. Die innere Erschließung dieses B-Plangebietes wird durch Fußwege vorgenommen. Der Bebauungsplanbereich stellt durch seine zentrale Lage eine ideale Verknüpfung vom Stadtkern zur freien Landschaft dar. Neben der Funktion als städtebauliches Ordnungselement ist die Klima-austauschwirkung von Bedeutung. Um diesen Raum zu aktivieren, ist die Einlagerung der Kleingartenanlage vorgesehen. Durch die zunehmende Entfernung vom Stadtzentrum sollte sich der naturnahe Charakter dieser Anlage verstärken. Das Braakeufer wird weitgehendst als Ruhebereich beibehalten und zum Teil als Feuchtbioтопе gestaltet.

Die fußläufige Erschließung ist als Ringsystem auszubauen, wobei die im B-Plan dargestellten Verknüpfungspunkte eingehalten werden müssen. Geradlinige Verbindungen von max. 100 m sollten nicht überschritten werden. Geschwungene Wegeführungen sind zu bevorzugen. Der Ausbau der Fußwege sollte aus wassergebundener Decke mit angrenzendem Klinker- oder Pflasterverband erfolgen. Die Wegebreiten betragen je nach Frequentierung 2,00 bis 3,50 m. Die Verknüpfungspunkte sind platzartig auszuweiten, wobei sich bepflanzte Bodenmodellierungen und Baumüberstellungen als Gliederungselemente anbieten. Das Braakeufer ist, von einzeln einzustreuenden Baumgruppen abgesehen, freizuhalten und als Röhrichtzone auszubauen und zu bepflanzen. Der gesamte weitere Grünbereich sollte durch Bodenmodellierungen aufgelockert und mit Baumgruppen und Einzelgehölzen bestückt werden. Im Nordbereich dieses B-Plangebietes ist eine kleine Teichanlage festgesetzt worden, um hier ein weiteres Gestaltungselement in die Grünanlage einzuflechten.

6. Ver- und Entsorgung

a) Wasserversorgung

Die Versorgung mit Wasser von Trinkwasserqualität der Kleingartenanlage erfolgt durch das Städtische Wasserk in Kuden.

b) Abwasserbeseitigung

Für das Vereinshaus wird ein Hausanschluß von der Eddelaker Straße aus verlegt, so daß diese Abwässer dem städtischen Klärwerk zugeführt werden können. Die Einzellauben auf den Gartenparzellen werden an eine Vollkanalisation nicht angeschlossen, da sie zum dauernden Wohnen gemäß § 3 Abs. 2 Bundeskleingartengesetz nicht genutzt werden dürfen.

c) Oberflächenentwässerung

Das Oberflächenwasser aus dem Gesamtbereich des Bebauungsplanes wird über die geplanten Teichflächen bzw. Feuchtbiotope der Sprante bzw. der Braake zugeführt.

d) Elektrische Versorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie für die Beleuchtungskörper im Grünbereich erfolgt über die Schleswig AG, Rendsburg.

e) Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung wird durch Satzung des Kreises Dithmarschen geregelt. Beauftragter Unternehmer ist die Städtereinigung Detlef Tiedemann in Brunsbüttel.

f) Feuerlöscheinrichtungen

Die Stadt Brunsbüttel, hier die Freiwillige Feuerwehr, ist für den Brandschutz und die Feuerlöscheinrichtungen zuständig.

7. Flächenverteilung

	<u>Hektar</u>	<u>Prozent</u>
Bruttobauland	10,0220	100,00
Fläche für Dauerkleingärten	3,1870	31,80
Öffentliche Grünanlage	4,9420	49,30
Fläche für Feuchtbiotop	1,8150	18,10
Verkehrsfläche	0,0360	0,40
Fläche f. Gemeinschaftsstellplätze (GSt)	0,0420	0,40

8. Kostenermittlung

Die nachstehenden Kosten wurden aufgrund von Kostenvoranschlägen aus dem Tiefbau abgestimmt, die bei diesjährigen Ausschreibungen im Stadtgebiet erzielt wurden.

Grunderwerb	
1,9700 ha x 23,-- DM/qm =	453.100,-- DM
	=====
<u>Erschließung</u>	
a) Gehwege	150.000,-- DM
b) Parkplätze/Gemeinschaftsstellplätze	120.000,-- DM
c) Fläche des Feuchtbiotops	100.000,-- DM
d) Dauerkleingärten (Bodenaufbereitung)	50.000,-- DM
e) Parkfläche (Gestaltung)	250.000,-- DM
f) Fläche des Anpflanzungsgebotes (Bepflanzung)	100.000,-- DM
g) Wasserfläche	30.000,-- DM
h) Regenwasserkanal und Dränagen	150.000,-- DM
i) Schmutzwasserkanal (Vereinshaus)	25.000,-- DM
j) Trinkwasserversorgung	15.000,-- DM
k) Beleuchtung	50.000,-- DM

	1.040.000,-- DM
rd.	1.100.000,-- DM
	=====

9. Finanzierung

Der Grunderwerb ist im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme zu finanzieren. Er soll durch einen Austausch mit Flächen aus dem Treuhandvermögen aufgebracht werden.

Die Finanzierung erfolgt im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme nach Abstimmung mit dem Herrn Innenminister.

10. Durchführung

Der Grunderwerb für die noch benötigte Teilfläche in diesem B-Plangebiet sollte möglichst im Haushaltsjahr 1985 bzw. 1986 vorgenommen werden. Die Herstellung der Erschließungsanlagen einschließlich der Stellplätze und die Herrichtung des Kleingartengeländes wird so geplant, daß mit einer Inbetriebnahme der Kleingartenanlage im Jahr 1986 gerechnet werden kann. Die weitere Durchgrünung und Gestaltung dieses Gebietes kann dann in den Folgejahren abschnittsweise durchgeführt werden.

Brunsbüttel, den 29. April 1985

Stadt Brunsbüttel
Der Magistrat
Stadtbauamt

I.A.


(Hansen)

Techn. Angest.