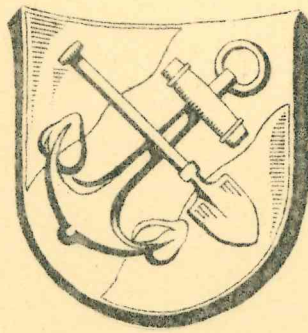


Bebauungsplan Nr. 16
„Grünanlage Braake und Bildungszentrum“
der Stadt Brunsbüttel



Begründung



Brunsbüttel, den 1. 10. 1982

Stand :

Auflagenerfüllung

Inhaltsverzeichnis

1. Rechtsgrundlagen
 2. Beschreibung der Lage und des Umfanges des
Bebauungsplangebietes
 3. Städtebaulicher Entwurf
 4. Grünanlage
 5. Verkehrserschließung
 6. Nachweis eines ausreichenden Lärmschutzes nach DIN 18005
 7. Vorhandene Bebauung
 8. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens
 9. Vorgesehene Ver- und Entsorgung
 10. Flächenverteilung
 11. Kostenermittlung
 12. Finanzierung
 13. Durchführung
-

1. Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen für den Bebauungsplan sind in der jeweils bei Aufstellung des Bebauungsplanes geltenden Fassung:

- Bundesbaugesetz,
- Baunutzungsverordnung,
- Städtebauförderungsgesetz,
- Landesbauordnung Schleswig-Holstein,
- Planzeichenverordnung.

Der vorliegende Bebauungsplan wurde aus dem am 11. Mai 1977 in Kraft getretenen Flächennutzungsplan der Stadt Brunsbüttel unter Berücksichtigung der z.Zt. im Verfahren befindlichen 1. Änderung dieses Flächennutzungsplanes entwickelt. Das Bebauungsplanverfahren wird parallel zum F-Planverfahren 1. Änderung durchgeführt.

Die Flächen des Bebauungsplanes sind im Flächennutzungsplan als Grüngelände, teilweise als Misch- und Wohngebiet sowie als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen. Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb des durch Rechtsverordnung der Landesregierung Schleswig-Holstein vom 20. Februar 1973 festgelegten Entwicklungsbereiches.

2. Beschreibung der Lage und des Umfanges des Bebauungsplangebietes

Das Bebauungsplangebiet wird im Norden durch eine gerade Linie vom Knotenpunkt der Straßen "An der Sprante/Eddelaker Straße" bis zur Straßenachse der Delbrückstraße abgegrenzt.

Im Osten wird der Geltungsbereich durch die Westgrenze der Braake, Flurstücke 55/4 und 44/12, begrenzt.

Im Süden bzw. Südwesten grenzt das Bebauungsplangebiet an die Nordgrenze der Koogstraße, Flurstück 65/3, an die Nordgrenze der Grundstücke 21/53, 21/30, 21/64, 21/49, an die Westgrenze der Flurstücke 21/61, 21/41, 21/43 und an die Nordgrenze der Kaufhausstraße.

Weiterhin bilden die Nordgrenze der Erschließungsstraße Bildungszentrum und die Südgrenze der Flächen des Bildungszentrums eine Abgrenzung des Geltungsbereiches zum Bebauungsplan Nr. 19 "City-Bereich".

Im Westen wird das Plangebiet durch die Ostgrenze der Nord-West-Allee und durch die Ostgrenze der Eddelaker Straße abgegrenzt.

3. Städtebaulicher Entwurf

Naturräumliche Bezüge des Rahmenplanes Braake (Elbe, Braake, Sprante, freie Landschaft) und funktionelle Bezüge (zum Seglerhafen, zur Stadt, zur Koogstraße als Einkaufsstraße, zum Schulzentrum und zu den Wohngebieten) überlagern sich und bieten Ansätze zur Gliederung. In der Gelenkzone zwischen Altstadt und Neustadt ist eine geschlossene Bebauung, die im Bereich der Eddelaker Straße in eine offene Bauweise übergeht, vorhanden und ausgewiesen.

Die Wegführung in den Freiraum wird in der Übergangszone baulich gefaßt durch das Hallenbadgebäude sowie weiterer geplanter Sportbauten und leitet über in einen parkartig gestalteten Freiraum.

Alle neu zu errichtenden Gebäude bzw. Bauten erfordern bei ihrer Einzelstellung ein übergeordnetes Gestaltungskonzept. Die Hauptbauflächen werden als Sichtmauerwerksflächen hergestellt, die Dächer sind geneigt.

Im Plangeltungsbereich zwischen der Nord-West-Allee und der Eddelaker Straße befindet sich das bereits teilweise erstellte Bildungszentrum bestehend aus Gymnasium, Hauptschule, Städtischer Bücherei, Volkshochschule und Sporthalle.

4. Grünanlage

Durch seine zentrale Lage stellt der Braakebereich eine ideale Grünverbindung vom Stadtkern zur freien Landschaft dar. Gleichzeitig dient dieser Bereich als Verknüpfungspunkt der Wohngebiete im Nordwesten und Südosten. Neben der Funktion als städtebauliches Ordnungselement ist die Klimaaustauschwirkung von Bedeutung. Um diesen Raum zu aktivieren, ist die Einlagerung von Freizeiteinrichtungen vorgesehen. Im citynahen Bereich sind bauliche Einrichtungen mit großzügiger Grüneinbindung vorgesehen. Mit zunehmender Entfernung vom Zentrum verstärkt sich der naturnahe Charakter dieser Anlage. Die vorgesehenen Spielflächen und Aktionsräume sind vorwiegend in der nordwestlichen Randzone der Grünachse einzurichten. Das Braakeufer ist hiervon weitgehendst freizuhalten und in erster Linie als naturnaher Ruhebereich auszugestalten.

Die fußläufige Erschließung ist als Ringsystem auszubauen, wobei die im Plan dargestellten Verknüpfungspunkte eingehalten werden sollten. Gradlinige Verbindungen von maximal 100 m sollten nicht überschritten werden. Einer geschwungenen Wegführung ist jedoch der Vorzug zu geben. Für die Eingangsachse sowie die vom Anlieferungsverkehr benötigten Abschnitte und den öffentlichen Rad- und Gehweg Böttcher Straße-Ziegelweg ist eine Befestigung aus Klinker vorzusehen. Für alle übrigen Verbindungen ist eine Befestigung aus wassergebundener Decke mit abgrenzendem Klinker- oder Pflasterverband (mindestens 25 cm breit) ausreichend. Die Wegbreiten betragen je nach Frequentierung 2 m bis maximal 3,50 m. Die Eingangsachse sowie einige Verknüpfungspunkte sind platzartig auszuweiten, wobei sich bepflanzte Bodenmodellierungen und Baumüberstellungen als Gliederungselemente anbieten.

Um den Grünbereich nutzbar zu machen, sind die kleinklimatischen Verhältnisse und die Raumerscheinungsform des Gesamtbereiches zu verbessern. Diese Aufgabe übernehmen Gehölzpflanzungen, die riegel-, block- und alleenartig das Raumgerüst bilden.

Eine Unterstützung durch Bodenmodellierungen ist denkbar. Aus Kostengründen sowie vom Anwacherfolg her gesehen, kommen hierfür in erster Linie kleine Pflanzqualitäten infrage. Diese erfordern jedoch eine möglichst frühzeitige Erstellung, da Raum- und Sichtschutz sowie raumbildende Aufgaben in den ersten zehn Jahren nach der Pflanzmaßnahme nur bedingt erfüllt werden. Die Pflanzungen sollten je nach Funktion Breiten zwischen 5 und 15 m aufweisen. Das Braakeufer ist, von einzelnen einzustreuenden Baumgruppen abgesehen, freizuhalten und als Röhrichtzone auszubauen und zu bepflanzen.

Im Bereich der Bootsanlagestelle wird eine bauliche Ufergestaltung erforderlich. Hier kommen Pflasterböschungen und treppenartig angelegte Elemente infrage. Die Rasenflächen sind in der Dimensionierung großflächig und zusammenhängend anzulegen, um auch häufiger Bespielung standzuhalten und einen kostengünstigen Pflegeeinsatz zu ermöglichen.

Die vorgesehene Wasserfläche soll als Wasserspielplatz bzw. in der Art eines Naturteiches ausgebildet und genutzt werden. Der Bereich, der als Wasserspielfläche genutzt werden soll, wird mit Frischwasser aus dem Versorgungsnetz des Städtischen Wasserwerkes gespeist, da die Qualität des "Sprantewassers" durch die Einleitung von Abwässern aus dem landwirtschaftlichen Bereich für derartige Verwendungszwecke nicht geeignet ist.

Im Anschluß an die Freisportanlage des Bildungszentrums erstreckt sich in nordwestlicher Richtung eine großräumige Grünzone, die einerseits die Abschirmung zu dem Wohngebiet am Ziegelweg herstellt und in welcher der Schulhof, die Kleinspielfelder und Spielplätze sowie Fußwege eingebettet sind.

5. Verkehrerschließung

Die Übergeordnete Verkehrerschließung legt der verabschiedete Generalverkehrsplan fest. Die äußere Erschließung dieses Bebauungsplangebietes erfolgt durch die Nord-West-Allee, die Eddelaker Straße, den Ziegelweg und die Koogstraße. Die innere Erschließung im südlichen Grünbereich an der Braake erfolgt durch die Planstraße F1, an der die Stellplätze für das Hallenbad und Stellplätze für die Anliegergrundstücke der oberen Koogstraße angebunden sind. Die Planstraße F1 ist als Parallelsperre zur Eddelaker Straße ausgebildet und mündet in Höhe des Ziegelweges in diesen ein.

Die Fußwegerschließung erfolgt von der Altstadt her durch eine Rad- und Fußgängerbrücke über die Braake in Verlängerung der Böttcher Straße. Vom Schulzentrum im Westen und von der Koogstraße im Süden führen vom Fahrverkehr getrennte Hauptfuß- und Radwege auf den Eingangsbereich der Schwimmhalle zu. Hier findet die Verknüpfung mit den weiterführenden Gehwegen in einer großzügigen platzartigen Erweiterung statt.

Die öffentlichen Parkplätze sind an der Eddelaker Straße und am Ziegelweg ausgewiesen. Die Stellplätze für die Geschäftsgrundstücke der oberen Koogstraße sind an den rückwärtigen Grundstücksgrenzen angeordnet. Sie werden von der Koogstraße über die Planstraßen F, F1 erschlossen. Zur Eddelaker Straße ist eine Fußwegverbindung F2 zugleich als Notzufahrt geplant. In der Mitte des Ladengebietes verbindet ein öffentlicher Weg die Stellplätze mit der Koogstraße. Haltestellen für öffentliche Verkehrsmittel (Bus) befinden sich in der Koogstraße und am Bildungszentrum (Schulbus) sowie an der Eddelaker Straße in Höhe des ehemaligen Meinertschen Hofes. Weiterhin werden zwei Bushaldebuchten an der Planstraße F1 ausgewiesen.

Nachweis der erforderlichen Park- und Stellplätze

a) Parkplätze

Erforderliche Anzahl für den Bereich der Einfamilienhäuser und der zwei- bis 3-geschossigen Bebauung:

$\frac{51 \text{ Wohneinheiten}}{3} = 17 \text{ Parkplätze}$ ausgewiesene Parkplätze:

Eddelaker Str. = 28 Parkplätze

Ziegelweg = 20 = 48 P.plätze

b) Stellplätze

Erforderliche Anzahl ermittelt gemäß Stellplatzverordnung für den Bereich des Gymnasiums und der Hauptschule ca. 800 Schüler = 40 Stellplätze

Übertrag:	=	40 Stellplätze
städtische Bücherei	=	10 "
Großsپorthalle 27/45 m	=	44 "
Schulsportstadion	=	55 "
Dreifeld-Tennisanlage und Kegelhalle	=	30 "
Freizeithallenbad	=	40 "
	=	<u>219 Stellplätze</u>

Im Bebauungsplan ausgewiesene Stellplätze:

Nahbereich Schule/Stadion/Bücherei	=	96 Stellplätze
am Ziegelweg	=	45 "
Tennisgrundstück	=	30 "
Hallenbad	=	52 "
	=	<u>223 Stellplätze</u>

Die ca. 110 Stellplätze an der Planstraße "F" werden den Ladengeschäften der Koogstraße zugeordnet und können im Bedarfsfalle (Sonn- und Feiertage) von der Besuchern des Hallenbades und der Grünanlage benutzt werden.

6. Nachweis eines ausreichenden Lärmschutzes nach DIN 18005

Im Bereich der großräumigen Grünflächen am Bildungszentrum wurde als Immissionsschutzmaßnahme (Verkehrslärm der Nord-West-Allee) ein ca. 2 m hoher Lärmschutzwall mit einem sich darauf befindlichen ca. 1 m bis 1,50 m hohen Bongossizaun vorgesehen. Der Erdwall wird mit hierfür geeigneten Grünpflanzen (Laub- und Nadelgehölze) abgepflanzt.

Der Landschaftsplaner, Gartenbauarchitekt Fritz Quandt, Burg/Dithm., wurde vom Magistrat beauftragt, die im Bereich Nord-West-Allee/Bebauungsplan Nr. 16 zu erwartenden Immissionswerte zu ermitteln und entsprechende Schutzmaßnahmen vorzuschlagen. Die Berechnungen werden als Anlage zur Begründung beigelegt.

7. Vorhandene Bebauung

An der Koogstraße sind Überwiegend zweigeschossige Wohn- und Geschäftsbäude mit Nebenanlagen vorhanden. Das Eckgebäude Eddelaker Straße/Koogstr. wurde auf Empfehlung des Landesamtes für Denkmalpflege gemäß § 1 (6) BBauG als erhaltenswerte Bausubstanz festgesetzt.

Daran schließt sich südöstlich der Eddelaker Straße ein Wohngebiet mit ein- bis zweigeschossigen Gebäuden an.

Die nordwestliche Seite der Eddelaker Straße ist ebenfalls Überwiegend mit Einfamilienwohnhäusern bebaut.

Anschließend an die Bebauung an der Südseite der Eddelaker Straße befindet sich ein frei stehendes Gehöft. Dieses Gehöft sowie das auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindliche Gebäude der Gärtnerei Grawert müssen aus Gründen der Grünstaltung dieses Bebauungsplanes abgebrochen werden. Die weitere Bebauung wird durch die Neuplanung nicht beeinträchtigt. Die unbebauten Flächen sind landwirtschaftlich (Weide) genutzt. Die Parzellen im Bereich der vorhandenen Bebauung befinden sich in Einzelbesitz, die Freiflächen sind nunmehr im Besitz der Stadt Brunsbüttel.

8. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die gesamten Flächen des Bebauungsplangebietes sind im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme gemäß § 54 (3) StBauFG durch die Stadt Brunsbüttel erworben worden.

9. Vorgesehene Ver- und Entsorgung

a) Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch das Städtische Wasserwerk in Kuden. Da die Kapazität des Städtischen Wasserwerkes voll ausgelastet war, wurde das Werk von der Stadt Brunsbüttel im erheblichen Umfange erweitert.

b) Abwasserbeseitigung

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

c) Oberflächenentwässerung

Das Oberflächenwasser wird gesammelt und über den Regenwasserkanal in die Sprante bzw. in die Braake eingeleitet.

d) Elektrische Versorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Schleswig AG. Im Bebauungsplan sind die Standorte für Trafostationen vorgesehen.

e) Gasversorgung

Eine Versorgung mit Erdgas durch die Schleswig AG ist vorgesehen.

f) Müllbeseitigung

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

g) Feuerlöscheinrichtung

Die Stadt Brunsbüttel ist für den Brandschutz und für die Feuerlöschgeräte zuständig. Stellvertretend für sie wird von der Freiwilligen Feuerwehr Brunsbüttel diese Aufgabe wahrgenommen.

h) Telefoneinrichtungen

Telefoneinrichtungen werden in ausreichendem Maße vom Fernmeldeamt Heide installiert.

10. Flächenverteilung

		<u>Hektar</u>	<u>Prozent</u>
Bruttobauland	=	30.9100	100
Nettobauland	=	5.8800	19.02
davon eingeschossige Bauweise	=	2.0300	6.57
zweigeschossige Bauweise	=	2.5500	8.25
dreigeschossige Bauweise	=	1.3000	4.21
bereits bebaute Fläche	=	2.7000	8.74
Wasserfläche	=	0.3500	1.13
Grün- und Spielfläche	=	13.4100	43.34
Verkehrsfläche	=	2.7000	8.74
Einfamilienhäuser vorhanden	=	24 Wohneinheiten	
zwei- bis dreigeschossige Be- bauung vorhanden	=	27 Wohneinheiten	
		<u>51 Wohneinheiten</u>	
		=====	

11. Kostenermittlung

1. Straßenbau	=	610.000,-- DM
2. Gehwege, Radwege	=	750.000,-- DM
3. Parkplätze	=	400.000,-- DM
4. Verkehrsgrün	=	10.000,-- DM
5. Regenwasserkanal	=	650.000,-- DM
6. Schmutzwasserkanal	=	350.000,-- DM
7. Trinkwasserversorgung	=	150.000,-- DM
8. Beleuchtung	=	170.000,-- DM
9. Stauwehr und Wasserspiele	=	300.000,-- DM
10. Kinderspielplätze	=	600.000,-- DM
11. Stadion, Nebensportanlage	=	3.500.000,-- DM
12. Parkflächen	=	800.000,-- DM
13. Sonstige Kosten	=	110.000,-- DM
		<u>8.400.000,-- DM</u>
		=====

12. Finanzierung

Die Finanzierung erfolgt für die Kerntangente aus GVFG-Mitteln, für die Abwasserbeseitigung und Trinkwasserversorgung sowie Regenentwässerung teilweise aus dem Gebührenhaushalt, für die restlichen Kosten, mit Ausnahme von Pos. 11, aus Städtebauförderungsmitteln je zu einem Drittel Bund, Land und Gemeinde.

Danach ergibt sich folgende Finanzierung:

GVFG-Mittel	=	355.000,-- DM
Gebührenhaushalt	=	825.000,-- DM
StBauFG	=	3.720.000,-- DM

Von den Städtebauförderungsmitteln sind von Bund, Land und Gemeinde je 1.240.000,-- DM zu tragen.

13. Durchführung

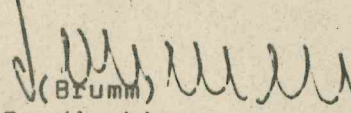
Das Bildungszentrum ist seit 1974 in drei Bauabschnitten mit den dazugehörigen Hallen und Freisportanlagen sowie den Außenanlagen errichtet worden.

Die Fußgängerbrücke über die Braake ist im August 1979 dem Verkehr übergeben worden.

Das Freizeithallenbad befindet sich zur Zeit im Bau und wird voraussichtlich im November 1980 fertiggestellt sein.

Die ^Herstellung der Erschließungsanlagen (einschließlich Stellplätze) im Bereich der Grünanlage wird so geplant, daß der I. Bauabschnitt mit dem Fertigstellungstermin des Hallenbades abgeschlossen ist.

Aufgestellt: Stadt Brunsbüttel
Der Magistrat
Stadtbauamt
Brunsbüttel, den 2. Juli 1980


(Brumm)
Baudirektor