

Bebauungsplan Nr. 18 A

„Soesmenhusener Land / Altenhafen“

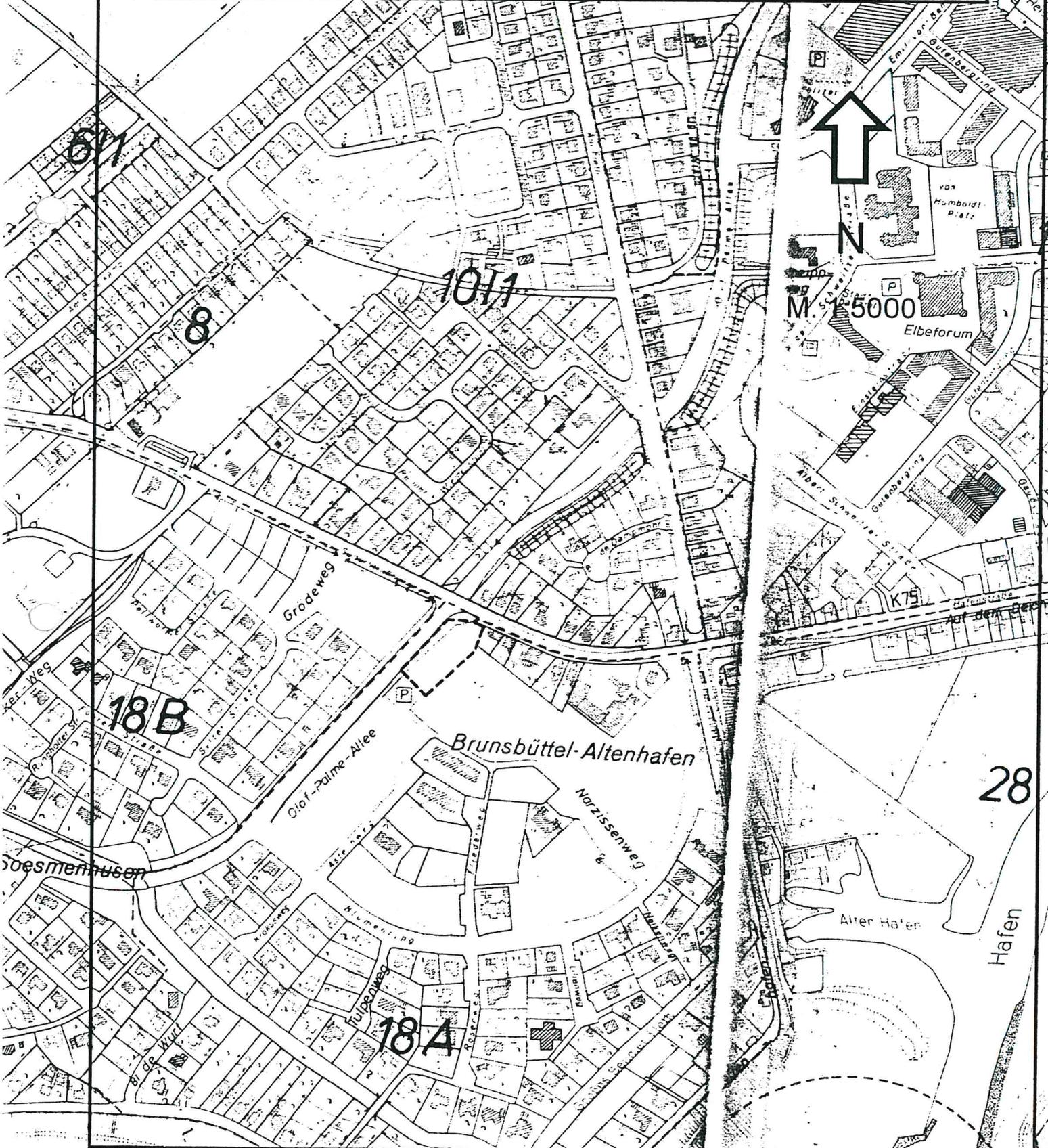
der Stadt Brunsbüttel

3. Änderung



Begründung

Bebauungsplan Nr. 18 A
"Soesmenhusener Land / Altenhafen"
3. Änderung



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
11. Ausgleichsregelung gemäß §§ 6 - 8 LNatschG
12. Einwohnerentwicklung

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. S. 486))
- 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

Aus der ersten Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Fläche der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 A „Soesmenhusener Land/Altenhafen“ entwickelt worden.

2. Beschreibung der Lage und des Umfanges des Bebauungsplangebietes

Der Bebauungsplan Nr. 18 A „Soesmenhusener Land/Altenhafen“ - 3. Änderung - wird wie folgt umgrenzt:

| | |
|-----------|---|
| im Norden | durch die Süderstraße |
| im Osten | durch die Grünanlage Soesmenhusener Land |
| im Süden | durch die öffentlichen Parkplätze an der Olof-Palme-Allee |
| im Westen | durch die Olof-Palme-Allee |

3. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Realisierung der Planung nicht erforderlich, da die überplanten Flächen sich im Eigentum der Stadt Brunsbüttel befinden. 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 Stadt Brunsbüttel ist zu der Auffassung gelangt, daß durch die vorhandene Bebauungsdichte auf den Grundstücken zwischen Olof-Palme-Allee, A sternweg und Blumenring ein überproportional hohes Verkehrsaufkommen (ruhender Verkehr) in dem dortigen Wohnquartier festzustellen ist. Da im wesentlichen derzeit je Wohneinheit 2 Pkw's zuzuordnen sind, werden die auf den Grundstücken befindlichen Stellplatzanlagen als derzeit nicht ausreichend angesehen um die Grundsätze des § 1 BauGB (gesunde Wohnverhältnisse) zu gewährleisten. Zur Zeit werden die Pkw's, die auf dem Grundstück nicht abgestellt werden können, in den öffentlichen Straßenraum geparkt. Um hier eine deutliche Entflechtung herbeizuführen, beabsichtigt nunmehr die Stadt Brunsbüttel die Fläche zwischen Olof-Palme-Allee, Süderstraße und Zufahrt zu den öffentlichen Parkplätzen an der Olof-Palme-Allee als Fläche für Gemeinschaftsgaragen auszuweisen und diese dann mit ca. 46 Einzelgaragen in massiver Bauweise zu bebauen.

In dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 18 A „Soesmenhusener Land/Altenhafen“ ist der überplante Bereich als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Mit Beplanung der obig genannten Fläche werden langfristig erheblich günstigere Voraussetzungen für das angrenzende Wohngebiet bezüglich des ruhenden Verkehrs geschaffen und für die Wohnbebauung am A sternweg mittelbar durch die massiven Garagen und den angeordneten Schutzwällen eine Absorbierung des Verkehrslärmes in nicht unerheblichem Maße erreicht. Aus gestalterischen Gründen wird der Garagenhof parallel zur Olof-Palme-Allee und zur Süderstraße mit einem ca. 1 m hohen Sichtschutzwall versehen, der mit bodenständigen Gehölzen bepflanzt wird. Derzeit ist die überplante Grünfläche mehrfach während der Vegetationsperiode gemäht worden, so daß diese Fläche keine besondere ökologische Bedeutung hat. Der Eingriff in Natur und Landschaft wird in der Anlage zur Begründung abgehandelt. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB wird die überplante Fläche als Fläche für Gemeinschaftsgaragen im Bebauungsplan festgesetzt und der angrenzenden WA-Fläche (Flurstück 32/63) baulich zugeordnet. Die Gesamtgröße der überplanten Fläche beträgt ca. 2.600 m².

5. Verkehrerschließung

Die äußere Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 18 A „Soesmenhusener Land/Altenhafen“ - 3. Änderung - erfolgt über die Olof-Palme-Allee. Die innere Erschließung hingegen wird durch den öffentlichen Parkplatz an der Olof-Palme-Allee sichergestellt. An den Erschließungsanlagen sind durch die Gemeinde keine kosten-trächtigen Veränderungen durchzuführen. Durch die in der Planzeichnung dargestellten Sichtdreiecke wird dokumentiert, daß durch die beabsichtigten Bauvorhaben und der festgesetzten Sichtschutzwälle Verkehrsbeeinträchtigungen nicht erfolgen.

6. 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 Ostertweute zugeführt. Zuständig für die Entsorgung ist die Schleswag Abwasser GmbH, Brunsbüttel.

c) Oberflächenentwässerung

Das anfallende Oberflächenwasser aus dem Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 A „Soesmenhusener Land/Altenhafen“ wird gesammelt und in das Regenwasserkanalnetz der Stadt Brunsbüttel eingeleitet. Von dort gelangt es dann in die vorhandene Vorflut (Großes Belmer Fleth).

d) Elektrische Versorgung und Gasversorgung

Die Versorgung des B-Plangebietes mit elektrischer Energie und Erdgas, wenn erforderlich, wird durch die Schleswag AG, Rendsburg, sichergestellt.

e) Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung wird durch die Satzung des Kreises Dithmarschen geregelt. Beauftragter Unternehmer ist derzeit die Firma Tiedemann Entsorgung GmbH & Co., Brunsbüttel.

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.

7. Flächenverteilung

| | |
|---------------------------------|------------------------------|
| Bruttobauland | 2.600 m ² = 100 % |
| Fläche für Gemeinschaftsgaragen | 2.600 m ² = 100 % |

8. Kostenermittlung

Durch die Beplanung des Gebietes der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 A entstehen der Stadt Brunsbüttel keine weiteren Erschließungskosten.

9. Finanzierung

Bereitstellung von Finanzierungsmitteln sind nicht erforderlich.

10. Durchführung

Die Erschließung, Veräußerung und Bebauung des Grundstückes soll kurzfristig, hier Frühjahr 1997, erfolgen, um die Problematik des ruhenden Verkehrs in der Wohnanlage am Asternweg zu reglementieren.

11. Ausgleichsregelung gemäß §§ 6 - 8 LNatSchG

Mit Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 A „Soesmenhusener Land/Altenhafen“ (Garagenhof Olof-Palme-Allee) wird eine 2.600 m² große Grünfläche überplant. Derzeit wird diese ehemals als Weide genutzte Fläche mehrfach während der Vegetationsperiode gemäht, so daß ihr ein hohes ökologisches Gewicht nicht beizumessen ist. Es gilt jedoch dennoch, nach Vollzug der Bebauung den Eingriff in Natur und Landschaft in gebührender Weise nach den Grundsätzen der §§ 6 bis 8 LNatSchG auszugleichen. Aus diesem Grunde werden allseitig um die Garagenhofanlage Sichtschutzwälle bis ca. 1,0 m über Oberkante Verkehrsfläche angeordnet, die allseitig mit bodenständigen Gehölzen zu bepflanzen sind. Die Breite dieser Sichtschutzwälle von Wallfuß bis Wallfuß beträgt ca. 5,0 m. Darüber hinaus sind die Außenwände der Massivgaragen mit geeigneten Grünpflanzen zu versehen. Ergänzend hierzu ist für die Erschließung der Garagen die Ausbildung der Zufahrten in der Form vorzunehmen, daß hier ein offenporiges Material gewählt wird, was ein Durchsickern des anfallenden Niederschlagswassers ermöglicht. Ergänzend hierzu können die Dächer der Massivgaragen begrünt werden. Komplementiert wird der nach dem LNatSchG erforderliche Ausgleich durch Absicherung einer teilweise begrünter 2.600 m² großer Fläche an der Olof-Palme-Allee, die durch Baulast auf unbefristete Dauer aus der landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen wird. Siehe hierzu beigefügten Lageplan M 1:10.000. Durch die Addition aller aufgeführten Ausgleichsmaßnahmen und nach Abwägung aller Sachargumente erscheint der Eingriff in Natur und Landschaft vollinhaltlich ausgeglichen, wie es die Grundsätze der §§ 6 bis 8 LNatSchG fordern.

12. Einwohnerentwicklung

Mit Bebauung der Flächen, hier 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 A „Soesmenhusener Land/Altenhafen“, sind keine weiteren Einwohnerzuwächse zu erwarten.

Die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 18 A „Soesmenhusener Land/Altenhafen“ in seiner Fassung behält darüber hinaus weiterhin Gültigkeit.

Brunsbüttel, den 05.03.1997

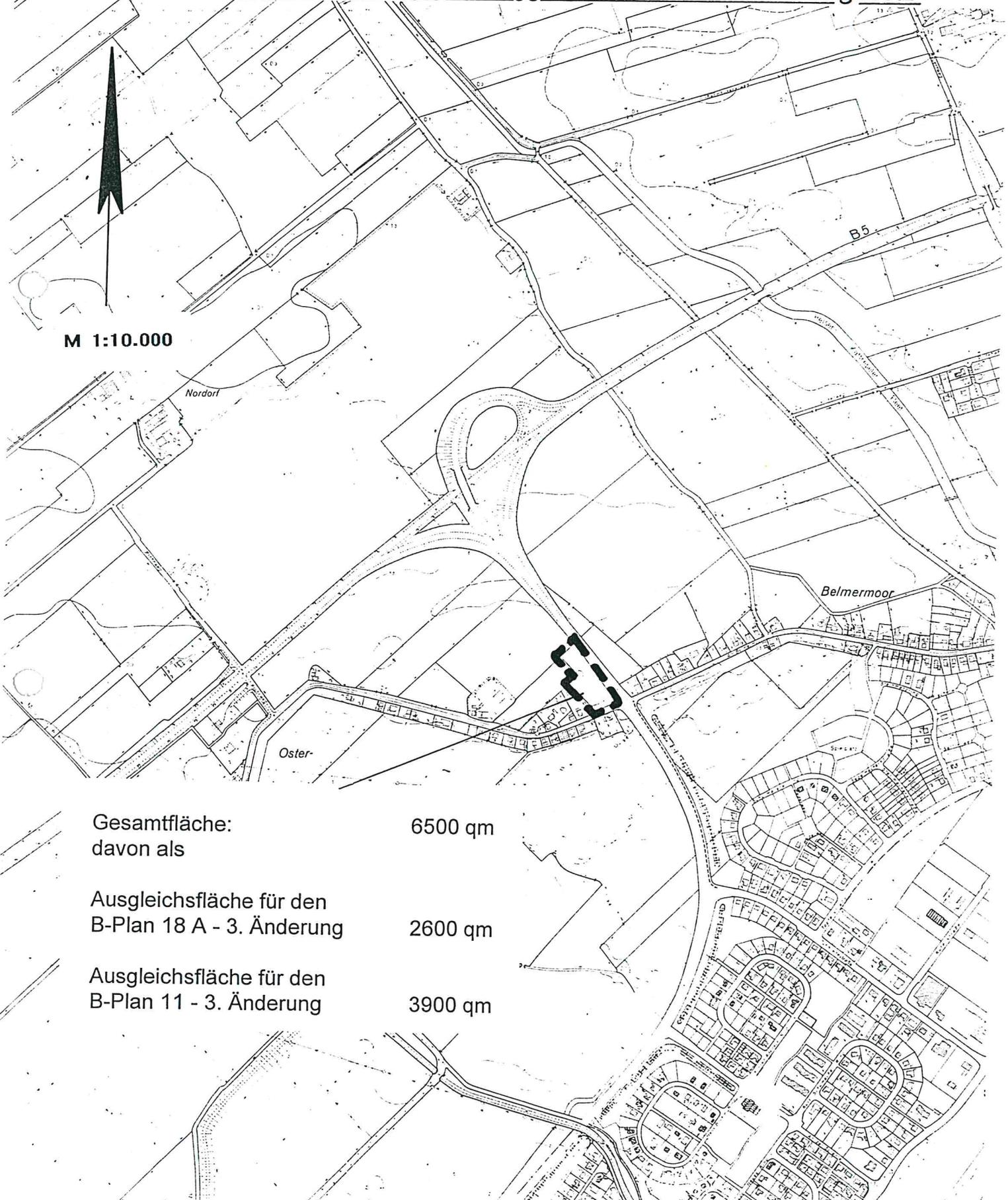
Stadt Brunsbüttel




(Tange)
Bürgermeister

Anlage zum Bebauungsplan Nr. 18 A
„Soesmenhusener Land / Altenhafen“
3. Änderung

Eingriffs-/Ausgleichsregelung gemäß §§ 6 bis 8 Landesnaturschutzgesetz



M 1:10.000

Gesamtfläche: 6500 qm
davon als

Ausgleichsfläche für den
B-Plan 18 A - 3. Änderung 2600 qm

Ausgleichsfläche für den
B-Plan 11 - 3. Änderung 3900 qm