

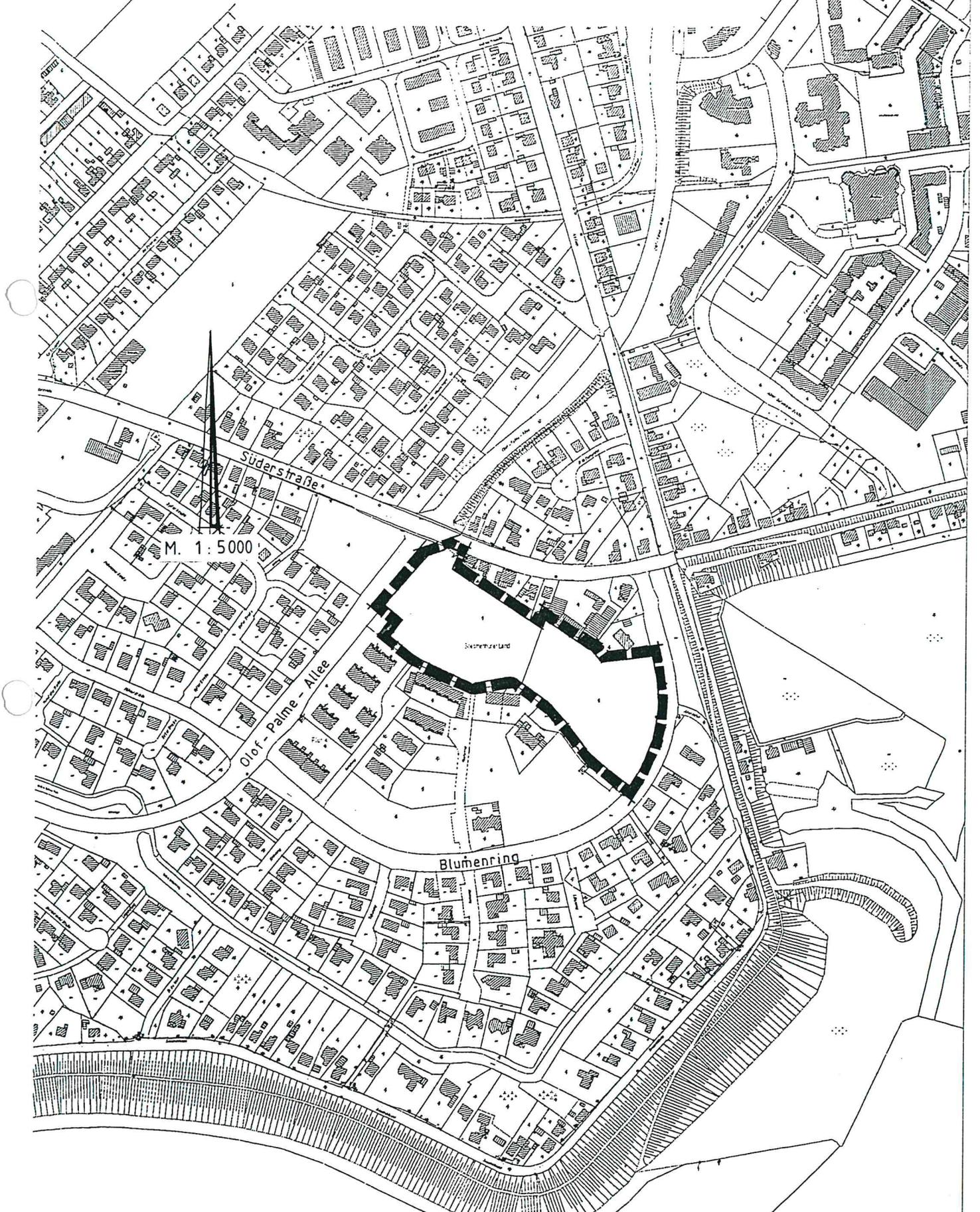
Bebauungsplan Nr. 18 A
„Soesmenhusener Land / Altenhafen“
der Stadt Brunsbüttel

5. Änderung



Begründung

Übersichtsplan Bebauungsplan Nr. 18A
"Soesmenhusener Land/Altenhafen"
5. Änderung



Inhaltsverzeichnis

1.	Rechtsgrundlagen.....	3
2.	Beschreibung der Lage und der Größe des Bebauungsplangebietes.....	3
3.	Planungsanlaß und Planungsziel	3
4.	Verkehrerschließung	4
5.	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	4
6.	Ausgleichsregelung gemäß §§ 6 - 8 LnatSchG.....	4
7.	Beteiligung von Kindern und Jugendlichen an der Planung	4
8.	Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	5
9.	Ver- und Entsorgung.....	5
10.	Flächenverteilung.....	5
11.	Kosten	6
12.	Durchführung.....	6
13.	Einwohnerentwicklung	6
14.	Nachweis der erforderlichen Stellplätze	6

1. Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen für den Bebauungsplan bilden:

- **Baugesetzbuch** in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (BGBl. I S. 2902, 2903)
- **Baunutzungsverordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG v. 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- **Planzeichenverordnung** 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- **Landesbauordnung** Schleswig-Holstein in der Fassung vom 10.01.2000 (GVOBl. Sch.-H. S. 47)
- Gesetz zum Schutz der Natur - **Landesnaturenschutzgesetz** - in der Fassung vom 16.06.1993 (GVOBl. Sch.-H. S. 215), zuletzt geändert durch LVO vom 16.06.1998 (GVOBl. Sch.-H. S. 210)

2. Beschreibung der Lage und der Größe des Bebauungsplangebietes

Der Bebauungsplan Nr. 18 A „Soesmenhusener Land/Altenhafen“ - 5. Änderung - wird wie folgt umgrenzt:

im Norden	durch die Bebauung an der Süderstraße,
im Osten	durch den Blumenring,
im Süden	durch den Narzissenweg und die Fußwegverlängerung bis zur Olof-Palme-Allee und
im Westen	durch die Olof-Palme-Allee.

Die überplante Fläche umfasst ca. 2,46 ha.

3. Planungsanlass und Planungsziel

Die nun überplanten Flächen waren in bisherigen Planungen für den mehrgeschossigen Wohnungsbau vorgesehen. Da die Flächen bis heute nicht bebaut wurden, wird gemäß § 1 Abs. 3 BauGB eine Neuregelung notwendig. Jetzt sollen die Flächen in eingeschossiger offener Bauweise bebaut werden. Die Stadt will dadurch in attraktiver Lage weitere Flächen für eine Einfamilienhausbebauung anbieten. Jeder Bauherr soll seinen Wünschen entsprechend bauen können. Deshalb wird auf die Festsetzung von Gestaltungsvorschriften verzichtet.

Der Flächennutzungsplan stellt für diese Flächen Grünfläche mit Kinderspielplatz und Wohnbauflächen dar. Da der Flächennutzungsplan nicht flächenscharf ist, handelt es sich bei der nun erfolgten Festsetzung im Bebauungsplan um eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB.

Die an der Olof-Palme-Allee vorhandene Eislauffläche wird deshalb als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz ausgewiesen. Die 3. Änderung des Bebauungsplans wird hiermit überplant. Eine Aufhebung erübrigt sich, da neues Planungsrecht dem alten vorgeht. Die dort vorgesehenen Gemeinschaftsgaragen wurden bisher nicht gebaut. Deshalb sollen nun Grünflächen für die Bevölkerung gesichert werden.

4. Verkehrserschließung

Die Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 18 A „Soesmenhusener Land/Altenhafen“ - 5. Änderung - erfolgt über den Narzissenweg. Eine 6 m breite als Mischverkehrsfläche ausgebauten Stichstraße mit Wendehammer erschließt das Baugebiet vom Narzissenweg aus. Am Ende des Wendehammers führt ein Weg mit wassergebundener Decke durch eine Grün- und Spielfläche zu den öffentlichen Parkplätzen an der Olof-Palme-Allee und zur Eislauffläche. Der Weg dient auch als Notzufahrt.

5. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.8 ha werden nach § 4 BauNVO als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Die Bebauung ist in offener, eingeschossiger Bauweise vorgesehen. Die Grundflächenzahl wird auf 0.3 festgesetzt. Damit ist eine angemessene Überbaubarkeit unter Berücksichtigung einer flächensparenden Bebauung möglich.

Ca. 4.500 m² werden als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz festgesetzt. Die vorhandene Eislauffläche soll räumlich etwas verschoben werden, die Gesamtgröße wird aber dabei erhalten. Ein neuer Kinderspielplatz wird in der Verlängerung des Asternweges angelegt.

6. Ausgleichsregelung gemäß §§ 6 - 8 LnatSchG

Mit Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 A „Soesmenhusener Land/Altenhafen“ wird eine 1.2 ha große Grünfläche überplant. Davon stehen ca. 60% der Einfamilienhausbebauung zur Verfügung, die restlichen 40% sind für private und öffentliche Grünflächen vorgesehen.

Bei einer GRZ von 0.3 und einer zulässigen Überschreitung von 50% werden ca. 3840 m² versiegelt. Da das Maß der baulichen Nutzung in dem bereits überplanten Teil am Blumenring von einer II – III Geschossigkeit auf eine eingeschossige Bebauung herabgestuft wird, kann von Ausgleichsmaßnahmen abgesehen werden. Die freie Grünfläche ist damals als Ausgleich für die mehrgeschossigen Wohnblocks geschaffen worden. Sie ist aber nie angelegt worden. Die Wohnblocks sind nur z.T. errichtet worden. Die Errichtung von Einfamilienhäusern mit Garten und Baumpflanzung gibt dem Gebiet einen ganz anderen Gesicht als die ehemals vorgesehenen Wohnblocks.

Daher wird der Ausgleich für die Bodenversiegelung an anderer Stelle nicht geschaffen, weil damit dem ursprünglichen Zweck nicht entsprochen wird.

Auf jedem Grundstück wird die Anpflanzung eines Einzelbaumes festgesetzt. Diese Anpflanzung soll in gemeinschaftlicher Arbeit der zukünftigen Bauherren unter Begleitung des städtischen Gärtnermeisters erfolgen. Es soll ein Termin stattfinden, an dem gemeinsam über die Art und den Standort der Bäume befunden wird. Finanziert werden die Bäume über den Grundstückskaufpreis.

7. Beteiligung von Kindern und Jugendlichen an der Planung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs.1 BauGB hat am 29.03.2000 im Stadtbauamt stattgefunden. Zusätzlich zu dem Termin hat mit Anwohnern, Kaufinteressierten und sonstigen Planungsinteressierten am 20.05.2000 ein Workshop stattgefunden. Dort wurde den Beteiligten die Möglichkeit gegeben selbst an der Planung mitzuwirken. Die Arbeitsgruppen des Projektes „Kinder- und Familienfreundliche Stadt“ waren ebenfalls beteiligt. Die Ergebnisse des Workshops sind in die Planung eingeflossen. Bei der Spielplatzplanung sind die Kinder und Jugendlichen gemäß § 47f GO zu beteiligen.

8. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Sollten bodenordnende Maßnahmen, die derzeit nicht vorhersehbar sind, erforderlich werden, finden die §§ 45 ff Baugesetzbuch (BauGB) sowie die §§ 80 ff und 85 ff BauGB Anwendung.

9. 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 5. 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.

10. Flächenverteilung

	M ²	%
Bruttobauland	24.600	100.00
Allgemeines Wohngebiet	18.100	73.46
Private Grünflächen	00.300	1.36
Grünfläche Spielplatz	04.500	18.28
Straßenverkehrsfläche	00.200	1.01
Verkehrsflächen bes. Zweckbest.	01.500	5.89

11. Kosten

Der Ausbau der Straße einschließlich Wendehammer und Notzufahrt kostet ca. 440.000,-DM. Das Herrichten der Eislauffläche und des Spielplatzes sowie die Abtragung des Walles am Blumenring werden ca. 30.000,-DM kosten. (s. Anlage I)

12. Durchführung

Die Erschließung, Veräußerung und Bebauung der Grundstücke soll kurzfristig, hier Frühjahr/Sommer 2001, erfolgen. Es wird eventuell ein Erschließungsträger eingeschaltet.

13. Einwohnerentwicklung

Mit der Bebauung der Flächen, hier 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 A „Soesmenhusener Land/Altenhafen“, sind keine weiteren Einwohnerzuwächse zu erwarten.

14. Nachweis der erforderlichen Stellplätze

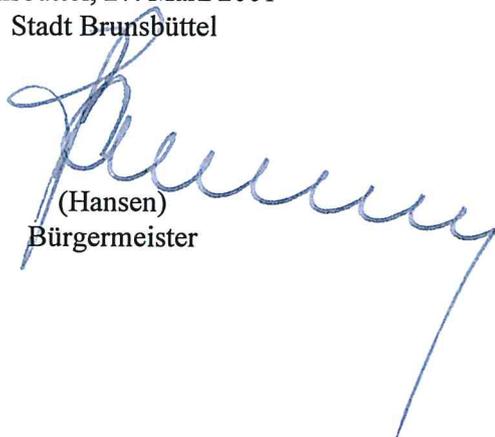
Die gemäß Stellplatzerlass erforderlichen Stellplätze für die entstehende Wohnbebauung sind auf den Grundstücken auszuweisen bzw. dort von den jeweiligen Eigentümern zu erstellen.

Aus dem Ursprungsplan Nr.18A geht hervor, dass an der Olof-Palme-Allee 11, im Asternweg 4, im Fliederweg 15, im Narzissenweg 15 und am Blumenring (nordöstlich des Gebietes) 43 öffentliche Parkplätze zur Verfügung stehen. Geht man von einem Schlüssel aus, der für drei Wohneinheiten (WE) einen Stellplatz vorsieht, sind für den Bereich der 5. Änderung 8 öffentliche Stellplätze notwendig.

Da für den Bereich der mehrgeschossigen Bauweise bereits Stellplätze eingeplant waren, ist es bei der neuen Planung ausreichend, wenn im Bereich der Planstraße A 4 Stellplätze entstehen.

Brunsbüttel, 27. März 2001
Stadt Brunsbüttel




(Hansen)
Bürgermeister