

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



Begründung

Inhaltsverzeichnis

Allgemein.....	3
1. Beschreibung der Lage und des Umfanges des Bebauungsplangebietes.....	4
2. Planungsanlass.....	5
3. Art und Maß der baulichen Nutzung.....	5
4. Ver- und Entsorgung.....	5
a) Wasserversorgung.....	5
b) Abwasserbeseitigung.....	6
c) Oberflächenentwässerung.....	6
d) Elektrische Versorgung und Gasversorgung.....	6
e) Abfallentsorgung.....	7
f) Feuerlöscheinrichtungen.....	7
5. Beteiligung von Kindern und Jugendlichen.....	7
6. Lärm.....	8
7. Verkehrserschließung.....	8
8. Eingriffs- und Ausgleichsregelung.....	8
9. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens.....	8
10. Zusammenfassung.....	9

Allgemein

Der Begründung eines Bauleitplans (Bebauungsplan und Flächennutzungsplan) ist gemäß § 2a Baugesetzbuch – BauGB – vom 20.07.2004 ein Umweltbericht beizufügen.

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau – EAG Bau) vom 23.06.2004 wird im Bauleitverfahren eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden. Die Ergebnisse sind in einem Umweltbericht darzulegen.

In vereinfachten Verfahren zur 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 A wird das Verfahren gemäß § 13 BauGB angewendet, so dass auf einen Umweltbericht verzichtet werden kann. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt und es werden keine Verhältnisse geschaffen die eine Zulässigkeit von Vorhaben begründen, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen. Schutzgüter gemäß §1 Abs.6 Nr.7 b BauGB sind nicht betroffen (§ 13 Abs.3 BauGB). Eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ist nicht durchzuführen, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren (§ 1 a Abs.3 Satz 5 BauGB).

Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen für den Bebauungsplan bilden:

-**Baugesetzbuch** - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) geändert durch Art. 2 G zur Verbesserung des vorbeugenden Hochwasserschutzes v. 3.5.2005 (BGBl. I S. 1224). Art 21 G zur Umbenennung des Bundesgrenzschutzes in Bundespolizei v. 21.6.2005 (BGBl. I S. 1818), Art. 3 Föderalismusreform- BegleitG v. 5.9.2006 (BGBl. I S. 2098), Art. 19 JahressteuerG 2007v. 13.12.2006 (BGBl. I S. 2878) und Art. 1 G zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenstadtentwicklung der Städte v. 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

-**Baunutzungsverordnung** – BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Anl. I Kap. XIV Abschn. II Einigungsvertr. V. 31.8.1990 (BGBl. II S. 889, 1124) und Art. 3 Investionserleichterungs- und WohnbaulandG v. 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

-**Planzeichenverordnung** – PlanZVO - 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

-Gesetz zum Schutz der Natur - **Landesnaturenschutzgesetz** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. März 2007 (GVBl. Nr. 6 vom 15.3.2007 S. 136) Gl.- Nr. 791-4

-**Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** – UVPG – vom 12.02.1990 (BGBl. I S.205), neugefasst durch Bek. v. 05.09.2001, (BGBl. I S.2350), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S.1359)

1. Beschreibung der Lage und des Umfanges des Bebauungsplangebietes

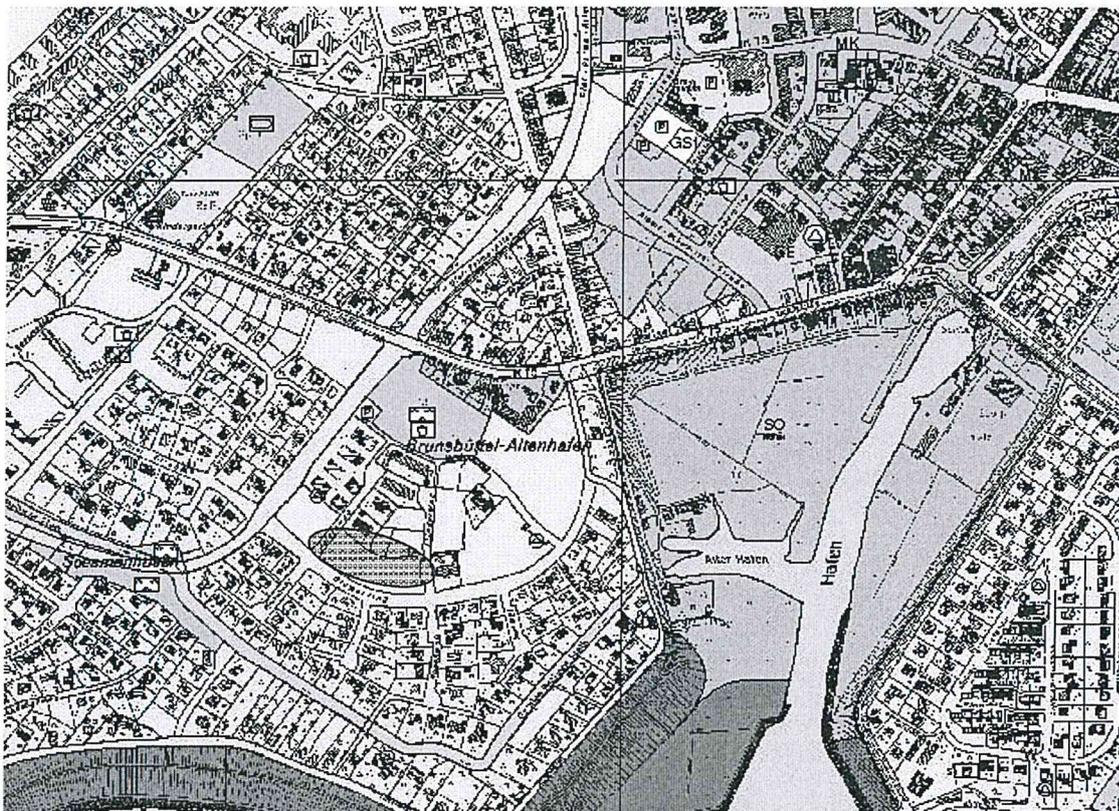
Der Bebauungsplan Nr. 18 A „Ursprungsplan“ umfasst das Gebiet zwischen Süderstraße, Olof- Palme- Allee, Landesdeich und Alter Hafen und stammt aus dem Jahre 1982.

Der eigentliche Änderungsbereich befindet sich unmittelbar am Blumenring zwischen Fliederweg und A sternweg. Der Bebauungsplan Nr. 18 A „Soesmenhusener Land/ Altenhafen“ - 9. vereinfachte Änderung wird wie folgt umgrenzt:

im Norden	durch das Grundstück A sternweg Nr.2 und Fliederweg Nr.1b,
im Osten	durch den Fliederwegweg,
im Süden	durch den Blumenring und
im Westen	durch den A sternweg.

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 5.200 m².

Abb.1 Auszug aus dem Flächennutzungsplan, unmaßstäblich



2. Planungsanlass

Seit der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18A in diesem Bereich (Rechtskraft am 25.06.2002) wurde nur ein Teil der Grundstücke verkauft. Besonders die vier mittleren Grundstücke fanden aufgrund der Ausrichtung zur Straße und der eingeschränkten Baugrenze keinen Absatz. Nun gibt es Bauwillige, die an einer weiteren Ausnutzung interessiert sind. Die 7- Jahresfrist gemäß § 42 BauGB ist abgelaufen und die Stadt Brunsbüttel kommt dem Erfordernis der Planung aus städtebaulichen Gründen nach.

Damit die Bebauung in diesem Bereich zum Abschluss gebracht werden kann, wird die Baugrenze bis auf 3 bzw. 5m zu den Grundstücksgrenzen ausgedehnt um den Bauwilligen eine möglichst große Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan weist für den gesamten Bebauungsplan Nr. 18 A Wohnflächen aus, so dass die vereinfachte Bebauungsplanänderung gemäß § 8 Abs.2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

3. Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

- Allgemeines Wohngebiet - § 4 BAuNVO

Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl GRZ bleibt nach wie vor auf 0,3 beschränkt und ermöglicht im Bereich der Einzelhausbebauung eine angemessene Ausnutzung des Grundstücks. Die Bauweise ist weiterhin offen, die Festsetzung der Geschosse aber wird durch eine Höhenbegrenzung ersetzt. Dadurch wird es dem Bauherrn ermöglicht das Gebäude innerhalb der Höhenbegrenzung nach seinen Wünschen zu gestalten. Zu Festlegung der Höhe wird als Bezugspunkt die Straße „Blumenring“ als Oberkante Gelände angenommen.

Die Höhe der Gebäude bis zum First wird auf 8 m über OK Gelände beschränkt, der Sockel darf 0,50 m über OK Gelände betragen, so dass insgesamt eine Höhe von 8,50 m inkl. Sockel gebaut werden darf.

Auf Festsetzungen zur äußerlichen Gestaltung der Gebäude wird verzichtet, um individuelles Bauen zu ermöglichen. Im Umfeld der 9. Änderung sind sowohl Häuser in Verblendmauerwerk als auch in Holz gebaut worden.

4. Ver- und Entsorgung

a) Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Wasserverband Süderdithmarschen. In dem Bereich verläuft eine Leitung DN 150 und mehrere Leitungen DN 100.

Abb.2 Leitungen des Wasserverbands, unmaßstäblich



b) Abwasserbeseitigung

Das Abwasser wird dem Schmutzwassersystem der Abwassergesellschaft Brunsbüttel ABG zugeführt. Die ABG wird vor Baubeginn rechtzeitig informiert.

c) Oberflächenentwässerung

Das anfallende Oberflächenwasser aus dem Bereich der 9. 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

Für die Versorgung mit Energie ist die E.ON Hanse AG zuständig. Das ehemals festgelegte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist nicht länger notwendig. Dies haben Absprachen mit der E.ON Hanse AG bereits im Verfahren zur 7. Änderung ergeben.

Eine nachrichtliche Übernahme der Breitbandkabel der Kabel Deutschland ist nicht notwendig, da die Kabel keinen Schutzstreifen aufweisen und problemlos bei Bedarf verlegt werden könnten. Die Leitungsträger werden rechtzeitig vor Baubeginn informiert.

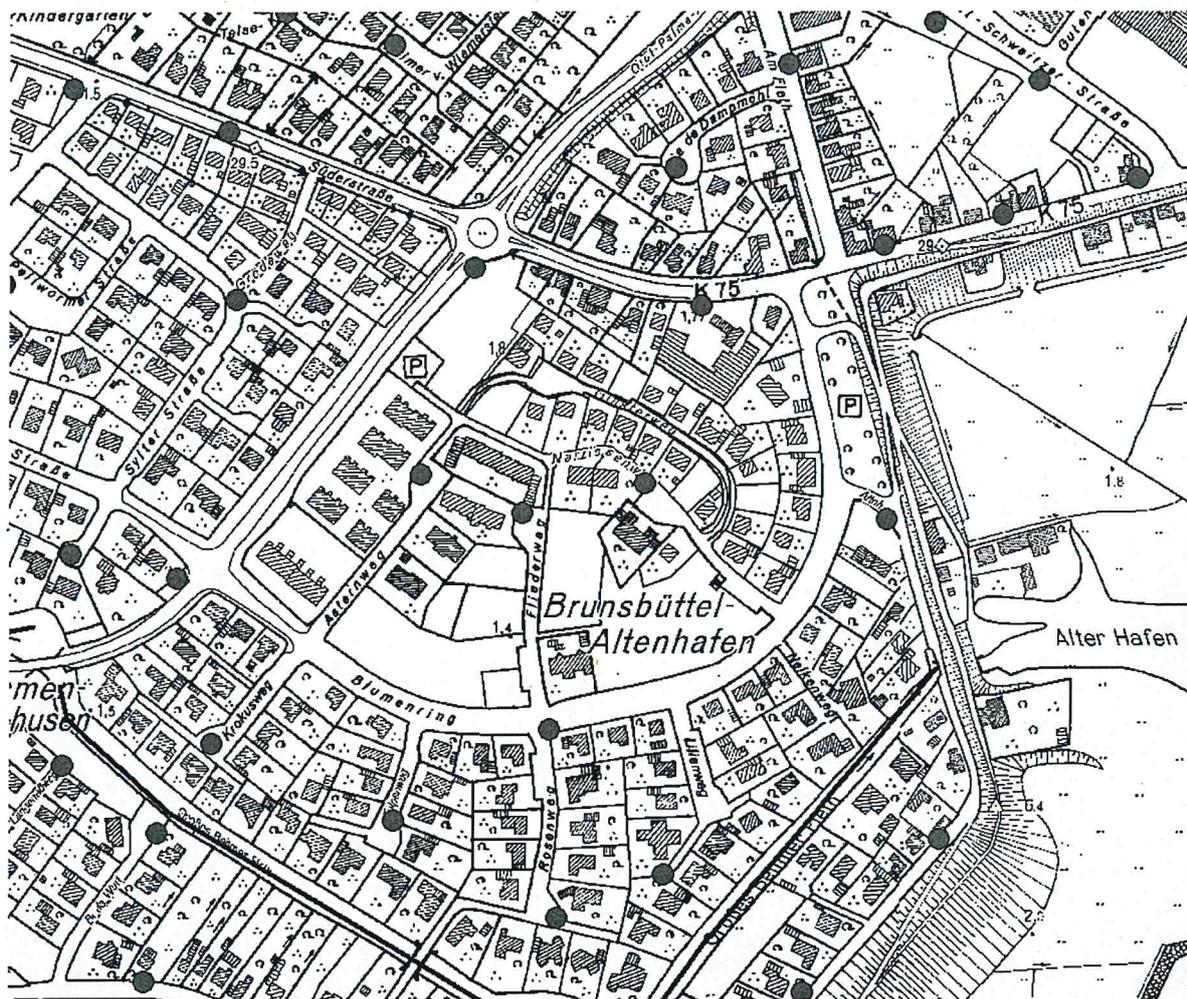
e) Abfallentsorgung

Für die Abfallbeseitigung ist der Kreis Dithmarschen zuständig. Die entsprechende Satzung kann bei der Stadtverwaltung Brunsbüttel eingesehen werden.

f) Feuerlöscheinrichtungen

Feuerlöscheinrichtungen wie Hydranten und das Fleth sind in unmittelbarer Nähe ausreichend vorhanden.

Abb.3 Auszug aus dem Hydrantenplan, unmaßstäblich



5. Beteiligung von Kindern und Jugendlichen

Entsprechend des Beschlusses der Ratsversammlung vom 11.6.2003 sind Kinder und Jugendliche durch den Bürgermeister projektbezogen zu beteiligen.

Die Stadt Brunsbüttel plant aufgrund der demografischen Entwicklung in näherer Zukunft mehrere Projekte, die sowohl Kinder aber auch Senioren ansprechen sollen (z.B. Spielplatz an der Promenade am Yachthafen). Im Bereich des B-Plans 18A sind Spielplätze vorhanden.

6. Lärm

Durch die Anlage von Wohngebäuden wird nicht mehr Geräusentwicklung als schon vorhanden erwartet. Die zukünftigen Bewohner müssen nicht geschützt werden, da in dem gesamten Gebiet keine störenden Betriebe o.ä. vorkommen.

7. Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung des überplanten Gebietes wird durch Olof-Palme-Allee, Süderstraße, Hafenstraße und Blumenring sichergestellt. Des Weiteren sind Asternweg und Fliederweg für die Erschließung vorgesehen. Parkplätze stehen am Fliederweg und im Asternweg zur Verfügung und sind privat auf den Grundstücken einzurichten.

8. Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Für den Bereich wird kein Grünordnungsplan aufgestellt. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, wenn die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren. Der Bebauungsplan hat seit 1982 Bestand und hat eine Wohnnutzung in dem Bereich in größerem Umfang vorgesehen.

9. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Realisierung der Planung aller Voraussicht nach nicht erforderlich. Aus heutiger Sicht ist nicht erkennbar, dass ein Grunderwerb für den Ausbau von Erschließungsanlagen getätigt werden muss. Sollten jedoch wider Erwarten bodenordnende Maßnahmen 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 § 85 ff. BauGB 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.

10. Altlasten

Gemäß dem Altlastenerlass des IM und MUNF „Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, in der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ vom 05.März 2001 (Amtsblatt S.H. 2001, S. 182) sind Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind (z.B. Altlasten), zu kennzeichnen (s. Punkt 2.4 des Erlasses). Außerdem muss die Begründung hinreichende Aussagen zur Bodenbelastung und zu ihrer Vereinbarkeit mit der zukünftigen Nutzung oder über ihre Beseitigung enthalten (s. Punkt 2.2, 2.4 und 2.7 des Erlasses). Altlastverdächtige Flächen geben gemäß Altlastenerlass Anlass zu einer Nachforschung wegen Bodenbelastungen, bei der sich die Gemeinde gezielt Klarheit verschaffen muss über Art und Umfang der Bodenbelastung sowie über das Gefahrenpotential (s. Punkt 2.1 des Erlasses).

Sollten begleitend zu Bauvorhaben, zu Flächennutzungs-, Bauleit-, Bebauungsplanungen oder für sonstige Zwecke maschinen getriebene Bohrungen oder geophysikalische Untergrundmessungen durchgeführt werden (Baugrundstabilität, Untergrundverhältnisse usw.), so sind die Bohrungen vor Bohrbeginn beim Staatlichen Geologischen Dienst anzuzeigen und die Bohrergebnisse (Schichtenverzeichnisse, Mess- und sonstige Untersuchungsergebnisse) nach Abschluss der Bohrarbeiten an das Geologische Landesarchiv im LANU SH weiterzureichen.

Im Bereich der 9. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 A sind keine Altlasten bekannt.

11. Zusammenfassung

Mit der Aufstellung der 9. vereinfachten Änderung wird keine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs.4 BauGB erforderlich. Ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB ist daher nicht zu erstellen. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Bei der Beteiligung der Öffentlichkeit wird darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Die Änderung (Erweiterung der Baugrenzen und Festsetzung der max. Gebäudehöhe ohne die Festsetzung von Vollgeschossen) des Bebauungsplans kann ohne Probleme durchgeführt werden. Die vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB ist gerechtfertigt, da es sich um Flächen handelt, die im gleichen Maße schon überplant waren. Es ist nicht zu erwarten, dass durch die Bebauung mit Einfamilienhäusern der Umwelt geschadet wird. Für das Quartier wird es von Vorteil sein, dass die Bautätigkeiten auf kurze Sicht endlich abgeschlossen werden können.

Brunsbüttel, den 17.02.2010
Stadt Brunsbüttel



(Hansen)
Bürgermeister