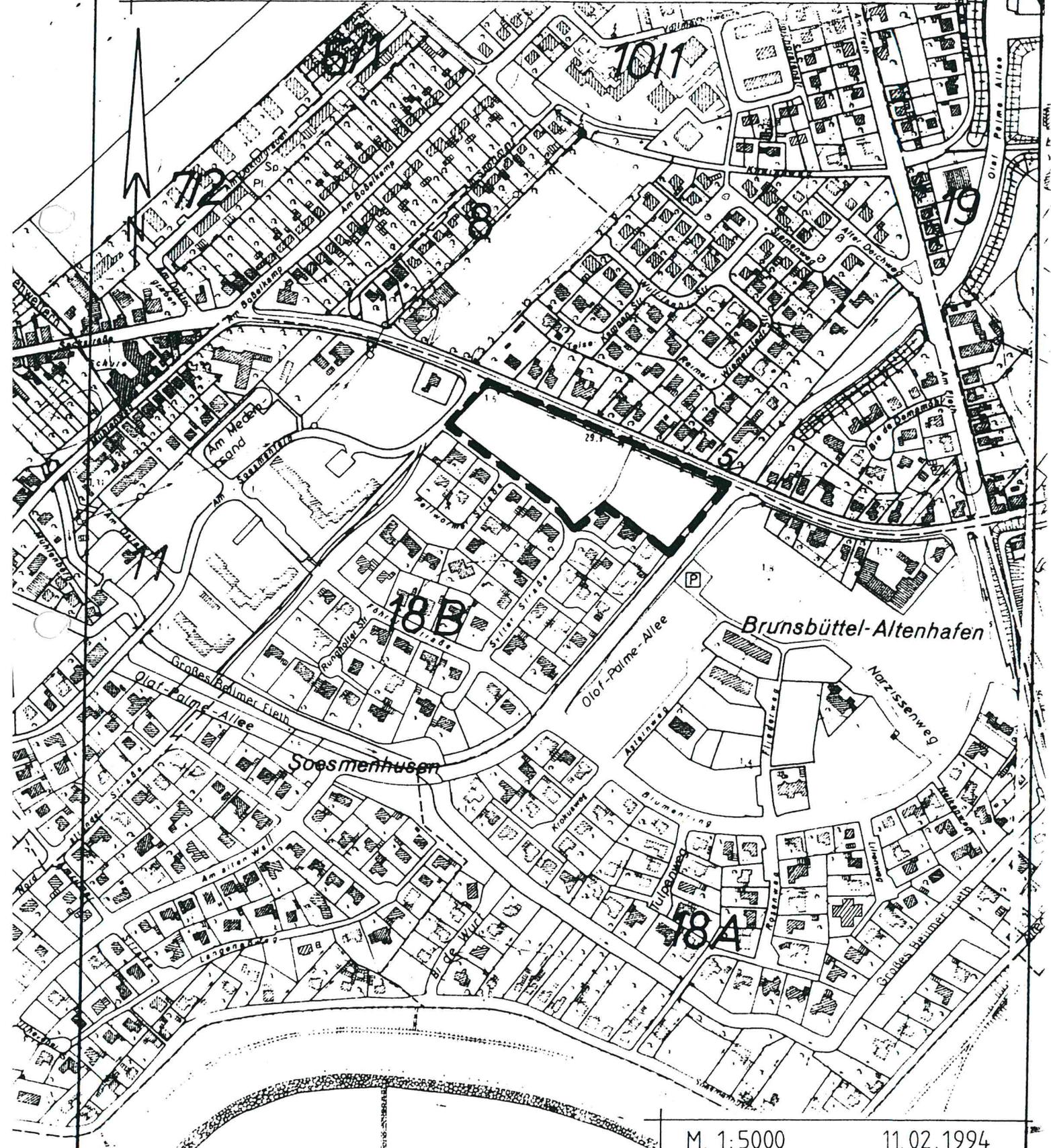


Bebauungsplan Nr. 18 B
„Soesmenhusener Land / Bellmer Fleth“
der Stadt Brunsbüttel
3. Änderung



Begründung

Übersichtsplan B - Plan Nr. 18 B
„Soesmenhusener Land / Bellmer Fleth“
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. Anlage I
Ausgleichsregelung gem. § 8 Landesnaturschutzgesetz
12. Anlage II
Immissionsschutzberechnung
13. Anlage III
Einwohnerentwicklung

1) Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen für den Bebauungsplan bilden

- Baugesetzbuch in der Fassung vom 8.12.1986 (BGBI. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.4.1993 (BGBI. I, S. 466)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.2.1990
- Landesbauordnung Schleswig-Holstein vom 24.2.1983
- Planzeichenverordnung vom 22.1.1991
- DIN 18005 vom Mai 1987
- Gesetz zum Schutz der Natur - Landesnaturschutzgesetz - vom 16.6.1993

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18B "Soesmenhusener Land/Bellmer Fleth" wurde aus der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Brunsbüttel entwickelt.

2) Beschreibung der Lage und des Umfanges des Bebauungsplangebietes

Der Bebauungsplan Nr. 18B "Soesmenhusener Land/Bellmer Fleth" - 3. Änderung - wird

im Norden : durch die Süderstraße,
im Osten : durch die Olof-Palme-Allee,
im Süden : durch die Sylter Straße,
im Westen : durch die Straße Am Soesmenfeld

umgrenzt. Das überplante Gebiet wird im Bebauungsplan als "Allgemeines Wohngebiet" gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

3) Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Realisierung der Planung nicht erforderlich, da die Erschließungsanlagen bereits fertiggestellt sind bzw. hier nur noch in geringem Umfang Restarbeiten zu tätigen sind. Zusätzliche Flächen für die Durchführung der Erschließungsmaßnahmen werden nicht benötigt.

Darüber hinaus befindet sich der Grund und Boden im Eigentum der Stadt Brunsbüttel. Sollten jedoch bodenordnende Maßnahmen, die derzeit nicht vorhersehbar sind, notwendig 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.

4) Städtebaulicher Entwurf

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 B "Soesmenhusener Land/Bellmer Fleth" wurde aus der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Brunsbüttel entwickelt.

In dem seit dem 31.01.1985 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 18 B "Soesmenhusener Land/Bellmer Fleth" wurden die Flächen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 B als "Allgemeines Wohngebiet", jedoch hier für eine mehrgeschossige, geschlossene Bebauung festgesetzt.

Für die Stadt Brunsbüttel ist jedoch zwischenzeitlich erkennbar, daß die Entwicklungsmaßnahme, wie sie auch durch die damalige Landesregierung Schleswig-Holstein in den frühen 70iger Jahren prognostiziert wurde, nicht in dem vorhergesagten Rahmen erfolgen wird. Insoweit ist der Bebauungsplan Nr. 18 B "Soesmenhusener Land/Bellmer Fleth" bereits mit Aufstellung der 1. und 2. Änderung den realen städtebaulichen Bedürfnissen angepaßt worden. Da die mit der 3. Änderung gelegenen Bauflächen nunmehr seit Ende der 70iger Jahre erschlossen sind, jedoch als Bauflächen für eine mehrgeschossige, geschlossene Bebauung nicht zu veräußern waren, wird hiermit nunmehr das Änderungsverfahren mit der Zielrichtung durchgeführt, Bauflächen zu schaffen, die in eingeschossiger, offener Bauweise bzw. zweigeschossiger, offener Bauweise bebaut werden können.

Darüber hinaus gilt es festzustellen, daß eine gesteigerte Nachfrage nach Reihenhausgrundstücken innerhalb der Stadt Brunsbüttel besteht. Insoweit werden die mit 3. Änderung überplanten Flächen teilweise für eine Einzelhausbebauung bzw. der Bereich an der Olof-Palme-Allee/Süderstraße für eine maximal zweigeschossige, offene Bebauung festgesetzt.

Bedingt durch die Verkehrsbelastung auf der Süderstraße, siehe hier Anlage II zur Begründung - Immissionsschutzberechnung - werden im Bebauungsplan "Teil B Text" Schallschutzmaßnahmen für Aufenthaltsräume in Wohnungen und Wohngebäuden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB und gemäß DIN 4109 auf Grundlage der Richtlinie für bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm in der Fassung vom September 1975 festgesetzt. Ergänzend hierzu wird auf den Grundstücken parallel zur Süderstraße und zur Olof-Palme-Allee ein Anpflanzungsgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB festgesetzt. Für die Eingrünung dieser Grundstücke, aber auch aus schallschutztechnischen Erwägungen, ist auf dem Eckgrundstück zwischen dem vorhandenen Wohnweg und der Olof-Palme-Allee ein 1,50 m hoher zu bepflanzender Schutzwall anzulegen. Die Ausgleichsregelungen gem. § 8 Landesnaturschutzgesetz sind in der Anlage I zur Begründung niedergeschrieben.

5) Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 B "Soesmenhusener Land/Bellmer Fleth" wird über die Sylter Straße sowie über die Süderstraße sichergestellt. Die innere Erschließung hingegen erfolgt über den bereits ausgebauten Wohnweg zwischen Süderstraße und Sylter Straße.

Die Gemeinschaftsstellplatzflächen werden in Verlängerung des Wohnweges mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit und der Versorgungsträger belastet. Hierdurch wird sichergestellt, daß alle erforderlichen Arbeiten an den Versorgungsanlagen durchgeführt werden können und zum anderen für die Fußgänger und Fahrradfahrer die Alternative erhalten bleibt, auf kurzem Wege von der Sylter Straße zur Süderstraße zu gelangen.

Im Mündungsbereich des Wohnweges zur Sylter Straße und Süderstraße wird gemäß § 10 Straßenverkehrsordnung der Bordstein abgesenkt, womit dann eindeutig ist, daß sowohl die Sylter Straße als auch die Süderstraße vorfahrtsberechtigt sind. Im Bereich der Einmündung der Straße Am Soesmenfeld zur Süderstraße als auch der Olof-Palme-Allee hin zur Süderstraße wird durch Anordnung entsprechender Sichtdreiecke unter Beachtung einer Anfahrgeschwindigkeit von 50 km/h und örtlicher Beschilderung sichergestellt, daß auch hier die Süderstraße die vorfahrtsberechtigte Straße ist.

Weitere Erschließungsmaßnahmen im Bereich der Verkehrsflächen sind nicht erforderlich. Im Einzelfall sind lediglich die vorhandenen Schmutz- und Regenwasseranschlüsse auf die neue Grundstücksparzellierung abzustimmen.

6) Ver- und Entsorgung

a) Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch den Wasserbeschaffungsverband Süderdithmarschen, Meldorf.

b) Abwasserbeseitigung

- Die Abwässer werden über die Vollkanalisation dem Klärwerk zugeführt.

- Das anfallende Oberflächenwasser aus dem Gesamtbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 B "Soesmenhusener Land/Bellmer Fleth" wird gesammelt und in das Regenwasserkanalnetz der Stadt Brunsbüttel eingeleitet. Von dort gelangt es dann in die vorhandene Vorflut.

c) Elektrische Versorgung und Gasversorgung

Die Versorgung des B-Plangebietes mit elektrischer Energie und Erdgas wird durch die Schleswig-AG, Rendsburg, gewährleistet.

d) Müllbeseitigung

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

e) Feuerlöscheinrichtungen

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

7) Flächenverteilung

Bruttobauland	1,7600 ha	=	100 %
Allgemeines Wohngebiet	1,7000 ha	=	96 %
Verkehrsfläche	0,0600 ha	=	4 %

8) Kostenermittlung

Die Kosten für die Herrichtung der Schmutz- und Regenwasseranschlüsse werden auf 100.000,00 DM geschätzt.

9) Finanzierung

Haushaltsmittel werden durch die Stadt Brunsbüttel für die noch erforderlichen Erschließungsmaßnahmen bereitgestellt.

10) Durchführung

Die Bebauung der Grundstücke soll kurzfristig erfolgen, spätestens jedoch nach Abschluß des Auslegungsverfahrens gemäß § 3 Abs. 2 BauGB der 3. Änderung des B-Planes Nr. 18 B "Soesmenhusener Land/Bellmer Fleth".

Ansonsten haben die Ausführungen der Begründung zum B-Plan Nr. 18 B "Soesmenhusener Land/Bellmer Fleth" weiterhin Gültigkeit.

Brunsbüttel, 22.06.1994

Stadt Brunsbüttel




(Tange)
Bürgermeister

Ausgleichsregelung gemäß § 8 Landesnaturschutzgesetz

Der Bebauungsplan Nr. 18 B "Soesmenhusener Land/Bellmer Fleth" hat in seiner Urfassung für die überplanten Flächen der 3. Änderung eine mehrgeschossige geschlossene Bebauung festgesetzt. Mit Überplanung dieser Flächen sollen nunmehr Einzelhausgrundstücke bzw. Grundstücke für eine Reihenhausbebauung festgesetzt werden. Mit dieser Ausweisung ist gegenüber der Urfassung des B-Planes Nr. 18 B ein weitergehender Eingriff in den Naturhaushalt nicht erkennbar. Vielmehr muß ausgeführt werden, daß durch die Einzelhausbebauung eine erheblich geringere Flächenversiegelung erfolgt. Darüber hinaus werden als Sichtschutz bzw. für die Durchgrünung dieses Gebietes parallel zur Süderstraße und Olof-Palme-Allee Pflanzgebote auf den künftigen Baugrundstücken gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b festgesetzt. Ferner wird parallel zur Süderstraße und Olof-Palme-Allee ein ca. 1,50 m hoher zu bepflanzender Wall im B-Plan ausgewiesen. Mit diesen Gestaltungselementen wird sichergestellt, daß der Eingriff in den Naturhaushalt mit der Aufstellung der 3. Änderung des B-Planes Nr. 18 B "Soesmenhusener Land/Bellmer Fleth" ausgeglichen wird. Insbesondere gegenüber der Urfassung des Bebauungsplanes sind Ausgleichsdefizite nach den Grundsätzen des § 8 Landesnaturschutzgesetz nicht erkennbar. Insoweit ist die Ausweisung von Ausgleichsflächen innerhalb des B-Plangebietes bzw. auch außerhalb des Plangeltungsbereiches mit der Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 B nicht erforderlich.

Immissionsschutzberechnungen

Für den Bereich der Süderstraße prognostiziert die erste Fortschreibung des Generalverkehrsplanes aus dem Jahre 1978 ein Verkehrsaufkommen von 4.482 Kraftfahrzeugen in 24 Stunden. Weiterhin wird für die Olof-Palme-Allee eine Verkehrsbelastung von 2.358 Kraftfahrzeugen in 24 Stunden vorhergesagt. In beiden Prognosen wird davon ausgegangen, daß diese Verkehrsdichte nur dann erreicht werden wird, wenn bis zum Jahre 1995 die Stadt Brunsbüttel auf 20.000 Einwohner anwächst. Ergänzend hierzu ist in der Verkehrsmengenkarte für das Land Schleswig-Holstein auf der Süderstraße eine Kraftfahrzeugdichte von 3.751 Kraftfahrzeugen in 24 Stunden im Jahre 1990 ermittelt worden.

Für den Bereich an der Süderstraße/Olof-Palme-Allee muß bei der Anordnung von Schallschutzmaßnahmen jedoch von der realen Einwohnerentwicklung bzw. des heutigen Bestandes - gleich 14.000 Einwohner - ausgegangen werden. Darüber hinaus gilt es anzuführen, daß Anfang der 80iger Jahre (das heißt nach Fortschreibung der ersten Änderung des Generalverkehrsplanes) die Brücke über dem Nordostseekanal fertiggestellt wurde, so daß dort erhebliche Verkehrsströme (Bundesstraße 5) abfließen. Mit Anschluß der Olof-Palme-Allee Mitte der 80iger Jahre wurde eine weitere Voraussetzung geschaffen, daß doch sehr deutlich die Querspange Süderstraße zwischen der neuen Bundesstraße 5 und den Fähren an dem Nordostseekanal entlastet wird.

Unter Würdigung aller Sachargumente, der ersten Fortschreibung des Generalverkehrsplanes und der Verkehrsmengenkarte des Landes Schleswig-Holstein wird nunmehr seitens der Stadt Brunsbüttel bis zum Jahre 2010 eine Verkehrsmenge sowohl auf der Olof-Palme-Allee als auch auf der Süderstraße von 3.500 Kraftfahrzeugen in 24 Stunden erwartet. Nach den entsprechenden Schallschutzberechnungen der Gemeindestraßen entspricht diese Verkehrsmenge eine Schallbelastung von 59,9 dB(A) am Tage und 49,4 dB(A) in der Nacht. Gemäß DIN 18005 Schallschutz im Städtebau gelten für allgemeines Wohngebiet als schalltechnische Orientierungswerte 55 dB(A) am Tage und 45 dB(A) in der Nacht. Somit werden die schalltechnischen Orientierungswerte am Tage um 4,9 dB(A) und in der Nacht um 4,4 dB(A) überschritten.

Diese Überschreitungen erfordern nunmehr folgende Schallschutzmaßnahmen:

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, daß Aufenthaltsräume in den künftigen Wohngebäuden auf den Grundstücken 1 bis 8 an der Süderstraße Fensteröffnungen nicht haben dürfen. Des weiteren wird basierend auf der Richtlinie für bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm in der Fassung vom September 1975 für die östlichen, nördlichen und westlichen Gebäudeteile auf den Grundstücken 1 bis 8 weitere Schallschutzmaßnahmen - hier Außenwand, Fenster und Dachflächen - im B-Plantext (Teil B) festgesetzt, so daß die Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) am Tage und 45 dB(A) in der Nacht eingehalten werden.

Nach Abwägung aller Sachargumente untereinander gelangt die Stadt Brunsbüttel zu dem Ergebnis, daß mit Anordnung der Schallschutzmaßnahmen die Belange des Immissionsschutzes hinreichend gewürdigt wurden.

Einwohnerentwicklung

Mit Überplanung der Flächen zwischen den Straßen Am Soesmenfeld, Süderstraße, Olof-Palme-Allee und Sylter Straße ist hinsichtlich der Einwohnerentwicklung davon auszugehen, daß durch die Festsetzungen in eingeschossige, offene Bauweise bzw. zweigeschossige, offene Bauweise deutlich geringere Einwohnerzuwächse zu erwarten sind als in der bisherigen Ausweisung des Bebauungsplanes Nr. 18 B "Soesmenhusener Land/Bellmer Fleth".

Die in der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 B "Soesmenhusener Land/Bellmer Fleth" überplanten Flächen sind in der Urfassung des Bebauungsplanes als zwei- bis dreigeschossige, offene Bebauung ausgewiesen gewesen. Insoweit ist nachvollziehbar, daß mit den jetzigen Festsetzungen erheblich geringere Einwohnerzuwächse zu erwarten sind.