

Bebauungsplan Nr. 18 B

„Soesmenhusener Land/Bellmer Fleth“

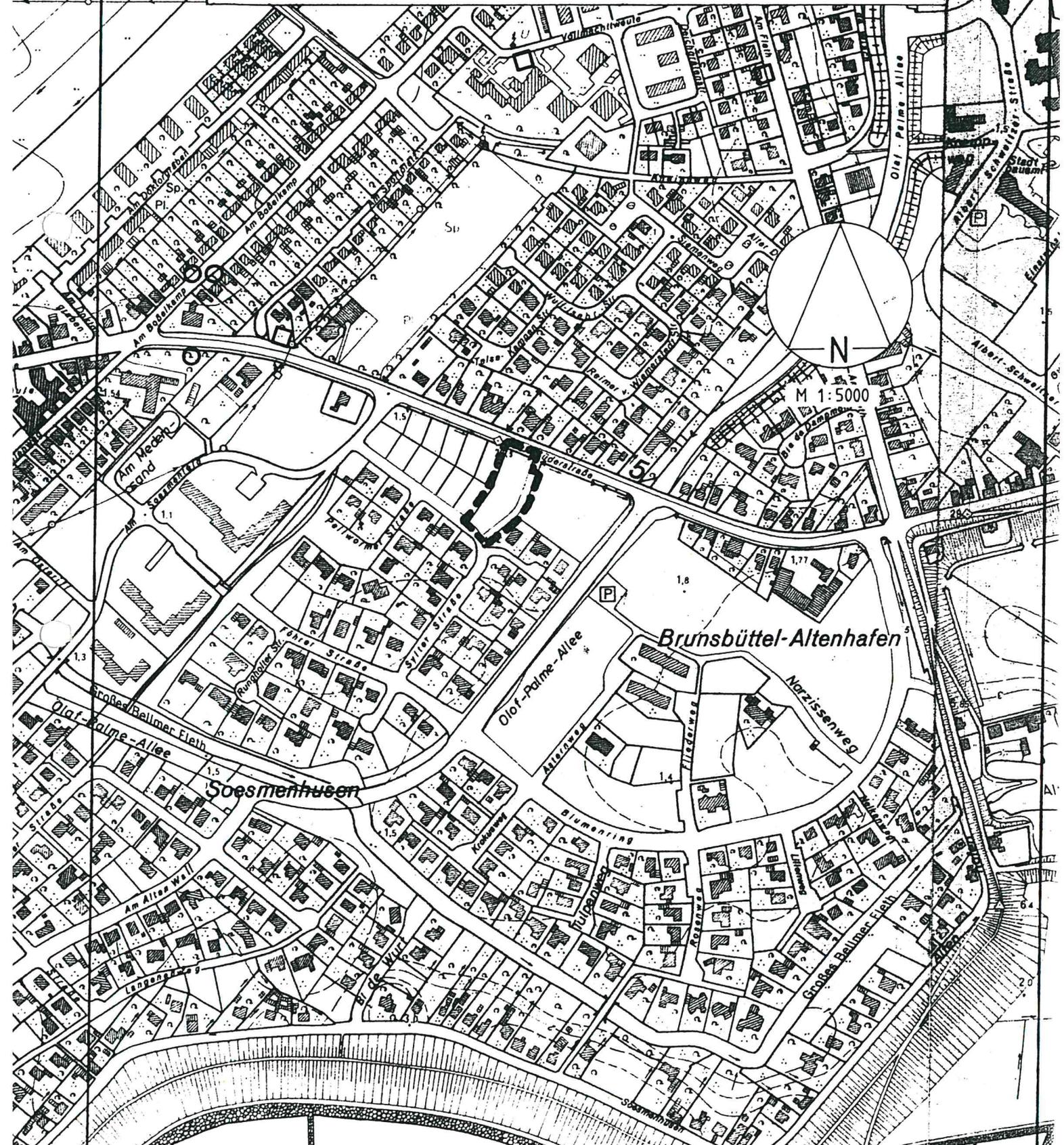
der Stadt Brunsbüttel

4. vereinfachte Änderung



Begründung

Übersichtsplan B-Plan Nr. 18 B
„Soesmenhusener Land / Bellmer
Fleth“ 4. vereinfachte Änderung



Inhaltsübersicht

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 gemäß § 8 Landesnaturschutzgesetz
12. Anlage II - Einwohnerentwicklung
13. Anlage III - Immissionsschutzberechnung
14. Anlage IV Nachweis ~~der~~ des erforderlichen Stellplätze

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. I 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.

Die 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 B "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. 18 B "Soesmenhusener Land/Bellmer Fleth", 4. vereinfachte Änderung, wird

im Norden durch die Süderstraße,
im Osten durch den Grödeweg,
im Süden durch die Sylter Straße und
im Westen durch die Wohnbebauung südlich der Süderstraße

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

3. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Realisierung der Planung nicht erforderlich, da die Erschließungsanlagen im wesentlichen fertiggestellt bzw. hier nur noch im geringen 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, 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.

4. Städtebaulicher Entwurf

Die 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 B "Soesmenhusener Land/Bellmer Fleth" wurde aus der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Brunsbüttel entwickelt. Der überplante Bereich hat am 10.11.1994 im Verfahren der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 B Rechtskraft erlangt. Da für die zweigeschossige offene Bebauung im Bebauungsplan Nr. 18 B, 3. Änderung, ein Investor derzeit nicht vorhanden ist, andererseits jedoch die Nachfrage

nach Einfamilienhausgrundstücken im Bereich Soesmenhusener Land ungebremst vorhanden ist, soll nunmehr nach Auffassung der Ratsversammlung der Stadt Brunsbüttel kurzfristig das Verfahren für die 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 B mit der Zielsetzung durchgeführt werden, auch diesen Bereich für eine eingeschossige offene Bebauung festzusetzen. Hiermit wird sichergestellt, daß in einem Zuge die noch nicht bebauten Flächen zwischen Süderstraße und Sylter Straße dann bebaut werden, so daß der Gesamtbereich des B-Planes Nr. 18 B, insbesondere aus städtebaulichen Gründen, in der Bebauung als abgeschlossen zu werten ist.

Da nach Auffassung der Stadt Brunsbüttel die Grundzüge der Bauleitplanung durch diese Änderung nicht berührt werden, findet § 13 Abs. 1 Satz 1 BauGB für die Durchführung der 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 B Anwendung.

Die Erschließung der überplanten Baugrundstücke erfolgt vom Grödeweg und von der Süderstraße. Bedingt durch die Verkehrsbelastung auf der Süderstraße, siehe hier Anlage 2 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 der 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 Anpflanzgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB festgesetzt.

Die Ausgleichsregelungen gemäß § 8 Landesnaturschutzgesetz sind in der Anlage I zur Begründung niedergeschrieben.

5. Verkehrerschließung

Die äußere Erschließung der überplanten Flächen der 4. vereinfachten 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 "Grödeweg" und für ein Baugrundstück von der Süderstraße.

Die erforderlichen Stellplätze sind auf den Grundstücken nachzuweisen bzw. zu erstellen.

In den Einmündungsbereichen des Wohnweges in die 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.

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

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 an der Osterweute zugeführt. Zuständig für die Entsorgung ist die Schleswag Abwasser GmbH, Brunsbüttel.

c) Oberflächenentwässerung

Das anfallende Oberflächenwasser aus dem Gesamtbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 B wird gesammelt und in das Regenwasserkanalnetz der Stadt Brunsbüttel eingeleitet. Von dort gelangt es dann in die vorhandene Vorflut.

d) Elektrische Versorgung und Gasversorgung

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

e) Müllbeseitigung

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

f) Feuerlöscheinrichtungen

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

7. Flächenverteilung

Bruttobauland	0,3600 ha	100 %
Allgemeines Wohngebiet	0,3000 ha	85 %
Verkehrsfläche	0,0600 ha	15 %.

8. Kostenermittlung

Kosten für die Herrichtung der Schmutz- und Regenwasseranschlüsse entstehen nicht, da diese bereits getätigt wurden innerhalb des Verfahrens der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 B.

9. Finanzierung

Haushaltsmittel, wenn erforderlich, sind durch die Stadt Brunsbüttel für mögliche Resterschließungsarbeiten sicherzustellen.

10. Durchführung

Die Bebauung der Grundstücke soll kurzfristig erfolgen, spätestens jedoch nach Abschluß des Bauleitverfahrens.

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

Brunsbüttel, den 31.05.1995



Stadt Brunsbüttel


(Tange)
Bürgermeister

Ausgleichsregelung gemäß § 8 Landesnaturschutzgesetz

Der Bebauungsplan Nr. 18 B "Soesmenhusener Land/Bellmer Fleth", 4. vereinfachte Änderung, sieht gegenüber der Urfassung des B-Planes - insbesondere der 3. Änderung des B-Planes Nr. 18 B - keine weitergehenden Flächenversiegelungen vor, so daß Ausgleichsmaßnahmen nach den Grundsätzen der §§ 7 und 8 Landesnaturschutzgesetz für diese "Briefmarkenplanung" nicht erforderlich sind. Überdies gilt es anzumerken, daß auf den Grundstücken im wesentlichen Einfamilienhäuser entstehen, die eine großzügige Durchgrünung der privaten Gartenflächen zulassen. Insoweit sind Defizite aus der gesetzlichen Verpflichtung der §§ 7 und 8 LNatSchG nicht erkennbar.

Einwohnerentwicklung

Mit der Überplanung der Flächen zwischen Grödeweg, Süderstraße und Sylter Straße ist davon auszugehen, daß hier vier Einfamilienhäuser entstehen werden. Dieses bedeutet eine geringere Zunahme in der Einwohnerentwicklung, als in der Urfassung des B-Planes Nr. 18 B und in der 3. Änderung des B-Planes Nr. 18 B geplant war.

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.