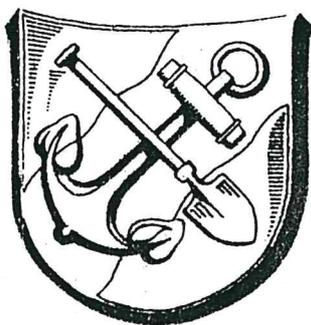


Bebauungsplan Nr. 19  
„City - Bereich“  
der Stadt Brunsbüttel  
9. Änderung



Begründung

Stand :



  
Bürgermeister  
Brunsbüttel, den

29

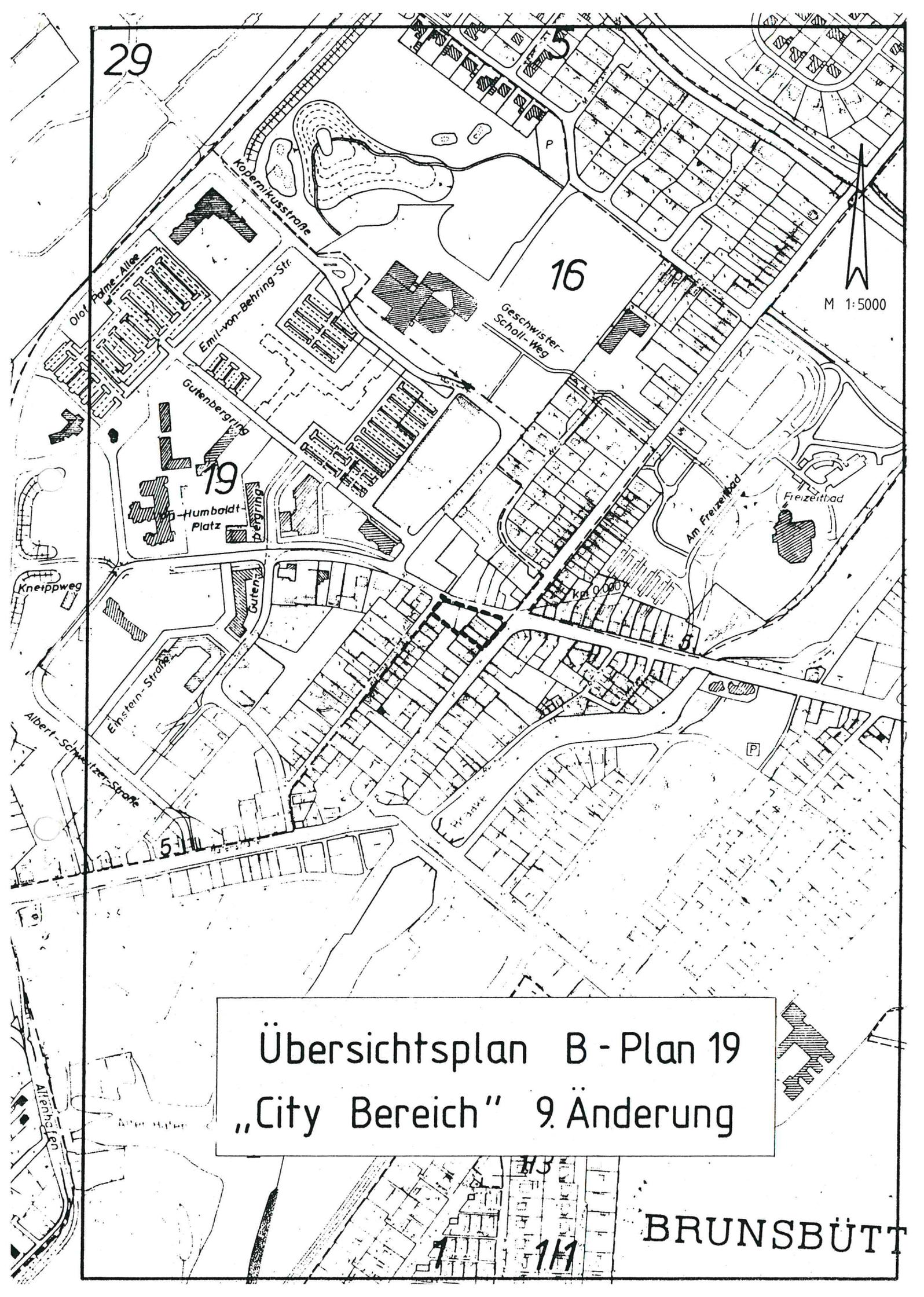
16

19

M 1:5000

Übersichtsplan B - Plan 19  
„City Bereich“ 9. Änderung

BRUNSBÜTT



## Inhaltsübersicht

1. Rechtsgrundlagen
2. Beschreibung der Lage und des Umfanges  
des Geltungsbereiches für den Bebauungs-  
plan Nr. 19 "City-Bereich" - 9. Änderung -
3. Städtebauliche Erfordernisse für die  
Planaufstellung

## 1. Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen für den Bebauungsplan bilden

- Baugesetzbuch i.d.F. vom 08.12.1986 (BGB1. I S. 2253),
- Baunutzungsverordnung i.d.F. vom 15.09.1977 (BGB1. I S. 1763),  
geändert durch Verordnung vom 19.12.1986 (BGB1. I S. 2665),
- Landesbauordnung Schleswig-Holstein vom 24.02.1983,
- Planzeichenverordnung vom 30.07.1981.

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 19 "City-Bereich", 9. Änderung wird aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan, 1. Änderung der Stadt Brunsbüttel entwickelt.

## 2. Beschreibung der Lage und des Umfanges des Geltungsbereiches für den Bebauungsplan Nr. 19 "City-Bereich", 9. Änderung

Folgende Grundstücke werden durch den Bebauungsplan überplant:

Brunsbütteler Straße Nr. 23 und Nr. 25,  
Tiedemannstraße Nr. 44 und Nr. 48.

## 3. Städtebauliche Erfordernisse für die Planaufstellung

Durch den Bebauungsplan Nr. 19 "City-Bereich", 9. Änderung werden die Grundstücke Brunsbütteler Straße 23 und 25 sowie Tiedemannstraße 44 und 48 überplant. Das überplante Gebiet ist im Bebauungsplan Nr. 19 und im Flächennutzungsplan, 1. Änderung als "Mischgebiet" gemäß § 6 BauNVO festgesetzt bzw. ausgewiesen worden. Die Gebäude in diesem Bereich werden im Erdgeschoß für gewerbliche Zwecke (Läden) und im I. OG bzw. im DG zu Wohnzwecken genutzt. Etabliert haben sich hier eine Fahrschule und eine Tierhandlung.

Somit ist das Gebiet entsprechend der vorhandenen Bau- und Nutzungsstruktur als "Mischgebiet" gemäß § 6 BauNVO einzustufen. Das Ziel der Stadt Brunsbüttel ist, in diesem Bereich die vorhandenen Wohn- und Gewerbestrukturen zu erhalten bzw. auszubauen und damit die Versorgung der Bevölkerung sicherzustellen. Im Bemühen der Stadt, hier die vorhandene Struktur zu erhalten bzw. nachhaltig zu verbessern und eine Verdrängung von Nutzungen für einen attraktiven Geschäftsbereich zu verhindern, beabsichtigt nunmehr die Stadt Brunsbüttel, für den im Lageplan dargestellten Bereich bestimmte Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO nicht zuzulassen. Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten - Spielhallen im Sinne des § 33 Gewerbeordnung, Betriebe und Einrichtungen, in denen pornographische Darstellungen angeboten werden, Bordelle, Peep-Shows (Video- und Live-Darbietungen) - werden entsprechend dem Text des Bebauungsplanes von der Nutzung ausgeschlossen (§ 1 Abs. 9 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO). Durch die vorgenannten nachteiligen Strukturveränderungen stellen die von der Nutzung ausgeschlossenen Vergnügungsstätten und Einrichtungen einen erheblichen Störfaktor im Erscheinungsbild des Geschäftsbereiches der Tiedemann Straße und Brunsbütteler Straße dar und führen hier zu einem Absinken des geschäftlichen Niveaus und somit zu einem erheblichen Verlust der Attraktivität dieser Geschäftsbereiche.

Mit dem Ausschluß dieser Vergnügungsstätten will die Stadt verhindern, daß derartige Betriebe die Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe aus dem innerörtlichen Geschäftsbereich verdrängen. Diese Gefahr wird gesehen, weil derartige Einrichtungen nicht an Ladenschlußzeiten gebunden sind und somit auch in die Lage versetzt werden, erheblich höhere Mieten zu entrichten, als üblicherweise für sonstige Einzelhandelsbetriebe zu zahlen sind.

Von all diesen Betrieben und Einrichtungen des Vergnügungsgewerbes sind insbesondere Lärmbelästigungen durch die Besucher und den erhöhten Kraftfahrzeugverkehr zu erwarten. Diese Beeinträchtigungen gelten insbesondere zur Nachtzeit. Zur Durchsetzung und Verwirklichung der vorgenannten Planungsziele sind weitere Festsetzungen nach § 9 BauGB nicht erforderlich. Der Bebauungsplan Nr. 19 "City-Bereich", 9. Änderung mit seinen textlichen Festsetzungen kann hier den aufgezeigten städtebaulichen Fehlentwicklungen im Planungsgebiet entgegensteuern bzw. diese verhindern und das Plangebiet in sich ordnen. Die Planaufstellung wurde seitens der Stadt Brunsbüttel vorgenommen, weil bereits in einigen Gebäuden der Koogstraße sich Spielhallen befinden und nunmehr erneut ein Antrag auf Errichtung einer Spielhalle der Stadt zur Stellungnahme vorgelegt worden ist. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19, 9. Änderung werden jedoch die Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO nicht im gesamten Stadtgebiet ausgeschlossen. Diese können sowohl im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 19 - hier im Kerngebiet -, im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 21 "Gewerbegebiet Süd" und im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 23 "Misch-/Gewerbegebiet Eddelaker Straße" errichtet werden.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden bodenordnende Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch nicht erforderlich. Die Ver- und Entsorgung des bereits bebauten Ortskernes ist durch die vorhandenen Anlagen (Gas, Strom, Post, Trinkwasser, Schmutz- und Regenwasserkanalisation) gesichert.

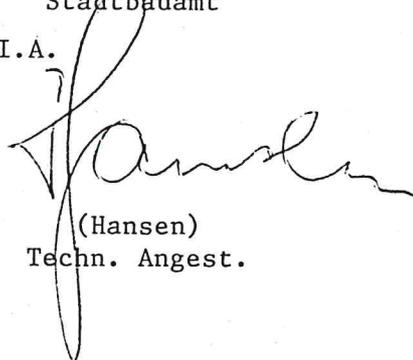
Erschließungsmaßnahmen im Bereich der Straßenverkehrsflächen und öffentlichen Plätze werden durch den Bebauungsplan Nr. 19 "City-Bereich", 9. Änderung nicht ausgelöst. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 "City-Bereich", 9. Änderung entstehen der Stadt Brunsbüttel keine Erschließungskosten.

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 19 "City-Bereich" und die Begründung behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

Brunsbüttel, den 18. Mai 1988

Stadt Brunsbüttel  
Der Magistrat  
Stadtbauamt

I.A.



(Hansen)  
Techn. Angest.