

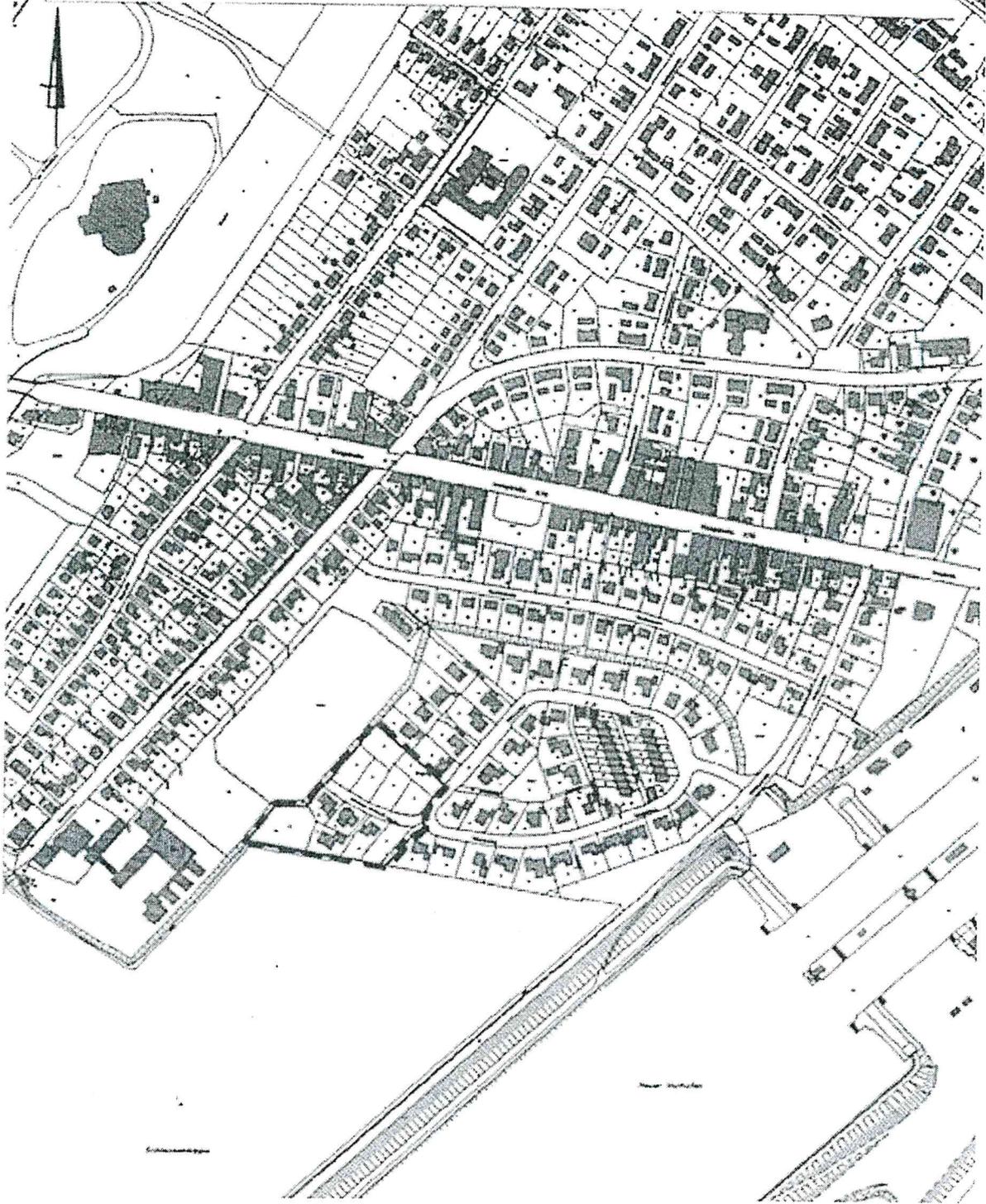
**Bebauungsplan Nr. 20**  
**„An der Schleuse“**  
– 4. vereinfachte Änderung  
**der Stadt Brunsbüttel**



**Begründung**

# Übersichtsplan

Bebauungsplan Nr. 20 „An der Schleuse“  
4. vereinfachte Änderung



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>4</b>
<b>1. Beschreibung der Lage und des Umfangs des Bebauungsplangebiets .....</b>	<b>5</b>
<b>2. Ziel der Planungen .....</b>	<b>5</b>
<b>3. Städtebaulicher Entwurf.....</b>	<b>6</b>
<b>4. Verkehrserschließung .....</b>	<b>7</b>
<b>5. Ausgleichsmaßnahmen.....</b>	<b>7</b>
<b>6. Flächenverteilung.....</b>	<b>9</b>
<b>7. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens.....</b>	<b>9</b>
<b>8. Umweltbericht.....</b>	<b>9</b>

## Rechtsgrundlagen

### Rechtliche Grundlagen für den Bebauungsplan bilden:

- Baugesetzbuch** - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 05.09.2006, BGBl. I S. 2098)
- Baunutzungsverordnung** – BauNVO - 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)
- Landesbauordnung Schleswig-Holstein** - LBO - in der Fassung vom 10.01.2000 (GVOBl. Sch.-H. S. 47)
- Planzeichenverordnung** – PlanZVO - 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Gesetz zum Schutz der Natur - **Landesnaturenschutzgesetz** - in der Fassung vom 16.06.1993 (GVOBl. Sch.-H. S. 215), zuletzt geändert durch LVO vom 18.07.2003 (GVOBl. Sch.-H. 2003 S. 339)
- 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 Umfangs des Bebauungsplangebiets

Die 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 „An der Schleuse“ wird

im Norden	durch die Grundstücke am Trischenring Nr.24 und 24a,
im Osten	durch die Grundstücke am Trischenring Nr.25 und 26,
im Süden	durch die Kleingartenanlage „Schleusenkippe“ und
im Westen	durch die Schulsportanlage der Boy- Lornsen- Grund- schule

umgrenzt. Das Plangebiet umfasst ca. 1,16 ha.

## 2. Ziel der Planungen

Der Bebauungsplan Nr. 20 wurde zuletzt vor zwei Jahren geändert. Seit dieser Zeit wurden vier Wohnhäuser errichtet und es hat sich gezeigt, dass sowohl die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der Gebäude als auch die Festsetzungen der Gehölzanzpflanzungen und Anpflanzungsbindungen nur schwer durchgesetzt werden können.

Da die Grundstückspreise über dem Niveau der sonst üblichen Baulandpreise liegen und nur wenige weitere Bauanträge vorliegen, hat sich die Stadt Brunsbüttel dazu entschlossen den Bebauungsplan Nr. 20 zu ändern. Die ehemals beschlossenen Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude und der Grundstücke werden nicht länger in vollem Umfang aufrecht erhalten. Ein einheitliches Aussehen der Bebauung ist im Umfeld der beiden Bebauungspläne nicht gegeben und auch hier an der Johannes- Brahms- Straße nicht länger vorgesehen.

Des Weiteren wird befürchtet, dass bei Nichteinhaltung der Festsetzungen zur Erhaltung, zur Anpflanzung und der Gehölzpflanzungen die Bilanz des Grünordnungsplans nicht erfüllt wird und so der erforderliche Ausgleich nicht zustande kommt. Der benötigte Ausgleich wird stattdessen auf dem Ökokonto der Stadt Brunsbüttel angerechnet. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Wohngrundstücke individuell mit Gehölzen und Anpflanzungen gestaltet werden, so dass das Landschaftsbild und die ökologischen Funktionen im Siedlungsgebiet durchaus nicht verschlechtert werden.

Mit dieser 4. Änderung wird gleichzeitig der Weg „B“ vom Trischenring in das Schrebergartengelände aufgehoben, der nach Absprache mit den Anliegern und der Feuerwehr nicht mehr notwendig ist. Das Schrebergartengelände ist von drei anderen Zufahrtsstraßen erreichbar.

Der Bebauungsplan Nr. 20 „An der Schleuse“ – 4. vereinfachte Änderung sieht nach wie vor die Bebauung der Fläche mit Einfamilienhäusern im „Allgemeinen Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO vor. Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Die Grundflächenzahl bleibt bei 0,25, die Bauweise offen und eingeschossig, da schon ein Teil der Grundstücke bebaut ist.

Der Geltungsbereich wird der Ursprungsplanung des Bebauungsplans Nr. 20 angeglichen. Neben dem Grundstück Nr. 6 entfällt die Fläche, die das Grundstück Nr. 17 des Bebauungsplans Nr. 41 betrifft. Diese Ausbuchtung ist aus den Überlegungen zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 entstanden, weil die

Grundstücksaufteilung anders geplant war. Nun ist die ehemalige Böschung wieder Geltungsbereichsgrenze und auch Grundstücksgrenze.

### **3. Städtebaulicher Entwurf**

Die Grundstücke werden von der Johannes- Brahms- Straße erschlossen. Die Johannes- Brahms- Straße verbindet den Trischenring mit der Goethestraße und schließt neben dem Bebauungsplan Nr.20 auch den Bebauungsplan Nr.41 an. Die Johannes- Brahms- Straße ist verkehrsberuhigt und mit einer Ausbaubreite von 10 m vorgesehen. Im Straßenraum gibt es keine Hochborde. Daher ist im Bebauungsplan lediglich der Querschnitt in einer Breite von 10 m für die verkehrsberuhigten Bereiche festgesetzt worden. Die Ausgestaltung des Straßenkörpers im Detail erfolgt durch den straßenbaulichen Entwurf.

Die Notzufahrt „B“ in den Schrebergarten, westlich des Grundstücks Trischenring Nr. 26, entfällt, der Weg wird offiziell aufgehoben. Dadurch verschiebt sich die Baugrenze des Grundstücks Nr. 10 nach Osten.

Da der öffentliche Weg zu den Grundstücken Nr. 1 und Trischenring Nr. 24 nicht für Müllfahrzeuge befahrbar ist, müssen die Mülltonnen an Abfuhrtagen vorne zum Trischenring (Straße „C“) gebracht werden. Dort wird eine Aufstellfläche markiert. Das Grundstück Nr. 8 muss seine Mülltonne an die Johannes- Brahms- Straße bringen. Auch dort wird eine Aufstellfläche markiert.

Die Anpflanzungsbindungen und Gehölzstreifen werden nicht länger festgesetzt, da die Grundstücke individuell gestaltet werden sollen. Der Ausgleich dafür findet im Ökokonto der Stadt Brunsbüttel statt. Es wird im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 41 eine Anpflanzungsbindung zum Schulbereich festgesetzt (Grundstück Nr. 17), um die Wohnbebauung abzugrenzen.

Aus städtebaulichen Gründen war ursprünglich eine Dachneigung von 35° bis 50° für die Dächer der Hauptgebäude festgesetzt. Die neue Festsetzung lautet: Es sind keine Dächer auf den Hauptgebäuden zulässig, die eine Neigung von 10° unterschreiten. Damit wird immer noch einer Neigung der Dächer entsprochen, aber die Stärke der Neigung kann individuell gewählt werden. Die Ausgestaltung der Garagen, Carports und Nebenanlagen ist dem untergeordnet. Daher wird die Dachneigung für diese Gebäude nicht festgesetzt. Die Dacheindeckung wird nicht mehr auf Dachpfannen und Schiefer beschränkt. Durch die Zulässigkeit unterschiedlicher Dachneigungen, außer reinem Flachdach, ist die Möglichkeit anderer Dacheindeckungen (z.B. Kupfer oder Zinkblech) gegeben.

Die Außenwände der Hauptgebäude dürfen in Verblendmauerwerk oder Putz hergestellt werden, da die Beschränkung „max. 30 % in Putz zulässig“ städtebaulich nicht begründet werden konnte. Zur Wahrung des Gebietscharakters sind aber Holzhäuser nicht zulässig.

Die Sockelhöhe (Rohfußboden Erdgeschoss) wird auf max. 50 cm über Bezugspunkt (in der Planzeichnung kurz vor dem Trischenring) festgelegt. Dies ist notwendig, weil die Johannes- Brahms- Straße in Richtung Nordwesten ein Gefälle aufweist, die Grundstücke aber nicht abfallen. Damit später bei Fertigstellung der Gebäude und Anlegen der Gärten keine zu großen Höhenunterschiede auftreten, muss die Sockelhöhe gleich sein. Ansonsten könnte es passieren, dass die tiefer gelegenen Grundstücke das Oberflächenwasser nicht loswerden.

Die Baugrenzen orientieren sich an der bauordnungsrechtlich festgelegten 3 m-Abstandslinie. Die Grundstücke Nr.9 und Nr.10 sind mit einer Bautiefe von 20m vorgesehen, damit in der zweiten Reihe keine Bebauung mehr entstehen kann. Grundstück Nr. 8 bildet die Ausnahme, da es bereits in zweiter Reihe liegt.

#### **4. Verkehrserschließung**

Die äußere Erschließung erfolgt über Schillerstraße und Trischenring und im Anschluss über die Johannes- Brahms- Straße, die weiter durch den Bebauungsplan Nr.41 bis zur Goethestraße führt. Die innere Erschließung wird durch die Johannes- Brahms- Straße und den vorhandenen öffentlichen Stichweg zum Haus Nr. 24 a sichergestellt. Das Grundstück Nr. 8 hat eine private Zufahrt.

#### **5. Ausgleichsmaßnahmen**

##### Wegfall der Festsetzungen „Erhaltung und Anpflanzung“ sowie der Gehölzanzpflanzungen zum Straßenraum

Eine Neuaufstellung des Grünordnungsplans ist nicht vorgesehen. Angelehnt an die Tabelle 5 auf Seite 19 des Grünordnungsplans zur Aufstellung der beiden Bebauungspläne Nr. 20 „An der Schleuse“, 1. Änderung und Nr. 41 „Wohngebiet Grundschule Nord“ wird der benötigte Ausgleich neu bilanziert.

Da sich die Wohnbauflächen und die Straßenverkehrsflächen verändert haben, wird diese Vorgehensweise notwendig. Außerdem wird zur Berechnung der Versiegelung durch die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,25 auch noch die maximale Überschreitung von 50 % gemäß Baunutzungsverordnung hinzugezählt. In der Erstaufstellung des Grünordnungsplans wurde diese Überschreitung nicht berücksichtigt. Des Weiteren wird davon ausgegangen, dass die Anlage der Verkehrsflächen nicht in wassergebundener bzw. wasserdurchlässiger Bauweise ausgeführt wird wie ursprünglich als Minderungsmaßnahme vorgeschlagen. Ebenso wenig lassen sich die festgesetzten Anpflanzungs- und Erhaltungsmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB erfahrungsgemäß durchsetzen.

Aufgrund der Vornutzung der Flächen als Sport- und Spielplätze, die einer intensiven Pflege unterliegen, wird ein Ausgleichsbedarf von 1:0,3 erforderlich (S. 25 im GOP). Die Anlage der Gärten, die auch ohne Festsetzungen von den Eigentümern mit Sträuchern und Gehölzen bepflanzt werden, ist für das Gebiet als ökologische Aufwertung zu betrachten. Da jedoch der alte Baum- und Strauchbestand in beiden B- Plänen entfernt werden musste und so nicht zur Minderung der Maßnahme beitragen kann, wird der Faktor hier auf 0,5 erhöht. Damit wird dem Wegfall der Erhaltungsbindung Rechnung getragen.

Die Öffentliche Grünfläche am Parkplatz in der Stichstraße zum Trischenring Nr. 24 a bleibt bestehen und grenzt somit die öffentliche Verkehrsfläche von der Wohnbebauung ab.

Daraus ergibt sich folgender Ausgleichsflächenbedarf:

Tab. 1 Bilanzierung

Da der GOP von 1995 beide B- Pläne behandelt hat, wird auch jetzt der Ausgleich für beide neu bilanziert (Grau hinterlegt: aus GOP 1995 übernommen).

<b>Eingriffsfläche gesamt (Berechnung aus 1995)</b>	B- Plan Nr. 20 – 4. Änd. Bolzplatz 11.650 m <sup>2</sup> (aus GOP, Tab. 5, S. 19)	B- Plan Nr. 41 – 2. Änd. Stadion 23.468 m <sup>2</sup>
<b>Gegenwärtige Nutzung</b>		
Versiegelte Flächen (Parkplatz, Rundbahn, Gebäude, Terrasse u.a.)	1.200 m <sup>2</sup>	5.400 m <sup>2</sup>
Anpflanzungsflächen- Lärmschutzwall	2.050 m <sup>2</sup>	
Rasenfläche- Scherrasen	8.850 m <sup>2</sup>	7.500 m <sup>2</sup>
Stehtraversen (Grasböschung)		9.300 m <sup>2</sup>
Anforderung an Ausgleich aus dem GOP, 1995	668 m <sup>2</sup>	869 m <sup>2</sup>
<b>Eingriffsfläche gesamt (Neue Berechnung)</b>	B- Plan Nr. 20 – 4. Änd.	B- Plan Nr. 41 – 2. Änd.
<b>Baufläche gesamt</b>		
Allgem. Wohngebiet	7.750 m <sup>2</sup>	17.225 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsflächen	2.014 m <sup>2</sup>	3.917 m <sup>2</sup>
Parkanlage	251 m <sup>2</sup>	1.646 m <sup>2</sup>
Gemeinbedarf	1.635 m <sup>2</sup>	680 m <sup>2</sup>
Versiegelte Baufläche (0,25 x WA + 50%)	2.906 m <sup>2</sup>	6.459 m <sup>2</sup>
Versiegelte Verkehrsflächen	2.014 m <sup>2</sup>	3.917 m <sup>2</sup>
<b>Versiegelte Fläche gesamt</b>	<b>4.920 m<sup>2</sup></b>	<b>10.376 m<sup>2</sup></b>
<b>Differenz: neue Versiegelung – alte Versiegelung</b>	4.920 m <sup>2</sup> - 1.200 m <sup>2</sup> <b>3.720 m<sup>2</sup></b>	10.376 m <sup>2</sup> - 5.400 m <sup>2</sup> <b>4.976 m<sup>2</sup></b>
<b>Anforderung an benötigter Ausgleichsfläche (Ausgleich 1 : 0,5)</b>	<b>1.860 m<sup>2</sup></b>	<b>2.488 m<sup>2</sup></b>

Der notwendige Ausgleich für das Schutzgut „Boden“ in einer Größe von gerundet **1.900 m<sup>2</sup>** für den Bebauungsplan Nr. 20 wird im Ökokonto „Averlak“ abgebucht.

## 6. Flächenverteilung

Die Gesamtfläche des Bebauungsplans verringert sich um ca. 330 m<sup>2</sup> auf 11.650 m<sup>2</sup>, da die Fläche neben dem Grundstück Nr. 6 entfällt. Die WA – Fläche wird um den gleichen Betrag kleiner auf ca. 7.550 m<sup>2</sup>. Durch die Umwidmung des Weges „B“ in einer Größe von ca. 200 m<sup>2</sup> wächst die WA – Fläche wieder auf ca. 7.750 m<sup>2</sup> an.

	m <sup>2</sup>	%
<b>Bruttobauland</b>	<b>11.650</b>	<b>100</b>
<b>Allgemeines Wohngebiet</b>	7.750	66,52
<b>Flächen für Gemeinbedarf</b>	1.635	14,03
<b>Straßenverkehrsflächen</b>	2.014	17,29
<i>Straßen allgemein</i>	924	
<i>Besondere Zweckbestimmung</i>	1.090	
<b>Parkanlage</b>	251	2,16

## 7. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Sollten bodenordnende Maßnahmen erforderlich werden, finden die §§ 45 ff. Baugesetzbuch (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.

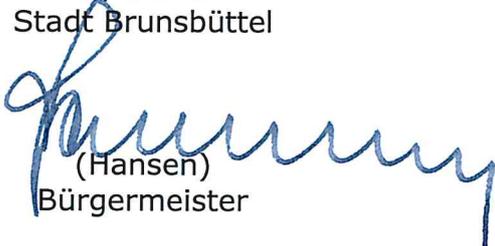
## 8. Umweltbericht

Mit der Aufstellung der 4. vereinfachten Änderung wird keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich. Ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB ist daher nicht zu erstellen.

Die Planänderung bezieht sich nur auf die Neuordnung der Baugrenzen, der Gehölzanzpflanzungen und Anpflanzungsbindungen, die Anpassung der äußeren Gestaltung der Gebäude und die Anpassung der Straßenverkehrsflächen an die tatsächlichen Begebenheiten (Wegfall des Weges „B“).

Brunsbüttel, den 25.04.2007  
Stadt Brunsbüttel



  
(Hansen)  
Bürgermeister