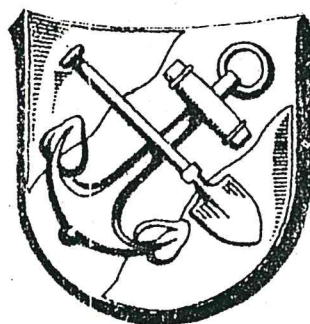


Bebauungsplan Nr. 38
„Brunsbütteler Straße und Koogstraße“
der Stadt Brunsbüttel

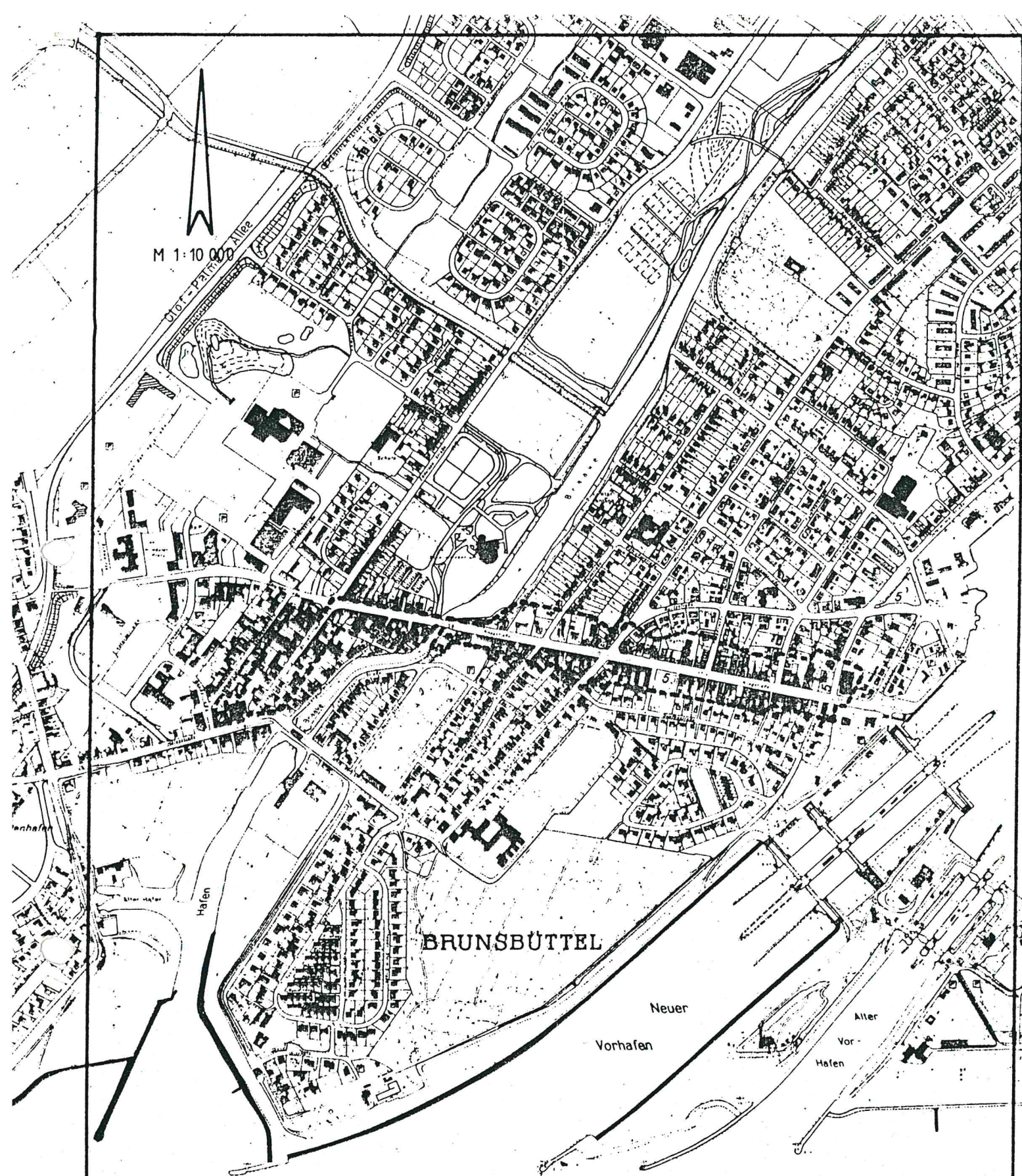


Begründung

Stand:



[Signature]
Bürgermeister
Brunsbüttel, den



Übersichtsplan B-Plan 38
„Brunsbütteler Straße
und Koogstraße“

Inhaltsübersicht

=====

1. Rechtsgrundlagen
2. Beschreibung der Lage und des Umfanges
des Geltungsbereiches für den Bebauungs-
plan Nr. 38 "Brunsbütteler Straße und
Koogstraße"
3. Städtebauliche Erfordernisse für die
Planaufstellung

1. Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen für den Bebauungsplan bilden

- Baugesetzbuch i.d.F. vom 08.12.1986,
- Baunutzungsverordnung i.d.F. vom 15.09.1977,
- Landesbauordnung Schleswig-Holstein vom 24.02.1983,
- Planzeichenverordnung vom 30.07.1981.

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 38 "Brunsbütteler Straße und Koogstraße" wird aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan, 1. Änderung, der Stadt Brunsbüttel entwickelt.

2. Beschreibung der Lage und des Umfanges des Geltungsbereiches für den Bebauungsplan Nr. 38 "Brunsbütteler Straße und Koogstraße"

Folgende Grundstücke werden durch den Bebauungsplan überplant:

Brunsbütteler Straße die ungeraden Hausnummern 1 bis 21, die geraden Hausnummern 6 bis 34,
Hafenstraße Nr. 16,
Koogstraße die ungeraden Hausnummern 27 bis 97 und die geraden Hausnummern 2 bis 106,
Lange Reihe Nr. 1 und Nr. 3,
Elbstraße Nr. 1 und Nr. 3,
Schulstraße Nr. 44, Nr. 46 und Nr. 47,
Kautzstraße Nr. 1, Nr. 1 a, Nr. 2 und Nr. 4,
Posadowskystraße Nr. 2 und Nr. 2 a,
Scholerstraße Nr. 1, Nr. 1 d und Nr. 2,
Ostermoorer Straße Nr. 1.

3. Städtebauliche Erfordernisse für die Planaufstellung

Durch den Bebauungsplan Nr. 38 wird die beidseitige Bebauung an der Brunsbütteler Straße, der Koogstraße und teilweise der Ostermoorer Straße überplant. Mit einbezogen in den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes werden die Grundstücke an den abgehenden Straßen im Einmündungsbereich hin zur Brunsbütteler und Koogstraße. Das überplante Gebiet ist als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO einzustufen. Im Flächennutzungsplan, 1. Änderung, ist dieses Gebiet gleichfalls als Mischgebiet ausgewiesen. In diesem Bereich ist das Wohnen sowie das Einzelhandelsgewerbe dominierend. Die Gebäude werden überwiegend im Erdgeschoß und teilweise im I. OG gewerblich, im II. OG und DG zu Wohnzwecken genutzt. Etabliert haben sich hier verschiedene Einzelhandelsbetriebe, Einrichtungen des Gemeinbedarfs, Praxen von Anwälten und Ärzten. Darüber hinaus befinden sich hier drei Verbrauchermärkte mit einer Verkaufsfläche unterhalb 1.500 qm. Das Gebiet stellt zur Zeit den zentralen Einkaufsbereich der Stadt Brunsbüttel dar.

Somit ist das Gebiet entsprechend der vorh. Bau- und Nutzungsstruktur als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO einzustufen. Das Ziel der Stadt Brunsbüttel ist, in diesem Bereich die vorh. 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 gem. § 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 in Verbindung mit § 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 Koog- 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 und sonstige Praxen aus dem innerörtlichen Geschäftsbereich verdrängen. Diese Gefahr wird zum einen gesehen, weil derartige Einrichtungen nicht an Ladenschlußzeiten gebunden sind und somit auch in die Lage versetzt werden, erheblich höhere Mieten als üblicherweise für sonstige Einzelhandelsbetriebe zu zahlen sind, zu entrichten.

Von all diesen Betrieben und Einrichtungen des Vergnügungsgewerbes sind insbesondere Lärmbelästigungen durch die Besucher und den erhöhten Kfz-Verkehr zu erwarten.

Diese Beeinträchtigungen gelten insbesondere zur Nachtzeit. Zur Durchsetzung und Verwirklichung der vorgenannten Planungsziele sind weitere Festsetzungen nach § 9 BauGB nicht erforderlich. Der einfache Bebauungsplan mit seinen textl. Festsetzungen reicht aus, um hier die angesprochenen städtebaulichen Fehlentwicklungen im Plangebiet zu verhindern bzw. das Plangebiet in sich zu ordnen. Die Planaufstellung wurde seitens der Stadt Brunsbüttel vorgenommen, weil bereits in einigen Gebäuden der Brunsbütteler Straße sich Spielhallen befinden und nunmehr erneut ein Antrag auf Errichtung einer Spielhalle der Gemeinde zur Stellungnahme vorgelegt worden ist. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 "Brunsbütteler Straße und Koogstraße" werden jedoch die Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO nicht im gesamten Stadtgebiet ausgeschlossen. Diese können sowohl im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 19 "City-Bereich - hier im Kerngebiet - im Bereich des B-Planes Nr. 21 "Gewerbegebiet-Süd" - und im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 23 "Misch-/Gewerbegebiet Eddelaker Straße" errichtet werden.

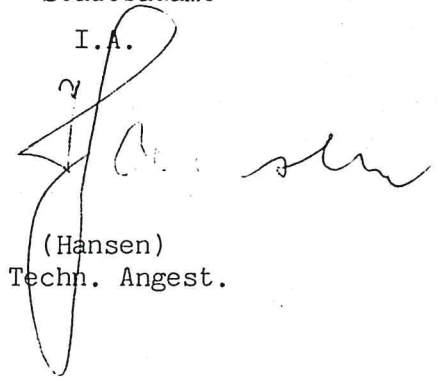
Durch den vorliegenden einfachen Bebauungsplan werden bodenordnende Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch nicht erforderlich. Die Ver- und Entsorgung des bereits bebauten Ortskernes ist durch die vorh. Anlagen (Gas, Strom, Post, Trinkwasser-, Schmutz- und Regenwasserkanalisation) gesichert.

Erschließungsmaßnahmen im Bereich der Straßenverkehrsflächen und öffentlichen Plätze werden durch den Bebauungsplan Nr. 38 "Brunsbütteler Straße und Koogstraße" nicht ausgelöst. Durch die Aufstellung des Bebauungspalnes Nr. 38 "Brunsbütteler Straße und Koogstraße" entstehen der Stadt Brunsbüttel keine Erschließungskosten.

Brunsbüttel, den 14. November 1988

Stadt Brunsbüttel
Der Magistrat
- Stadtbauamt -

I.A.

A large, stylized handwritten signature in black ink, appearing to read 'J. Hansen', is written over the printed name and title.

(Hansen)
Techn. Angest.