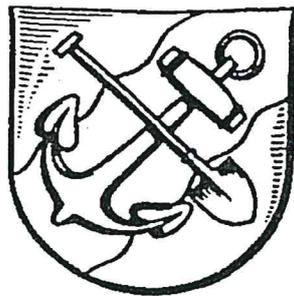
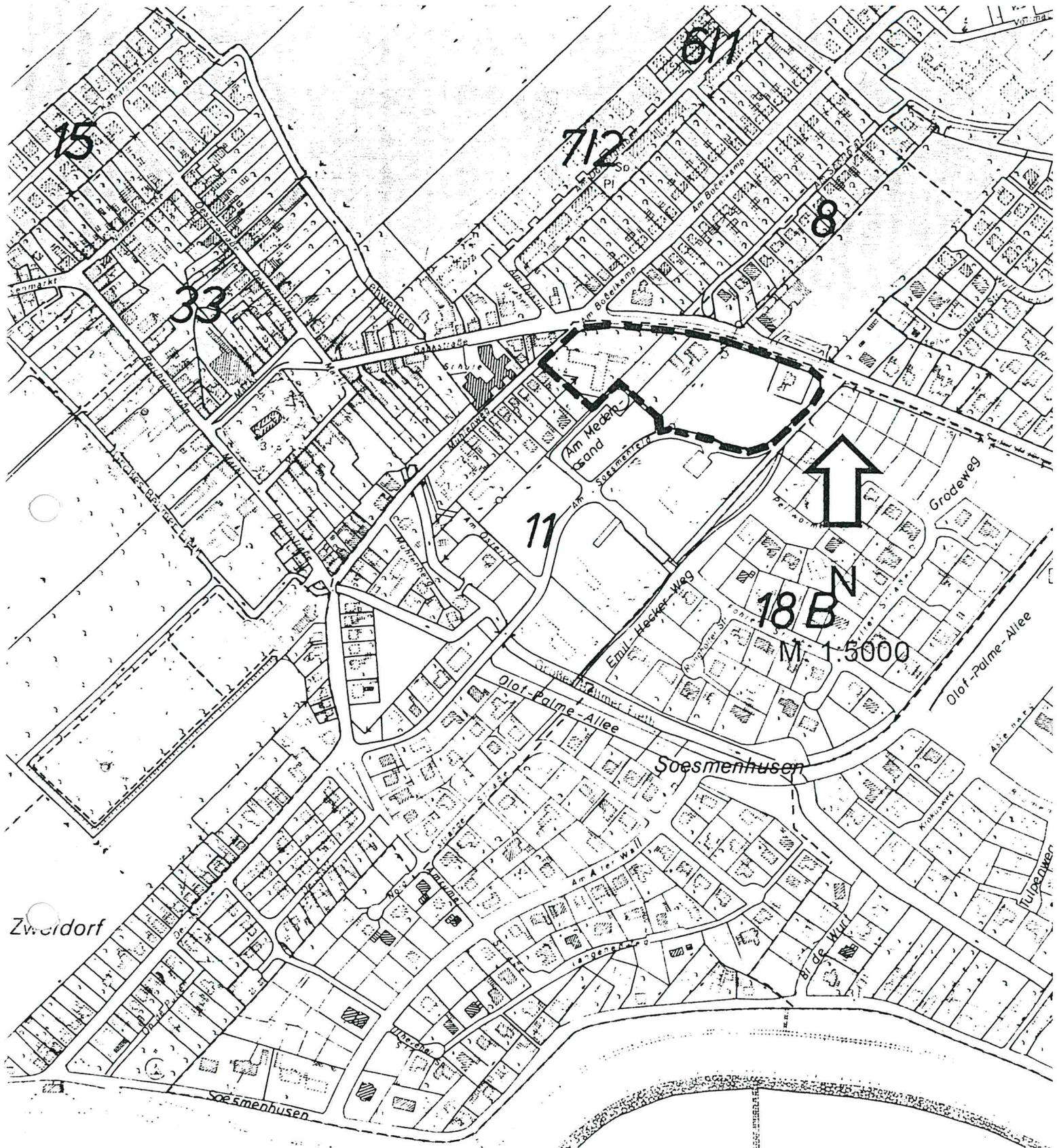


Bebauungsplan Nr. 11
„Soesmenfeld / Deichstraße“
der Stadt Brunsbüttel

3. Änderung



Begründung



Bebauungsplan Nr. 11
„Soesmenfeld / Deichstraße“
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. Ausgleichsregelung gemäß §§ 6 - 8 Landes-
naturschutzgesetz -
12. Einwohnerentwicklung -

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. S. 486))
- Baugesetzbuch - Maßnahmengesetz - in der Fassung vom 28.04.1993
- 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 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Soesmenfeld/Deichstraße“ wurde aus der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Brunsbüttel entwickelt.

2. Beschreibung der Lage und des Umfanges des Bebauungsplangebietes

Der Bebauungsplan Nr. 11 „Soesmenfeld/Deichstraße“, 3. Änderung, wird

im Norden	durch die Süderstraße
im Osten	durch die Straße Am Soesmenfeld
im Süden	durch die Straße Am Soesmenfeld und Am Medemsand sowie die Bebauung am Mühlenweg
im Westen	durch den Mühlenweg

umgrenzt.

Das überplante Gebiet wird im Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung festgesetzt.

3. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Realisierung der Planung nicht erforderlich, da die Erschließungsarbeiten abgeschlossen sind. Zusätzliche Flächen für die Durchführung der Erschließungsarbeiten werden somit nicht benötigt. Darüber hinaus befindet sich der Grund und Boden zum einen im Eigentum der Stadt Brunsbüttel und zum anderen im Eigentum möglicher Investoren. Sollten jedoch bodenordnende Maßnahmen, die derzeit nicht vorhersehbar sind, 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 den §§ 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. 11 „Soesmenfeld/Deichstraße“ wurde aus der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Brunsbüttel entwickelt. Die Urfassung des B-Planes Nr. 11 hat mit Datum vom 25.03.1983 ihre Rechtskraft erlangt. Die Urfassung des B-Planes Nr. 11 hat im wesentlichen die jetzt durch die 3. Änderung überplanten Teilgebiete gleichfalls als allgemeines Wohngebiet für eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung jedoch in sehr differenzierter Form vorgesehen, die bedauerlicher Weise in den vorangegangenen 15 Jahren nicht zur Realisierung gelangte. Aus diesem Grunde soll nunmehr der Bebauungsplan an die derzeitigen aktuellen städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Brunsbüttel zum einen und zum anderen an die ökonomischen Zwänge in der Stadt angepaßt werden. Da zur Zeit ein erheblicher Bedarf nach Grundstücken für eine mehrgeschossige Wohnbebauung in der Stadt besteht, soll das Bauleitverfahren auf der Grundlage des Baugesetzbuches - Maßnahmengesetz - durchgeführt werden. Insoweit besteht derzeit innerhalb der Stadt Brunsbüttel ein dringender Wohnbedarf für o.g. Gebäude mit altengerechten bzw. altenbetreuten Wohnungen, die das Bauleitverfahren nach den Grundsätzen des Maßnahmengesetzes - BauGB - rechtfertigen. Erschließungsanlagen sind weder zu ergänzen noch neu zu erstellen, um die Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 11 „Soesmenfeld/Deichstraße“, 3. Änderung, realisieren zu können. Das überplante Gebiet soll als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt werden. Darüber hinaus soll die künftige Bebauung in mindestens zweigeschossiger maximal dreigeschossiger geschlossener Bauweise erfolgen. Im Bereich der Süderstraße ist derzeit von einem Verkehrsaufkommen von maximal 3.616 Kfz./24 h auszugehen. Aus diesem Grunde werden für die Wohngebäude, die ihre Aufenthaltsräume zur Süderstraße, zum Mühlenweg und zu der Straße „Am Soesmenfeld“ innerhalb eines 25,00 m breiten Bereiches südlich der Süderstraße angeordnet haben, passiv schallhemmende Maßnahmen im Teil B - Text - des B-Planes angeordnet. Eine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke durch diese Planung wird nach Abwägung aller Interessen nicht festgestellt. Aussagen zur Eingriff- und Ausgleichsregelung nach den Grundsätzen des § 8 Landesnaturschutzgesetz sind in der Anlage I zur Begründung niedergeschrieben worden.

5. Verkehrerschließung

Die Erschließung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Soesmenfeld/Deichstraße“ wird durch die Süderstraße, des Mühlenweges und der Straße Am Soesmenfeld sichergestellt. Von der Süderstraße dürfen jedoch je Baugrundstück aus emissionschutzrechtlichen Gründen nur eine Zufahrt angelegt werden. Die erforderlichen öffentlichen Parkplätze sind bereits für dieses Gebiet in der Urfassung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Soesmenfeld/Deichstraße“ in Linksaufstellung an der Straße Am Soesmenfeld angeordnet und zwischenzeitlich erstellt worden. Die erforderlichen Stellplätze hingegen sind auf den Baugrundstücken von den künftigen Investoren bzw. Bauherren und Grundstückseigentümern zu realisieren.

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 Ostertweute zugeführt. Zuständig für die Entsorgung ist die Schleswag Abwasser GmbH, Brunsbüttel.

c) Oberflächenentwässerung

Das anfallende Oberflächenwasser aus dem Gesamtbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Soesmenfeld/Deichstraße“ wird gesammelt und in das Regenwasserkanalnetz der Stadt Brunsbüttel eingeleitet. Von dort gelangt es dann in die vorhandenen Vorfluter.

d) Elektrische Versorgung und Gasversorgung

Die Versorgung des B-Plangebietes mit elektrischer Energie und Erdgas erfolgt durch die Schleswag AG, Rendsburg. Zu der vorhandenen Umspannstation besteht von der Süderstraße eine Zufahrt.

e) Müllbeseitigung

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

f) Feuerlöscheinrichtungen

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

7. Flächenverteilung

Bruttobauland	1,93 ha = 100 %
allgemeines Wohngebiet	1,90 ha = 98 %
Fläche für Versorgungsanlagen	0,03 ha = 2 %

8. Kostenermittlung

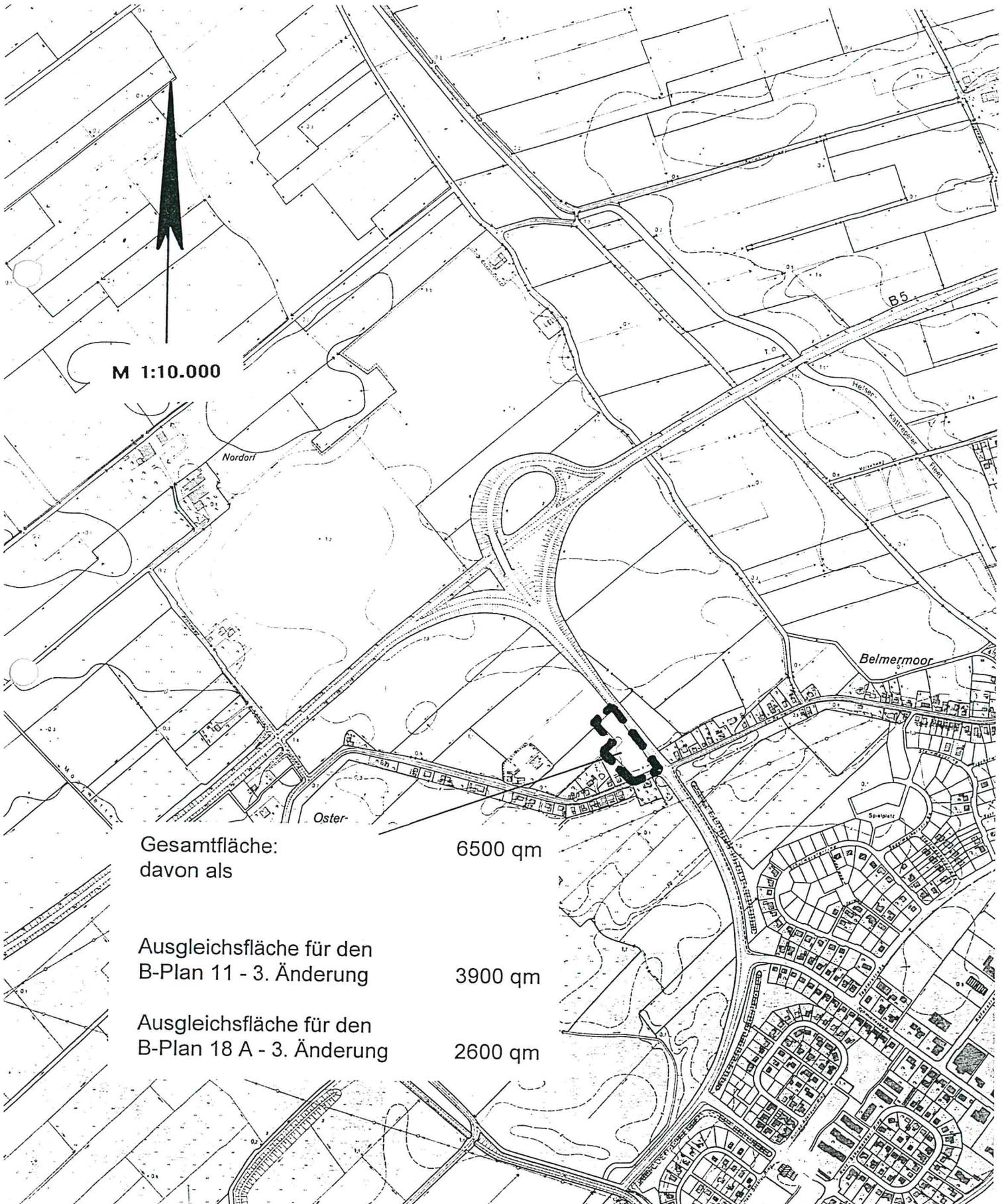
Kosten für die Errichtung der Schmutz- und Regenwasseranschlüsse entstehen nicht, da diese bereits in den 70iger Jahren bei dem Erstausbau der Straße Am Soesmenfeld bzw. Ersterstellung der Kanalisation in Brunsbüttel erstellt wurden.

9. Finanzierung

Haushaltsmittel sind für die Realisierung der Planung nicht bereitzustellen, da die tiefbau-lichen Maßnahmen insgesamt abgeschlossen sind.

Anlage zum Bebauungsplan Nr. 11
„Soesmenfeld / Deichstraße“
3. Änderung

Eingriffs-/Ausgleichsregelung gemäß §§ 6 bis 8 Landesnaturschutzgesetz



Gesamtfläche: 6500 qm
davon als

Ausgleichsfläche für den
B-Plan 11 - 3. Änderung 3900 qm

Ausgleichsfläche für den
B-Plan 18 A - 3. Änderung 2600 qm

10. Durchführung

Die Bebauung der Grundstücke soll kurzfristig erfolgen.

Mit den ersten Bauvorhaben soll bereits in 1997 begonnen werden.

11. Ausgleichsregelung gemäß §§ 6 - 8 Landesnaturschutzgesetz

Der Bebauungsplan Nr. 11 „Soesmenfeld/Deichstraße“ - 3. Änderung - sieht im Grundsatz gegenüber der Urfassung dieses Bebauungsplanes keine wesentlich weitergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Bauflächen) vor, was bereits in der Urfassung des o.g. B-Planes angedacht war. Durch die geringfügige Erhöhung der GRZ von 0,2 bzw. 0,3 (alt) gegenüber der jetzigen Festsetzung von 0,4 (neu) und der GFZ von 0,3 bzw. 0,6 (alt) zu der neuen GFZ von 0,8 ist eine geringfügig höhere Versiegelung des Grund und Bodens gegenüber der Urfassung des B-Planes Nr. 11 „Soesmenfeld/Deichstraße“ möglich. Dieser weitergehende Eingriff in Natur und Landschaft wird durch Bereitstellung einer 3.900 m² großen, teilweise begrünten, ehemaligen landwirtschaftlich genutzten Fläche parallel zur Olof-Palme-Allee ausgeglichen und durch Baulast abgesichert. Darüber hinaus sind die auf den Grundstücken befindlichen Einzelbäume - Durchmesser > 25 cm - zu erhalten und dürfen für die Realisierung von Baumaßnahmen nicht beseitigt werden. Sollte jedoch im Einzelfall die Rodung eines Einzelbaumes erforderlich werden, sind im Verhältnis 1:10 gleichwertige Bäume von dem jeweiligen Investor auf dem Baugrundstück neu anzupflanzen. Nach den vorgenannten Ausführungen sind somit nach Abwägung aller Belange keine Defizite aus der Verpflichtung der §§ 6 - 8 Landesnaturschutzgesetz erkennbar.

12. Einwohnerentwicklung

Zusätzliche Einwohner werden mit der angedachten Planung, resultierend aus der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Soesmenfeld/Deichstraße“, gegenüber der Urfassung dieses Bebauungsplanes nicht erwartet.

Ansonsten haben die Ausführungen der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 11 „Soesmenfeld/Deichstraße“ weiterhin ihre Gültigkeit.

Brunsbüttel, den 05.03.1997

Stadt Brunsbüttel




(Tange)
Bürgermeister