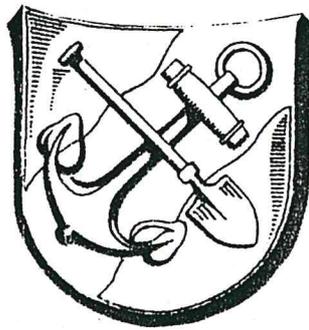


# Bebauungsplan Nr. 16 „Grünanlage Braake und Bildungszentrum“ der Stadt Brunsbüttel

## 5. Änderung

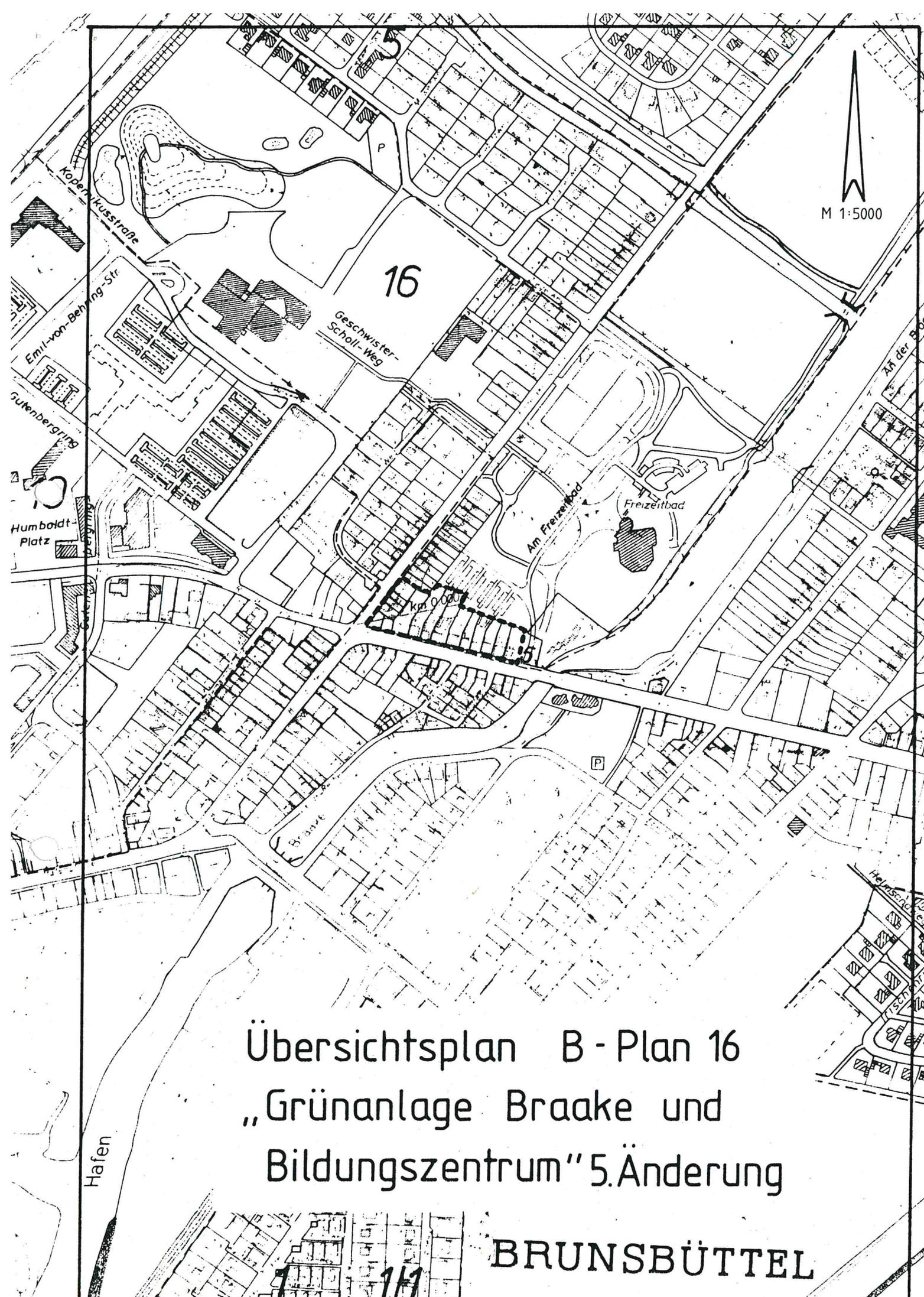


## Begründung

Stand :



*[Handwritten signature]*  
Bürgermeister  
Brunsbüttel, den



M 1:5000

16

Geschwister-Scholl-Weg

Freizeitbad

An Freizeitbad

Km 0,000

Übersichtsplan B-Plan 16  
„Grünanlage Braake und  
Bildungszentrum“ 5. Änderung

BRUNSBÜTTEL

Hafen

1/1

## Inhaltsübersicht

=====

1. Rechtsgrundlagen
2. Beschreibung der Lage und des Umfanges  
des Geltungsbereiches für den Bebauungs-  
plan Nr. 16 "Grünanlage Braake und Bildungs-  
zentrum" 5. Änderung
3. Städtebauliche Erfordernisse für die  
Planaufstellung

### 1. Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen für den Bebauungsplan bilden

- Baugesetzbuch i.d.F. vom 08.12.1986 (BGBI. I S. 2253),
- Baunutzungsverordnung i.d.F. vom 15.09.1977 (BGBI. I S. 1763),  
geändert durch Verordnung vom 19.12.1986 (BGBI. I S. 2665),
- Landesbauordnung Schleswig-Holstein vom 24.02.1983  
(GVOBl. Schl.-Holst. S. 86),
- Planzeichenverordnung vom 30.07.1981 (BGBI. I S. 833).

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 16 "Grünanlage Braake und Bildungszentrum", 5. 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. 16 "Grünanlage Braake und Bildungszentrum", 5. Änderung

Folgende Grundstücke werden durch den Bebauungsplan überplant:

Koogstraße Nr. 1 bis Nr. 21,  
Eddelaker Straße Nr. 4 bis Nr. 10.

### 3. Städtebauliche Erfordernisse für die Planaufstellung

Durch den Bebauungsplan Nr. 16 "Grünanlage Braake und Bildungszentrum", 5. Änderung werden die Grundstücke Koogstraße Nr. 1 bis Nr. 21 und Eddelaker Straße Nr. 4 bis Nr. 10 überplant.

Das überplante Gebiet ist im Bebauungsplan Nr. 16 "Grünanlage Braake und Bildungszentrum" sowie in der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes als "Mischgebiet" gemäß § 6 BauNVO festgesetzt bzw. ausgewiesen worden.

Die Gebäude werden in der Koogstraße im Erdgeschoß gewerblich (Läden) und im I. OG bzw. im Dachgeschoß zu Wohnzwecken genutzt. In der Eddelaker Straße hingegen werden die Gebäude zur Zeit im EG und im DG ausschließlich bewohnt.

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 im Interesse eines attraktiven Geschäftsbereiches die Verdrängung von Nutzungen 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 § 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. 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 Koogstraße und Eddelaker 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 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. 16 "Grünanlage Braake und Bildungszentrum", 5. Änderung kann mit seinen textlichen Festsetzungen den hier aufgezeigten städtebaulichen Fehlentwicklungen entgegenwirken und das Plangebiet in sich ordnen. Die Planaufstellung wurde seitens der Stadt Brunsbüttel vorgenommen, weil sich bereits in einigen Gebäuden der Koogstraße Spielhallen befinden und nunmehr erneut ein Antrag auf Errichtung einer Spielhalle der Gemeinde zur Stellungnahme vorgelegt worden ist. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Grünanlage Braake und Bildungszentrum", 5. 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 "City-Bereich" - 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 Nr. 16, 5. Änderung 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. 16 "Grünanlage Braake und Bildungszentrum", 5. Änderung nicht ausgelöst. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Grünanlage Braake und Bildungszentrum", 5. Änderung entstehen der Stadt Brunsbüttel keine Erschließungskosten.

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 16 "Grünanlage Braake und Bildungszentrum" mit Begründung behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

Brunsbüttel, den 17. Mai 1988

Stadt Brunsbüttel  
Der Magistrat  
Stadtbauamt

I.A.

*Hansen*

(Hansen)  
Techn. Angest.