

**Bebauungsplan Nr. 18A  
„Soesmenhusener Land/Altenhafen“  
8. vereinfachte Änderung  
der Stadt Brunsbüttel**



Begründung

## Inhaltsverzeichnis

|   |           |
|---|-----------|
| <b>Allgemein .....</b>  | <b>3</b>  |
| <b>1. Beschreibung der Lage und des Umfanges des Bebauungsplangebietes.....</b> | <b>4</b>  |
| <b>2. Planungsanlass .....</b>  | <b>5</b>  |
| <b>3. Art und Maß der baulichen Nutzung.....</b>                                | <b>6</b>  |
| <b>4. Ver- und Entsorgung .....</b>   | <b>6</b>  |
| a) Wasserversorgung .....   | 6         |
| b) Abwasserbeseitigung.....   | 7         |
| c) Oberflächenentwässerung .....  | 7         |
| d) Elektrische Versorgung und Gasversorgung.....                                | 7         |
| e) Abfallentsorgung .....   | 8         |
| f) Feuerlöscheinrichtungen .....  | 8         |
| <b>5. Beteiligung von Kindern und Jugendlichen.....</b>                         | <b>9</b>  |
| <b>6. Lärm.....</b>   | <b>9</b>  |
| <b>7. Verkehrserschließung.....</b>   | <b>9</b>  |
| <b>8. Eingriffs- und Ausgleichsregelung .....</b>                               | <b>9</b>  |
| <b>9. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens.....</b>                       | <b>9</b>  |
| <b>10. Zusammenfassung.....</b>   | <b>10</b> |

## Allgemein

Der Begründung eines Bauleitplans (Bebauungsplan und Flächennutzungsplan) ist gemäß § 2a Baugesetzbuch – BauGB – vom 20.07.2004 ein Umweltbericht beizufügen.

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau – EAG Bau) vom 23.06.2004 wird im Bauleitverfahren eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden. Die Ergebnisse sind in einem Umweltbericht darzulegen.

In diesem Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 A wird das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB angewendet, so dass sowohl auf einen Umweltbericht als auch auf die Erstellung eines Grünordnungsplans verzichtet werden kann (§ 1a Abs.3 Satz 5 BauGB). Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt und es werden keine Verhältnisse geschaffen die eine Zulässigkeit von Vorhaben begründen, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen. Schutzgüter gemäß §1 Abs.6 Nr.7 b BauGB sind nicht betroffen (§ 13 Abs.3 BauGB).

## Rechtsgrundlagen

### Rechtliche Grundlagen für den Bebauungsplan bilden:

-**Baugesetzbuch** - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414)

-**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 (GVObI. 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 (GVObI. Sch.-H. S. 215), zuletzt geändert durch LVO vom 18.07.2003 (GVObI. 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

## 1. Beschreibung der Lage und des Umfanges des Bebauungsplangebietes

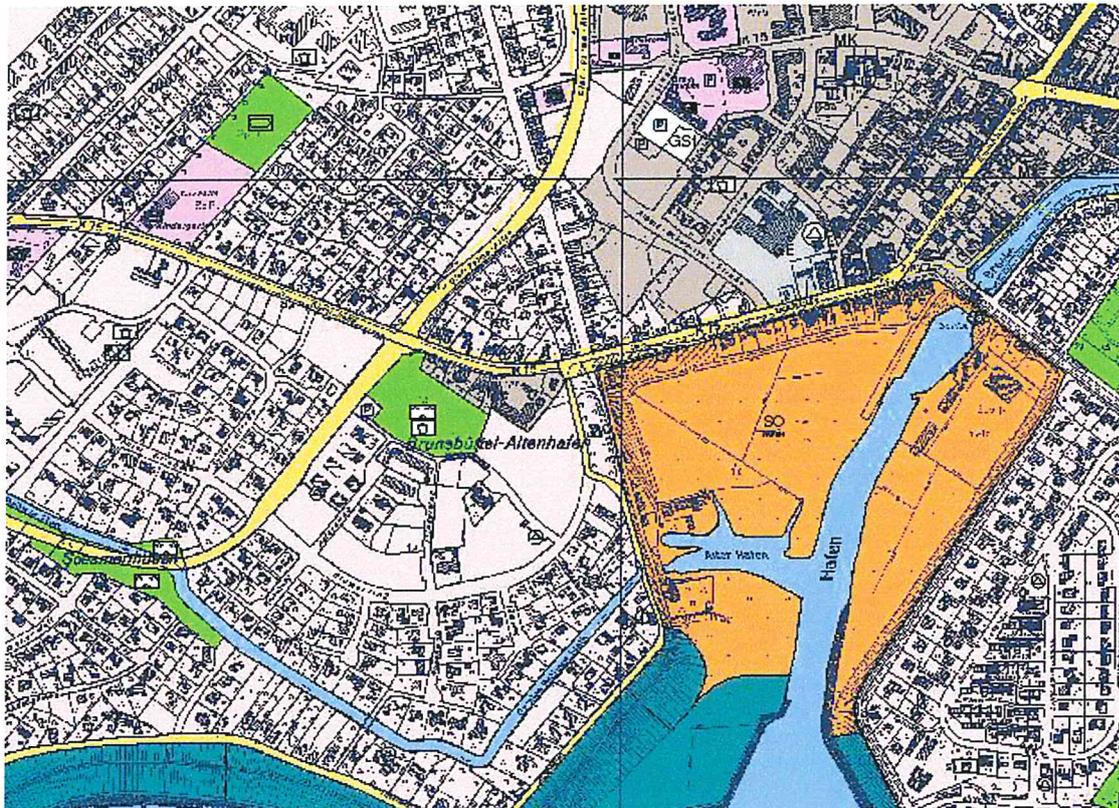
Der Bebauungsplan Nr. 18 A „Ursprungsplan“ umfasst das Gebiet zwischen Süd-  
erstraße, Olof- Palme- Allee, Landesdeich und Alter Hafen und stammt aus dem  
Jahre 1982.

Der eigentliche Änderungsbereich befindet sich unmittelbar am Blumenring zwi-  
schen Fliederweg und Narzissenweg. Der Bebauungsplan Nr. 18 A „Soesmenhu-  
sener Land/ Altenhafen“ - 8. vereinfachte Änderung wird wie folgt umgrenzt:

|           |   |
|-----------|---|
| im Norden | durch den Fuß- und Radweg zwischen Fliederweg und Narzissenweg, |
| im Osten  | durch den Narzissenweg,   |
| im Süden  | durch den Blumenring und  |
| im Westen | durch den Fliederweg.   |

Die Größe des Plangebiets beträgt 15.942 m<sup>2</sup>.

Abb.1 Auszug aus dem Flächennutzungsplan, unmaßstäblich



## **2. Planungsanlass**

Seit 1982 ist der Bebauungsplan Nr. 18 A bereits mehrfach auch an dieser Stelle geändert worden. Ursprünglich war am Blumenring eine Bauweise in Staffelgeschossen vorgesehen, die aber nur von einem Bauherrn verwirklicht wurde. Daraufhin wurde der Bebauungsplan in eine zwei- bis dreigeschossige Bauweise abgeändert, um eine Vermarktung herbeizuführen (2. Änderung, 18.10.1995). Eine Baulinie sollte dem Straßenzug ein gleichmäßiges Gesicht geben. In dieser 2. Änderung wurden auch die Straßenfronten am Blumenring nördlich vom Narzissenweg und westlich vom Fliederweg angepasst.

Sowohl das Gebiet nördlich des Narzissenweges (5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18A) als auch das Gebiet westlich des Fliederweges (7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 A) sind bereits neu überplant. Es wurden nur noch ein-, maximal zweigeschossige Bauweisen festgesetzt, die innerhalb von Baugrenzen mehr Spielraum zulassen. Zwischen Narzissenweg und Blumenring war das Gebiet innerhalb kürzester Zeit mit Einfamilienhäusern bebaut.

In den letzten Jahren gab es vermehrt Anfragen für eine Bebauung zwischen Fliederweg und Narzissenweg; gerne in eingeschossiger Bauweise. Auch größere Grundstücke sind durchaus gefragt. Die bis vor ein paar Monaten noch freien Grundstücke an der Segelmacherstraße/ Reepschlägerstraße und am Boy- Lornsen- Ring sind mittlerweile verkauft, so dass auch hier keine Alternative mehr besteht. Um der Nachfrage gerecht werden zu können und um das Gebiet baulich abzuschließen, ist eine Überplanung der Flächen notwendig.

Ziel soll die Bereitstellung von Grundstücken sein, auf denen der Einfamilienhaus-Bauherr das passende für sich findet.

### Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan weist für den gesamten Bebauungsplan Nr. 18 A Wohnflächen aus, so dass die vereinfachte Bebauungsplanänderung gemäß § 8 Abs.2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

### **3. Art und Maß der baulichen Nutzung**

#### Art der baulichen Nutzung

- Allgemeines Wohngebiet - § 4 BAuNVO

#### Maß der baulichen Nutzung

Im nördlichen, bereits bebauten Teil der Änderung bleibt das Maß der baulichen Nutzung bestehen. Damit wird der Bestand abgesichert. Hier bleibt die Zweigeschossigkeit weiter zwingend, ebenso die Geschossflächenzahl GFZ mit 0,6. Die Grundflächenzahl GRZ bleibt mit 0,3 als Höchstmaß bestehen. Baugrenze und offene Bauweise ändern sich nicht.

Die Festsetzungen auf dem bebauten Grundstück Ecke Blumenring/ Fliederweg (Blumenring 14) bleiben bestehen. Hier wird die Baulinie zur Baugrenze, da eine geschlossene Baulinie zum Blumenring durch die geplante Einfamilienhausbebauung nicht länger haltbar ist.

Die restliche Fläche wird in 13 Grundstücke unterteilt, auf der eingeschossige Wohnhäuser errichtet werden dürfen. Damit soll nun eine Vermarktung sichergestellt werden. Die Grundflächenzahl bleibt bei 0,3 bestehen, ebenso die offene Bauweise. Die Geschossflächenzahl kann bei eingeschossigkeit nicht länger festgesetzt werden. Der Zuschnitt der Grundstücke erfolgt so, dass bis auf drei Grundstücke alle anderen von den umliegenden Straßen erschlossen werden können. Vom Blumenring wird es mittig zwischen Fliederweg und Narzissenweg eine private, 5 m breite Zufahrt zu den zwei Hinterliegergrundstücken Nr. 6 und Nr. 7 geben. Am Fliederweg wird Grundstück Nr. 5 mit einer privaten Zufahrt erschlossen (Pfeifenkopfgrundstück). Um den zukünftigen Bauherrn des Grundstücks Nr. 5 bei der Ausnutzung seines Baugrundstückes gegenüber den anderen nicht zu benachteiligen, wird die Versiegelung der Zufahrt nicht auf die überbaubare Grundstücksfläche (GRZ) des eigentlichen Baugrundstückes angerechnet. Der Wall am Blumenring wird entfernt und der darauf liegende Fußweg aufgehoben und direkt im Anschluss an die Fahrbahn des Blumenrings neu angelegt. Dadurch werden die Grundstücke ca. 3,5 m nach Süden größer. Die Baugrenze wird dieser Tatsache angepasst und bis auf 3 m an die heutige Grenze herangelegt. Am Fliederweg und am Narzissenweg wird die Baugrenze von ursprünglich 5 m auf 3 m im Bereich der neuen Grundstücke reduziert, um der individuellen Ausnutzung der Grundstücke gerecht werden zu können.

Auf Festsetzungen zur äußerlichen Gestaltung der Gebäude wird verzichtet, um individuelles Bauen zu ermöglichen.

### **4. Ver- und Entsorgung**

#### a) Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Wasserverband Süderdithmarschen. In dem Bereich verläuft eine Leitung DN 150 und mehrere Leitungen DN 100.

**Abb.2 Leitungen des Wasserverbands, unmaßstäblich**



**b) Abwasserbeseitigung**

Das Abwasser wird dem Schmutzwassersystem der Abwassergesellschaft Brunsbüttel ABG zugeführt. Die ABG wird vor Baubeginn rechtzeitig informiert.

**c) Oberflächenentwässerung**

Das anfallende Oberflächenwasser aus dem Bereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 A „Soesmenhusener Land/ Altenhafen“ wird gesammelt und in das Regenwasserkanalnetz der Stadt Brunsbüttel eingeleitet. Von dort gelangt es dann in die vorhandene Vorflut (Großes Belmer Fleth).

**d) Elektrische Versorgung und Gasversorgung**

Für die Versorgung mit Energie ist die E.ON Hanse AG zuständig. Das ehemals festgelegte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist nicht länger notwendig. Dies haben Absprachen mit der E.ON Hanse AG bereits im Verfahren zur 7. Änderung ergeben.

Eine nachrichtliche Übernahme der Breitbandkabel der Kabel Deutschland ist nicht notwendig, da die Kabel keinen Schutzstreifen aufweisen und problemlos bei Bedarf verlegt werden könnten. Die Leitungsträger werden rechtzeitig vor Baubeginn informiert.

e) Abfallentsorgung

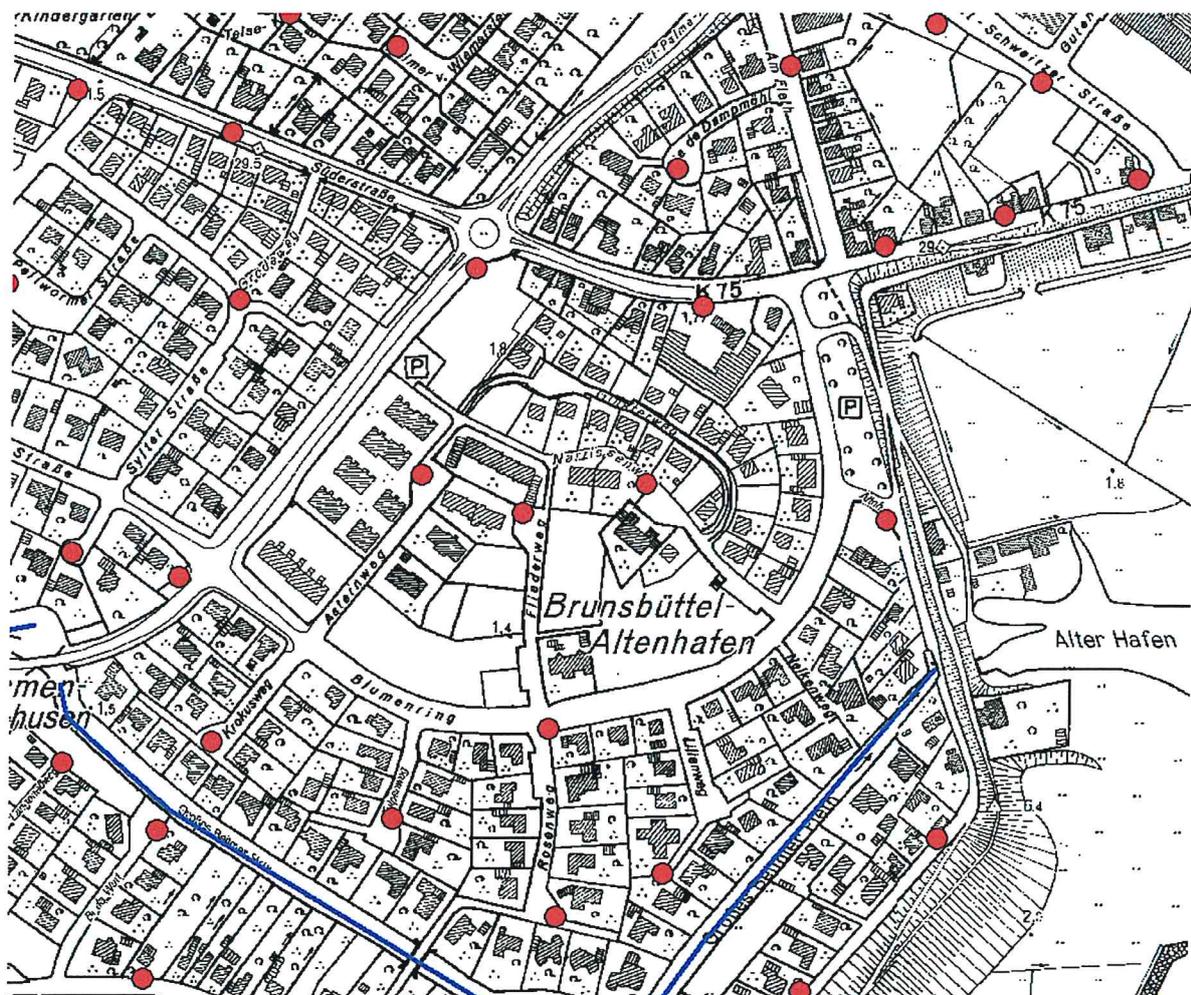
Für die Abfallbeseitigung ist der Kreis Dithmarschen zuständig. Die entsprechende Satzung kann bei der Stadtverwaltung Brunsbüttel eingesehen werden.

Es ergeben sich für die Abfallwirtschaftsgesellschaft Dithmarschen AWD keine Probleme. Die Bewohner der Grundstücke Nr. 5, 6 und 7 müssen am Abfuhrtag die Müllbehälter an die Straßen bringen, da die privaten Stichwege nicht von Müllfahrzeugen befahren werden können.

f) Feuerlöscheinrichtungen

Feuerlöscheinrichtungen wie Hydranten und das Fleth sind in unmittelbarer Nähe ausreichend vorhanden.

Abb.3 Auszug aus dem Hydrantenplan, unmaßstäblich



## **5. Beteiligung von Kindern und Jugendlichen**

Entsprechend des Beschlusses der Ratsversammlung vom 11.6.2003 sind Kinder und Jugendliche durch den Bürgermeister projektbezogen zu beteiligen.

Die Stadt Brunsbüttel plant aufgrund der demografischen Entwicklung in näherer Zukunft mehrere Projekte, die sowohl Kinder aber auch Senioren ansprechen sollen. Ein neuer Kinderspielplatz, im Ursprungsplan war einer vorgesehen, entsteht durch diese Änderung nicht, da im Zuge der 5. Änderung ein Spielplatz errichtet wurde.

## **6. Lärm**

Durch die Anlage von Wohngebäuden wird nicht mehr Geräusentwicklung als schon vorhanden erwartet. Die zukünftigen Bewohner müssen nicht geschützt werden, da in dem gesamten Gebiet keine störenden Betriebe o.ä. vorkommen.

## **7. Verkehrserschließung**

Die äußere Erschließung des überplanten Gebietes wird durch Olof-Palme-Allee, Süderstraße, Hafenstraße und Blumenring sichergestellt. Des Weiteren sind Narzissenweg und Fliederweg und die privaten Stichwege für die Erschließung vorgesehen. Der Fußweg auf dem Wall wird aufgehoben, damit die zukünftigen Bewohner nicht belästigt werden. Der Wall wird entfernt und der Fußweg neu direkt an der Straße angelegt. Parkplätze stehen am Fliederweg und am Narzissenweg zur Verfügung und sind privat auf den Grundstücken einzurichten. Ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sichert die private Erschließung ab.

## **8. Eingriffs- und Ausgleichsregelung**

Für den Bereich wird kein Grünordnungsplan aufgestellt. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, wenn die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren. Der Bebauungsplan hat seit 1982 Bestand und hat eine Wohnnutzung in dem Bereich in größerem Umfang vorgesehen.

## **9. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens**

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Realisierung der Planung aller Voraussicht nach nicht erforderlich. Aus heutiger Sicht ist nicht erkennbar, dass ein Grunderwerb für den Ausbau von Erschließungsanlagen getätigt werden muss. Sollten jedoch wider Erwarten bodenordnende Maßnahmen erforderlich werden, finden die §§ 45 ff. 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.

## 10. Altlasten

Gemäß dem Altlastenerlass des IM und MUNF „Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, in der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ vom 05.März 2001 (Amtsblatt S.H. 2001, S. 182) sind Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind (z.B. Altlasten), zu kennzeichnen (s. Punkt 2.4 des Erlasses). Außerdem muss die Begründung hinreichende Aussagen zur Bodenbelastung und zu ihrer Vereinbarkeit mit der zukünftigen Nutzung oder über ihre Beseitigung enthalten (s. Punkt 2.2, 2.4 und 2.7 des Erlasses). Altlastverdächtige Flächen geben gemäß Altlastenerlass Anlass zu einer Nachforschung wegen Bodenbelastungen, bei der sich die Gemeinde gezielt Klarheit verschaffen muss über Art und Umfang der Bodenbelastung sowie über das Gefahrenpotential (s. Punkt 2.1 des Erlasses).

Sollten begleitend zu Bauvorhaben, zu Flächennutzungs-, Bauleit-, Bebauungsplanungen oder für sonstige Zwecke maschinen getriebene Bohrungen oder geophysikalische Untergrundmessungen durchgeführt werden (Baugrundstabilität, Untergrundverhältnisse usw.), so sind die Bohrungen vor Bohrbeginn beim Staatlichen Geologischen Dienst anzuzeigen und die Bohrergebnisse (Schichtenverzeichnisse, Mess- und sonstige Untersuchungsergebnisse) nach Abschluss der Bohrarbeiten an das Geologische Landesarchiv im LANU SH weiterzureichen.

Im Bereich der 8. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 A sind keine Altlasten bekannt.

## 11. Zusammenfassung

Mit der Aufstellung der 8. vereinfachten Änderung wird keine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs.4 BauGB erforderlich. Ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB ist daher nicht zu erstellen.

Bei der Beteiligung der Öffentlichkeit wird darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Die Änderung des Bebauungsplans kann ohne Probleme durchgeführt werden. Die vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB ist gerechtfertigt, da es sich um Flächen handelt, die im gleichen Maße schon überplant waren. Es ist nicht zu erwarten, dass durch die Bebauung mit Einfamilienhäusern der Umwelt geschadet wird. Für das Quartier wird es von Vorteil sein, dass die Bautätigkeiten auf kurze Sicht endlich abgeschlossen werden können.

Brunsbüttel, den 27.06.2007  
Stadt Brunsbüttel



  
(Hansen)  
Bürgermeister