

Bebauungsplan Nr. 27
„Wohn-/Mischgebiet Westerbüttel“
der Stadt Brunsbüttel

11. Änderung



Begründung



M. 1:5000



Spielplatz
27

23

24

35

35

Übersichtsplan Bebauungsplan Nr. 27
"Wohn-/Mischgebiet Westerbüttel"
11. Änderung

Inhaltsverzeichnis

1. Rechtsgrundlagen
2. Beschreibung der Lage und des Umfanges des
Bebauungsplangebietes
3. Planungsanlaß
4. Art und Maß der baulichen Nutzung
5. Verkehrserschließung
6. Ver- und Entsorgung
7. Flächenverteilung
8. Kostenermittlung
9. Finanzierung
10. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens
11. Durchführung
12. Ausgleichsregelung gemäß § 8 Landes-
naturschutzgesetz -
13. Einwohnerentwicklung -
14. Nachweis der erforderlichen Stellplätze -

1. Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen für den Bebauungsplan bilden

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geänd. durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG v. 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Landesbauordnung Schleswig-Holstein in der Fassung vom 11.07.1994 (GVOBl. Sch.-H. S. 321)
- Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Gesetz zum Schutz der Natur - Landesnaturschutzgesetz - in der Fassung vom 16.06.1993 (GVOBl. Sch.-H. S. 215), zuletzt geändert durch LVO vom 16.06.1998 (GVOBl. Sch.-H. S. 210)

2. Beschreibung der Lage und des Umfanges des Bebauungsplangebietes

Der Bebauungsplan Nr. 27 „Wohn-/Mischgebiet Westerbüttel“, 11. Änderung wird

im Norden	durch die Eddelaker Straße,
im Osten	durch die Westgrenze des Bebauungsplanes Nr. 23 „Misch-/ Gewerbegebiet Eddelaker Straße“,
im Süden	durch die Bebauung an der Schmiedestraße und
im Westen	durch die Töpferstraße
umgrenzt.	

3. Planungsanlaß

Die 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Wohn-/Mischgebiet Westerbüttel“ ist gem. § 8, Abs. 2 BauGB aus der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Brunsbüttel entwickelt worden.

Gemäß der geänderten Stadtentwicklungsplanung sollen die Mischgebietsflächen an der Südostseite der Töpferstraße nicht länger für kleingewerbliche Betriebe vorgehalten werden.

Eine Parzellierung und kleinteilige Mischbebauung kann nur durch die Anlage zweier neuer Stichstraßen erreicht werden. Gleichzeitig wird das Maß der baulichen Nutzung auf eine eingeschossige, offene Bauweise festgesetzt. Vorgesehen sind an der Töpferstraße Einzel- oder Doppelhäuser und in den rückwärtigen Bereichen nur Einzelhäuser. Ein Sichtschutzwall schirmt das Gebiet gegen das östlich angrenzende Gewerbegebiet ab.

Der vorhandene Gewerbebetrieb im Norden an der Eddelaker Straße wird planungsrechtlich gesichert.

4. Art und Maß der baulichen Nutzung

Das überplante Gebiet (ca. 3.3 ha) wird als Mischgebiet gemäß § 6 Baunutzungsverordnung festgesetzt.

Diese Festsetzung ist aus dem bestehenden B-Plan (Urfassung) übernommen. Im Mischgebiet sind die nach § 6 (2) Nr. 6 - 8 BauNVO zulässigen Nutzungen gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig. Die nach § 6 (3) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Ihre Zulassung würde die ruhige Wohnlage auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Töpferstraße stören.

Die Festsetzungen im Mischgebiet werden in dem Bereich zwischen dem städtischen Kindergarten und dem Flurstück 26/35 geändert. Hier ist jetzt eine eingeschossige, offene Bauweise (Einzel- und Doppelhäuser) mit einer Grundflächenzahl von 0.4 zulässig. Die Baugrenzen ermöglichen eine angemessene Bebauung und die ursprünglich vorgesehenen Anpflanzungsbindungen fallen für diesen Bereich weg.

5. Verkehrerschließung

Die äußere Erschließung der überplanten Flächen der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Wohn-/Mischgebiet Westerbüttel“ erfolgt über die Töpferstraße. Der Verkehr auf der Eddelaker Straße hat Vorfahrt, an der Schmiedestraße gilt die Rechts-Vor-Links-Regelung.

Die innere Erschließung wird sichergestellt durch zwei neue Stichstraßen. Die Töpferstraße ist den Stichwegen gegenüber vorfahrtberechtigt, dieser Zustand wird durch eine Fortführung des Gehweges und Absenken der Bordsteine im Bereich der Einfahrten erreicht (§ 10 StVO).

Durch den Städtischen Kindergarten und die zu erwartende Bebauung mit Einzelhäusern, soll zur Verkehrsberuhigung die Töpferstraße zur Tempo 30 Zone erklärt werden.

Im Gegensatz zur Urfassung, die noch einen Verbindungsweg zwischen der Schmiedestraße hinter dem Kindergarten bis zur Töpferstraße vorsieht, wird in der geänderten Fassung dieser Weg nicht mehr berücksichtigt.

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 Schlesweg Abwasser GmbH, Brunsbüttel.

c) Oberflächenentwässerung

Das anfallende Oberflächenwasser aus dem Gesamtbereich der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Wohn-/Mischgebiet Westerbüttel“ wird gesammelt und in das Regenwasserkanalnetz der Stadt Brunsbüttel eingeleitet. Von dort gelangt es dann in die vorhandenen Vorfluter.

d) Elektrische Versorgung, Gasversorgung und Fernwärmeversorgung

Die Versorgung des B-Plangebietes mit elektrischer Energie und Erdgas erfolgt durch die Schlesweg.

e) Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung wird durch die Satzung des Kreises Dithmarschen geregelt. Da die Stichwege nicht von den Müllfahrzeugen befahren werden können, werden an der Töpferstraße Sammelplätze im Bereich der Parkbuchten eingerichtet.

f) Feuerlöscheinrichtungen

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

7. Flächenverteilung

Bruttobauland	32.695 m ²	=	100,0%
Mischgebiet	32.114 m ²	=	98,2%
Öffentliche Verkehrsfläche	581 m ²	=	1,8%

8. Kostenermittlung

Die Kosten für die Erstellung der Erschließungsanlagen als auch die Verlängerung des Sichtschutzwalles werden noch ermittelt.

Die Fläche des Sichtschutzwalles wird von den zukünftigen Eigentümern zu einem geringeren Preis erworben, bepflanzt und gepflegt. Die Aufschüttung erfolgt durch die Stadt Brunsbüttel.

9. Finanzierung

Die Finanzierung dieser Maßnahme erfolgt mit Städtebauförderungsmitteln aus dem Treuhandkonto der Stadt Brunsbüttel.

10. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Realisierung der Planung nicht erforderlich, denn der Grund und Boden befindet sich im Eigentum der Stadt Brunsbüttel. Sollten jedoch bodenordnende Maßnahmen, die derzeit nicht vorhersehbar sind, erforderlich werden, finden die §§ 45 ff. Baugesetzbuch (BauGB) sowie §§ 80 ff und 85 ff BauGB Anwendung.

11. Durchführung

Die Bebauung der Grundstücke und Erstellung der Erschließungsanlagen soll im Frühjahr 2000, spätestens jedoch nach Abschluß des Bauleitverfahrens, erfolgen.

12. Ausgleichsregelung gemäß § 8 Landesnaturschutzgesetz

Der Bebauungsplan Nr. 27 „Wohn-/Mischgebiet Westerbüttel“, 11. Änderung, sieht gegenüber der Urfassung dieses Bebauungsplanes keine weitergehenden Flächenversiegelungen vor, so daß Ausgleichsmaßnahmen nach den Grundsätzen der §§ 6 - 8 Landesnaturschutzgesetz nicht erforderlich sind.

Es gilt darüber festzustellen, daß der Eingriff in Natur und Landschaft über das Maß dessen nicht hinausgeht, was in der Urfassung des B-Planes Nr. 27 „Wohn-/Mischgebiet Westerbüttel“ bereits angedacht war. Ergänzend hierzu gilt es anzumerken, daß auf den Grundstücken nunmehr im wesentlichen freistehende Einzelhäuser entstehen, die eine großzügige Durchgrünung der privaten Gartenflächen zulassen. Insoweit sind Defizite aus der gesetzlichen Verpflichtung der §§ 6 - 8 Landesnaturschutzgesetz nicht erkennbar.

13. Einwohnerentwicklung

Zusätzliche Einwohner werden durch Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Wohn-/Mischgebiet Westerbüttel“, 11. Änderung, gegenüber der Urfassung dieses Bebauungsplanes nicht erwartet.

14. Nachweis der erforderlichen Stellplätze

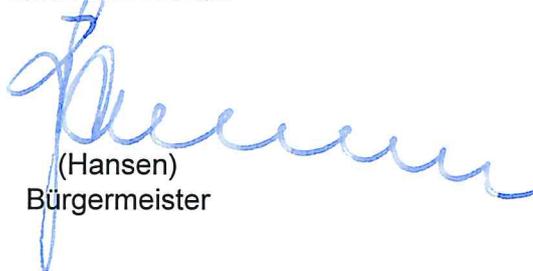
Die gemäß Stellplatzerlaß erforderlichen Stellplätze für die entstehende Wohnbebauung sind auf den Grundstücken auszuweisen bzw. dort von den jeweiligen Eigentümern zu erstellen.

Öffentliche Parkplätze stehen im Bereich der Töpferstraße auf parallel angeordneten Parkstreifen zur Verfügung.

Brunsbüttel, 15.03.2000

Stadt Brunsbüttel




(Hansen)
Bürgermeister