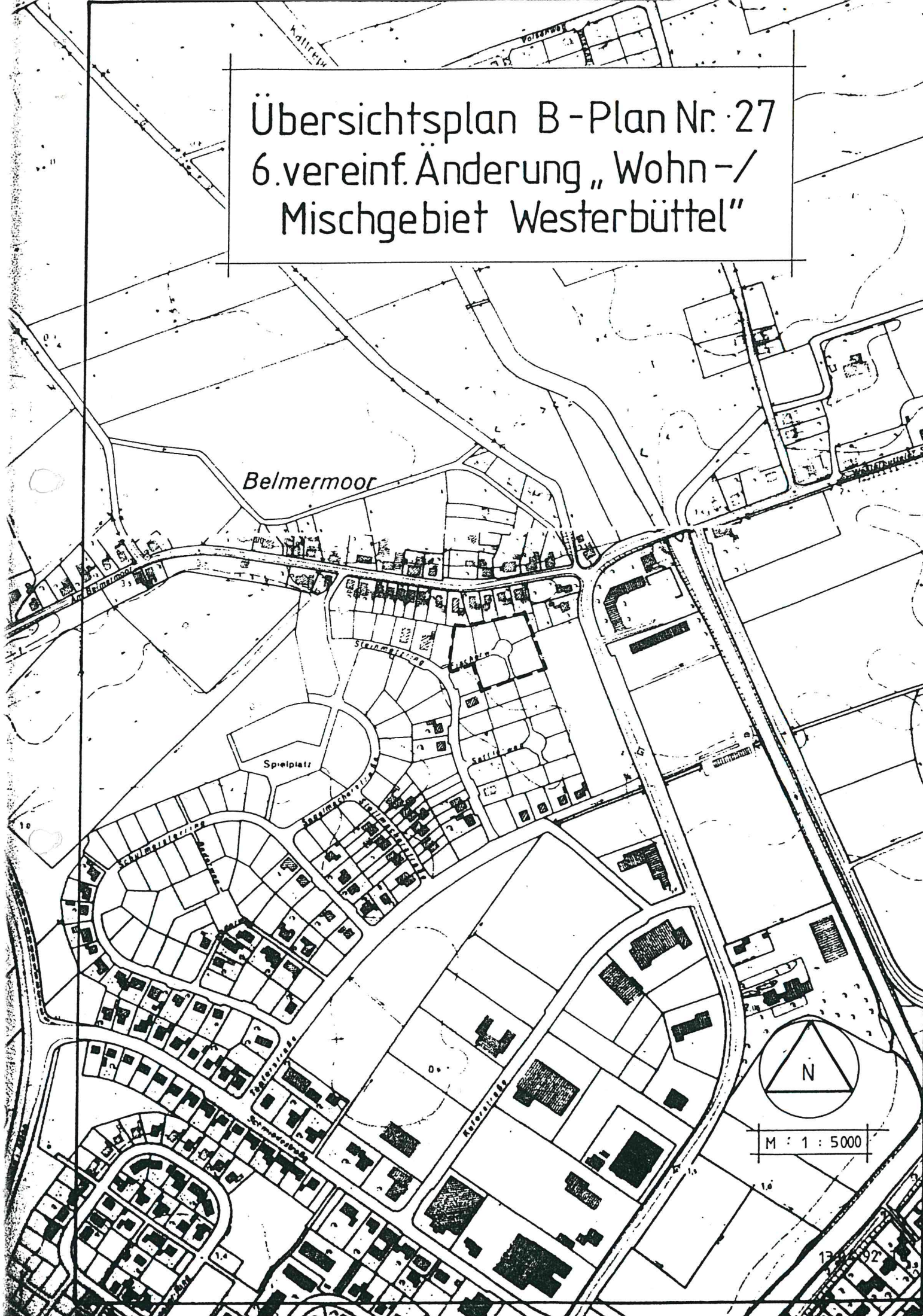


Bebauungsplan Nr. 27
„Wohn-/ Mischgebiet Westerbüttel “
der Stadt Brunsbüttel
6. Änderung



Begründung

Übersichtsplan B-Plan Nr. 27
6. vereinf. Änderung „Wohn-/
Mischgebiet Westerbüttel“



Inhaltsverzeichnis

1. Rechtsgrundlagen
2. Beschreibung der Lage und des Umfanges des Bebauungsplan-
gebietes
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

1. Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen für den Bebauungsplan bilden

- Baugesetzbuch in der Fassung vom 08.12.1986, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
- Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990,
- Landesbauordnung Schleswig-Holstein vom 24.02.1983,
- Planzeichenverordnung vom 18.12.1990,
- DIN 18005 vom Mai 1987,
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege i.d.F. vom 19.11.1982.

Mit Beschluß der Ratsversammlung vom 11.03.1992 wurde für den Bebauungsplan Nr. 27 "Wohn-/Mischgebiet Westerbüttel", 6. Änderung, der Aufstellungsbeschluß gefaßt. Der obengenannte Bebauungsplan ist aus der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelt.

2. Beschreibung der Lage und des Umfanges des Bebauungsplangebietes

Der Bebauungsplan Nr. 27 "Wohn-/Mischgebiet Westerbüttel", 6. Änderung, wird

- | | | |
|-----------|---|---|
| im Norden | : | durch die südliche Grenze der Grundstücke Am Belmermoor, |
| im Osten | : | durch eine im Abstand von 55 m westlich der Eddelaker Straße verlaufende Linie, |
| im Süden | : | durch eine im Abstand von 55 m parallel zum Fischerweg verlaufende Linie und |
| im Westen | : | durch die örtliche Grundstücksgrenze der Bebauung am Steinmetzring, |

umgrenzt. Das Gebiet wird als "WS - Kleinsiedlungsgebiet" gemäß § 2 Baunutzungsverordnung überplant.

3. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Realisierung der Planung nicht erforderlich, da sich der Grund und Boden bereits im Eigentum der Stadt Brunsbüttel befindet. Sollten jedoch bodenordnende Maßnahmen notwendig werden, finden die §§ 45 ff. Baugesetzbuch 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 sollten jedoch nur dann durchgeführt werden, wenn im Wege freier Vereinbarung zu tragbaren Bedingungen eine rechtzeitige Einigung nicht herbeigeführt werden kann.

4. Städtebaulicher Entwurf

Der Bebauungsplan Nr. 27 "Wohn-/Mischgebiet Westerbüttel", 6. Änderung, wird aus der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelt. Die Ratsversammlung beabsichtigt, mit Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 Baugrundstücke für das ökologische Bauen in der Stadt Brunsbüttel anzubieten. Das überplante Gebiet wurde im bereits rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 27 "Wohn-/Mischgebiet Westerbüttel" als WA-Flächen gemäß § 2 BauNVO festgesetzt.

Die Erschließung der sieben für das ökologische Bauen ausgewiesenen Grundstücke erfolgt über den Fischerweg, der in seiner Oberflächenherstellung nicht mit Asphalt oder Plattenmaterial gestaltet wird, sondern mit Rasengittersteinen.

Festsetzungen für die äußere Gestalt der Gebäude werden im Bebauungsplan, Teil B "Text", nicht getroffen, um den künftigen Bauherren keinerlei Zwänge aufzuerlegen. Nach Auffassung der Stadt Brunsbüttel ist es vielmehr entscheidend, daß hier Gebäude in Alternativbauweise entstehen, die ressourcensparend sind. Grundlage für das künftige Bauen in diesem B-Planbereich bildet die Richtlinie zur Förderung der Errichtung von Niedrig-Energie-Häusern in Schleswig-Holstein des Ministers für Soziales, Gesundheit und Energie. Grundsätzlich können bei den Niedrig-Energie-Häusern Landeszuschüsse bis zu 15.000,-- DM bei Gebäuden mit einer Wohneinheit gewährt werden. Ferner kann ergänzend bei ökologischen Baumaßnahmen ein Zuschuß von 70 % für die zusätzlich entstehenden und nachzuweisenden Kosten bei Beachtung der Obergrenze eingeworben werden. Werden die Programmteile 1 und 2 gemeinsam genutzt, beträgt die Höchstfördergrenze dann 25.000,-- DM bei einer Wohnungseinheit. Die für die Förderung zuständige Institution und Bewilligungsstelle ist die Investitionsbank Schleswig-Holstein. Die o.g. Förderwege zielen darauf ab, daß im Grundsatz die Landesbauordnung Schleswig-Holstein auch beim Bau von Niedrig-Energie-Häusern und ökologischen Baumaßnahmen ihre Anwendung findet. In Einzelfällen sollte aus Gründen der Energieeinsparung bzw. Einsparung von sonstigen nicht ökologischen Baustoffen Befreiung von den Ausführungen der LBO sowie den Festsetzungen des Bebauungsplanes durch die Gemeinde im Einvernehmen mit dem Innenminister erteilt werden.

Die Gärten sind zu 50 % als Nutzgarten zu gestalten. Hiermit soll eine gewisse Eigenversorgung der künftigen Bauherren mit Obst und Gemüse aus dem eigenen Garten sichergestellt werden. Eine diesbezügliche Aussage ist in die Kaufverträge aufzunehmen.

Nach den Grundsätzen des Landschaftspflegegesetzes, hier § 8, sind Ausgleichsmaßnahmen durch Schaffung von Ersatzflächen vorzunehmen. Auf den Nachweis wird für die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 "Wohn-/Mischgebiet Westerbüttel" verzichtet, da zum einen diese Flächen bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 27 als ~~WA~~-Gebiet ausgewiesen waren und zum anderen künftig 50 % der Gartenfläche als Nutzgarten anzulegen sind.

Nach Abwägung aller Sachargumente, hier insbesondere des Nachbarschaftsschutzes und der städtebaulichen Belange, sind Abwägungsdefizite für den B-Plan.Nr. 27, 6. Änderung, nicht erkennbar. Einbezogen in den Abwägungsprozeß wurden auch die nachbarschaftsschützenden Belange der bereits vorhandenen Wohnbebauung der Straße Am Belmermoor.

5. Verkehrerschließung

Die äußere Erschließung des Gebietes erfolgt über den Steinmetzring. Die innere Erschließung hingegen wird durch den Fischerweg mit Wendehammer sichergestellt. In die Verkehrsanlagen hineingelegt sind Schmutz- und Regenwasserkanalisation sowie die Leitungen der sonstigen Versorgungsträger. Die Oberfläche des Fischerweges wird mit Rasengittersteinen bzw. lehmgebundenem Kies gestaltet. Hiermit leistet auch die Gemeinde ihren Beitrag zu dem ökologischen Bauen. Öffentliche Parkplätze für die sieben Grundstücke sind ausgewiesen im Steinmetzring.

6. Ver- und Entsorgung

a) Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch das städtische Wasserwerk in Kuden.

b) Abwasserbeseitigung

Die Abwässer werden über die Vollkanalisation dem städtischen Klärwerk zugeführt.

c) Oberflächenentwässerung

Das Oberflächenwasser aus dem Gesamtbereich des Bebauungsplanes wird gesammelt und in das Regenwasserkanalnetz der Stadt Brunsbüttel eingeleitet. Von dort gelangt dann das Regenwasser in den vorhandenen Vorfluter. Alternativ kann jedoch das Regenwasser, insbesondere von den Dachflächen, auf den Grundstücken gesammelt, aufbereitet und u. a. für die WC-Spülung verwendet werden.

d) Elektrische Versorgung und Gasversorgung

Die Versorgung des B-Plangebietes mit elektrischer Energie und Erdgas erfolgt durch die Schleswig AG, Rendsburg.

e) Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung wird durch die Satzung des Kreises Dithmarschen geregelt. Beauftragter Unternehmer ist die Firma Städtereinigung Süd Detlef Tiedemann.

f) Feuerlöscheinrichtungen

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

7. Flächenverteilung

Bruttobauland	0,7245 ha	100 %
Verkehrsfläche	0,0754 ha	10 %
WS-Gebiet	0,6491 ha	90 %.

8. Kostenermittlung

Die Kanäle sowie der Unterbau für die künftige Erschließungsanlage Fischerweg sind bereits fertiggestellt. Diese baulichen Anlagen wurden mit Städtebauförderungsmitteln finanziert. Für die Herstellung des Oberflächenbelages sind nochmals weitere 40.000,-- DM in Ansatz zu bringen. Hierin enthalten sind die Gestaltung der Oberfläche des Fischerweges sowie die Installation der Straßenlaternen.

9. Finanzierung

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

10. Durchführung

Die Schmutz- und Regenwasserkanäle sind bereits im Fischerweg installiert. Darüber hinaus sind die weiteren Leitungen der sonstigen Versorgungsträger im Straßenkörper verlegt worden, so daß mit den Bauarbeiten auf den Grundstücken unverzüglich begonnen werden kann. Nach Errichtung der Einzelgebäude auf den sieben Grundstücken wird dann durch die Gemeinde Brunsbüttel der Oberflächenbelag des Fischerweges hergestellt.

Brunsbüttel, den 21. August 1992

Stadt Brunsbüttel
Der Magistrat
Stadtbauamt

