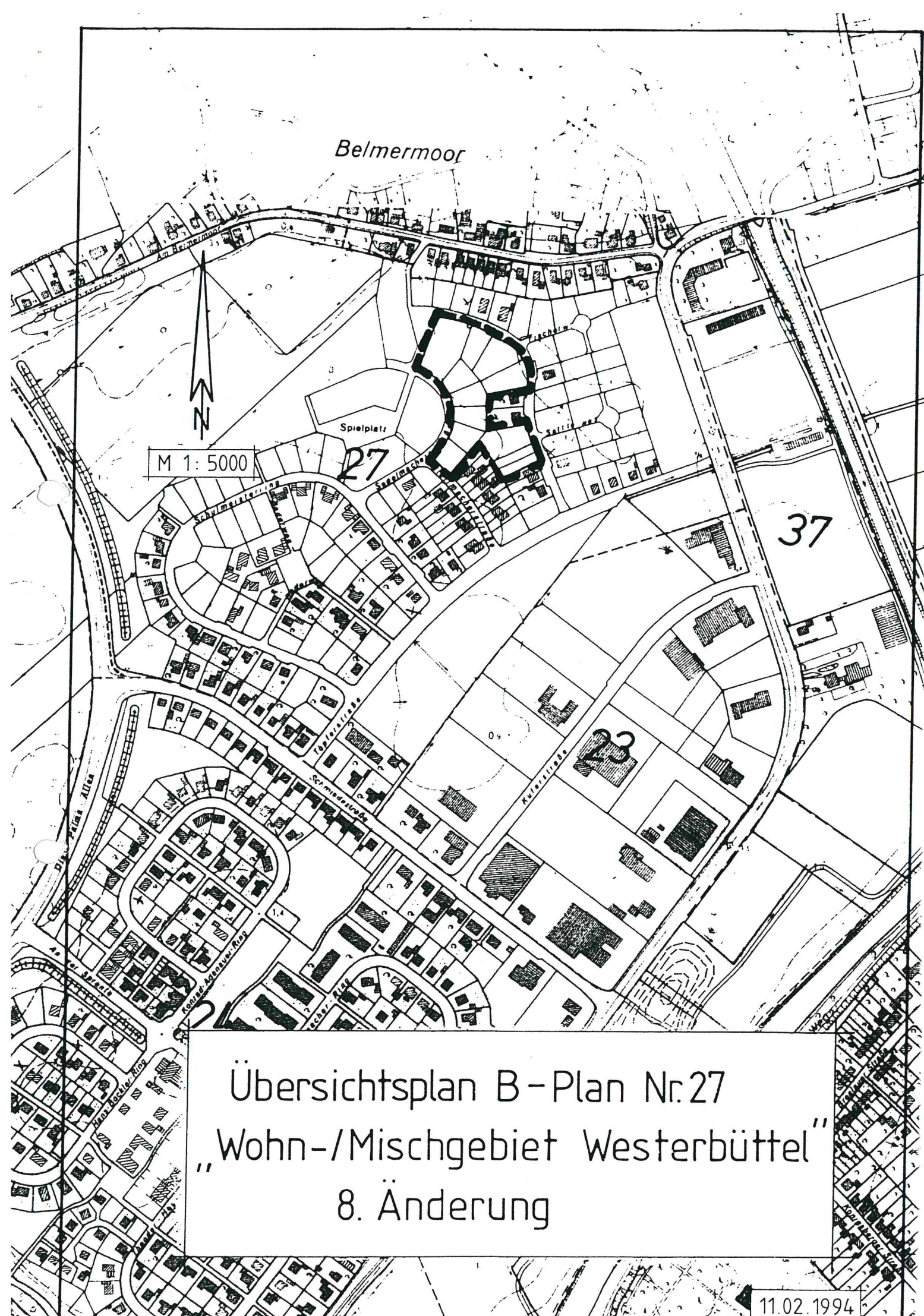


Bebauungsplan Nr. 27
„Wohn-/Mischgebiet Westerbüttel “
der Stadt Brunsbüttel
8. Änderung



Begründung



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. Anlage I
Ausgleichsregelung gem. § 8 Landesnaturschutzgesetz
12. Anlage II
Einwohnerentwicklung

1. Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen für den Bebauungsplan bilden

- Baugesetzbuch in der Fassung vom 8.12.1986 (BGSBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I, S. 466)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.2.1990
- Landesbauordnung Schleswig-Holstein vom 24.2.1983
- Planzeichenverordnung vom 22.1.1991
- DIN 18005 vom Mai 1987
- Gesetz zum Schutz der Natur - Landesnaturschutzgesetz - vom 16.6.1993

Die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 "Wohn-/Mischgebiet Westerbüttel" ist aus der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Brunsbüttel entwickelt worden.

2. Beschreibung der Lage und des Umfanges des Bebauungsplangebietes

Der Bebauungsplan Nr. 27 "Wohn-/Mischgebiet Westerbüttel" - 8. Änderung - wird

- | | | |
|-----------|---|---|
| im Norden | : | durch den Steinmetzring, |
| im Osten | : | durch die Bebauung am Steinmetzring und der
Stellmacherstraße, |
| im Süden | : | durch die Stellmacherstraße, |
| im Westen | : | durch die Segelmacherstraße |

umgrenzt. Das überplante Gebiet wird im Bebauungsplan als "Allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

3. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Realisierung der Planung nicht erforderlich, da die Erschließungsanlagen, mit Ausnahme von zwei Stichstraßen, fertiggestellt sind bzw. die benötigten Flächen sich im Eigentum der Stadt Brunsbüttel befinden. Sollten jedoch bodenordnende Maßnahmen, die derzeit nicht erkennbar sind, 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.

4. Städtebaulicher Entwurf

Die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 "Wohn-/Mischgebiet Westerbüttel" ist aus der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelt worden. In dem seit 25.03.1983 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 27 "Wohn-/Mischgebiet Westerbüttel" ist für diesen Teilbereich eine offene, maximal zweigeschossige Bebauung festgesetzt worden.

Da für den Bebauungsplan Nr. 27 "Wohn-/Mischgebiet Westerbüttel" bereits in den 70iger Jahren die ersten Verfahrensschritte abgewickelt wurden, hat man aus der damaligen Einschätzung Grundstücke festgesetzt bis zu einer Größenordnung von 1.200 m². Zwischenzeitlich sind bereits sieben Änderungen für den B-Plan Nr. 27 "Wohn-/Mischgebiet Westerbüttel" mit der Zielsetzung durchgeführt worden, diesen Plan den aktuellen städtebaulichen Bedürfnissen der Stadt Brunsbüttel anzupassen.

Für den Plangeltungsbereich der 8. Änderung soll dieses nunmehr in der Form geschehen, daß die Baugrundstücke erheblich kleiner geschnitten werden, hier: 600 bis 800 m², und darüber hinaus zwei zusätzliche Erschließungsanlagen - Wohnwege bis max. 45,0 m Länge - erstellt werden sollen.

Nach Auffassung der Stadt Brunsbüttel muß eine Gemeinde, wenn deutlich erkennbar ist, daß ein vorhandener Bebauungsplan sich nicht umsetzen läßt, diesen den realen Bedürfnissen anpassen. Die Bebauung in dem überplanten Geltungsbereich des B-Plan Nr. 27 "Wohn-/Mischgebiet Westerbüttel" - 8. Änderung - soll in eingeschossiger, offener Bauweise bei Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,3 erfolgen. Eine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke durch diese Planung wird nach Abwägung aller Interessen nicht festgestellt. Des weiteren sind Immissionsschutzmaßnahmen gem. DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - nicht anzuordnen, da hier Lärmbeeinträchtigungen nur in geringem Maße entstehen, die nicht als planungsrelevant gewertet werden. Aussagen zu den Ausgleichsmaßnahmen gem. § 8 Landesnaturschutzgesetz werden in der Anlage I zur Begründung erläutert.

5. Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 "Wohn-/Mischgebiet Westerbüttel" erfolgt über die Stellmacherstraße und den Steinmetzring. Darüber hinaus werden zwei Wohnwege von 45,00 m Länge und 3,20 Breite neu erstellt, um weitere Baugrundstücke erschließen zu können. Gemäß § 10 StVO wird der Bordstein des Steinmetzringes hin zu den Wohnwegen "A" und "B" abgesenkt, so daß die Verkehrsteilnehmer des Steinmetzringes vorfahrtsberechtigt sind.

Die erforderlichen Stellplätze sind auf den Baugrundstücken herzustellen.

Gemäß Stellplatzerlaß des Innenministers wurden für die überplanten 19 Baugrundstücke die erforderlichen 6 öffentlichen Parkplätze im Bereich des Steinmetzringes und der Segelmacherstraße angeordnet. Da diese Straßen verkehrsberuhigt ausgebaut werden, wird die Parkplatzsituation gemäß B-Plan in dem tiefbaulichen Entwurf "geregelt"

Darüber hinaus sind im Einzelfall die bereits vorhandenen Erschließungsanlagen (Schmutz- und Regenwasseranschlüsse) den neuen Grundstückszuschnitten anzupassen. Die Kosten für alle noch durchzuführenden Erschließungsmaßnahmen werden auf 100.000,00 DM geschätzt.

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 städtischen Klärwerk zugeführt.

c) Oberflächenentwässerung

Das anfallende Oberflächenwasser wird aus dem Gesamtbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 "Wohn-/Mischgebiet Westerbüttel" gesammelt und das Regenwasserkanalnetz der Stadt Brunsbüttel eingeleitet. Von dort gelangt es dann in die vorhandene Vorflut.

d) Elektrische Versorgung und Gasversorgung

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

d) Müllbeseitigung

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

f) Feuerlöscheinrichtung

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

7) Flächenverteilung

Bruttobauland	1,2200 ha	=	100 %
Allgemeines Wohngebiet	1,1800 ha	=	97 %
Verkehrsfläche	0,0400 ha	=	3 %

8. Kostenermittlung

Kosten für die Erschließungsanlagen entstehen im Rahmen von maximal 100.000,00 DM. Sie entstehen für die Ersterstellung von zwei Wohnwegen und für den Umschluß von Hausanschlüssen (Schmutz- und Regenwasser), bedingt durch die neuen Grundstückszuschnitte.

9. Finanzierung

Haushaltsmittel werden durch die Stadt Brunsbüttel bereitgestellt.

10. Durchführung

Die Bebauung der Grundstücke soll kurzfristig erfolgen, spätestens nach Abschluß des Auslegungsverfahrens für die 8. Änderung des B-Planes Nr. 27 "Wohn-/Mischgebiet Westerbüttel".

Die Begründung des B-Planes Nr. 27 "Wohn-/Mischgebiet Westerbüttel" ist darüber hinaus rechtsverbindlich.

Brunsbüttel, 22.06.1994

Stadt Brunsbüttel

(Tange)
Bürgermeister



Ausgleichsregelung gemäß § 8 Landesnaturschutzgesetz

Der Bebauungsplan Nr. 27 "Wohn-/Mischgebiet Westerbüttel", 8. Änderung, weicht in seiner Darstellung bzw. Flächenausweisung hinsichtlich der überbaubaren Flächen von der Urfassung des B-Planes Nr. 27 nur unwesentlich ab, so daß Ausgleichsflächen gemäß § 8 Landesnaturschutzgesetz nach Auffassung der Stadt Brunsbüttel nicht auszuweisen sind.

Gegenüber der Urfassung des B-Planes Nr. 27 beinhaltet die 8. Änderung zwei befahrbare Wohnwege. Diese Erschließungsanlagen können jedoch in der Form gestaltet werden, daß ihre Oberfläche wasserdurchlässig ist. Entsprechende Baumaterialien werden hier gewählt. Insoweit sind nach den Grundsätzen des § 8 Landesnaturschutzgesetz Defizite hinsichtlich der Ausgleichsregelung mit der Aufstellung der 8. Änderung des B-Planes Nr. 27 "Wohn-/Mischgebiet Westerbüttel" nicht erkennbar und machen nach Auffassung der Stadt Brunsbüttel den Nachweis von Ausgleichsflächen entbehrlich.

Anlage II

Einwohnerentwicklung

Mit Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 "Wohn-/Mischgebiet Westerbüttel" werden ca. 25 zusätzliche Einwohner im Geltungsbereich des oben genannten Bebauungsplanes gegenüber der "Urfassung" erwartet.