Bebauungsplan Nr. 33
„Brunsbüttel-Ort"
1. vereinfachte Änderung
der Stadt Brunsbüttel

Begründung

...

Inhaltsverzeichnis

Rechtsgrundlagen 3

Begründung 4

1. Beschreibung der Lage und des Umfanges des Bebauungsplangebietes 4

2. Planungsanlass und Planungsziel 5

3. Verfahren nach § 13 BauGB 5

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 6

5. Festsetzungen nach § 9 BauGB 6

6. Immissionen 6

7. Eingriffs- und Ausgleichsregelung 6

8. Erschließung 6

9. Entwässerung 7

10. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens 7

11. Kosten 7

Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan basiert u. a. auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018) geändert worden ist

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung** - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) geändert worden ist

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung** 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Begründung

1. Beschreibung der Lage und des Umfanges des Bebauungsplangebietes

Der Bebauungsplan Nr. 33 „Brunsbüttel-Ort" umfasst das Gebiet um die Jakobuskirche zwischen der Bebauung an der Norderstraße und dem Mühlenweg sowie den Vorflutern Lehwettern und Großes Bellmer Fleth und stammt aus dem Jahre 1991.
Der Bereich der 1. Änderung befindet sich im südlichen Teil zwischen Großem Bellmer Fleth bzw. Friedhof und der Deichstraße und betrifft den Obstgarten hinter der Bebauung an der Deichstraße Nr. 2 bis 6.

Das Gebiet wird wie folgt umgrenzt:

Im Nordwesten	durch das Grundstück Markt 15,
im Nordosten	durch die südwestlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke Deichstraße 2 bis 6,
im Südwesten	durch das Große Bellmer Fleth und
im Südosten	durch das Große Bellmer Fleth.

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 3.000 m².

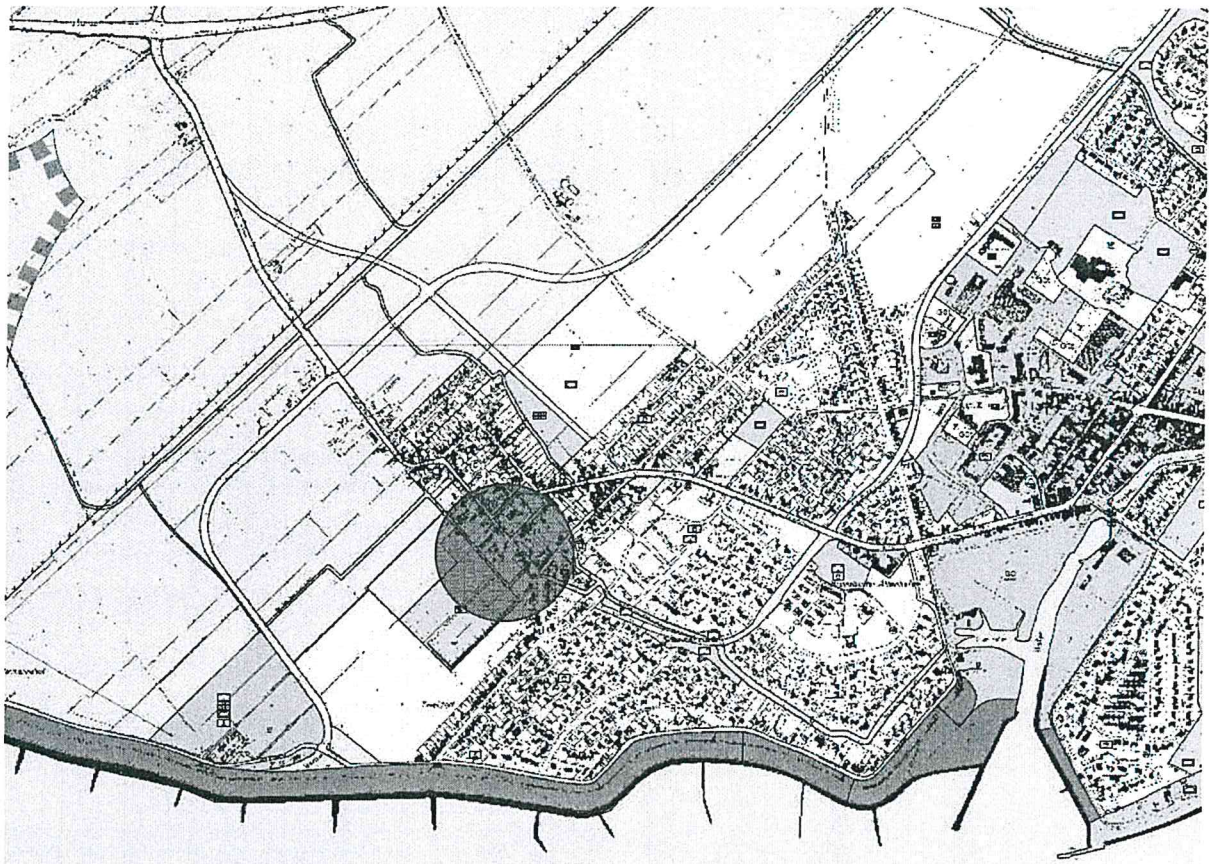

Abb. 1 Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Brunsbüttel, unmaßstäblich

2. Planungsanlass und Planungsziel

Seit 1991 hat der Bebauungsplan Nr. 33 „Brunsbüttel-Ort" Bestand. Besonderes Augenmerk liegt auf der alten Bausubstanz, die den Ortskern auszeichnet. Erhaltenswerte Gebäude und Ensembles sind denkmalgeschützt, die Wohnbereiche sind als Besondere Wohngebiete mit abweichender Bauweise festgesetzt. Damit wird der Besonderheit des Gebietes Rechnung getragen und sichergestellt, dass diese erhalten bleibt. Sowohl für den Straßenverkehr als auch für den ruhenden Verkehr sind Festsetzungen getroffen worden.

Da der bisher dort festgesetzte Sammelparkplatz nicht realisiert wurde und auch keine Notwendigkeit mehr besteht diese Planung umzusetzen, weil beim Ausbau der Deichstraße neue Parkplätze geschaffen wurden und somit genügend vorhanden sind, wird vorgeschlagen, den Sammelparkplatz zu überplanen.

Eine teilweise gewünschte Wohnbebauung soll gemäß Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung, Umwelt-, Bau-, Verkehrs- und Kleingartenangelegenheiten auf dem Hinterliegergrundstück nicht erfolgen, weil aus städtebaulichen Gründen zum einen keine weitere Verdichtung in diesem Bereich beabsichtigt und zum anderen der Erhalt des Bestandes vorgesehen ist. Daher soll der damals geplante Parkplatz in eine Private Grünfläche geändert und den tatsächlichen Umständen angepasst werden.

3. Verfahren nach § 13 BauGB

Nach § 13 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter bestehen.

Es handelt sich bei der Ausweisung der Privaten Grünfläche um eine Anpassung an die örtliche Situation. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind nach Vorprüfung in Bezug auf die Schutzkriterien nach Anlage 2 UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) nicht zu erwarten. Da die Grundzüge der Planung bei der Änderung nicht berührt werden, keine nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, keine Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB betroffen sind und keine Verhältnisse geschaffen werden, die eine Zulässigkeit von Vorhaben begründen, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen, ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung demnach nicht erforderlich, so dass das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB angewendet werden kann. Auf eine Umweltprüfung und einen Umweltbericht kann demnach verzichtet werden (§ 13 Abs. 3 BauGB).

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

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der **Flächennutzungsplan** weist für den Bebauungsplan Nr. 33 und sein Umfeld Wohngebiete aus. Die kleine Grünfläche fügt sich in die Wohnbebauung ein. Der Bebauungsplan ist damit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5. Festsetzungen nach § 9 BauGB

Das Grundstück, das heute als Apfelgarten genutzt wird und im rechtskräftigen Bebauungsplan als Parkplatz festgesetzt ist, wird in Private Grünfläche - Zweckbestimmung Parkanlage - gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB geändert.

Ein Streifen im Nordwesten wird der tatsächlichen Nutzung des Besonderen Wohngebietes zugeordnet, jedoch ohne Baufelder zu schaffen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

Die ursprünglich vorgesehenen Anpflanzungsbindungen zum Schutz der Nachbarn vor den Emissionen des Parkplatzes werden nicht länger festgesetzt, da sie nicht mehr erforderlich sind.

Der große alte Baum an der Deichstraße wird in die Planzeichnung zur Erhaltung übernommen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b).

Für die Grünfläche werden kein **Maß** und keine **Art der baulichen Nutzung** festgelegt. Innerhalb der Privaten Grünfläche – Parkanlage – ist eine Bebauung nicht zulässig.

6. Immissionen

Es werden keine **Immissionen** durch die Ausweisung einer Privaten Grünfläche erwartet. Durch die Umwandlung der Fläche in eine Grünfläche ist sogar mit weniger Verkehr und damit weniger Immissionen gegenüber der Festsetzung eines Parkplatzes auszugehen.

7. Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Eine **Eingriffs- und Ausgleichsregelung** ist nicht notwendig. Die Fläche wird zurzeit als Obstgarten genutzt und wird auch weiterhin so genutzt.

8. Erschließung

Die **Erschließung** des Plangebietes erfolgt weiterhin von der Deichstraße aus.

9. Entwässerung

Das Regenwasser wird wie bisher abgeleitet. Da keine Bebauungsmöglichkeit festgesetzt wird, wird auf eine förmliche Festsetzung eines Schutzstreifens verzichtet.

10. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Sollten 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.

11. Kosten

Es entstehen der Stadt durch diese Planänderung keine Kosten.

Brunsbüttel, den 25.05.2011
Stadt Brunsbüttel

STADT BRUNSBÜTTEL

(Mohrdieck)
Bürgermeister