

Bebauungsplan Nr. 41
„Wohngebiet Grundschule Nord“
– 2. vereinfachte Änderung
der Stadt Brunsbüttel



Begründung

INHALTSVERZEICHNIS

<u>1.</u>	Beschreibung der Lage und des Umfangs des Bebauungsplangebiets	3
<u>2.</u>	Städtebaulicher Entwurf und Zielsetzung	3
<u>3.</u>	Verkehrerschließung	4
<u>4.</u>	Ausgleichsmaßnahmen	5
<u>5.</u>	Flächenverteilung	8
<u>6.</u>	Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	8
<u>7.</u>	Umweltbericht	9

Anhang: Anlage I Lage der Ausgleichsflächen 128/5 und 158/5

1. Beschreibung der Lage und des Umfangs des Bebauungsplangebiets

Der Bebauungsplan Nr. 41 „Wohngebiet Grundschule Nord“ – 2. vereinfachte Änderung wird

im Norden	durch die Goethestraße,
im Osten durch	die westliche Bebauung des Trischenrings,
im Süden durch	die Sportfläche der Boy- Lornsen- Grundschule und
im Westen	durch die östliche Bebauung an der Schulstraße

umgrenzt. Die 2. vereinfachte Änderung sieht die Einrichtung einer Notzufahrt zur Boy- Lornsen- Grundschule vor sowie die Neuordnung der Ausgleichsflächen.

Der Geltungsbereich wird dem Baugrundstück Nr. 17 angepasst. Somit wird die Flurstücksgrenze zum Flurstück 317 (im Bebauungsplan Nr. 20, 3. bzw. 4. Änderung) neue Geltungsbereichsgrenze. Das Gebiet umfasst ca. 2,35 ha.

2. Städtebaulicher Entwurf und Zielsetzung

Das Gothestadion liegt im Kern der Stadt Brunsbüttel inmitten der Wohnbebauung an der Schulstraße, der Goethestraße und dem Trischenring. Im Süden befindet sich die Schleusenkippe mit dem Schrebergartengelände. Südwestlich schließt sich das Gelände der Boy- Lornsen- Grundschule (ehemals „Grundschule Nord“) mit dem Schulsportplatz an. Bis zum Sommer 2006 wurde auf dem Stadion der Sport ausgeübt, seit dem sind die neuen Sportanlagen an der Olof- Palme- Allee fertig gestellt und die Fußballspiele können dort durchgeführt werden.

Das Gelände des „Gothestadions“ wurde bisher auch als Zufahrt bei Veranstaltungen oder für die Rasenpflege an der Grundschule Nord genutzt. Das wird zukünftig nicht mehr möglich sein, da die Einzelhausbebauung keine Zufahrt mehr ermöglicht. Deshalb sollte eine Notzufahrt über das Gelände der Familienbildungsstätte, neben der Grundschule, erfolgen. Diese reicht aber für Feuerwehrfahrzeuge nicht aus. Die Notwendigkeit einer Zufahrt vom alten Stadion aus wird in Absprache mit der Feuerwehr und der Schule als sinnvoll erachtet. Für den abwehrenden Brandschutz ist eine sichere Zuwegung von der Johannes- Brahms- Straße zur Schule erforderlich.

Zwischen den Grundstücken Nr. 16 und Nr. 17 wird ein 4,5 m breiter Weg „E“ angelegt, der als Not- und Versorgungszufahrt zur Grundschule dienen soll.

Die geplanten Grundstücke werden anteilmäßig etwas schmaler, sind aber noch sinnvoll mit Einfamilienhäusern bebaubar.

Bereits bei der Bebauung im benachbarten Bebauungsplan Nr. 20 hat sich gezeigt, dass sowohl die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der Gebäude als auch die Festsetzungen der Gehölzanpflanzungen zur Straßenbegrenzungslinie und Anpflanzungsbindungen im rückwärtigen Bereich nur schwer durchgesetzt werden können.

Da die Grundstückspreise über dem Niveau der sonst üblichen Baulandpreise liegen und nur wenige weitere Bauanträge vorliegen, hat sich die Stadt Brunsbüttel aus städtebaulichen Gründen dazu entschlossen den Bebauungsplan Nr. 41 parallel zum Bebauungsplan Nr. 20 zu ändern. Die ehemals beschlossenen Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude und der Grundstücke werden nicht länger in

vollem Umfang aufrecht erhalten. Ein einheitliches Aussehen der Bebauung ist im Umfeld der beiden Bebauungspläne nicht gegeben und auch hier an der Johannes- Brahms- Straße nicht länger vorgesehen.

Des Weiteren wird befürchtet, dass bei Nichteinhaltung der Festsetzungen zur Erhaltung, zur Anpflanzung und der Gehölzpflanzungen die Bilanz des Grünordnungsplans nicht erfüllt wird und so der erforderliche Ausgleich nicht zustande kommt. Es wird lediglich eine 3 m breite Anpflanzung zum Schulgelände festgesetzt, um die Bereiche optisch zu trennen.

Die zur Erhaltung festgesetzten Bereiche rund um das Stadion können nicht mehr länger zur Erhaltung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt werden. Der alte Baum- und Strauchbestand wurde im Zuge der Ausbaumaßnahme entfernt, da es sich um alte, brüchige Bestände handelte.

Der benötigte Ausgleich wird stattdessen auf dem Ökokonto der Stadt Brunsbüttel angerechnet. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Wohngrundstücke individuell mit Gehölzen und Anpflanzungen gestaltet werden, so dass das Landschaftsbild und die ökologischen Funktionen im Siedlungsgebiet durchaus nicht verschlechtert werden.

Aus städtebaulichen Gründen war ursprünglich eine Dachneigung von 35° bis 50° für die Dächer der Hauptgebäude festgesetzt. Die neue Festsetzung lautet: Auf den Hauptgebäuden sind nur Dächer mit einer Dachneigung $\geq 28^\circ$ zulässig. Damit wird immer noch einer Neigung der Dächer entsprochen, aber die Stärke der Neigung kann individuell gewählt werden. Die Ausgestaltung der Garagen, Carports und Nebenanlagen ist dem untergeordnet. Daher wird die Dachneigung für diese Gebäude nicht festgesetzt. Die Dacheindeckung wird nicht mehr auf Dachpfannen und Schiefer beschränkt. Durch die Zulässigkeit unterschiedlicher Dachneigungen ist die Möglichkeit anderer Dacheindeckungen (z.B. Kupfer oder Zinkblech) gegeben.

Da die Unzulässigkeit einer Putzfassade nicht begründet werden kann, kann auch die Unzulässigkeit von Mischfassaden bzw. Holzhäusern nicht begründet werden. Umgekehrt kann die ausschließliche Zulässigkeit von Verblender oder Putz nicht begründet werden. Der Gebietscharakter definiert sich über Art und Maß der baulichen Nutzung, deshalb wird die Festsetzung im Text (Teil B) „Außenwände“ gestrichen. Es sind damit alle Ausgestaltungen zulässig.

Die Sockelhöhe (Rohfußboden Erdgeschoss) wird auf max. 50 cm über Fahrbahn der Johannes- Brahms- Straße festgelegt. Damit später bei Fertigstellung der Gebäude und Anlegen der Gärten keine zu großen Höhenunterschiede auftreten, muss die Sockelhöhe gleich sein. Ansonsten könnte es passieren, dass die tiefer gelegenen Grundstücke das Oberflächenwasser nicht loswerden.

3. Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung erfolgt über Goethestraße und Trischenring. Die innere Erschließung wird durch die Planstraße „A“ Johannes- Brahms- Straße und die öffentlichen Stichwege „B“ sichergestellt. Die Stichwege „B“ wurden aufgrund neuer Ausbaupläne von 3,5 m auf 4,5 m verbreitert und der südliche Weg erhält einen Wendepunkt gemäß 5.2.1.9 der EAE.

Da die Stichwege nicht von Müllsammelfahrzeugen befahren werden dürfen, werden in der Johannes- Brahm- Straße jeweils Aufstellflächen markiert. Die Käufer werden im Kaufvertrag darauf hingewiesen.

Der Ausbau der Johannes- Brahm- Straße erfolgt verkehrsberuhigt, aber in dem Maß, dass Feuerwehr, Müllsammelfahrzeuge und andere große Fahrzeuge diese Straße ungehindert befahren können. Die Einrichtung von Löschwasserelementen ist vorgesehen.

Für den ruhenden Verkehr sind Parkplätze an der Goethestraße und am Trischenring vorgesehen. Private Stellflächen sind auf den Grundstücken herzurichten.

4. Ausgleichsmaßnahmen

- a) Wegfall der Festsetzungen „Erhaltung und Anpflanzung“ sowie der Gehölzanpflanzungen zum Straßenraum und Neuanlage der Notzufahrt „E“

Eine Neuaufstellung des Grünordnungsplans ist nicht vorgesehen. Angelehnt an die Tabelle 5 auf Seite 19 des Grünordnungsplans zur Aufstellung der beiden Bebauungspläne Nr. 20 „An der Schleuse“, 1. Änderung und Nr. 41 „Wohngebiet Grundschule Nord“ wird der benötigte Ausgleich neu bilanziert.

Da sich die Wohnbauflächen und die Straßenverkehrsflächen verändert haben, wird diese Vorgehensweise notwendig. Außerdem wird zur Berechnung der Versiegelung durch die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,25 auch noch die maximale Überschreitung von 50 % gemäß Baunutzungsverordnung hinzugezählt. In der Erstaufstellung des Grünordnungsplans wurde diese Überschreitung nicht berücksichtigt. Des Weiteren wird davon ausgegangen, dass die Anlage der Verkehrsflächen nicht in wassergebundener bzw. wasserdurchlässiger Bauweise ausgeführt wird wie ursprünglich als Minderungsmaßnahme vorgeschlagen. Ebenso wenig lassen sich die festgesetzten Anpflanzungs- und Erhaltungsmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB erfahrungsgemäß durchsetzen.

Aufgrund der Vornutzung der Flächen als Sport- und Spielplätze, die einer intensiven Pflege unterliegen, wird ein Ausgleichsbedarf von 1:0,3 erforderlich (S. 25 im GOP). Die Anlage der Gärten, die auch ohne Festsetzungen von den Eigentümern mit Sträuchern und Gehölzen bepflanzt werden, ist für das Gebiet als ökologische Aufwertung zu betrachten. Da jedoch der alte Baum- und Strauchbestand in beiden B- Plänen entfernt werden musste und so nicht zur Minderung der Maßnahme beitragen kann, wird der Faktor hier auf 0,5 erhöht. Damit wird dem Wegfall der Erhaltungsbindung Rechnung getragen.

Daraus ergibt sich folgender Ausgleichsflächenbedarf:

Tab. 1 Bilanzierung

Da der GOP von 1995 beide B- Pläne behandelt hat, wird auch jetzt der Ausgleich für beide neu bilanziert (Grau hinterlegt: aus GOP 1995 übernommen).

Eingriffsfläche gesamt (Berechnung aus 1995)	B- Plan Nr. 20 – 4. Änd. Bolzplatz 11.650 m ² (aus GOP, Tab. 5, S. 19)	B- Plan Nr. 41 – 2. Änd. Stadion 23.468 m ²
Gegenwärtige Nutzung		
Versiegelte Flächen (Parkplatz, Rundbahn, Gebäude, Terrasse u.a.)	1.200 m ²	5.400 m ²
Anpflanzungsflächen- Lärmschutzwall	2.050 m ²	
Rasenfläche- Scherrasen	8.850 m ²	7.500 m ²
Stehtraversen (Grasböschung)		9.300 m ²
Anforderung an Ausgleich aus dem GOP, 1995	668 m ²	869 m ²
Eingriffsfläche gesamt (Neue Berechnung)	B- Plan Nr. 20 – 4. Änd.	B- Plan Nr. 41 – 2. Änd.
Baufläche gesamt		
Allgem. Wohngebiet	7.750 m ²	17.225 m ²
Straßenverkehrsflächen	2.014 m ²	3.917 m ²
Parkanlage	251 m ²	1.646 m ²
Gemeinbedarf	1.635 m ²	680 m ²
Versiegelte Baufläche (0,25 x WA + 50%)	2.906 m ²	6.459 m ²
Versiegelte Verkehrsflächen	2.014 m ²	3.917 m ²
Versiegelte Fläche gesamt	4.920 m²	10.376 m²
Differenz: neue Versiegelung – alte Versiegelung	4.920 m ² - 1.200 m ² 3.720 m²	10.376 m ² - 5.400 m ² 4.976 m²
Anforderung an benötigter Ausgleichsfläche (Ausgleich 1 : 0,5)	1.860 m²	2.488 m²

Der notwendige Ausgleich für das Schutzgut „Boden“ in einer Größe von gerundet **2.500 m²** für den Bebauungsplan Nr. 41 wird im Ökokonto „Averlak“ abgebucht.

b) Neuordnung des Ausgleichs für verschiedene Bebauungspläne

Die im Ursprungsplan Nr. 41 festgelegten Flächen für den Ausgleich an der Olof Palme- Allee (17.100 m²) stehen tatsächlich nicht vollständig für Natur und Landschaft zur Verfügung. Nur die Flurstücke, die sich im Eigentum der Stadt Brunsbüttel befinden (Flurstücke 158/5 und 128/5, Flur 32), sind tatsächlich Ausgleichsflächen. Die übrige Fläche wird nach wie vor intensiv bewirtschaftet. Eine Absicherung durch Baulast ist bis heute nicht erfolgt. Es handelte sich damals um eine freiwillige Maßnahme der Stadt Brunsbüttel zur Abrundung des Gehölzstreifens an der Olof- Palme- Allee. Die Fläche von 17.100 m² wurde auf die vier Bebauungspläne (B-Plan 41, 20- 1, 19- 14 und 19- 15) anteilmäßig aufgeteilt.

Da die Zahlen für den Ausgleich aus dem B- Plan Nr. 41 und Nr. 20- 1. Änderung von 6.000 m² und 3.500 m² nicht belegt werden können und sich auch im Grünordnungsplan nicht wiederfinden (s. Tabelle 5, S. 19 des GOP), wird als Ausgleich für diese beiden Bebauungspläne die neue Bilanzierung herangezogen. Demnach sind für B- Plan Nr. 41 **2.500 m²** und für den B- Plan Nr. 20- 1. (bzw. 4.) Änderung **1.900 m²** erforderlich (s. Tab. 1, Seite 6).

Die Flurstücke 158/5 und 128/5 befinden sich im Eigentum der Stadt Brunsbüttel und stehen bereits für Natur und Landschaft zur Verfügung. Es handelt sich hier um ca. 6.600 m² (s. Anlage I im Anhang). Damit die Ausgleichsflächen in Zukunft eindeutig zugewiesen werden können, werden diese Flächen den Bebauungsplänen Nr. 19- 14. Änderung und 15. Änderung zugewiesen. Für diese beiden B- Planänderungen wurde ein Ausgleich nicht erforderlich, aber als freiwillige Maßnahme festgelegt. Aus diesem Grund kann eine Abweichung der Flächengröße von 1.000 m² (7.600 – 6.600 = 1.000) gerechtfertigt werden.

Tab. 2 Ausgleichsflächen verschiedener B- Pläne aus dem B- Plan Nr. 41

Maßnahme	Größe m ² ALT	Planungs-stand	Größe m ² NEU
B-Plan Nr. 41 – (1. bzw. 2. Änderung)	6.000	Straße im Bau	2.500
B-Plan Nr. 20 – 1. (3. bzw. 4.) Änderung	3.500	Straße fertig, 50 % bebaut	1.900
B-Plan Nr. 19 – 14. Änderung	5.000	teilweise bebaut	4.500
B-Plan Nr. 19 – 15. Änderung	2.600	bebaut	2.100
Gesamt	17.100		11.000

Gemäß dieser Aufstellung fehlen offensichtlich 6.100 m² für den Ausgleich. Da es sich aber bei der Festlegung des Gehölzstreifens an der Olof- Palme- Allee um eine freiwillige Maßnahme handelte und der Ausgleich zu der Zeit in der Größe nie gefordert war, kann nicht von einer Verschlechterung ausgegangen werden.

5. Flächenverteilung

Tab. 3 Flächenverteilung

	m²	%
Bruttobauland	23.468	100
Allgemeines Wohngebiet	17.225	73,40
Flächen für Gemeinbedarf	680	2,90
Straßenverkehrsflächen	3.917	16,69
<i>Straßen allgemein</i>	640	
<i>Besondere Zweckbestimmung</i>	3.277	
Parkanlage	1.646	7,01

6. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Sollten bodenordnende Maßnahmen erforderlich werden, finden die §§ 45 ff. Baugesetzbuch (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.

7. 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 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 41 sind keine Altlasten bekannt.

8. Umweltbericht

Mit der Aufstellung der 2. vereinfachten Änderung wird keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt und es werden keine Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Vorhaben geschaffen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen. Eine Beeinträchtigung von Schutzgütern gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) BauGB ist nicht ersichtlich. Ein Umweltbericht gemäß §2a BauGB ist daher nicht zu erstellen.

Die Planänderung bezieht sich nur auf die Festsetzung einer Notzufahrt, Neuordnung des Ausgleichs und Anpassung des Geltungsbereichs an die Örtlichkeit.

Brunsbüttel, den 27.06.2007
Stadt Brunsbüttel




(Hansen)
Bürgermeister

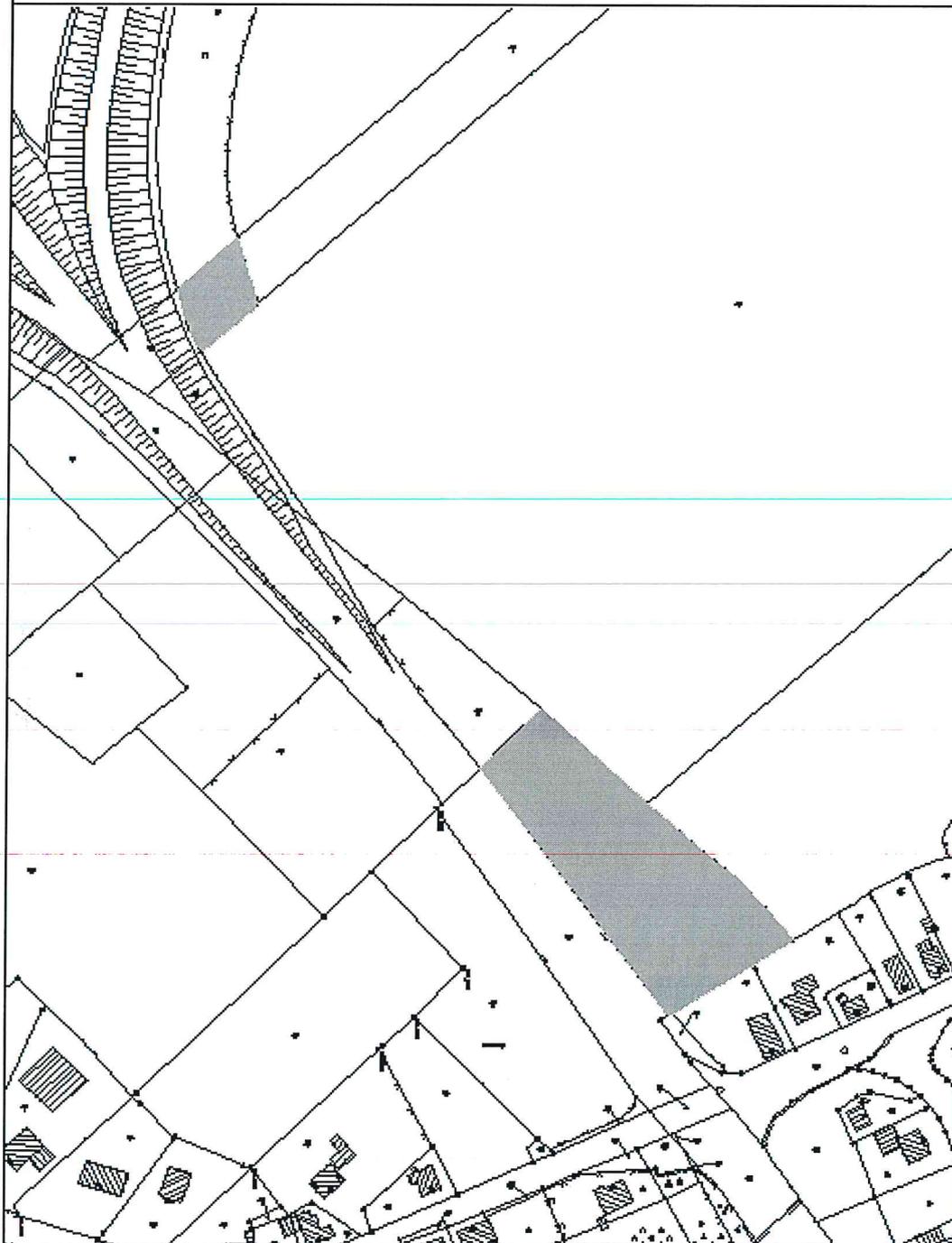
Anlage I "Lage der Ausgleichsflächen 128/5 und 158/5"

Maßstab 1:2000

128/5 in einer Größe von 751 m²

158/5 in einer Größe von 5.861 m²

Gesamt: 6.600 m²



Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen für den Bebauungsplan bilden:

-**Baugesetzbuch** - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 05.09.2006, BGBl. I S. 2098)

-**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 (GVOBl. 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 (GVOBl. Sch.-H. S. 215), zuletzt geändert durch LVO vom 18.07.2003 (GVOBl. 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 geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S.1359)
