

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 5 DER STADT BRUNSBÜTTEL

"AM ZIEGELWEG"

Planverfasser: Stadt Brunsbüttel
Der Magistrat
Stadtbauamt

Inhaltsverzeichnis

- 1) Rechtsgrundlagen
- 2) Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes
- 3) Städtebaulicher Entwurf
- 4) Verkehrserschließung
- 5) Vorhandene Bebauung
- 6) Grünflächen
- 7) Spielplätze
- 8) Schallschutzmaßnahmen
- 9) Ver- und Entsorgung
- 10) Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens
- 11) Flächenverteilung
- 12) Kostenermittlung
- 13) Finanzierung
- 14) Durchführung

1) Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen für den Bebauungsplan bilden

- Bundesbaugesetz
- Baunutzungsverordnung
- Planzeichenverordnung
- Landesbauordnung
- Städtebauförderungsgesetz

Der Bebauungsplan Nr. 5 "Am Ziegelweg" faßt die Gebiete der Bebauungspläne Nr. 5 a "Wohnsiedlungsgebiet Tiedemann", Aufstellungsbeschluß vom 13.12.1965, und Nr. 5 b "Verlängerung Ziegelweg", Aufstellungsbeschluß vom 27.6.1974, zusammen. Im Teilbereich des ehemaligen Bebauungsplanes Nr. 5 a ist die Bebauung vollständig erstellt, obwohl das Planverfahren nicht zum Abschluß gebracht worden ist. Die vorhandene Bebauung wird ohne Änderungen in den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 5 übernommen. Die Erweiterung des Bebauungsplangebietes ist aus dem am 21.5.1973 teilweise vorweg genehmigten Flächennutzungsplan entwickelt. Darüber hinaus ist die in Aufstellung befindliche Entwicklungsplanung (Generalverkehrsplan, Programmplan NHN) berücksichtigt, die in einem fortgeschrittenen Planungsstadium zu einer Fortschreibung des Flächennutzungsplanes führen soll. Eine gemäß Runderlaß des Innenministers vom 20.6.1974 - Zeichen: IV 81a - 803/00.1.1.10 - geforderte Änderung des Flächennutzungsplanes vor dem Auslegungsbeschluß ist aus Gründen der unabwiesbaren Priorität für die Erstellung von Wohnungen im Zuge der Industrieansiedlung Brunsbüttels nicht möglich.

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt in dem durch Landesverordnung vom 20.2.1973 festgelegten städtebaulichen Entwicklungsbereich Brunsbüttel. Für die Durchführung der Planung, Bodenordnung und Finanzierung finden die Bestimmungen des Städtebauförderungsgesetzes Anwendung.

2) Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes

Das Bebauungsplangebiet liegt zwischen dem Ziegelweg und der Sprante. Das Gebiet ist ca. 10 ha groß und wird durch 5 Stichstraßen in kleinere Wohngebiete gegliedert.

Das Gebiet wird umgrenzt

- im Süden durch die Südgrenze des Ziegelweges,
- im Osten durch die Ostgrenze der Eddelaker Straße,
- im Norden durch das Südufer der Sprante,
- im Westen durch die Westgrenze der sogenannten Kerntangente West.

3) Städtebaulicher Entwurf

Im Flächennutzungsplan ist das Bebauungsplangebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan setzt entsprechend der tatsächlichen und beabsichtigten Nutzung reines Wohngebiet fest. In dem ca. 10 ha großen Baugebiet sind freistehende Einfamilienhäuser vorgesehen. Diese Planung paßt sich der vorhandenen Bebauung der Eddelaker Straße sowie der geplanten Einfamilienhausbebauung des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 24 "An der Sprante" an. Durch die Wahl kleiner Erschließungsstraßen werden maximal 16 Wohneinheiten zu einer Wohngruppe zusammengefaßt.

Jedes Haus kann einen individuell gestalteten Grundriß haben. Um eine Abterrassierung zur Sprante zu erreichen, ist eine Flachdachbebauung entlang der Sprante vorgesehen.

4) Verkehrerserschließung

Die äußere Erschließung des Gebietes erfolgt durch den Ziegelweg und die Eddelaker Straße. Die Kerntangente ist wegen ihrer im Generalverkehrsplan nachgewiesenen künftigen Verkehrsbelastung anbaufrei gestaltet.

Für die innere Erschließung sind 5 Stichstraßen angeordnet, die in den Ziegelweg münden. Dadurch wird ein ruhiges Wohnen erzielt. Der östliche Abschnitt des Ziegelweges ist angebaut. Für den Not- und Katastrophenfall ist die Zuwegung durch den Möwenweg über die Sprantebrücke, die nach Brückenklasse 12 ausgelegt ist, geschaffen. Außerdem besteht für den Katastrophenfall eine 3,50 m breite Verbindung zur Kerntangente West.

Die öffentlichen Parkplätze werden an den Stichstraßen D, E, G und den Wendehammern der Wohnstraßen F und H angeordnet. Weiterhin werden Parkplätze im Bebauungsplan Nr. 16 ausreichend nachgewiesen, die in unmittelbarer Nähe südlich des Ziegelweges eingeplant sind. Die freistehenden Einfamilienhäuser verfügen über Garagen- oder Stellplätze auf den Grundstücken.

Eine fußläufige Verbindung zum Bebauungsplangebiet "An der Sprante" besteht auf der Trasse Sprantebrücke - Möwenweg. Der Möwenweg selbst stellt einen Abschnitt der Hauptfußwegverbindung in Nord-Süd-Richtung zum künftigen Zentrum dar. Bei einem stärkeren Fußgängerverkehr wird, um eine einseitige Gehwegverbreiterung zu erreichen, die Fahrbahnfläche im Möwenweg verschoben, da der Möwenweg die direkteste Verbindung zum Schulzentrum darstellt.

Im Bereich zwischen Eddelaker Straße und künftiger Zufahrt zum Schulzentrum ist ein einseitiger Radweg angeordnet, da eine starke Belastung durch Schüler zum Bildungszentrum erwartet wird.

5) Vorhandene Bebauung

Die vorhandene Bebauung wird nicht beeinträchtigt und paßt sich ohne bauliche Veränderung der Neubebauung an.

6) Grünflächen

Der Bebauungsplan setzt die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Hauptgrünzüge an der Kerntangente (dort noch als Einhängen bezeichnet) fest. Die Breite des Grünstreifens beträgt 30 m und hat zusammen mit dem in dieser Fläche geplanten Lärmschutzwall die Aufgabe, das Baugebiet gegen den Verkehrslärm abzuschirmen. Er wird daher als Schutzgrün ausgewiesen.

7) Spielplätze

Kinderspielplätze für Kleinkinder sind im Planbereich nicht vorgesehen, da es sich ausschließlich um Einfamilienhausgrundstücke handelt. Für schulpflichtige Kinder sind Spielmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe südlich in den Freisportanlagen des Bildungszentrums und nördlich auf dem Spiel- und Abenteuerspielplatz des Bebauungsplanes Nr. 24 vorhanden.

8) Schallschutzmaßnahmen

Die Erfordernisse des Schall- und Sichtschutzes wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes durch die Anordnung eines Lärmschutzwalles in dem 30 m breiten Grünzug entlang der Kerntangente berücksichtigt. Der Querschnitt und die erforderliche Ausführung dieses Lärmschutzwalles werden durch einen an das Institut für Schall- und Schwingungstechnik, Hamburg, vergebenen Auftrag zur Zeit festgelegt.

9) Ver- und Entsorgung

a) Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch das städtische Wasserwerk in Kuden. Das Neubaugebiet wird an das vorhandene System des Ziegelweges angeschlossen. Da die derzeitige Kapazität des städtischen Wasserwerkes voll ausgelastet ist, plant die Stadt Brunsbüttel die Erweiterung des Werkes in den Jahren 1975/76.

b) Abwasserbeseitigung

Das Planungsgebiet wird an die Vollkanalisation der Stadt angeschlossen. Für die Neubebauung erfolgt der Anschluß an das vorhandene Netz des Ziegelweges und der Eddelaker Straße. Der Querschnitt der Anschlußleitung beträgt $\varnothing$ 200 mm.

c) Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung wird über den Ziegelweg und den Möwenweg der Sprante zugeführt. Der Querschnitt ist mit NW 600 ausgelegt. Der Bereich der Eddelaker Straße wird der Braake zugeführt.

d) Elt-Versorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Schleswag. Standorte der Trafo-Stationen sind im Bebauungsplan festgesetzt.

e) Gasversorgung

Eine Versorgung mit Erdgas durch die Schleswag ist vorgesehen. Bis zur Herstellung der Erdgasleitung, voraussichtlich im Jahre 1977, wird das Bebauungsgebiet von einer Flüssiggas-Luft-Mischanlage am Gutenberggring versorgt.

f) Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt durch die Stadt. Beauftragter Unternehmer ist die Firma Städtereinigung Detlef Tiedemann, Brunsbüttel.

g) Feuerlösch- und Telefoneinrichtungen

Die Freiwillige Feuerwehr Brunsbüttel ist für den Brandschutz und die Feuerlöschgeräte zuständig.

Telefoneinrichtungen werden in ausreichendem Maße vom Fernmeldeamt Heide installiert.

10) Maßnahmen zur Ordnung der Grund und Bodens

Das zu bebauende Gelände befindet sich im Eigentum der Stadt. Umlegungen, Grenzregelungen sowie Enteignungen sind nicht erforderlich. Bei der Kostenermittlung sind diese Flächen nach dem Städtebauförderungsgesetz von der Bewertung auszuschließen.

11) Flächenverteilung

	<u>Hektar</u>	<u>%</u>
Bruttobauland	9,76	100,00
Verkehrsfläche	1,52	15,57
Grünfläche	0,83	8,50
bereits bebaute Fläche	5,01	51,33
Nettobauland	2,40	24,60

Das Bruttobauland der unbebauten Fläche beträgt 3,50 ha, auf dem 25 eingeschossige Einfamilienhäuser vorgesehen sind. Für das gesamte Baugebiet wird eine Wohndichte von 28 EW/ha erreicht.

12) Kostenermittlung

(nur für das Erweiterungsgebiet 5b)

Ausbau der Verkehrsflächen:		
Straßenbau - neue Erschließung	283.000,--	DM
Teilstück Ziegelweg	88.200,--	DM
verlängerter Ziegelweg	50.300,--	DM
Gehweg und Parkfläche Möwenweg	13.500,--	DM
Straßenbeleuchtung	22.000,--	DM
Anlage der Grünflächen	20.000,--	DM
Oberflächenentwässerung	88.000,--	DM
Abwasserbeseitigung	84.000,--	DM
Wasserversorgung	44.000,--	DM
Sonstige Kosten	11.000,--	DM
	<u>704.000,--</u>	<u>DM</u>
	=====	

13) Finanzierung

Der Ausbau, der Grundstücksverkauf und die Umlage der Erschließungskosten des bereits bebauten Teiles erfolgte nach den Vorschriften des Bundesbaugesetzes.

Die Erschließung des unbebauten Teiles erfolgt als Ordnungsmaßnahme nach dem Städtebauförderungsgesetz. Die unter Nr. 12 ermittelten Kosten werden mit Ausnahme der Anteile für die Brauchwasserversorgung und Abwasserbeseitigung aus Städtebauförderungsmitteln zu je einem Drittel vom Bund, vom Land und von der Stadt finanziert. Demnach ergibt sich folgende Finanzierung:

aus Gebührenhaushalt aufzubringen	128.000,-- DM,
aus Städtebauförderungsmitteln aufzubringen	576.000,-- DM,
davon Bund, Land und Stadt je	192.000,-- DM.

Erschließungsbeiträge werden nach den Bestimmungen des Städtebauförderungsgesetzes nicht erhoben. Der Grundstückspreis nach Neuordnung und Erschließung wird gemäß § 59 StBauFG auf 35,-- DM/qm für die Einfamilienhausgrundstücke vorläufig festgesetzt. Die Einnahmen aus Grundstücksveräußerungen betragen nach dieser vorläufigen Festsetzung

1-geschossig: 35,-- DM/qm x 24.000 qm = 840.000,-- DM.

Über den endgültigen Wert wird ein Gutachten gemäß § 59 Abs. 5 StBauFG beim Gutachterausschuß des Kreises Dithmarschen beantragt

Die Finanzierungsmittel für die Ordnungsmaßnahme im Bebauungsplan Nr. 5 sind im Finanzierungsantrag für 1974 beim Innenminister beantragt.

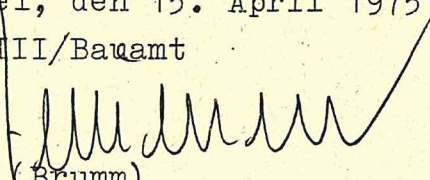
14) Durchführung

Die Erschließung soll im Frühjahr 1975 beginnen. Es ist beabsichtigt, Baugenehmigungen zu erteilen, sobald die Erschließung einzelner Grundstücke gesichert ist. Es wird davon ausgegangen, daß der Planungsstand nach § 33 BBauG mit Vorlage des Bebauungsplanes zur Genehmigung beim Innenminister erreicht ist.

Aufgestellt:

Brunsbüttel, den 15. April 1975

VIII/Bauamt


(Brumm)
Baudirektor