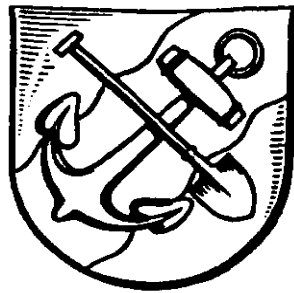


Bebauungsplan Nr. 19
„City- Bereich“
20. Änderung im beschleunigten Verfahren
der Stadt Brunsbüttel



Begründung

- Anlagen:
- 1 Schallimmissionsmessungen im Bereich der Anlieferung zum Verbrauchermarkt an der Kaufhausstraße in Brunsbüttel vom 15. September 2008, LAIRM Consult 08114
 - 2 Stellplatznachweis
 - 3 Einzelhandelsuntersuchung vom 22.06.2011

Inhaltsverzeichnis

1. Beschreibung der Lage und des Umfanges des Bebauungsplangebietes	5
2. Planungsanlass und Planungsziel.....	5
3. Verfahren	6
4. Städtebaulicher Entwurf	7
5. Art und Maß der baulichen Nutzung.....	10
6. Immissionen.....	12
7. Eingriffs- und Ausgleichsregelung	14
8. Artenschutz in der Bauleitplanung.....	15
9. Beteiligung von Kindern und Jugendlichen	17
10. Verkehrserschließung.....	17
11. Ver- und Entsorgung	18
a) <u>Wasserversorgung</u>	18
b) <u>Abwasserbeseitigung</u>	18
c) <u>Oberflächenentwässerung</u>	19
d) <u>Elektrische Versorgung und Gasversorgung</u>	19
f) <u>Abfallentsorgung</u>	20
g) <u>Feuerlöscheinrichtungen</u>	20
12. Sonstige öffentliche Belange	21
13. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	22

ANLAGE

Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen für den Bebauungsplan bilden:

Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) , das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S.1748) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung – BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Anl. I Kap. XIV Abschn. II Einigungsvertr. V. 31.8.1990 (BGBl. II S. 889, 1124) und Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG v. 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Landesbauordnung Schleswig-Holstein - LBO - in der Fassung vom 22. Januar 2009 (GVOBl. S. 6), geändert am 9. März 2010 (GVOBl. S. 356) und am 17. Januar 2011 (GVOBl. S.3)

Planzeichenverordnung – PlanZV 1990 - vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - **Bundesnaturschutzgesetz** – BNatSchG – vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 6. Februar 2012 (BGBl. I S.148)

Gesetz zum Schutz der Natur - **Landesnaturschutzgesetz** – LNatSchG - in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (GVOBl. Schl.-H. S. 301, ber. S. 486), letzte Änderung: §§ 9 und 21 geändert (durch Art. 2 Ges. v. 13. Juli 2011, GVOBl Schl.-H. 2011 S. 225)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge – **Bundesimmissionsschutzgesetz** - BImSchG in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert am 24. Februar 2012 durch Artikel 2 des Gesetzes (BGBl. I S. 212, 246)

6. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes- Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503)

16. Verordnung zur Durchführung des Bundes- Immissionsschutzgesetzes, Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I Nr. 27 vom 20.06.1990 S. 1036), zuletzt geändert am 19. September 2006 durch Artikel 3 des Ersten Gesetzes über die Bereinigung von Bundesrecht im Zuständigkeitsbereich des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BGBl. I Nr. 44 vom 30.09.2006 S. 2146)

DIN 18005 Teil 1, Schallschutz im Städtebau – Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung, Juli 2002

DIN 18005 Teil 1 Beiblatt 1, Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren; Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, Mai 1987

DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise, November 1989

Arbeitshilfe des Landesbetriebes Straßenbau und Verkehr Schleswig- Holstein- Amt für Planfeststellung Energie- zur **Beachtung des Artenschutzrechtes** in der Planfeststellung aus dem Jahr 2013.

1. Beschreibung der Lage und des Umfanges des Bebauungsplangebietes

Der Bebauungsplan Nr. 19 „City- Bereich“ umfasst das Gebiet zwischen der Olof-Palme- Allee, dem Bildungszentrum, den Straßen Am Fleth und der Hafenstraße sowie der alten Bebauung an der Tiedemannstraße, Eddelaker Straße und Hermann- Löns- Weg und stammt aus dem Jahre 1985. Er ist seitdem bereits in verschiedenen Bereichen insgesamt 16 Mal rechtskräftig aus städtebaulichen Gründen geändert worden.

Der Bereich der 20. Änderung befindet sich im nördlichen Teil zwischen Max-Planck- Straße, Röntgenstraße und Gutenbergring und betrifft das bisher unbebaute Gelände zwischen dem Dänischen Bettenhaus und dem Möbelhaus Wolter.

Die 20. Änderung wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden: durch die Max- Planck- Straße und die Kaufhausstraße,
im Osten: durch die Kaufhausstraße,
im Süden: durch die Röntgenstraße und
im Westen: durch den Gutenbergring

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 8.960 m².

Tab.1 Flächenverteilung

Nutzung	m²	%
Kerngebiet MK	6.985	77,96
Gemeinschaftsstellplätze „e“	1.975	22,04
Gesamt	8.960	100

2. Planungsanlass und Planungsziel

Der Bebauungsplan Nr. 19 „City- Bereich“ ist seit dem Jahre 1985 durch 16 Planänderungsverfahren stets den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Brunsbüttel angepasst worden. Im Ursprungsplan ist die Nutzung für den Bereich als Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO und als Gemeinschaftsspielplatz festgesetzt. Baulinien und Baugrenzen sollen für eine besondere städtebauliche Gestaltung sorgen, Parkplätze und Gemeinschaftsstellplätze in der Umgebung nehmen den ruhenden Verkehr in dem verdichteten Gebiet auf.

Die 1. Änderung des B- Plans Nr. 19 hat bereits den Gemeinschaftsspielplatz am Gutenbergring in einen Gemeinschaftsstellplatz geändert. Der Geltungsbereich der 20. Änderung schließt diesen Bereich mit ein.

Das Grundstück an der Röntgenstraße zwischen den vorhandenen Läden ist bis heute nicht bebaut worden. In der letzten Zeit wurden häufig Anfragen dazu gestellt, es hat sich jedoch gezeigt, dass die Form und insbesondere die festgesetzten Baulinien und Baugrenzen einer Verwirklichung von Vorhaben entgegenstehen. Das Baufenster ist zu klein und es ist immer noch ein Gemeinschaftsspielplatz festgesetzt, der die Bebauung im Norden zur Kaufhausstraße behindert.

Dies hat die Stadt Brunsbüttel zum Anlass genommen den Bebauungsplan dahingehend zu ändern, dass die Baugrenzen und Baulinien mehr Raum zulassen und der Spielplatz entfällt. Damit wird das Grundstück nach heutigen Gesichtspunkten bebaubar und nutzbar.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 7 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 BauNVO). Die allgemein zulässige Nutzung Nr. 5 gemäß § 7 Abs.2 BauNVO ist unzulässig. Tankstellen würden mit der bestehenden Nutzung im City- Bereich kollidieren und sind außerdem im Stadtgebiet im ausreichenden Umfang vorhanden. Die Nutzung nach § 7 Abs. 2 Nr. 7 sonstige Wohnungen ist in Verbindung mit § 1 Abs. 7 Nr. 2 im Erdgeschoss nicht zulässig, da in den Erdgeschossen vorrangig Geschäfts- und Handelsnutzungen stattfinden sollen, weil dieser Bereich im zentralen Versorgungsbereich liegt und belebt werden soll.

Die Gestaltungssatzung aus dem Jahre 1984 wird für diesen Bereich aufgehoben. Da die Bebaubarkeit vereinfacht werden soll, werden nur bestimmte Festsetzungen zur Gestaltung getroffen (z.B. Materialien, Farben, Traufhöhe, Dachneigung), damit das Gebäude sich in die Umgebung einfügt.

Ziel ist es das Kerngebiet im „City- Bereich“ vollständig zu bebauen, damit der Charakter eines Einkaufszentrums zur Wirkung kommt und die leere Wiese einer Nutzung zugeführt werden kann.

3. Verfahren

In diesem Verfahren zur 20. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 „City Bereich“, wird das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a BauGB angewendet, so dass sowohl auf einen Umweltbericht als auch auf die Erstellung einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung verzichtet werden kann (§ 1a Abs.3 Satz 5 BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Da es sich um eine Innenentwicklung handelt, werden keine Verhältnisse geschaffen, die eine Zulässigkeit von Vorhaben begründen, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen. Schutzgüter gemäß §1 Abs.6 Nr.7 b BauGB sind nicht betroffen (§ 13 Abs.3 BauGB). Der Eingriff war bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig.

Das beschleunigte Verfahren zur Innenentwicklung kann angewendet werden, weil gemäß § 13a Abs.1 Nr.1 BauGB eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Die festgesetzte Kerngebietsfläche ist nur 7.100 m² groß und kann mit einer GRZ von 0,8 versiegelt werden. Eine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs.1 Satz 2 Nr.2 BauGB i. V. m. Anlage 2 Nr.2 BauGB erübrigt sich.

Mit der Planänderung und den darauf folgenden Investitionen sollen neue Arbeitsplätze geschaffen werden.

Bei der Beteiligung der Öffentlichkeit wird darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird (§ 13a Abs.3 BauGB).

4. Städtebaulicher Entwurf

Folgende Festsetzungen werden geändert:

- a) Baufenster (Baugrenzen)
- b) Spielplatz (Gemeinschaftsspielplatz)
- c) Grundflächenzahl GRZ von 0,6 auf 0,8
- d) Festsetzungen im Text Teil B (Gestaltung)

a) Die 20. Änderung des Bebauungsplans Nr.19 „City- Bereich“ vergrößert die Baugrenze bzw. das Baufenster im Norden des Planbereichs (Wegfall des Spielplatzes), so dass bis an die Kaufhausstraße gebaut werden kann. Eine Baulinie an der Röntgenstraße gibt es nicht mehr, sondern nur noch eine Baugrenze. Damit wird der heutigen Situation Rechnung getragen.

b) Der Gemeinschaftsspielplatz entfällt; er wurde nie gebaut und wird heute an der Stelle nicht mehr benötigt. Es sind seit Aufstellung des Bebauungsplans nicht so viele Wohnungen in dem Bereich entstanden wie ursprünglich geplant. Im Umkreis von ca. 380 m wohnen zurzeit ca. 50 Kinder unter 6 Jahren. Die meisten davon (über 90 %) wohnen südlich der Röntgenstraße an der Einsteinstraße, dem Gutenbergring oder der Tiedemannstraße. Ein Anstieg der Kinderzahlen in den nächsten Jahren ist nicht zu erwarten.

Der nächste Spielplatz befindet sich am Blumenring (ca. 800 m Luftlinie entfernt) bzw. an der Förderschule (ca. 360 m Luftlinie entfernt).

c) Die Grundflächenzahl GRZ wird von 0,6 im Ursprungsplan auf 0,8 angehoben, um eine ausreichende Nutzung des Grundstücks zu gewährleisten. Es wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt, damit der Charakter des Gebietes und des Umfelds erhalten bleibt. Eine Bebauung ohne Grenzabstände ist hier städtebaulich erwünscht. Die Geschossigkeit bleibt bei max. III bestehen. Die Nachbarbebauung ist ebenfalls zwei- bis drei geschossig mit Staffelgeschossen ausgeführt. Die GRZ von 0,6 bleibt nur an der Röntgenstraße 4 bestehen. Es handelt sich um den Altbestand (Möbelhaus).

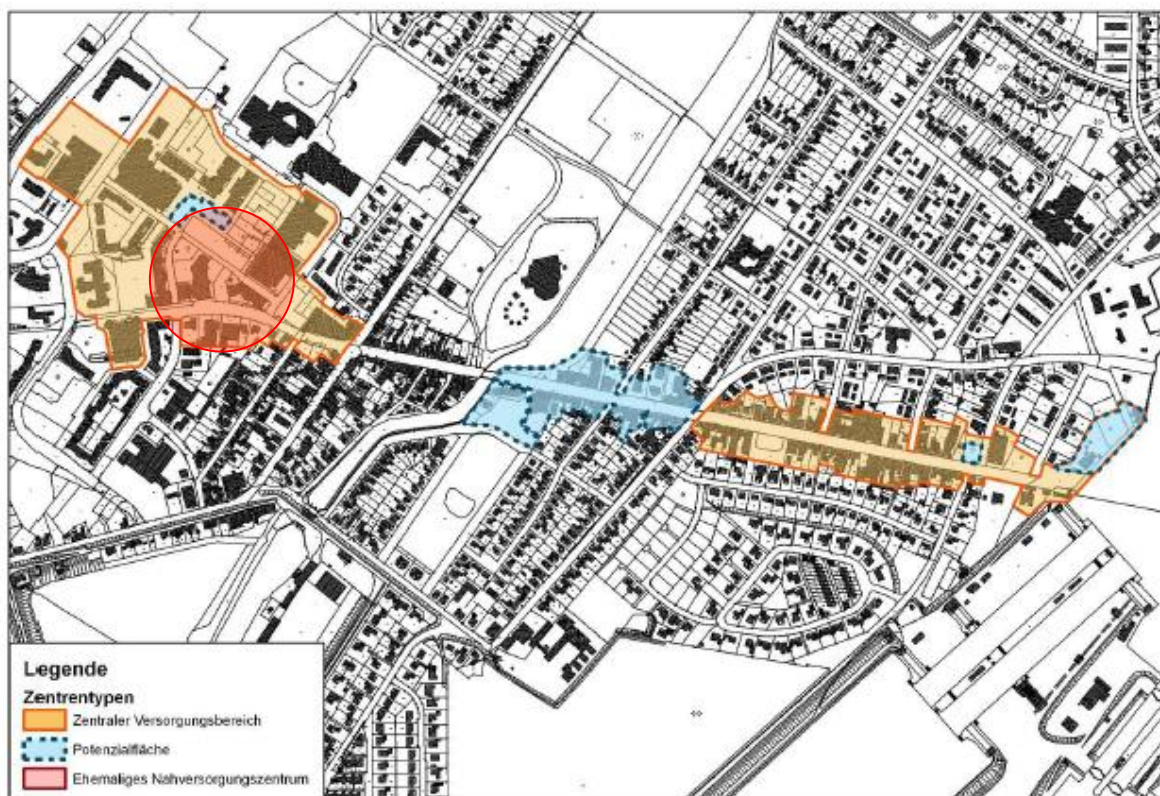
d) Die Gestaltungssatzung aus dem Jahre 1984 wird im Geltungsbereich der 20. Änderung aufgehoben. Zur Gestaltung der baulichen Anlagen werden eine Mindest- Traufhöhe (3,50m) und eine Mindestdachneigung (15°) festgesetzt. Flachdächer sind in dem Bereich bisher nur im LF Zentrum vorhanden. Alle anderen Gebäude haben geneigte Dächer und die Traufhöhe liegt über 3,5m. Die Farbe der Dacheindeckung muss Rot, Rotbraun oder Anthrazit sein. Kupfer ist zulässig. Die Außenwände sind als Verblendmauerwerk in Rot/ Rotbraun herzustellen. Andere Materialien (z.B. Sichtbeton) sind bis zu 30 % der Fassadenfläche zulässig, wenn sie zur Betonung einzelner Bauteile dienen. Nicht zulässig sind hochglänzende Bauteile (z.B. Edelstahl). DREMPEL sind deutlich von der übrigen Fassade abzugrenzen. Werbeanlagen mit wechselndem oder grellem Licht sind unzulässig. Damit wird eine Anpassung an das Umfeld gewährleistet.

Nebenanlagen und Garagen außerhalb des Baufeldes werden ausgeschlossen, damit der Charakter des Zentrums erhalten bleibt und die Hauptgebäude dominieren. Innerhalb der Sichtdreiecke ist eine Bebauung ohnehin unzulässig.

Einzelhandelsuntersuchung:

Die Stadt Brunsbüttel hat am 22.06.2011 eine Einzelhandelsuntersuchung als Orientierungshilfe für die künftige Bauleitplanung beschlossen. Der Geltungsbereich der 20. Änderung des Bebauungsplans Nr.19 „City- Bereich“ liegt im zentralen Versorgungsbereich Neues Zentrum. Die Änderung fügt sich damit in die Einzelhandelsuntersuchung (Anlage 3) ein.

Abb.1 Auszug aus der Einzelhandeluntersuchung, unmaßstäblich



Einzelhandelsuntersuchung für die Stadt Brunsbüttel, Abb.46 „Zentrale Versorgungsbereiche in Brunsbüttel“, Seite 58, CIMA Beratung+ Management GmbH 2010

Im Rahmen der Abwägung wurde eine gutachterliche Stellungnahme zur Einzelhandelsentwicklung (CIMA 25.03.2015) erstellt, die als Anhang zur Abwägung genommen wurde. Die Gutachterliche Stellungnahme kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Realisierung des Planvorhabens keine wesentlichen Beeinträchtigungen der Versorgungsstrukturen in der Stadt Brunsbüttel zu erwarten sind.

Für den Zentralen Versorgungsbereich Neues Zentrum werden zwar Umsatzumverteilungsquoten in einem abwägungsrelevanten Bereich dokumentiert, grundsätzlich handelt es sich hier jedoch um einen freien Wettbewerb zwischen verschiedenen Anbietern innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches Neues Zentrum.

Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass es weder die Aufgabe der Bauleitplanung noch eines Einzelhandelsgutachtens ist den Wettbewerb zu verhindern, sondern dass es vielmehr darum geht, den Wettbewerb auf gewollte

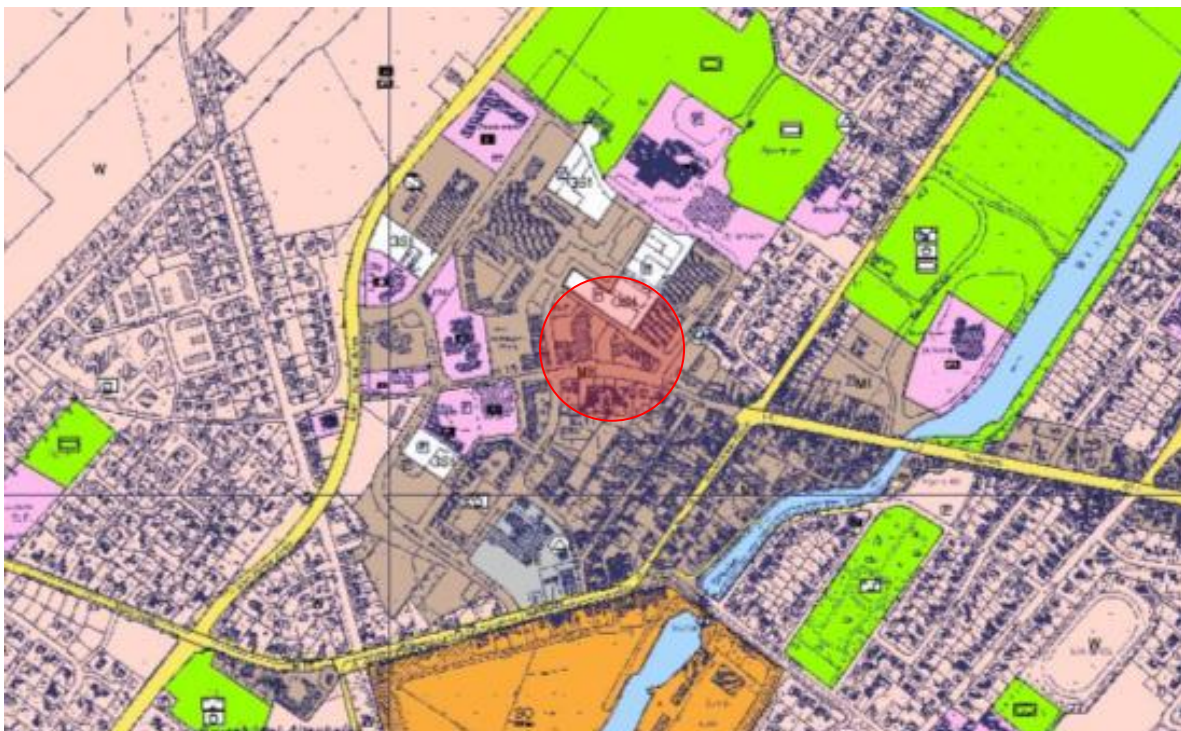
Standorte zu konzentrieren und dort städtebauliche Funktionsverluste zu vermeiden. Mit der Ausweisung des Einzelhandelsstandortes Neues Zentrum als ein Zentraler Versorgungsbereich wurde der planerische Wille dokumentiert diesen Bereich zu stärken und gegenüber Schädigungen von außen in Form von städtebaulichen Funktionsverlusten zu schützen. Somit entspricht das Planvorhaben zur Neuansiedlung eines Drogeriefachmarktes innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches Neues Zentrum grundsätzlich den Zielen der Einzelhandelsentwicklung in Brunsbüttel.

Auch für den weiteren Zentralen Versorgungsbereich der Stadt Brunsbüttel entlang der Koogstraße können negative städtebauliche Auswirkungen grundsätzlich ausgeschlossen werden. In der Koogstraße ist kein relevanter Wettbewerber (Drogeriefachmarkt) vorhanden. Umsatzverluste in einem abwägungsrelevanten Bereich sind somit nicht zu erwarten. Schon heute sind die dominierenden Versorgungsstrukturen im Segment der Drogerieartikel auf den Zentralen Versorgungsbereich Neues Zentrum konzentriert. Hier ist einerseits ein vergleichbarer, moderner und leistungsfähiger Drogeriefachmarkt vorhanden. Ergänzend bieten die hier vorhandenen Lebensmittelmärkte ein z.T. umfangreiches Drogeriesortiment an. Im Wesentlichen geht es bei der geplanten Realisierung eines weiteren Drogeriefachmarktes im Neuen Zentrum somit um eine Verfestigung der bereits bestehenden Kaufkraftverflechtungen innerhalb des Brunsbütteler Stadtgebietes. Weitere, spürbare Frequenzverlagerungen aus der Koogstraße in das Neue Zentrum sind nicht zu erwarten.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan:

Der Flächennutzungsplan stellt für den Bebauungsplan Nr. 19 überwiegend Mischgebiet oder Kerngebiet dar. Die Gemeinschaftsstellplätze sind ebenfalls dargestellt. Im Bereich der 20. Änderung ist MK festgelegt. Der Bebauungsplan ist somit aus dem F- Plan entwickelt.

Abb.2 Auszug aus dem Flächennutzungsplan, unmaßstäblich



Stadt Brunsbüttel

5. Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

- Kerngebiet: § 7 BauNVO

Der Bereich der Änderung wird als Kerngebiet MK festgesetzt, damit eine verdichtete Bebauung stattfinden kann, die im „City- Bereich“, dem sogenannten Neuen Zentrum, für die geplante Ansiedlung von Nutzungen gemäß § 7 Abs. 2 BauNVO (z.B. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften) erforderlich ist. Im Umfeld sind bereits zahlreiche Einzelhandelsbetriebe vorhanden.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die allgemein zulässigen Nutzungen Nr. 5 „Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen“ nicht zulässig. Tankstellen würden mit der bestehenden Nutzung im City- Bereich kollidieren und sind außerdem im Stadtgebiet an der Olof- Palme- Allee im ausreichenden Umfang vorhanden.

Die Nutzung nach § 7 Abs. 2 Nr. 7 sonstige Wohnungen ist in Verbindung mit § 1 Abs. 7 Nr. 2 im Erdgeschoss nicht zulässig, da in den Erdgeschossen vorrangig Geschäfts- und Handelsnutzungen stattfinden sollen, weil dieser Bereich im zentralen Versorgungsbereich liegt und belebt werden soll. Wohnnutzungen sind erst ab dem ersten Obergeschoss zulässig. Damit wird das Konzept weiterverfolgt, das Zentrum auch nach Ladenschluss zu beleben.

Der Bereich ist über den Gutenbergring, die Max- Planck- Straße/ Kaufhausstraße und die Röntgenstraße zu erreichen und somit voll erschlossen

Die erforderlichen Stellplätze für den Bereich werden sowohl auf dem Grundstück als auch an der Kaufhausstraße/ Max- Planck- Straße nachgewiesen. Für das noch leerstehende Grundstück Röntgenstraße 6 sind 25 Parkplätze gefordert. Davon werden 11 direkt nördlich auf dem Parkplatz an der Kaufhausstraße zugewiesen („d“). Weitere 14 sind noch weiter nördlich auf dem Großparkplatz zugeordnet („b“). Das Grundstück Röntgenstraße 4 weist die Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nach, das Grundstück Röntgenstraße 8 hat die Parkplätze auf der Fläche „e“, ebenso Röntgenstraße 10 (s. Anlage 2).

- Gemeinschaftsstellplätze: § 9 Abs.1 Nr. 22 BauGB

Die Gemeinschaftsstellplätze „e“ am Gutenbergring (1. Änderung des B- Plans Nr. 19) werden in den Geltungsbereich übernommen. Ebenso die festgesetzten Bäume und das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFL. Damit wird das Gebiet der 20. Änderung abgerundet.

Das Gebiet wird von ausgebauten Straßen umrahmt, daher wird eine Straßenverkehrsfläche im B-Plan nicht festgesetzt.

Mit dem Inkrafttreten dieser Änderung tritt der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 19 in dem durch diese Änderung überplanten Bereich außer Kraft. Die Erschließung ist aber durch den bestehenden B-Plan Nr. 19 gesichert.

Maß der baulichen Nutzung

- Grundflächenzahl: 0,6 (Röntgenstraße 4) bzw. 0,8 (Röntgenstraße 6-10)
- Anzahl der Vollgeschosse: max. III

Im Bebauungsplan müssen Festsetzungen sowohl für die Ausnutzung der Grundstücksfläche als auch für die Anzahl der Geschosse oder die Höhe baulicher Anlagen getroffen werden. Die Grundflächenzahl GRZ gibt an wie viel Prozent einer Grundfläche überbaut werden dürfen. Es können Höchst- aber auch Mindestmaße festgesetzt werden (§ 16 BauNVO).

Für diesen Bebauungsplan wird eine GRZ von 0,6 an der Röntgenstraße 4 und 0,8 an der Röntgenstraße 6-10 festgesetzt, da im Kerngebiet eine Verdichtung gewünscht ist. Die nicht versiegelten Bereiche tragen zu einer aufgelockerten Umgebung bei. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf max. III begrenzt, damit können max. dreigeschossige Häuser mit Dach/ Staffelgeschoss gebaut werden. Der Bestand wird nicht verändert.

Bauweise

Die Bauweise erfolgt geschlossen, damit keine Abstände zur Nachbarbebauung eingehalten werden müssen. Baugrenzen legen den Rahmen für die Überbaubarkeit fest, lassen aber Spielraum für Vor- und Rücksprünge. Die Baulinie an der Röntgenstraße entfällt.

Im Text Teil B werden folgende Festsetzungen getroffen:

1.Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

1.1 Ausnahmen gemäß § 7 Abs.3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2 Die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 7 Abs.2 Nr. 5 (Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen) BauNVO sind gemäß § 1 Abs.5 BauNVO nicht zulässig. Die Nutzung nach § 7 Abs. 2 Nr. 7 sonstige Wohnungen ist in Verbindung mit § 1 Abs. 7 Nr. 2 im Erdgeschoss nicht zulässig.

2. Nebenanlagen und Garagen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

2.1 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs.1 BauNVO und Garagen gemäß § 12 Abs.6 BauNVO sind außerhalb der bebaubaren Flächen nicht zulässig.

3. Höhen der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

3.1 Die Höhe der Erdgeschossfußböden darf in den Gebäudeteilen, die am Fußgängerbereich angrenzen, nicht mehr als 0,15m über OK Fußgängerbereich betragen.

3.2 Die maximale Höhe der Erdgeschossfußböden ist, soweit sie nicht unter Punkt 3.1 fallen, mit 0,50m über OK Verkehrsfläche – Gehweg – festgesetzt.

3.3 Die Traufhöhe der Gebäude muss mindestens 3,50m betragen.

4. Gestaltung baulicher Anlagen (§9 Abs.4 BauGB, § 84 LBO)

- 4.1 Die Ortsgestaltungssatzung vom 01.11.1984 wird im Geltungsbereich der 20. Änderung aufgehoben.
- 4.2 Die Dachneigung auf den Hauptgebäuden muss mindestens 15° betragen. Die Farbe der Dacheindeckung muss Rot, Rotbraun oder Anthrazit sein. Kupfer ist zulässig.
- 4.3 Die Außenwände sind als Verblendmauerwerk in Rot/ Rotbraun herzustellen. Andere Materialien sind bis zu 30 % der Fassadenfläche zulässig, wenn sie zur Betonung einzelner Bauteile dienen. Nicht zulässig sind hochglänzende Bauteile.
- 4.4 Drempele sind deutlich von der übrigen Fassade abzugrenzen.
- 4.5 Werbeanlagen mit wechselndem oder grellem Licht sind unzulässig.

6. Immissionen

Die möglichen Immissionen in dem Bereich werden nach **Gewerbelärm** und **Verkehrslärm** getrennt beurteilt.

Der **Verkehrslärm** beurteilt sich nach der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) und wird für den Bau oder die wesentliche Änderung von Verkehrswegen herangezogen. Eine Einhaltung der Grenzwerte (64 db(A) tags und 54 db(A) nachts in Kerngebieten) wird als ein Indiz dafür gesehen, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt sind. Die DIN 18005 wird für den Schallschutz im Städtebau angewendet und wird im Bauleitverfahren zur Beurteilung herangezogen. Die Werte der DIN 18005 sind als Orientierungswerte anzunehmen. Es gelten gemäß DIN 18005 im Kerngebiet tags Werte von 65 db(A) und nachts Werte von 55 bzw. 50 db(A), wobei der niedrige Nachtwert für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie Lärm aus vergleichbaren öffentlichen Quellen gilt.

Eine Untersuchung zum Verkehrslärm für den Bereich der 20. Änderung erfolgt nicht, da es sich nicht um eine wesentliche Änderung der Verkehrswege handelt. Die bereits vorhandene Verkehrsmenge im City- Bereich wird durch die Änderung des Bebauungsplans nur unwesentlich erhöht. Es kann mit einer geringen Verlagerung gerechnet werden, da die ansässigen Geschäfte möglicherweise umziehen und/ oder neue hinzukommen. Die Kundenverkehre vermischen sich mit dem alltäglichen Verkehr in dem Gebiet.

Eine Wohnnutzung wird erst ab dem ersten Obergeschoss zugelassen. Die bestehenden Wohnungen werden nicht mehr als heute durch Verkehrs- und Gewerbelärm belästigt werden.

Der **Gewerbelärm** wird nach den Vorschriften der TA Lärm beurteilt. In Punkt 6 zur TA Lärm werden die Immissionsrichtwerte aufgeführt.

Tab. 2 Immissionsrichtwerte (IRW) nach Nummer 6 TA Lärm

Bauliche Nutzung	Üblicher Betrieb				Seltene Ereignisse ^(a)			
	Beurteilungs- pegel		Kurzzeitige Geräuschspitzen		Beurteilungs- pegel		Kurzzeitige Geräuschspitzen	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
	dB(A)							
Gewerbegebiete	65	50	95	70	70	55	95	70
Kern-, Dorf- und Mischgebiete	60	45	90	65	70	55	90	65
Allgemeine Wohngebiete und Kleinsiedlungsgebiete	55	40	85	60	70	55	90	65
Reine Wohngebiete	50	35	80	55	70	55	90	65
Kurgebiete, bei Krankenhäusern und Pflegeanstalten	45	35	75	55	70	55	90	65
^(a) im Sinne von Nummer 7.2, TA Lärm „... an nicht mehr als an zehn Tagen oder Nächten eines Kalenderjahres und nicht an mehr als an jeweils zwei aufeinander folgenden Wochenenden ...“								

Entnommen aus dem Bericht 08114 vom 15.09.2008 der Firma LAIRM Consult, Seite 3

Auch zum Gewerbelärm wird keine Untersuchung vorgenommen. Da es sich um ein Kerngebiet handelt, ist davon auszugehen, dass für die Wohnnutzung im Bestand keine schädlichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Im Bereich der 20. Änderung sind 23 Personen gemeldet. Im weiteren Umfeld von 100 m Radius sind ca. 120 Personen gemeldet. Verdichtete Wohnnutzung ist dann erst wieder am Hermann- Löns- Weg (ca. 200 m), an der Tiedemannstraße (ca. 150 m), an der Einsteinstraße/ Gutenbergring (ca. 150 m) und am Von- Humboldt- Platz (ca. 180 m) vorhanden.

Abb. 3 Gemeldete Personen (Mehrfachbelegung möglich)



Eine Untersuchung zum Lärm an der Kaufhausstraße durch das Büro LAIRM Consult vom 15. September 2008 (Nr. 08114) hat zudem ergeben, dass im benachbarten Wohngebiet (Hermann- Löns- Weg) gemäß § 4 BauNVO keine schädlichen Umwelteinwirkungen zu erwarten sind (ca. 200 m entfernt). Das Gutachten wird hier ebenso angewendet, da davon auszugehen ist, dass bei Einhaltung der Werte in einem Wohngebiet, die Werte in einem Kerngebiet auch eingehalten sind. Die Betriebsführungen der Geschäfte (Kundenströme, Anlieferung usw.) werden hier als gleich gewertet (s. Anlage 1). Es ist darauf zu achten, dass lärmintensive Bereiche (z.B. Anlieferung) zur Wohnraum abgewandten Seite eingerichtet werden. Alternativ kann der Bereich z.B. der Anlieferung auch tiefer gelegt werden.

7. Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Für den Bereich wird keine Eingriff-/ Ausgleichsbilanzierung durchgeführt. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, wenn die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren. Der Bebauungsplan hat seit 1989 Bestand und hat ein Kerngebiet als Art der Nutzung in dem Bereich bereits festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung hat sich nicht wesentlich verändert.

Die Bäume (Weiden und eine Platane) auf dem Baugrundstück sind nicht ortsbildprägend und auch nicht ausgleichspflichtig, da es sich hier um ein Bauvorhaben im Innenbereich handelt. Die vorhandenen Bäume auf dem Parkplatz am Gutenbergring werden zur Erhaltung übernommen (1. Änderung des B- Plans Nr. 19).

Abb.4 Luftbild, unmaßstäblich



Stadt Brunsbüttel, Luftbild: Landesamt für Vermessung und Geoinformation SH

8. Artenschutz in der Bauleitplanung

Allgemein

Zur Anwendung kommt die Arbeitshilfe des Landesbetriebes Straßenbau und Verkehr Schleswig- Holstein- Amt für Planfeststellung Energie- zur Beachtung des Artenschutzrechtes in der Planfeststellung aus dem Jahr 2013.

„Die Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) und die Vogelschutzrichtlinie (VSchR) haben das Ziel, die Artenvielfalt Europas zu sichern. Dieses Ziel wird erreicht, indem der sog. „günstige Erhaltungszustand“ der Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen erhalten bzw. wiederhergestellt wird. Die dafür entwickelte europäische Schutzstrategie fußt auf zwei Säulen. Als erste Säule wurden besondere Schutzgebiete als Bestandteile des Natura 2000-Netzes ausgewählt. Die zweite Säule etabliert für bestimmte Arten ein strenges Schutzregime, das auch außerhalb der Schutzgebiete gilt. Die Artenschutzbestimmungen besitzen einen präventiven Charakter (EU-Kommission 2007). Zur Erhaltung bzw. Wiederherstellung des günstigen Erhaltungszustandes der dadurch geschützten Arten tragen Artenschutzprogramme der Naturschutzbehörden bei (vgl. MLUR 2008), indem sie die Populationen von Arten stärken und ihre Anfälligkeit gegen Gefährdungen herabsetzen. Andererseits ist bei der Planung von Vorhaben dafür zu sorgen, dass vorhabensbedingte negative Einflüsse auf die geschützten Tiere und Pflanzen selbst sowie auf ihre wichtigsten Habitate angemessen geprüft und möglichst vermieden werden. Als Vorkehrung vor negativen Auswirkungen werden in der FFH-RL und in der VSchRL Verbote formuliert. Unter bestimmten Voraussetzungen lassen die Artenschutzregelungen Ausnahmen von diesen Verboten zu.“

Quelle: A.1.1 Ziele der Artenschutzbestimmungen aus: Arbeitshilfe des Landesbetriebes Straßenbau und Verkehr Schleswig- Holstein- Amt für Planfeststellung Energie- zur Beachtung des Artenschutzrechtes in der Planfeststellung aus dem Jahr 2013

„Die Artenschutzbestimmungen der FFH-RL und der VSchRL werden im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in den §§ 44 und 45 BNatSchG umgesetzt. Für die Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange in der Planung von Eingriffsvorhaben (z. B. Straßen, Schienenwege, Energieleitungen) sind § 44 Abs. 1, Abs. 5, Abs. 6 und § 45 Abs. 7 BNatSchG von Relevanz.“

Quelle: A.1.2 Für die Artenschutzprüfung von Eingriffsvorhaben relevante Textstellen des BNatSchG aus: Arbeitshilfe des Landesbetriebes Straßenbau und Verkehr Schleswig- Holstein- Amt für Planfeststellung Energie- zur Beachtung des Artenschutzrechtes in der Planfeststellung aus dem Jahr 2013

Für die Bauleitplanung ist der § 44 Abs. 5 BNatSchG von besonderer Bedeutung. Demnach liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 und 3 (§ 44) nicht vor, soweit die ökologische Funktion der vor dem Eingriff oder Vorhaben (die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind) betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Ein Vorhaben ist zulässig, wenn keine Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie oder europäische Vogelarten von den vorhabensbedingten Wirkungen betroffen sind. Dazu ist eine Bestandsermittlung erforderlich.

Bestandsermittlung

Die Fläche wurde seit Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 19 nicht bebaut und stellt sich heute als Grünfläche dar, die regelmäßig gemäht wird. Auch im Landschaftsplan ist die Fläche sowohl im Bestand (Wiese) als auch in der Planung nicht als besonders schützenswert dargestellt. Seitdem haben sich auch keine besonders schützenswerte Bereiche entwickelt, so dass sich nach Inaugenscheinnahme keine besonders geschützten Tierarten angesiedelt haben. Die Fläche kann nicht als Feuchtgebiet eingestuft werden. Bäume und Sträucher sind an der Max- Planck- Straße vorhanden. Es handelt sich um kleine Weiden, die sich wahrscheinlich selbst ausgesät haben, und eine kleine Platane. Da in dem Umfeld bereits alles verdichtet bebaut ist (Kerngebiet, § 7 BauNVO) und auch keine großen Bäume vorhanden sind, ist davon auszugehen, dass sich keine Fledermäuse angesiedelt haben. Die Fläche wird von Fußgängern und auch Radfahrern gerne als Abkürzung benutzt, so dass auch zu vermuten ist, dass sich keine Bodenbrüter angesiedelt haben.

Wirkfaktoren

Mögliche Wirkfaktoren sind hier besonders die Neuerrichtung von baulichen Anlagen und die Versiegelung der Fläche durch Parkplätze und die folgende Nutzung durch den Einzelhandel. Die ökologische Funktion von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang der Stadt Brunsbüttel wird aber nicht beeinträchtigt. Dafür ist die Fläche viel zu klein und unbedeutend.

Bewertung

Durch die Planänderung und ihre Festsetzungen werden keine Verbotstatbestände ausgelöst, die die lokale Population im räumlichen Zusammenhang schwächen könnte.



Stadt Brunsbüttel

9. Beteiligung von Kindern und Jugendlichen

Entsprechend des Beschlusses der Ratsversammlung vom 11.6.2003 sind Kinder und Jugendliche durch den Bürgermeister projektbezogen zu beteiligen. Eine projektbezogene Beteiligung ist bei der Überplanung des Kerngebietes nicht vorgesehen. Das Jugendparlament wird nicht beteiligt.

10. Verkehrserschließung

Die Haupteerschließung des überplanten Gebietes wird durch die Kaufhausstraße, die Max- Planck- Straße und die Röntgenstraße sichergestellt. Diese Straßen sind von Westen von der Olof- Palme- Allee über die Kopernikusstraße und die Emil- von- Behring- Straße sowie von Osten von der Koogstraße über die Röntgenstraße zu erreichen.

Flächen für den ruhenden Verkehr werden sowohl auf dem Grundstück für den Einzelhandel als auch außerhalb durch die Gemeinschaftsstellplätze sichergestellt (Fläche „d“, 11 Stellplätze und Fläche „b“ 14 Stellplätze).

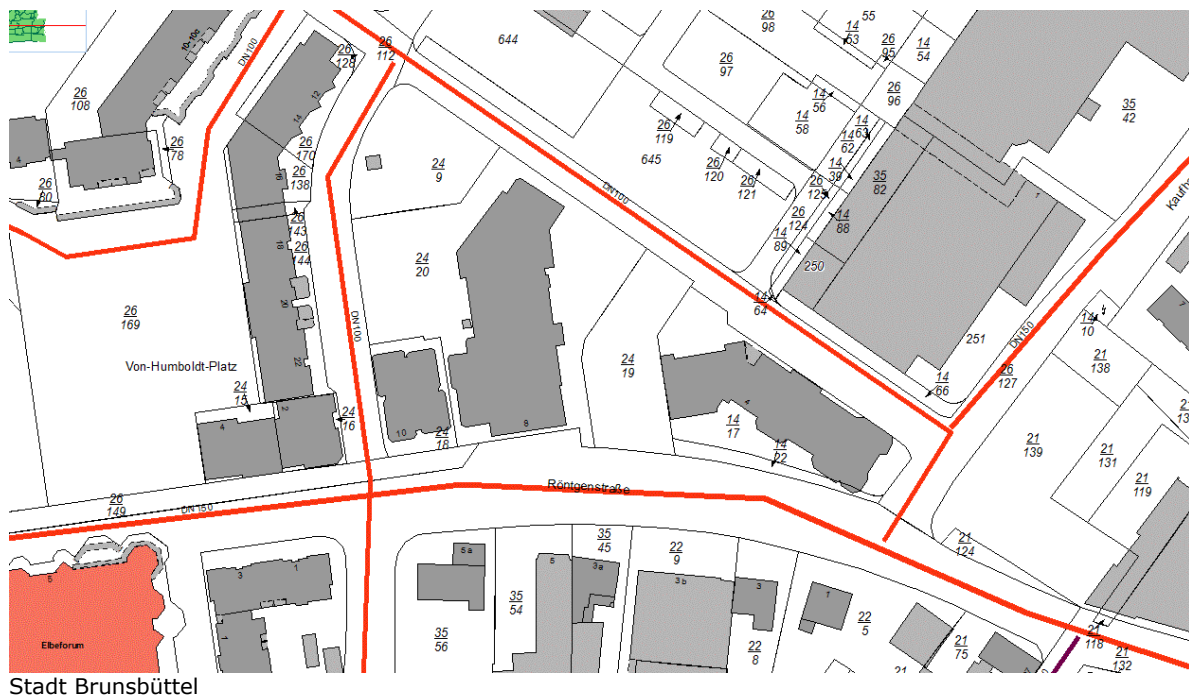
Die Planung zur Erschließung, die Durchführung und die Übernahme der Kosten erfolgt durch einen Dritten.

11. Ver- und Entsorgung

a) Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Wasserverband Süderdithmarschen. In der Max- Planck- Straße und im Gutenbergring verläuft eine Leitung DN 100 sowie eine Leitung DN 150 in der Röntgenstraße.

Abb.6 Leitungen des Wasserverbands, unmaßstäblich



b) Abwasserbeseitigung

Abwasserentsorgung Brunsbüttel GmbH (ABG)

Abwasser ist gemäß §1 Abs.2 der Abwassersatzung vom 25.11.2009 „Wasser, das durch häuslichen, gewerblichen, landwirtschaftlichen oder sonstigen Gebrauch verunreinigt oder sonst in seinen Eigenschaften verändert ist oder das von Niederschlägen aus dem Bereich von bebauten oder befestigten Grundstücken abfließt.“

Die Abwassersatzung kann unter

http://www.brunsbuettel.de/Rathaus/Satzungen_Ortsrecht/
eingesehen werden.

Das Schmutzwasser wird dem Schmutzwassersystem der Abwasserentsorgung Brunsbüttel GmbH (ABG) nach den Vorschriften der gültigen Abwassersatzung zugeführt. Die ABG wird vor Baubeginn rechtzeitig informiert.

Das anfallende Niederschlagswasser aus dem Bereich der 20. Änderung des Bebauungsplanes Nr.19 „City- Bereich“ wird gesammelt und in die Abwasserbeseitigungsanlagen der ABG zur Niederschlagswasserbeseitigung eingeleitet. Für die Ableitung des Schmutz- und Regenwassers bedarf es einer detaillierten Planung.

Gemäß §9 der Abwassersatzung vom 25.11.2009 besteht ein Benutzungszwang. Ausnahmen regelt der § 10.

Evtl. Regenrückhaltemaßnahmen sind bei Starkregenereignissen auf den privaten Flächen als auch bei der Zuführung zum öffentlichen Kanalsystem einzuplanen.

Die Regenwasserableitung des Flurstücks 24/19 muss aus hydraulischen Gründen über die Röntgenstraße erfolgen.

c) Oberflächenentwässerung

Das anfallende Oberflächenwasser aus dem Bereich der 20. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „City- Bereich“ wird gesammelt und in das Regenwasserkanalnetz der Stadt Brunsbüttel eingeleitet. Von dort gelangt es dann in die vorhandene Vorflut.

d) Elektrische Versorgung und Gasversorgung

Für die Versorgung mit Energie ist die Stadtwerke Brunsbüttel GmbH zuständig.

e) Weitere Versorgungsleitungen

Eine nachrichtliche Übernahme der Breitbandkabel der **Kabel Deutschland** ist nicht notwendig, da die Kabel keinen Schutzstreifen aufweisen und problemlos bei Bedarf verlegt werden könnten. Die Leitungsträger werden rechtzeitig vor Baubeginn informiert (Leitungsübersicht im ANHANG).

Ansprechpartner ist bei Bedarf:

Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH

Neubaugebiete KMU

Südwestpark 15

90449 Nürnberg

Neubaugebiete@Kabeldeutschland.de

Die Fernwärmeleitungen der **Hanse Werk Natur** und der **Stadtwerke Brunsbüttel GmbH** sind nicht betroffen. Sie verlaufen weiter westlich in Richtung über den Von- Humboldt- Platz.

„Im Bereich des Baufeldes befinden sich auf der Seite des Gutenbergrings Nr. 22 die Hausanschlussleitungen Gas/ Strom für das Gebäude Röntgenstraße Nr. 8. An der nördlichen B- Plangrenze (Max- Planck- Straße/ Kaufhausstraße) befindet sich eine Stromtrasse NAVY 4x150. Das Gebäude Röntgenstraße Nr. 4 besitzt von Seiten Kaufhausstraße einen Gashausesanschluss. Eine Überbauung der genannten Versorgungstrassen ist nicht zulässig. Ein durchgängiger Mindestabstand zu den verlegten Versorgungstrassen von mind. 1,5 m ist zu gewährleisten. Die Kreuzung von Versorgungsleitungen ist fachgerecht auszuführen (Mindestdeckung). Vor Baubeginn sind die Stadtwerke rechtzeitig zu informieren.“ (Lagepläne im Anhang)

Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ ist anzuwenden:

Leitungstrassen sind von Bepflanzungen freizuhalten. Bei der Anpflanzung von Bäumen ist auf die Einhaltung der Mindestbreite für öffentliche Straßen, unter Beachtung der Beleuchtungs-, Telefon-, Kabelfernseh-, Versorgungs- und Entsorgungstrassen (siehe auch DIN 1998) zu beachten. Ein durchgängiger Mindestabstand zu den gradlinig zu verlegenden Versorgungsleitungen von mindestens 1,5 m ist zu gewährleisten. Bei Unterschreitung des Mindestabstandes sind entsprechende Vorkehrungen oder Maßnahmen zu schaffen (parallele Trennwände, usw.). Eine gradlinige Trasse der Versorgungsleitungen für eine Bebauung muss mit mindestens 1,0 m Breite bereitgestellt werden. Eine Überbauung ist nicht zulässig. Die Baumbepflanzung sollte aus Gründen der Versorgungssicherheit (gradlinige Trassenführung) einseitig ausgeführt werden.

Deutsche Telekom

Für den rechtzeitigen Ausbau der Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der

**Deutschen Telekom Technik GmbH
Kronshagener Weg 105
24116 Kiel**

so früh wie möglich, mindestens 2 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

f) Abfallentsorgung

Für die Abfallbeseitigung ist der Kreis Dithmarschen zuständig. Die entsprechende Satzung kann bei der Stadtverwaltung Brunsbüttel eingesehen werden.

g) Feuerlöscheinrichtungen

Feuerlöscheinrichtungen sind in unmittelbarer Nähe ausreichend vorhanden. Es ist Aufgabe der Stadt Brunsbüttel, den Grundsatz sicherzustellen. Ein über den Grundsatz hinaus gehender Löschwasserbedarf, der Objektschutz, kann erst im Baugenehmigungsverfahren festgelegt werden und ist dem zukünftigen Eigentümer zuzurechnen. Der Grundsatz für das Grundstück ist auf Grundlage der technischen Regel DVGW Arbeitsblatt W 405 (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches) ermittelt worden. Demnach ist für ein Kerngebiet mit Gebäuden mit mehr als einem Vollgeschoss und einer kleinen Brandausbreitung der Löschwasserbedarf von 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden anzusetzen.

Die erforderlichen Löschwassermengen können aus mehreren Hydranten entnommen werden.

Abb.7 Auszug aus dem Hydrantenplan, unmaßstäblich



12. Sonstige öffentliche Belange

Landeskriminalamt (Kampfmittelräumdienst)

Im Geltungsbereich sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Bauarbeiten ist die Fläche auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das

Landeskriminalamt
Sachgebiet 323
Mühlenweg 166
24116 Kiel

durchgeführt. Der Bauträger ist darauf hinzuweisen, dass er sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen muss, damit Sondier- und Räummaßnahmen in das Bauvorhaben einbezogen werden können.

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr

Das Planungsgebiet liegt im Zuständigkeitsbereich des Flughafens Nordholz. Bei einer Überschreitung der Bauhöhe von 30 m über Grund sind der o.g. Stelle vor Erteilung der Baugenehmigung die Planungsunterlagen zur Prüfung zuzuleiten.

**Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen
der Bundeswehr
Referat Infra I 3
Fontainengraben 200
53123 Bonn
BAIUDBwToeB@bundeswehr.org**

13. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

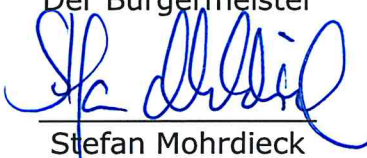
Sollten bodenordnende Maßnahmen erforderlich werden, finden die §§ 45 ff. BauGB und bei Grenzregulierungen die §§ 80 ff. BauGB Anwendung. Bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke ist das Verfahren nach § 85 ff. BauGB einzuleiten. Die vorgenannten Maßnahmen sollen jedoch nur dann durchgeführt werden, wenn im Wege freier Vereinbarungen zu tragbaren Bedingungen eine rechtzeitige Einigung nicht herbeigeführt werden kann.

Brunsbüttel, den 10.08.2015

Stadt Brunsbüttel

Der Bürgermeister

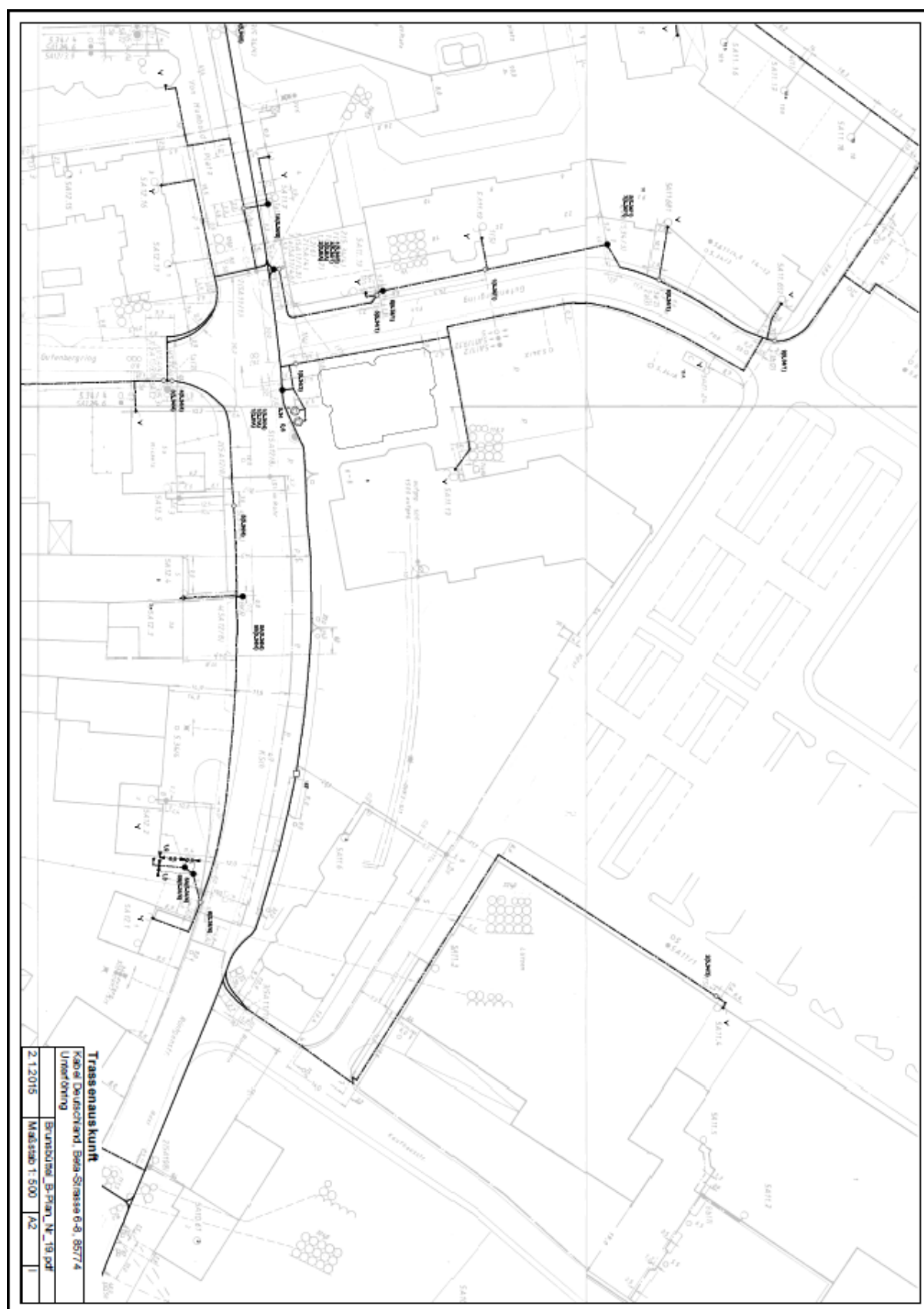



Stefan Mohrdieck

Die Begründung wurde in der Sitzung der Ratsversammlung am 15.07.2015 gebilligt.

ANLAGE

Leitungsplan der Kabel Deutschland



Leitungen der Stadtwerke

