

Bebauungsplan Nr. 26

„Industriegebiet-Süd- westlich Elbehafengleis“

der Stadt Brunsbüttel

1. Änderung



Begründung

Inhaltsverzeichnis

1. Rechtsgrundlagen
2. Beschreibung der Lage und des Umfanges
des B-Plangebietes Nr. 26 „Industriegebiet-Süd -
westlich Elbehafengleis“ - 1. Änderung
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. Ausgleichsregelung gem. §§ 6 bis 8 Landesnaturschutzgesetz
12. Einwohnerentwicklung
13. Nachweis der erforderlichen Stellplätze

1) Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen für den Bebauungsplan bilden:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993
- Landesbauordnung Schleswig-Holstein vom 11.07.1994
- Planzeichenverordnung vom 18.12.1990
- DIN 18005 vom Mai 1987
- Gesetz zum Schutz der Natur - Landesnaturschutzgesetz - vom 16.06.1993

2. Beschreibung der Lage und des Umfanges des B-Plangebietes

Der Bebauungsplan Nr. 26 „Industriegebiet-Süd“ westlich des Elbehafengleises - 1. Änderung- wird für das Gebiet, das wie folgt umgrenzt wird:

im Norden	:	durch die Versorgungstrasse (Tunnel NOK)
im Osten	:	durch die Ostgrenze des Elbehafengleisanschlusses
im Süden	:	durch die Fährstraße
im Westen	:	durch die Schleswiger Straße

aufgestellt. Das überplante Gebiet wird als eingeschränktes GI-Gebiet gemäß § 9 Baunutzungsverordnung festgesetzt

3. Maßnahmen zur Ordnung des Grund- und Bodens

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Realisierung der Planung aller Voraussicht nach nicht erforderlich, da sich die überplanten Flächen teilweise im Eigentum der Stadt Brunsbüttel und bereits angesiedelter Industriebetriebe befinden. Aus heutiger Sicht ist nicht erkennbar, daß ein Grunderwerb für den Ausbau von Erschließungsanlagen getätigt werden muß. Sollten jedoch wider Erwarten bodenordnende Maßnahmen erforderlich werden, finden die §§ 45 ff Baugesetzbuch, und bei Grenzregulierungen die §§ 80 ff Baugesetzbuch Anwendung. Bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke ist das Verfahren nach § 85 ff Baugesetzbuch einzu-leiten.

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 1. Änderung des B-Planes Nr. 26 „Industriegebiet-Süd“ westlich des Elbehafengleises überdeckt eine ca. 14,3 ha große Fläche zwischen der Fährstraße und der Versorgungstrasse einerseits sowie des Elbehafengleisanschlusses und der Schleswiger-Straße andererseits. Die Aufstellung des o.g. B-Planes ist erforderlich, da die seit dem 11.12.1982 rechtsverbindliche Urfassung des B-Planes Nr. 26 „Industriegebiet-Süd“ den heutigen Anforderungen an industrielle Bauten und deren Konzeption nicht mehr vollinhaltlich erfüllt. Die Dimensionen gewerblicher Anlagen bzw. das Volumen dieser Bauten muß sich künftig den ökonomischen und technologischen Zwängen unterordnen. Umsomehr ist es erforderlich, bei Sicherung von Arbeitsplätzen und Ausbau der vorhandenen Betriebe die Bauleitplanung an die o.g. Vorgaben anzupassen.

Aus diesem Grunde beabsichtigt die Stadt Brunsbüttel nunmehr, die im Urplan festgesetzte Baumassenzahl von 3,5 auf 6,0 zu verändern. Die GRZ von 0,5 - wie im Urplan festgesetzt - wird in die 1. Änderung des B-Planes übernommen. Weitere Änderungen gegenüber der Urfassung des B-Planes werden in der 1. Änderung B-Planes Nr. 26 „Industriegebiet-Süd“, westlich des Elbehafengleises nicht vorgenommen. In einem Bereich von 50,0 m beiderseits der Richtfeuerlinie und 500,0 m hinter dem Oberfeuer ist eine Bebauung mit selbstleuchtenden Flächen nur bis zu einer Höhe von 10,0 m innerhalb der Höhe des Oberfeuers zulässig.

Aus immissionsschutzrechtlichen Gründen werden im Gesamtgebiet des B-Planes Nr. 26 „Industriegebiet-Süd“ analog der Urfassung nur Anlagen zugelassen, die keine wesentlichen verfahrenstechnisch bedingten Leitungen in Form von Gasen, Dämpfen, Stäuben (Ruß, Gerüchen und Aerosolen) besitzen. Zugelassen sind jedoch Anlagen zur Beheizung von Gebäuden und betrieblichen Anlagen. Nicht zugelassen werden Anlagen nach Ziffer 4.1 und 4.4 des Anhanges zur 4. Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV - vom 24.07.1985 (Bundesgesetzblatt I, S. 1586) in der Fassung vom 14.03.1997 (Bundesgesetzblatt I, S. 507). Zugelassen werden sollen nur Anlagen, deren Lärmpegel die nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA-Lärm - vom 26.08.1998 (Gemeinsames Ministerialblatt Nr.26 Seite 503) zu ermittelnden Immissionsrichtwerte von tagsüber 65 dB(A) und nachts 50 dB(A) in den angrenzenden Wohngebieten nicht überschreiten.

Im nordöstlichen Bereich des ehemaligen Elbe Slop-Ex-Geländes befindet sich eine, durch das Land Schleswig-Holstein für die verfestigten ölhaltigen Abfälle genehmigte, Altlastendeponie. Eine Aufgabe der Deponie durch das Land ist derzeit nicht beabsichtigt.

5. Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung des Gebietes wird durch die Fährstraße (K75) und Schleswiger Straße vorgenommen, die innere Erschließung hingegen durch die Planstraße „C“ (Stormarnstraße) sichergestellt. Die Erschließungsanlagen sind jedoch bereits in Gänze ausgebaut, so daß weitere Investitionen in diesem Bereich nicht erforderlich sind.

Die Schleswiger Straße ist gegenüber den Straßen „Dithmarscher Ring“ und Stormarnstraße vorfahrtsberechtigt.

Hinsichtlich baulicher Anlagen im Bereich der Gleisanlagen sowie Maßnahmen zum Schutz der Eisenbahnanlagen weise ich auf den Abschnitt II, §6 und §7 des Eisenbahngesetzes für das Land Schleswig-Holstein vom 27.06.1995 hin. Die Grundstücksflächen sind zum Bahngrundstück so einzufriedigen, daß keine Zugangsmöglichkeiten zur Bahnanlage bestehen. Die Einfriedigung hat in Abstimmung mit der Hafengesellschaft Brunsbüttel zu erfolgen. Die Grundstücksflächen dürfen nicht auf die Gleisanlagen entwässert werden. Forderungen der Grundstückseigentümer und -nutze hinsichtlich der Beeinträchtigung der Liegenschaften durch die bestehenden Eisenbahnanlage und den Eisenbahnbetrieb (z.B. Lärmsanierungen) sind nicht möglich und damit auszuschließen. Bei konkreten Baumaßnahmen im Bereich der Gleisanlagen bitte ich um Beteiligung des Landesbevollmächtigten für Bahnaufsicht im Rahmen einer eisenbahntechnischen Prüfung.

6. Ver- und Entsorgung

a) Wasserversorgung

Die Wasserversorgung mit Trinkwasser erfolgt durch den Wasserbeschaffungsverband Wacken bzw. den Wasserbeschaffungsverband Süderdithmarschen, Nindorf.

b) Abwasserbeseitigung

Die Abwässer werden über die Vollkanalisation dem Klärwerk an der Ostertweute zugeführt. Zuständig für die Entsorgung ist die Abwasserentsorgung Brunsbüttel GmbH.

c) Oberflächenentwässerung

Das anfallende Oberflächenwasser aus dem Gesamtbereich des B-Planes Nr. 26 „Industriegebiet-Süd“, westlich des Elbehafengleises - 1. Änderung - wird gesammelt und in das Regenwasserkanalnetz der Stadt Brunsbüttel eingeleitet. Von dort gelangt es dann in die vorhandenen Vorfluter. Grundlage für die Einspeisung ist jedoch eine Einleitererlaubnis durch die Untere Wasserbehörde des Kreises Dithmarschen.

d) Elektrische Versorgung und Gasversorgung

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

e) Abfallvermeidung, Verwertung und Entsorgung

Die zentrale Müllabfuhr wird durch die Satzung des Kreises Dithmarschen geregelt.

f) Feuerlöscheinrichtungen

Die Stadt Brunsbüttel - hier die Freiwillige Feuerwehr - ist für den Brandschutz, der Wasserbeschaffungsverband Süderdithmarschen bzw. Wasserbeschaffungsverband Wacken sind für die Feuerlöscheinrichtungen und Hydranten zuständig.

7) Flächenverteilung

Bruttobauland 14,3 ha = 100 %

GI-Fläche 11,5 ha = 80 %

Verkehrsfläche (Bahnanlagen) 2,4 ha = 16 %

Verkehrsfläche (Straßen) 0,2 ha = 2 %

Öffentliche Grünflächen 0,2 ha = 2 %

8) Kostenermittlung

Der Stadt Brunsbüttel entstehen keine weiteren Erschließungskosten durch die Aufstellung der 1. Änderung des B-Planes Nr. 26 „Industriegebiet-Süd“, westlich des Elbehafengleises, da bereits alle Erschließungsanlagen ausgebaut bzw. vorhanden sind.

9) Finanzierung

Im Haushalt der Stadt Brunsbüttel sind analog Ziffer 8 der Begründung für das Haushaltsjahr 1999 keine Mittel bereitzustellen.

10) Durchführung

Die Bebauung der überplanten Flächen soll kurzzeitig im Jahre 1998/99 erfolgen.

11) Ausgleichsregelung gem. §§ 6 bis 8 Landesnaturschutzgesetz

Mit Aufstellung der 1. Änderung des B-Planes Nr. 26 „Industriegebiet-Süd“, westlich des Elbehafengleises werden keine weitergehenden Eingriffe in Natur und Land

schaft vorgenommen, wie in der Urfassung des B-Planes Nr. 26 „Industriegebiet-Süd“, westlich des Elbehafengleises bereits dargestellt und durch Festsetzungen ermöglicht wurden. Die Grundflächenzahl von 0,5 setzt analog Urfassung der 1. Änderung des B-Planes Nr. 26 den Grad der Versiegelung im gesamten B-Planbereich fest.

Da mit Aufstellung der 1. Änderung des B-Planes Nr. 26 „Industriegebiet-Süd“, westlich des Elbehafengleises keine weitergehenden Versiegelungen der Landschaft vorgenommen werden können, sind Ausgleichsmaßnahmen entbehrlich. Es wird jedoch angestrebt, daß im Bereich der Gewerbe- und Industrieflächen die Befestigung der Hofflächen in mit wasserdurchlässigen Materialien ausgeführt wird. Des gleichen soll angestrebt werden, daß immer dort, wo technisch möglich, Begründungen der Gebäudefassaden erfolgen. In den nicht bebauten Teilbereichen, insbesondere an den Grundstücksgrenzen hin zum öffentlichen Raum, sollen Teilflächen mit bodenständigen Gehölzen begrünt werden.

12) Einwohnerentwicklung

Zusätzliche Einwohner werden mit Aufstellung der 1. Änderung des B-Planes Nr. 26 „Industriegebiet-Süd“, westlich des Elbehafengleises nicht erwartet.

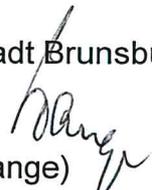
13) Nachweis der erforderlichen Stellplätze

Die für die gewerblichen Betriebe erforderlichen Stellplätze sind auf den jeweiligen Baugrundstücken zu erstellen. Auf Basis der vorhandenen Betriebe und der dort beschäftigten Personen wird jedoch zum heutigen Zeitpunkt davon ausgegangen, daß max. 300 Personen in den dort angesiedelten Betrieben ihre Beschäftigung finden werden. Analog des Stellplatzerlasses sind somit ca. 70 öffentliche Parkplätze auszuweisen. Parallel zur Schleswiger Straße und zum Dithmarscher Ring wurden im B-Plan Nr.26 „Industriegebiet Süd - westlich Elbehafengleis“ insgesamt jedoch 95 öffentliche Parkplätze ausgewiesen und zwischenzeitlich erstellt. Somit ist ein Überhang von 25 öffentlichen Parkplätzen festzustellen. Durch die weiter fortschreitende Technologie ist eher davon auszugehen, daß die Anzahl der Arbeitsplätze und somit die einhergehenden Stellplätze auf den Grundstücken geringer anzusehen sind; insoweit sind die Erfordernisse und Anforderungen des Stellplatzerlasses im Bereich der öffentlichen Parkplätze vollinhaltlich von der Stadt Brunsbüttel erfüllt worden.

Ansonsten behält die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Industriegebiet-Süd“, westlich des Elbehafengleises, der Urfassung weiterhin ihre Rechtsverbindlichkeit.

Brunsbüttel, den 17.02.1999

Stadt Brunsbüttel


(Tange)
Bürgermeister