

**Stadt Brunsbüttel**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 78**

**„Wohn- und Pflegeheim an der Albert-Schweitzer-Straße“**

### **VEP Teil 3**

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Instara - Bremen

**Vorhabenträger:**

**ORESC 12 S.à r.l.**

**153-155 rue du Kiem**

**L-8030 Strassen/ Luxembourg**



Begründung (VEP 3) zum  
**Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 78**  
**„Wohn- und Pflegeheim an der Albert-  
Schweitzer-Straße“**

**Stadt Brunsbüttel**

## Inhaltsverzeichnis

|                 |   |    |
|-----------------|---|----|
| 1.              | RECHTSGRUNDLAGEN.....   | 3  |
| 2.              | PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE .....  | 4  |
| 3.              | PLANAUFSTELLUNG / VERFAHREN .....   | 4  |
| 4.              | BESCHREIBUNG DER LAGE UND DES UMFANGS DES<br>BEBAUUNGSPLANGEBIETES / VERFÜGBARKEIT DER FLÄCHEN..... | 6  |
| 5.              | STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN .....   | 7  |
| 5.1             | Ziele der Raumordnung und Landesplanung .....   | 7  |
| 5.2             | Vorbereitende Bauleitplanung .....  | 8  |
| 5.3             | Verbindliche Bauleitplanung .....   | 8  |
| 5.4             | Sonstige städtebauliche Planungen .....   | 9  |
| 6.              | STÄDTEBAULICHE SITUATION .....  | 9  |
| 7.              | INHALT DES BEBAUUNGSPLANES.....   | 10 |
| 7.1             | Hauptanlagen.....   | 10 |
| 7.2             | Nebenanlagen und Stellplätze .....  | 11 |
| 7.3             | Grünflächen .....   | 12 |
| 7.4             | Flächenübersicht.....   | 12 |
| 8.              | PLANUNGSRELEVANTE BELANGE.....  | 12 |
| 8.1             | Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege .....   | 12 |
| 8.2             | Wasserwirtschaft / Entwässerung.....  | 13 |
| 8.3             | Verkehr .....   | 13 |
| 8.4             | Immissionsschutz.....   | 14 |
| 8.5             | Ver- und Entsorgung.....  | 15 |
| 9.              | TEXT (TEIL B) .....   | 16 |
| 10.             | HINWEISE .....  | 17 |
| 11.             | DURCHFÜHRUNGSVERTRAG .....  | 18 |
| <b>VEP 1:</b>   | Planzeichnung (Instara GmbH, Bremen, Stand: 30.11.2017)   |    |
| <b>VEP 2:</b>   | Projektbeschreibung (Haslob Kruse + Partner Architekten, Bremen, Stand: 07.07.2017)                 |    |
| <b>VEP 3-1:</b> | Schallgutachten (T&H Ingenieure, Bremen, Stand: 06.07.2017)   |    |
| <b>VEP 3-2:</b> | Biotoptypenkartierung (Instara GmbH, Bremen, Stand: 06.07.2017)                                     |    |
| <b>VEP 3-3:</b> | Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Instara GmbH, Bremen, Stand: 06.07.2017)                        |    |
| <b>VEP 3-4:</b> | Entwässerungskonzept (Planungsteam Storm, Bremen, Stand: 28.06.2017)                                |    |

## 1. RECHTSGRUNDLAGEN

Dem Bebauungsplan liegen folgende Gesetze, Satzungen und Verordnungen zu Grunde:

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein LBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 2009 (GVOBl. Schl.-H. 2009 S. 6), letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert (Art. 1 Ges. v. 14.06.2016, GVOBl. S. 369)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG – vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist

Gesetz zum Schutz der Natur (Landes-Naturschutzgesetz — LNatSchG Schleswig-Holstein) vom 24. Februar 2010, GVOBl Nr. 6 vom 26.02.2010 S. 301, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. Schl.-H. S. 162)

Regionalplan für den Planungsraum IV, Fortschreibung 04.02.2005 (Amtsbl. Schl.-H. 2005 S. 295), geändert durch Bekanntmachung vom 6.11.2012 (Amtsbl. Schl.-H. 2012 S. 1336)

Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP), GI.Nr. 2301.7, Amtsbl. Schl.-H. 2010 S. 719, Bekanntmachung des Innenministeriums - Landesplanungsbehörde - vom 13. Juli 2010 - IV 52 - 502.17, am 04. Okt. 2010 in Kraft getreten

Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht, GI.Nr. 2130.98 Fundstelle: Amtsbl. Schl.-H. 2013 S. 1170, Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume

DIN 14090, Ausgabe 2003-05 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“

Technische Regel DVGW Arbeitsblatt W 405 Februar 2008 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“

## 2. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 78 „Wohn- und Pflegeheim an der Albert-Schweitzer-Straße“ soll die Errichtung einer Seniorenwohnanlage und Pflegeeinrichtung im Zentrum der Stadt Brunsbüttel planungsrechtlich vorbereitet werden. Der Vorhabenträger, die ORESC 12 S.à r.l. aus Strassen / Luxemburg, sieht hierfür konkret die Errichtung von zwei Gebäudekörpern vor, nämlich ein sechsgeschossiges Gebäude für barrierefreie Wohnungen an der Straßenecke Albert-Schweitzer-Straße und Einsteinstraße sowie ein winkelförmiges, drei geschossiges Gebäude für ein Pflegezentrum. Im sechsgeschossigen Wohngebäude sind etwa 35 barrierefreie Servicewohnungen geplant. Diese werden in einem Mix aus 2- und 3-Zimmer-Wohnungen geplant. 1-Zimmer-Wohnungen sind bis zu einem Gesamtflächenanteil der Grundfläche von maximal 20 % möglich. Für den winkelförmigen Gebäudekörper sind eine Tagespflegeeinrichtung (ca. 25 Plätze) sowie ein Pflegezentrum für betreutes Wohnen (ca. 87 Plätze vorgesehen). Nähere Informationen können der Projektbeschreibung als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP 2) entnommen werden.

Der aktuelle planungsrechtliche Rahmen für das Plangebiet, der sich aus den Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 19 „City-Bereich“ in der Fassung der 10. Änderung ergibt, ist nicht ausreichend, um das geplante Vorhaben des Vorhabenträgers abzubilden, so dass eine Anpassung der Planinhalte über die Aufstellung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich ist. Konkret handelt es sich um Abweichungen bezüglich der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche, der Baulinie sowie der zulässigen Geschossigkeit. Die im Bebauungsplan Nr. 19 festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 wird hingegen durch die geplanten Hauptanlagen eingehalten.

Der Vorhabenträger hat mit Scheiben gemäß § 12 Abs. 2 BauGB vom 06.04.2017 die Durchführung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans beantragt. Er wird sich in einem Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 2 BauGB u. a. zur Kostenübernahme für die Planungs- und Erschließungskosten verpflichten.

Durch die Überplanung einer bislang unbebauten Fläche innerhalb des Siedlungszusammenhanges wird die in § 1 Abs. 5 BauGB enthaltene Vorgabe der städtebaulichen Entwicklung durch eine vorrangige Innenentwicklung insofern entsprochen, dass die vorliegende Planung zur Nachverdichtung durch Schließung einer Baulücke im Innenbereich beiträgt.

## 3. PLANAUFGSTELLUNG / VERFAHREN

Die Aufstellung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB erfolgen. Diese seit der Novellierung des Baugesetzbuches ab dem 01.01.2007 gegebene Möglichkeit ist für Planungsfälle entwickelt worden, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, einer Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen und somit zu einer innerörtlichen Siedlungsentwicklung und Vermeidung der Inanspruchnahme von Flächen außerhalb des Siedlungszusammenhanges beitragen. Dieses Verfahren ermöglicht eine erhebliche Vereinfachung und Beschleunigung des Bauleitplanverfahrens. Dies beinhaltet, dass entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen des Baugesetzbuches auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden kann. Eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde dennoch am 15.06.2017 durchgeführt. Auch der Seniorenbeirat wurde beteiligt, er hat sich in seiner Sitzung am 20.07.2017 mit dem Bebauungsplan befasst. Desgleichen der Beauftragte für Menschen mit Behinderung, dieser wurde durch die Bauausschusssitzung am 21.11.2017 beteiligt und hat seine Stellungnahme zum Entwurf des B-Plans abgegeben.

Der Gesetzgeber hat die Aufstellung von Bebauungsplänen im Verfahren gemäß § 13a BauGB an folgende Bedingungen geknüpft:

1. Die Größe der im Bebauungsplan festgesetzten Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) muss weniger als 20.000 m<sup>2</sup> betragen. Dabei sind die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen.

Die im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche beträgt insgesamt 4.992 m<sup>2</sup> (für Haupt- und Nebenanlagen) und unterschreitet somit die genannte gesetzliche Schwelle von 20.000 m<sup>2</sup> deutlich.

2. Durch die Planung dürfen keine Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß den Bestimmungen des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder Landesrecht unterliegen.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung ist kein Vorhaben geplant, welches nach bundesrechtlichen oder landesrechtlichen Vorgaben der Pflicht einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.

Aufgrund des städtebaulichen Planungsziels, mit dem vorliegenden Bebauungsplan die Errichtung einer Altenwohnanlage und Pflegeeinrichtung planungsrechtlich vorzubereiten, ist zudem kein Vorhaben geplant, welches einer allgemeiner Vorprüfung des Einzelfalls im Hinblick auf die Erforderlichkeit der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt (§ 5 Abs. 1 i. V. m. Anlage 1 Nds. Gesetz über die Umweltverträglichkeit).

3. Es dürfen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen. Es handelt sich dabei um die Erhaltungsziele und Schutzzwecke von EU-Vogelschutzgebieten und Flora-Fauna-Habitat Gebieten (FFH-Gebiete).

Weder im Plangebiet, noch in seinem Umfeld befinden sich EU-Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete. In einer Entfernung von ca. 1,6 km südlich des Plangebietes befindet sich das nächstgelegene Natura 2000 Gebiet. Es handelt sich um das FFH-Gebiet Schleswig-Holsteinisches Elbästuar und angrenzende Flächen, DE 2323-392. Die untere Naturschutzbehörde hat mit Stellungnahme vom 22.08.2017 darauf hingewiesen, dass Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des Gebietes nicht erwartet werden.

4. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Dementsprechend sind Flächen einander so zuzuordnen, dass bei schwereren Unfällen (z. B. eine Emission, ein Brand oder eine Explosion größeren Ausmaßes, die zu einer ernsten Gefahr für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt führen), Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan ist, wie unter Punkt 2 bereits ausgeführt, die planungsrechtliche Vorbereitung der Errichtung einer Altenwohnanlage und Pflegeeinrichtung vorgesehen. Schwere Unfälle im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU sind damit nicht zu erwarten.

Somit sind sämtliche planungsrechtlichen Voraussetzungen erfüllt und bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes kann das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB zur Anwendung kommen. Im vorliegenden Fall wird zudem von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und von der Erstellung eines Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen.



## 5. STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN

### 5.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Daher werden im nachfolgenden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung für die Stadt Brunsbüttel und das Plangebiet wiedergegeben, die dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP) sowie dem Regionalplan Schleswig-Holstein 2005 (Planungsraum IV – Schleswig-Holstein Süd-West) zu entnehmen sind, wiedergegeben.

Gemäß den Inhalten des **Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010** nimmt die Stadt Brunsbüttel die raumordnerische Funktion eines *Mittelzentrums* ein und liegt im *Stadt- und Umlandbereich* des ländlichen Raums. Den Häfen in Brunsbüttel kommt eine überregionale Bedeutung zu.

Zu den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung ist auszuführen, dass gemäß dem Leitbild zur Entwicklung der übergeordneten Raumstruktur des Landes (1.1) in allen Teilräumen des Landes gleichwertige Lebensverhältnisse geboten werden sollen. Das Leitbild zur Siedlungsentwicklung (2.1) sieht eine nachhaltige Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung, die wirtschaftlichen, ökologischen und sozialen Belangen gerecht wird, vor. Des Weiteren soll für alle Menschen ein angemessenes und differenziertes Angebot an Wohnungen zur Verfügung stehen und die Einrichtungen der Daseinsvorsorge sollen für alle Menschen in zumutbarer Entfernung erreichbar sein.

Im **Regionalplan Schleswig-Holstein 2005** wird als raumordnerischer Grundsatz zur Bevölkerungsentwicklung, Entwicklung des Wohnungs- und Arbeitsmarktes (3.2) ausgeführt, dass das Mittelzentrum Brunsbüttel nach Möglichkeit ein nachfragegerechtes Angebot an Wohnraum und Bauland bereitstellen soll. Hierbei soll vorrangig die Überplanung von Baulandbrachen sowie die Verdichtung ungenutzter Flächen im innerstädtischen Bereich genutzt werden (3.2 (4)).

Die Altersstruktur der Bevölkerung wird sich dem Regionalplan zur Folge als Folge des demographischen Wandels so verändern, dass der Anteil der älteren Bevölkerung gegenüber der jüngeren weiter zunehmen wird. So wird eine Zunahme bis zum Jahr 2015 von 7 % der Personen erwartet, die 60 Jahre und älter sind. Der Anteil an älteren Menschen ist dabei in den Städten höher als im ländlichen Raum. Durch die demographischen Veränderungen wird eine steigende Nachfrage an Einrichtungen der Altenbetreuung und –pflege erwartet (3.2 (5)).

Der Wohnungsbau soll daher den Auswirkungen des demographischen Wandels Rechnung tragen. Der steigende Bedarf an altersgerechten Wohnformen soll dabei in den zentralen Orten eingerichtet werden, so dass eine räumliche Nähe zur sozialen Infrastruktur (z. B. Ärzte, Apotheken) und Einrichtungen der Grundvorsorge gewährleistet werden kann (3.2 (8) und 7.8 (3)).

In der zeichnerischen Darstellung des Regionalplans ist die Stadt Brunsbüttel analog zu den Inhalten des Landesentwicklungsplans als *Mittelzentrum* dargestellt. Das Plangebiet liegt innerhalb des festgelegten *baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes* und ist Bestandteil des *Stadt- und Umlandbereiches des ländlichen Raumes*.

Mit der vorliegenden Planung soll die Errichtung einer Altenwohnanlage und eines Pflegeheims im Innenstadtbereich der Stadt Brunsbüttel planungsrechtlich vorbereitet werden. Die Planung trägt somit zum einen den Grundsätzen der Raumordnung zum Umgang mit dem demographischen Wandel Rechnung, als auch der Vorgabe einer vorrangigen Innenentwicklung, da die Inanspruchnahme einer unbebauten Freifläche im Siedlungsbereich eine Maßnahme der Nachverdichtung darstellt. Die vorliegende Planung ist somit den Inhalten der Landesplanung und Raumordnung vereinbar.

## 5.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Im geltenden Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als *gemischte Baufläche* (Kerngebiet (MK)), *Wohnbaufläche* sowie als *Fläche für Gemeinschaftsstellplätze* (GSt) dargestellt. Nördlich des Plangebietes sind *Flächen für den Gemeinbedarf* dargestellt, östlich und südlich schließen sich weitere *Kerngebiete* (MK) an das Plangebiet an. Westlich des Plangebietes sind zudem *Wohnbauflächen* dargestellt. Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan, in dem ein *Sondergebiet* mit der Zweckbestimmung „Wohn- und Pflegeheim für Senioren“ festgelegt wird, wird somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Da es sich bei der vorliegenden Planung um ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB handelt, wird der Flächennutzungsplan gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung zu einem späteren Zeitpunkt angepasst. Ein Abdruck der 5. Änderung durch Berichtigung ist dieser Begründung als Anhang beigefügt.

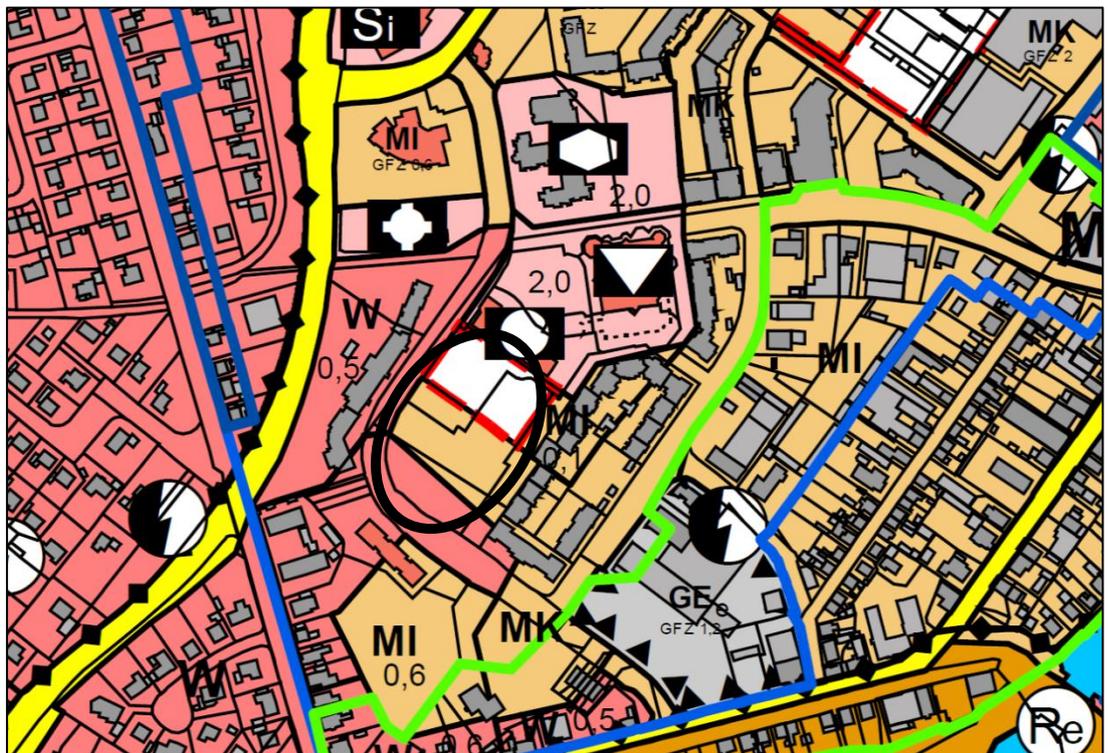


Abb. 2: Auszug aus dem geltenden Flächennutzungsplan (Das Plangebiet ist umrandet markiert)

## 5.3 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 19 „City-Bereich“, der seit dem 04.04.1984 rechtskräftig ist. Für den Bereich der vorliegenden Planung setzt der Bebauungsplan Nr. 19 ein *Mischgebiet* (MI) sowie *Gemeinschaftsstellplätze* fest. Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt geregelt:

*Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4*

*Geschossflächenzahl (GFZ) = 1,0*

*Bauweise = geschlossene Bauweise*

*Anzahl der Vollgeschosse = mindestens 2, maximal 3 Vollgeschosse*

Im Jahr 1989 ist die 10. Änderung des Bebauungsplanes in Kraft getreten. Inhalt der Änderung für die Bereiche des Plangebietes ist unter anderem die Erweiterung des festgesetzten *Mischgebietes* im Bereich der im Süden festgesetzten *Gemeinschaftsstellplätze*. Die überbaubare Grundstücksfläche wurde so bestimmt, dass die mit Ausnahme des Kurvenbereiches eine *Baulinie* entlang der Albert-Schweizer-Straße sowie entlang der Einsteinstraße

festgesetzt wurde. Die weiteren Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung entsprechen weiterhin den Inhalten des Bebauungsplanes Nr. 19.

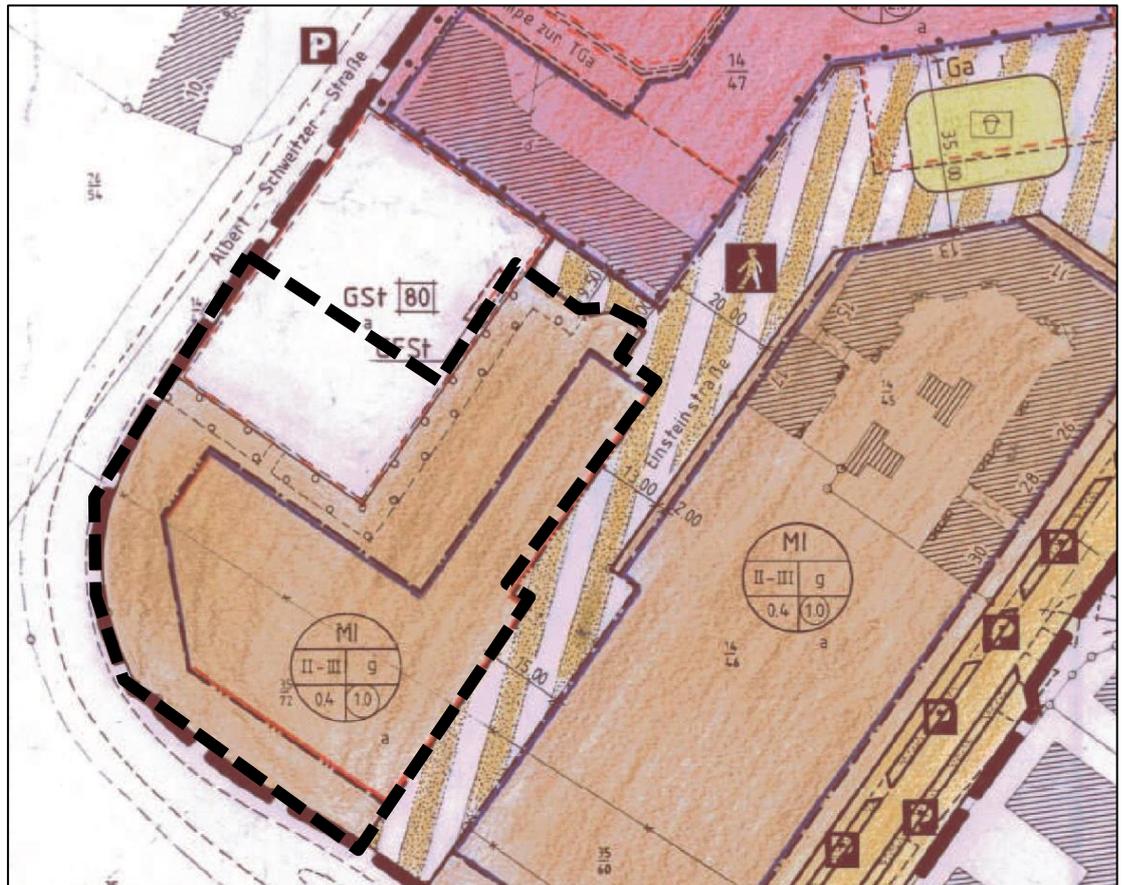


Abb. 3: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 19 (Stand der 10. Änderung (das Plangebiet ist markiert))

#### 5.4 Sonstige städtebauliche Planungen

Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 19 „City-Bereich“ wurde 1984 eine Ortsgestaltungssatzung aufgestellt. Diese trifft gestalterische Vorgaben zur Umsetzung von Bauvorhaben, wie beispielsweise zur Dach- und Fassadengestaltung. Die Inhalte der Ortsgestaltungssatzung sollen zu einem einheitlichen Erscheinungsbild der städtebaulichen Strukturen im Zentrum der Stadt Brunsbüttel beitragen.

Des Weiteren liegt ein Wohnungsmarktkonzept aus dem Jahr 2012 für die Stadt Brunsbüttel vor. Das Plangebiet liegt gem. den Inhalten des Konzeptes innerhalb des kleinräumigen Teilbereich Nr. 6 „Neues Zentrum“. Hierbei handelt es sich um einen zentralen Teilbereich Brunsbüttels, der seit den 1980er-Jahren zu einem neuen innerstädtischen Versorgungsbereich mit zahlreichen großflächigen Einzelhandelssiedlungen entwickelt wurde. In Teilbereichen, unter anderem in den Bereichen Albert-Schweitzer-Straße und Einsteinstraße, wurde zudem auch eine Wohnfunktion eingerichtet.

## 6. STÄDTEBAULICHE SITUATION

Die städtebauliche Situation stellt sich im Plangebiet aktuell so dar, dass es sich überwiegend um eine unbebaute Fläche handelt, die im Zentrum der Stadt Brunsbüttel liegt. Ein Teilbereich im Norden des Plangebietes ist momentan Bestandteil einer öffentlichen Stellplatzfläche, die über eine Kapazität von 80 Stellplätzen für PKW sowie einige Stellplatzmöglichkeiten für Fahrräder verfügt. Nördlich des Plangebietes befindet sich das ein Verwal-

tungsgebäude der Stadt Brunsbüttel (u. a. Bürgerbüro, Bauamt), welches Bestandteil einer größeren Gemeinbedarfsfläche (Von-Humboldt-Platz) ist, zu der auch das Elbeforum als zentrale Veranstaltungsstätte gehört. Im nördlichen Randbereich des Plangebietes (unter Ausnahme des Parkplatzes) befindet sich eine gewachsene Grünstruktur, die aus hohem Buschwerk und Bäumen (vorwiegend Ahorn und Kastanien) gebildet wird. Entlang dieser Fläche führt weiter nördlich eine fußläufige Verbindung vom Parkplatz zur Einsteinstraße (verkehrsberuhigter Bereich), welche östlich des Plangebietes verläuft. Die an der östlichen Seite der Einsteinstraße vorhandene Wohnbebauung wurde in geschlossener Bauweise errichtet. Westlich und südlich des Plangebietes verläuft die Albert-Schweizer-Straße, die so ausgestaltet wurde, dass sie im Straßenraum zusätzliche Parkmöglichkeiten anbietet. Entlang der Albert-Schweizer-Straße sind mehrstöckige Wohngebäude errichtet worden, des Weiteren befindet sich südlich des Plangebietes der Gebäudeneubau der Bundesagentur für Arbeit.

## **7. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES**

### **7.1 Hauptanlagen**

Als Art der baulichen Nutzung wird im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein *Sondergebiet* mit der Zweckbestimmung „*Wohn- und Pflegeheim für Senioren*“ festgesetzt. Im Sondergebiet sind Wohnheime für Senioren, Pflegeheime für Senioren, Einrichtungen der ambulanten Tagespflege, Kleinflächige Verkaufseinrichtungen, die der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienen, Gastronomische Einrichtungen, die der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienen und Räume für die Verwaltung der im Gebiet ansässigen Heimbetriebe allgemein zulässig. Zudem sind auch Wohnungen für Betriebsleiter und Aufsichtspersonen ausnahmsweise zulässig.

Es wird eine Grundfläche festgesetzt, die aus den Größen der beiden geplanten Gebäudekörper resultiert. Die höchstzulässige Grundfläche für den winkelförmigen Gebäudekörper beträgt 1.950 m<sup>2</sup>. Für das Wohngebäude an der Straßenecke Albert-Schweitzer-Straße und Einsteinstraße ist eine maximale Grundfläche von 625 m<sup>2</sup> vorgesehen. Beide Gebäudekörper werden durch einen Verbindungstrakt miteinander verknüpft, der über eine Grundfläche von ca. 80 m<sup>2</sup> verfügt. Die gesamte Grundfläche für Hauptanlagen im Plangebiet beträgt insgesamt maximal 2.708 m<sup>2</sup>.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird über die Festsetzung der Geschossigkeit geregelt. Diese orientiert sich am Bedarf des Vorhabenträgers und wird für das winkelförmige Gebäude auf drei Vollgeschosse und für das Wohngebäude auf sechs Vollgeschosse festgesetzt. Der Verbindungsgang wird auf maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt, obgleich beabsichtigt ist, zunächst ein Vollgeschoss zu realisieren. Es soll die Möglichkeit offen gehalten werden, den Verbindungsgang um ein weiteres Geschoss ergänzen zu können. Anhand einer Visualisierung und am Modell wurde geprüft, inwieweit sich das Vorhaben, insbesondere das Wohngebäude mit sechs Vollgeschossen, in die umgebende Bebauung einfügt. Da die vorhandenen Wohngebäude an der Albert-Schweitzer-Straße und Einsteinstraße Firsthöhen von 12 m aufweisen, wird davon ausgegangen, dass sich das sechsgeschossige Gebäude mit einer Firsthöhe von ca. 18,4 m im Rahmen der städtebaulichen Maßstäblichkeit bewegt.

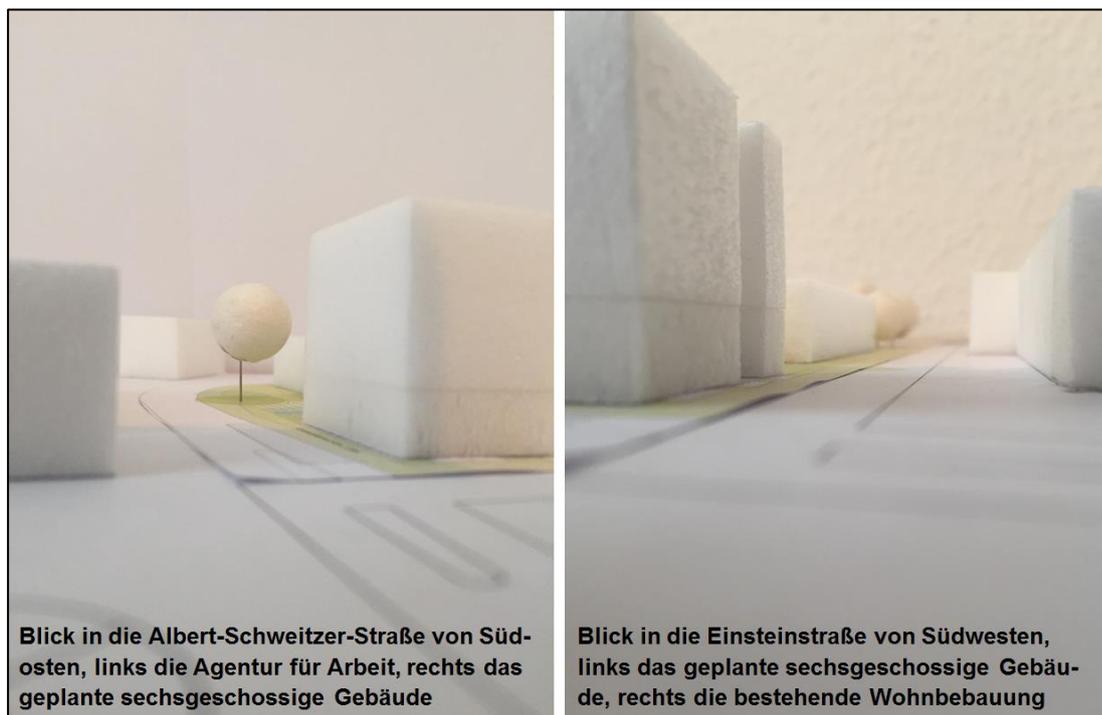


Abb. 4: Modellansichten (Haslob Kruse + Partner Architekten, Bremen)

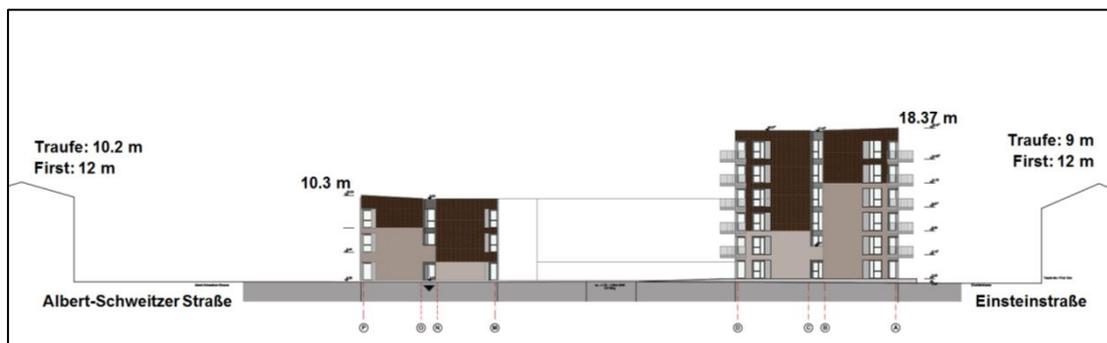


Abb. 5: Süd-West Ansicht (Haslob Kruse + Partner Architekten, Bremen)

Die Lage und Ausführung der Gebäude ergibt sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan. Die Gestaltung der Gebäude soll dabei den Inhalten der Ortsgestaltungssatzung, die für den Bebauungsplan Nr. 19 aufgestellt wurde, im Wesentlichen Rechnung tragen.

## 7.2

### Nebenanlagen und Stellplätze

Das Plangebiet wird in seiner städtebaulichen, funktionalen und gestalterischen Ausnutzung an dem Vorhaben der Nutzung als Wohn- und Pflegeeinrichtung ausgerichtet. Dies beinhaltet neben der Errichtung der beiden Gebäudekörper auch weitere Flächenversiegelungen auf dem Grundstück, beispielsweise für Stellplätze, Abstellflächen für Abfallbehältnisse, Zufahrten, Wegeverbindungen und Aufenthaltsbereiche im Freien. Die hierfür erforderliche Grundfläche wird für Nebenanlagen und Stellplätze auf 2.327 m<sup>2</sup> festgelegt und orientiert sich an dem im Vorhaben- und Erschließungsplan skizzierten Konzept.

Gemäß § 50 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) sowie der erfolgten Abstimmung mit der Stadt Brunsbüttel werden für die 35 Wohnungen im 6-geschossigen Gebäude an der Ecke Albert-Schweitzer-Straße und Einsteinstraße je 1 Stellplatz/Wohnung vorgesehen und zusätzlich für die 15 Mitarbeiter je 1 Stellplatz/Mitarbeiter, wobei die Besucherstellplätze inklusive sind. Unabhängig davon werden mindestens 50

Stellplätze, inklusive 2 Behindertenstellplätze, im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 78 errichtet.

Wenn über die 50 Stellplätze hinaus weitere Stellplätze notwendig werden, aufgrund der Festsetzung der geforderten Anzahl, dann sind diese z. B. bei der Stadt Brunsbüttel abzulösen. Dieses wird im Durchführungsvertrag geregelt.

Die 48 Fahrradstellplätze sind zum einen auf der Ostseite des Pflegeheims, nahe des Eingangs vorgesehen, zum anderen zwischen dem südlichen Teil des Pflegeheims und dem 6-geschossigen Gebäude an der Straßenecke Albert-Schweitzer-Straße und Einsteinstraße.

Die genaue Aufschlüsselung zum Stellplatznachweis sowie die Verortung der Stellplätze können der Projektbeschreibung (VEP 2) und dem darin enthaltenen Lageplan (S. 7) entnommen werden.

### 7.3 Grünflächen

Die übrigen Bereiche des Plangebietes werden als Grünfläche festgesetzt. Mit dieser Festsetzung soll sichergestellt werden, dass die zulässige Versiegelung nicht über das vom Vorhabenträger erforderliche Maß hinaus geht und dass die vorhandenen Pflanzstrukturen weitestgehend erhalten bleiben. Um insbesondere den Baum- und Pflanzbestand im Norden des Plangebietes zu sichern, wird eine Teilfläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern festgesetzt. Des Weiteren werden einige Einzelbäume im Norden ebenfalls zum Erhalt festgesetzt.

### 7.4 Flächenübersicht

| Flächenart                   | Größe in m <sup>2</sup>    | Anteil in %  |
|------------------------------|----------------------------|--------------|
| Hauptanlagen                 | 2.708 m <sup>2</sup>       | 40 %         |
| Nebenanlagen und Stellplätze | 2.327 m <sup>2</sup>       | 35 %         |
| Grünflächen                  | 1.647 m <sup>2</sup>       | 25%          |
| <b>Gesamtfläche</b>          | <b>6.682 m<sup>2</sup></b> | <b>100 %</b> |

## 8. PLANUNGSRELEVANTE BELANGE

### 8.1 Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege

Entsprechend den Regelungen des § 13a BauGB besteht für den vorliegenden Bebauungsplan kein Erfordernis, eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen. Ungeachtet dessen sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die gemeindliche Abwägung einzustellen.

Um die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter **Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt** zu untersuchen wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung vorgenommen, die auf Grundlage einer im Vorfeld durchgeführten Biotoptypenkartierung (siehe Anhang der Begründung VEP 3-2) erfolgte. Die artenschutzrechtliche Prüfung hat ergeben, dass für die potenziell im Plangebiet vorkommenden Brutvogelarten Vermeidungsmaßnahmen erforderlich sind, um das Eintreten von Verbotstatbeständen zu verhindern. Die Maßnahmen betreffen die Beseitigung von Gehölzen außerhalb der Brut- und Aufzuchtphase sowie die Überprüfung auf Nistplätze bei der Räumung des Baufeldes. Des Weiteren wird der Baum- und Gehölzbestand im Norden des Plangebietes zum Erhalt festgesetzt. Die Vermeidungsmaßnahmen tragen dazu bei, dass keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere zu erwarten sind. Die genauen Aussagen der artenschutzrechtlichen Prüfung können dem Anhang der vorliegenden Begründung entnommen werden (VEP 3-3). Die Untere Naturschutzbehörde des Kreis Dithmarschen kommt auf Grundlage des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages zu der Einschätzung, dass eine Auslösung von Verbotstatbeständen für Fledermäuse und andere Arten nicht erwartet wird.

Gesetzlich geschützte Biotope werden durch die vorliegende Planung nicht zerstört oder erheblich beeinträchtigt. Bei der Planung und Durchführung von Baumaßnahmen ist zudem die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen“ zu berücksichtigen.

Bezogen auf das Schutzgut **Landschaftsbild** werden keine negativen Auswirkungen erwartet, da auch die noch unbebauten Teile des Plangebietes bereits durch die umgebende Mischbebauung maßgeblich überprägt ist und der Bebauungsplan die Entwicklung einer ortstypischen Nutzung sicherstellt. Des Weiteren besteht für den Bereich des Plangebietes bereits verbindliches Baurecht durch den Bebauungsplan Nr. 19 „City-Bereich“.

Negative Auswirkungen auf die Schutzgüter **Wasser** sowie **Klima / Luft** können ebenfalls aufgrund des geringen Versiegelungsgrades ausgeschlossen werden. Zusätzlich wird das anfallende Niederschlagswasser voraussichtlich auf den unbebauten Flächen innerhalb des Plangebietes zurückgehalten (siehe dazu auch Kap. 8.2) und verbleibt somit im örtlichen Wasserkreislauf.

Aufgrund der Aufstellung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden allerdings Versiegelungen ermöglicht, die sich auf das Schutzgut **Boden** auswirken. Für das Plangebiet, welches aktuell noch überwiegend eine Freifläche ist, bedeutet dies eine mögliche Versiegelung von etwa 5.000 m<sup>2</sup> bisher unbebauter Fläche. Es wird aber darauf hingewiesen, dass der bisher für den Bereich geltende Bebauungsplan Nr. 19, 10. Änderung, bei der die BauNVO 1977 gilt, bereits eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festsetzt, so dass die durch den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu erwartende Versiegelung (GRZ für Hauptanlagen 0,4, siehe Kap. 7.4) nicht höher ausfällt als der bisher zulässige Wert.

Ein Ausgleich dieser Eingriffe ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich, da *„Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als (...) vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“* gelten.

Da es sich um geplante Versiegelungen in etwa in dem bereits zulässigen Umfang handelt, ist aus Sicht der Stadt ein Verzicht auf eine Kompensation gemäß § 13a BauGB zu Gunsten einer Maßnahme zur Innenentwicklung gerechtfertigt. Es entsteht durch die vorliegende Planung somit kein Kompensationsbedarf.

## 8.2 Wasserwirtschaft / Entwässerung

Zu den Belangen der Wasserwirtschaft wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der vorhandenen Regenentwässerung in der Albert-Schweitzer Straße im Plangebiet ein Stauraumkanal vorgesehen wird. Die Bemessung des Stauraumkanals erfolgt durch die Vorgabe der abzuführenden Regenwassermenge (l/s) die von der Stadt Brunsbüttel festgesetzt wird. Ein eingebauter Durchflussbegrenzer sorgt für die Einhaltung dieser Vorgaben. Des Weiteren sollen als Vorsorgemaßnahmen vor Starkregenereignissen Verwallungen, Mulden oder dergleichen geschaffen werden.

Der Stauraumkanal soll auf der Nord-Westseite des Grundstückes eingebaut werden, da hier der Höhenunterschied zum vorhandenen RW-Kanal am größten ist und die Bemessung des Stauraumkanals optimaler ausgenutzt werden kann. Der Stauraumkanal ist so geplant, dass dieser gleichzeitig als Feuerlöschzisterne, für eine erste Löschwasserentnahme, genutzt werden kann.

Die Beseitigung des Schmutzwassers erfolgt über Anschluss an den bestehenden Schmutzwasserkanal in der Einsteinstraße. Eine Übersicht zum Entwässerungskonzept kann dem Anhang entnommen werden (VEP 3-4).

## 8.3 Verkehr

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Albert-Schweitzer-Straße. Hierfür ist die Einrichtung einer neuen Zufahrt im Norden des Plangebietes vorgesehen. Die Zufahrt soll dabei sowohl zur Erreichbarkeit der Stellplätze als auch für Anlieferverkehre dienen. Dabei

wird im Durchführungsvertrag festgehalten, dass die Anlieferung erst nach 6:30 Uhr zu erfolgen hat. Zudem soll die Zufahrt auch der Öffentlichkeit weiterhin zur Verfügung stehen, um die Stellplätze der Gemeinschaftsstellplatzanlage zu erschließen. Die im Bebauungsplan Nr. 19, 10. Änderung festgesetzte Gesamtanzahl von 80 Stellplätzen auf der Gemeinschaftsstellplatzanlage ist beizubehalten und nachzuweisen. Die Art und Weise wird im Durchführungsvertrag geregelt.

Die Albert-Schweitzer-Straße ist aufgrund ihrer Lage innerhalb des Brunsbütteler Stadtzentrums und den vorhandenen, besucherintensiven Nutzungen (Elbeforum, Stadtverwaltung, Agentur für Arbeit) entsprechend belastbar ausgebaut und sollte die zu erwartenden Anlieger-, Liefer- und Mitarbeiterverkehre somit problemlos aufnehmen können. Die Belange des Verkehrs werden somit nicht negativ berührt.

#### 8.4 Immissionsschutz

Begleitend zum vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde vom Ingenieurbüro T&H Ingenieure eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, welche die Auswirkungen der Schallimmissionen der geplanten gewerblichen Nutzungen auf die umliegenden (Wohn-)Bebauung prüft und untersucht, inwiefern sich die Immissionen der Verkehre auf der Albert-Schweitzer-Straße bzw. auf den geplanten Stellplätzen des Pflegeheims auf die geplanten (Wohn-)Nutzungen im Plangebiet auswirken.

Bezüglich der durch den geplanten Betrieb des Wohn- und Pflegeheims verursachten Schallimmissionen wurden die Auswirkungen auf die umliegende Wohnbebauung an drei Immissionsorten (Albert-Schweitzer-Straße 14 und 22 sowie Einsteinstraße 23) überprüft.

Den gutachterlichen Aussagen zufolge, kann eine Überschreitung des Spitzenpegelkriteriums durch das Schließen eines Kofferraums nachts an der Albert-Schweitzer-Straße 14 nicht ausgeschlossen werden. Da die Mitarbeiter des Pflegeheims laut Auskunft des Auftraggebers nachts ausschließlich die südlich gelegenen Stellplätze nutzen sollen, was durch eine interne Betriebsanweisung sichergestellt werden soll und dadurch, dass in den Durchführungsvertrag aufgenommen wird, dass eine Eintragung in das Baulastenverzeichnis vorzunehmen ist, wurde die Situation unter anderen Grundvoraussetzungen betrachtet (vgl. Gutachten S. 3). Der Gutachter weist darauf hin, dass auf eine Festsetzung im Bebauungsplan diesbezüglich verzichtet werden kann.

Es wurde festgestellt, dass die Immissionswerte der TA Lärm in der Tag- und Nachtzeit um mindestens 6-10 dB unterschritten werden. Die Immissionsorte liegen somit außerhalb des Einwirkungsbereiches der Anlage, beziehungsweise die Geräuschimmissionen sind am Immissionsort im Sinne der TA Lärm nicht relevant. Eine Überschreitung des Spitzenpegelkriteriums wird zudem nicht erwartet.

Zu den Auswirkungen des Verkehrslärm auf die geplanten Nutzungen im Plangebiet wurde ermittelt, ob die Orientierungswerte für Mischgebiete (in Anlehnung an die Darstellung des Flächennutzungsplanes) der DIN 18005 und die Grenzwerte der 16. BImSchV eingehalten werden. Es wurde dabei festgestellt, dass die höchsten Immissionswerte an den östlichen und südöstlichen Gebäudeseiten mit ca. 57 dB (A) in der Tagzeit und 47 dB (A) in der Nachtzeit die Werte der DIN 18005 und der 16. BImSchV deutlich unterschreiten. An den übrigen Gebäudeseiten wurden zudem nochmals deutlich geringere Immissionswerte ermittelt. Da der Beurteilungspegel von 50 dB (A) in der Nachtzeit eingehalten wird, ist aus Sicht des Schallgutachters die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen, wie zum Beispiel schallgedämmte Lüftungsanlagen, für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht erforderlich.

Das vollständige Gutachten ist der Begründung beigelegt (VEP 3-1).

Die Belange des Immissionsschutzes werden nicht negativ berührt.

## 8.5 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Albert-Schweitzer-Straße und der Einsteinstraße. Ver- und Versorgungsleitungen sind innerhalb des Plangebietes noch nicht vorhanden. Über die Erschließung mit den oben genannten Straßen werden die Ver- und Versorgungsleitungen des Plangebietes neu verlegt.

Die plangebietsbezogenen Leitungspläne der Stadtwerke Brunsbüttel sind im Anhang zu finden. In den östlichen und südwestlichen Randbereichen des Plangebietes befinden sich demnach Mittel- und Niederspannungsleitungen der Stadtwerke Brunsbüttel, die im Zuge der Bauausführung zu schützen sind und nicht überbaut werden dürfen.

Die Abfallentsorgung soll durch Aufstellflächen für Abfallbehälter auf der Ostseite des Grundstücks im Bereich der Einsteinstraße geregelt werden.

Telekommunikationseinrichtungen:

### Kabel Deutschland

Für den Ausbau des Plangebietes ist sich rechtzeitig mit dem Team Neubaugebieten in Verbindung zu setzen:

Vodafone Kabel Deutschland GmbH  
Neubaugebiete KMU  
Südwestpark 15  
90449 Nürnberg

### Deutsche Telekom

Im Falle eines Netzausbaus durch die Telekom ist sicherzustellen,

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte und unentgeltliche Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH eingeräumt und im Grundbuch eingetragen wird,
- dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
- dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der folgenden Adresse so früh wie möglich, mindestens sechs Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Deutsche Telekom Technik GmbH  
PTI 11, Planungsanzeigen  
Fackenburger Allee 31  
23554 Lübeck

Im Anhang der Begründung sind die Kabeltrassen der Telekom dargestellt.

Feuerlöscheinrichtungen / Brandschutz:

Folgende Auflagen und Hinweise sind aus Gründen des Brandschutzes zu berücksichtigen:

- Der Bebauungsplan muss sich mit Fahrzeugen der Feuerwehr über Flächen für die Feuerwehr gemäß DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ bis zum rückwärtigen Teil des Grundstückes erschließen lassen. Die für das Objekt nötigen Zu- und Umfahrten von den öffentlichen Verkehrsflächen, mit den nötigen Aufstell- und Bewegungsflächen für die Fahrzeuge der Feuerwehr (Albert-Schweitzer-Straße, Einsteinstraße

oder Parkplatz), sind unter Zugrundelegung des § 5 LBO i. V. m. der DIN 14090 herzustellen, zu kennzeichnen und ständig freizuhalten.

- Für den Bebauungsplan ist vorbehaltlich der konkreten Bauplanung ein Löschwasservolumenstrom von mindestens  $96 \text{ m}^3 \times \text{h}^{-1}$  über mindestens zwei Stunden zur Sicherstellung des Objektschutzes nachzuweisen.
- Auf Grund der Infrastruktur des abwehrenden Brandschutzes sind zwei Löschwasserentnahmestellen á  $48 \text{ m}^3 \times \text{h}^{-1}$  in einem Radius von 75 m (maximal 80-120 m verlegte Druckschlauchleitung über eine gesicherte Wegführung) um das Objekt herzustellen. Die Löschwasserentnahmestellen sind vorzugsweise im Nahbereich zu den Flächen für die Feuerwehr herzustellen, sofern nicht bereits im Hydrantennetz vorhanden.
- Bei der Verwendung von Sperrpfosten und Abschränkungen ist die bei der Feuerwehr eingeführte Schließung zu verwenden. Bei Verwendung von anderen Schließungen (z. B.: Schlösser für Löschwasserbrunnen o. ä.) sind diese bei der Brandschutzdienststelle des Kreises Dithmarschen zu beantragen.
- Für die Löschwasserversorgung ist die Technische Regel DVGW Arbeitsblatt W 405 Februar 2008 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ zu beachten. Die erforderliche Löschwassermenge ist, in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung für den gesamten Planungsbereich maßgebend. Aufgrund der Festsetzung als Sondergebiet ist eine eventuelle Anpassung an den Gesamtlöschwasserbedarf im Rahmen des Objektschutzes nötig.
- Bei der Errichtung neuer oder zusätzlicher Hydranten sind die Standorte im Vorwege mit dem Fachdienst Brand- und Katastrophenschutz der Stadt Brunsbüttel abzustimmen.

Im Vorfeld wurde überprüft, ob die Auflagen und Hinweise zum Brandschutz bei Planumsetzung eingehalten werden können bzw. ausreichend berücksichtigt sind. Die Einhaltung der brandschutztechnischen Auflagen und Hinweise ist gegeben.

## 9.

### TEXT (TEIL B)

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

1.1 Das Sondergebiet „Wohn- und Pflegeheim für Senioren“ dient der Unterbringung von Wohn- und Pflegeeinrichtungen für Senioren.

1.2 Zulässig sind:

- Wohnheime für Senioren,
- Pflegeheime für Senioren,
- Einrichtungen der ambulanten Tagespflege,
- Kleinflächige Verkaufseinrichtungen, die der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienen,
- Gastronomische Einrichtungen, die der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienen,
- Räume für die Verwaltung der im Gebiet ansässigen Heimbetriebe.

1.3 Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Betriebsleiter und Aufsichtspersonen.

1.4 Die Wohnungen im 6-geschossigen Gebäude an der Straßenecke Albert-Schweitzer-Straße und Einsteinstraße sind in einem Mix aus 2- und 3-Zimmer-Wohnungen zu planen. 1-Zimmer-Wohnungen sind bis zu einem Gesamtflächenanteil der Grundfläche von maximal 20 % möglich.

#### 2. Fläche für Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 4 BauGB)

Durch Stellplätze und Nebenanlagen dürfen maximal  $2.327 \text{ m}^2$  versiegelt werden.

Für das 6-geschossigen Gebäude an der Straßenecke Albert-Schweitzer-Straße und Einsteinstraße ist pro Wohnung 1 Stellplatz vorzusehen und zusätzlich mindestens 15 Stellplätze für die Mitarbeiter.

Unabhängig davon sind mindestens 50 Stellplätze, inklusive 2 Behindertenstellplätze, im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 78 zu errichten

### **3. Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern ist der Gehölzbestand zu erhalten. Abgänge sind durch Nachpflanzungen mit Gehölzen gleicher Art an ungefähr gleicher Stelle zu ersetzen.

### **4. Besonderer Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 44 BNatSchG)**

4.1 Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG) sind Rodungs- und Fällungsarbeiten von Gehölzbeständen im Zeitraum vom 01. März bis 30. September zu vermeiden. Vor Beginn von Rodungs- und Fällungsarbeiten sind Baumhöhlen auf überwinternde Arten zu überprüfen. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahmepflicht nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Oberen Naturschutzbehörde zu beantragen.

4.2 Der Beginn der Bau- und Erschließungsarbeiten darf nur außerhalb der Brutzeit und der Aufzuchtzeit vom 1. März bis Ende September stattfinden. Die vorzeitige Baufeldräumung mit anschließendem kontinuierlichen Baubetrieb stellen hinreichend sicher, dass während der Bauzeit keine Ansiedlungen in den Bauflächen stattfinden. Sollte dies nicht gewährleistet sein, sind Ansiedlungen von Brutvögeln auf andere Art zu vermeiden (gezielte Vergrämuungsmaßnahmen). In Ausnahmefällen können nach Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde Bauarbeiten innerhalb des Verbotszeitraumes begonnen bzw. nach Unterbrechung fortgesetzt werden, wenn durch eine biologische Fachkraft festgestellt wird, dass keine belegten Nester oder Höhlen, bzw. Jungvögel im Gebiet vorhanden sind. Die Bauarbeiten müssen dann unmittelbar nach der Begehung beginnen oder geeignete Vergrämuungsmaßnahmen bis zum Baubeginn durchgeführt werden.

## **10. HINWEISE**

### **a) Denkmalschutz**

Wenn während der Arbeiten Kulturdenkmale entdeckt oder gefunden werden, ist dies gemäß § 15 DSchG unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks, auf dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet in keinem archäologischen Interessensgebiet liegt und archäologische Denkmale dort zurzeit nicht bekannt sind und Bau- und/oder Gartendenkmale nicht berührt werden.

b) Landeskriminalamt (Kampfmittelräumdienst)

§ 1 Abs. 4 der Kampfmittelverordnung Schleswig-Holstein (KampfmV) verpflichtet den/die Eigentümer/in bzw. die/den Nutzungsberechtigten, vor Beginn von baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung sowie von Tiefbauarbeiten auf Grundstücken in Gemeinden, deren Gebiete mit Kampfmitteln belastet sind oder sein können, bei der Landesordnungsbehörde eine Auskunft über mögliche Kampfmittelbelastungen einzuholen.

Gemäß der Stellungnahme des Landeskriminalamtes vom 16.09.2016 sind dem Kampfmittelräumdienst als Ergebnis einer Luftbildauswertung keine Munitionsfunde im Plangebiet bekannt. Es handelt sich daher um keine Kampfmittelverdachtsfläche.

## **11. DURCHFÜHRUNGSVERTRAG**

Im Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Brunsbüttel und dem Vorhabenträger verpflichtet sich der Vorhabenträger gem. § 12 Abs. 1 BauGB u. a. zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen und zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten.

Der Vertrag selbst ist nicht Bestandteil der Planunterlagen und wird zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Brunsbüttel bis spätestens zum Satzungsbeschluss abgeschlossen.

Die Begründung wurde gemäß § 9 Abs. 8 BauGB im Auftrage der Stadt Brunsbüttel ausgearbeitet:

Bremen, den 07.07.2017 / 30.11.2017

**instara**

Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH  
Vahrer Straße 180 28309 Bremen

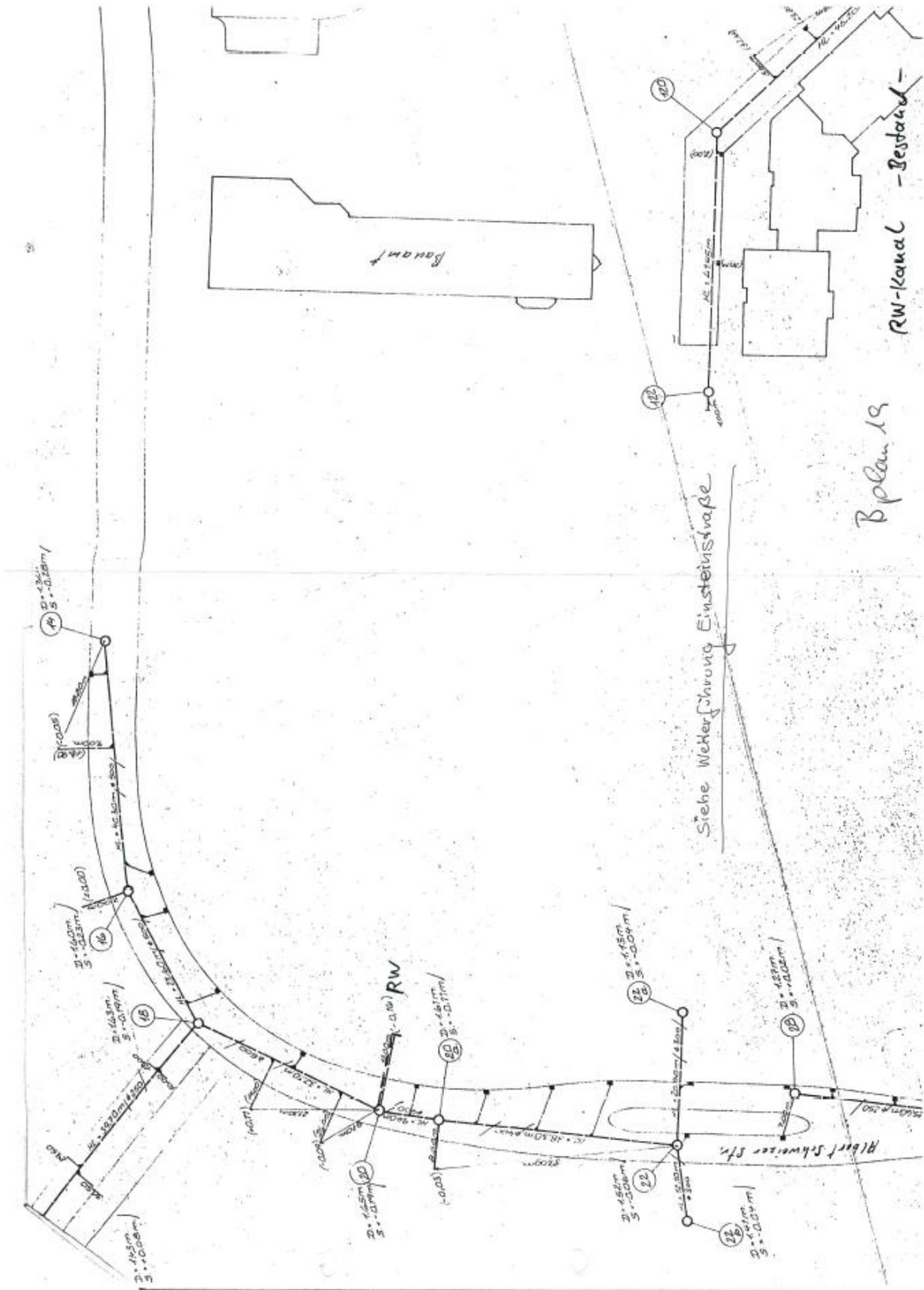
Brunsbüttel, den 1.12.2017

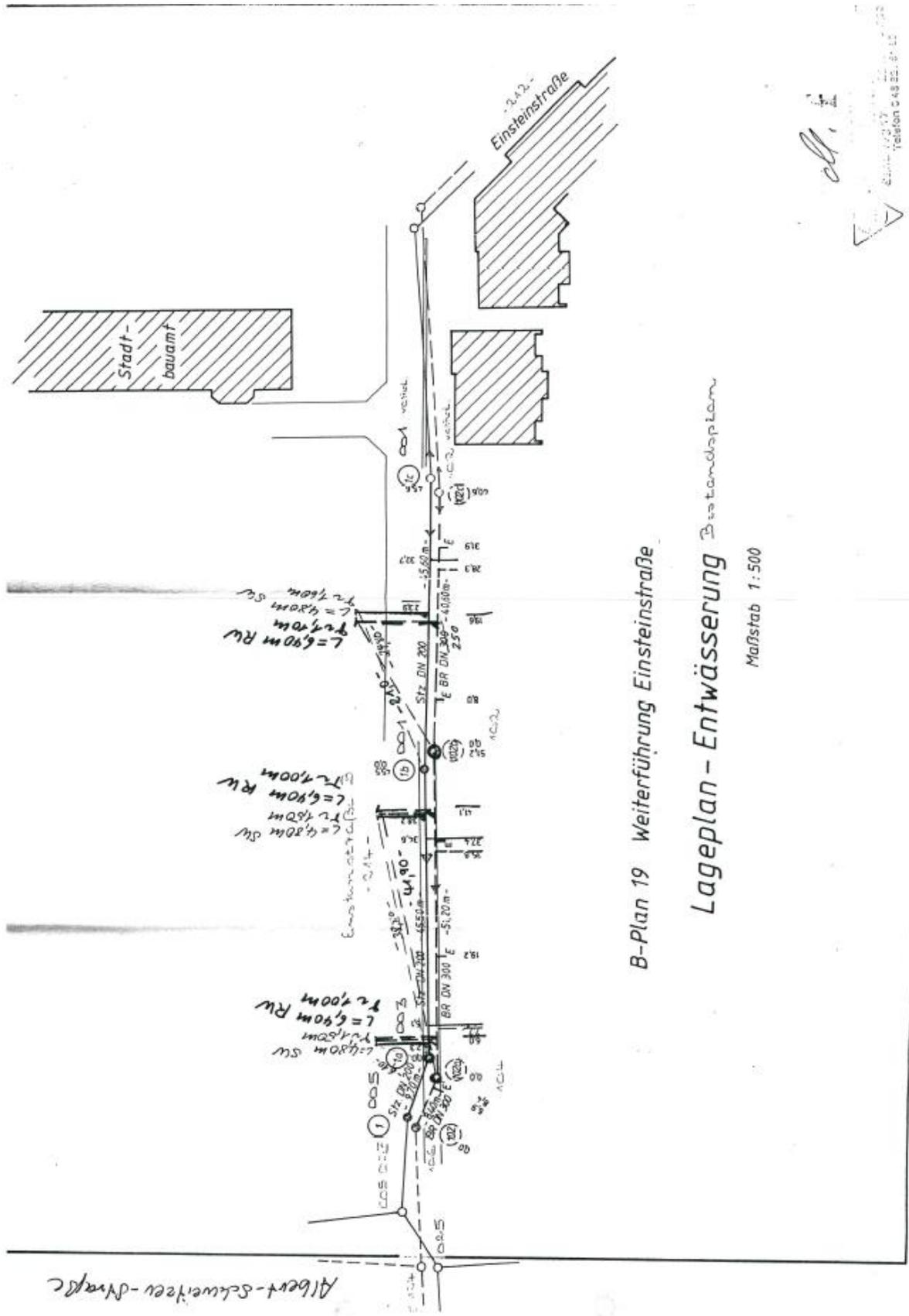


Stadt Brunsbüttel  
Der Bürgermeister

Stefan Mohrdieck

Anhang: Leitungspläne Schmutz- und Regenwasser





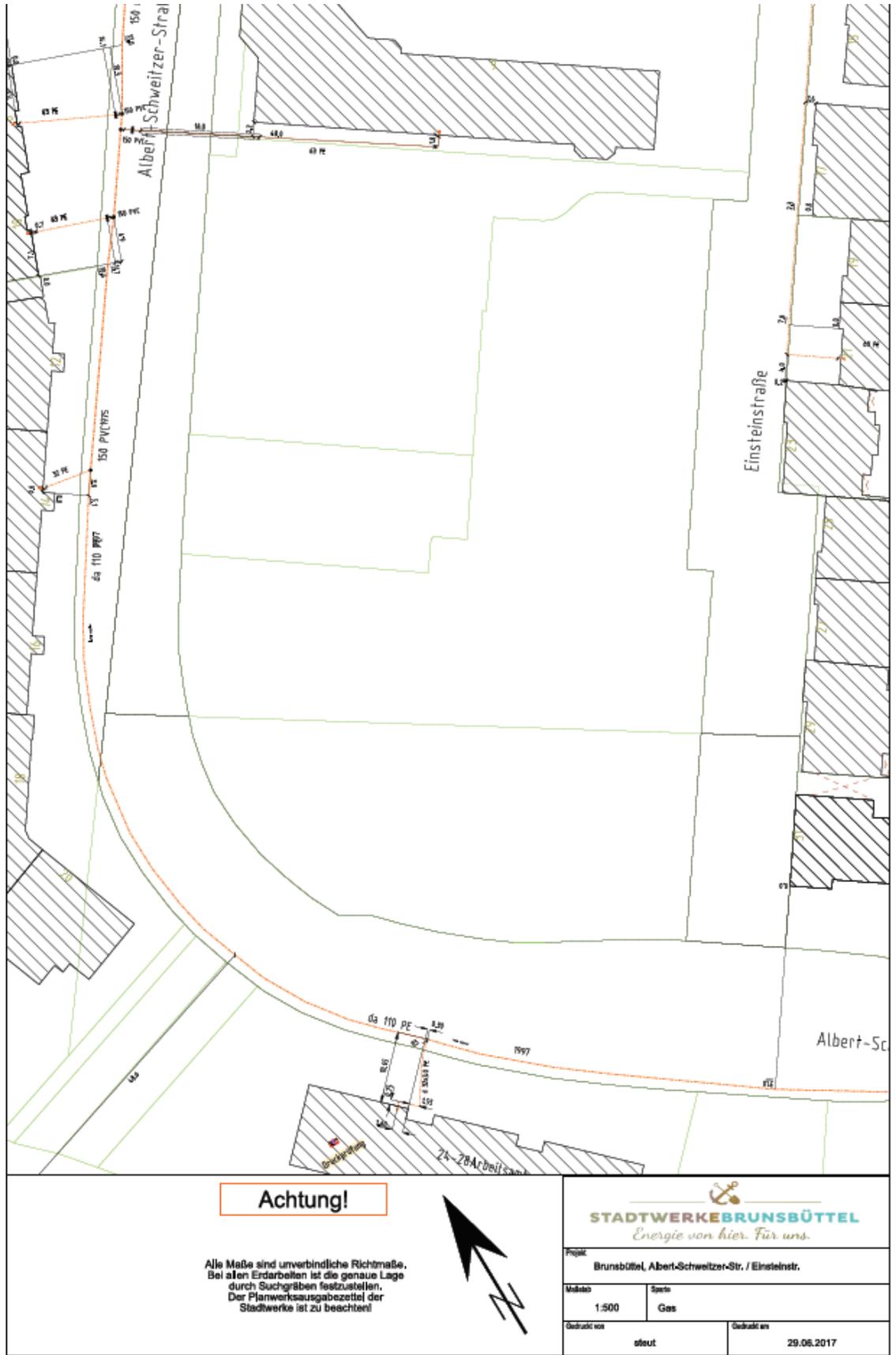
B-Plan 19 Weiterführung Einsteinstraße

Lageplan - Entwässerung Bestandsplan

Maßstab 1:500


  
 Ing. K. F. ...
   
 ...
   
 ...
   
 ...

Anhang: Leitungspläne Stadtwerke Brunsbüttel



**Achtung!**

Alle Maße sind unverbindliche Richtmaße.  
Bei allen Erdarbeiten ist die genaue Lage  
durch Suchgräben festzustellen.  
Der Planwerksausgabebetriebl der  
Stadtwerke ist zu beachten!



**STADTWERKEBRUNSBÜTTTEL**  
Energie von hier. Für uns.

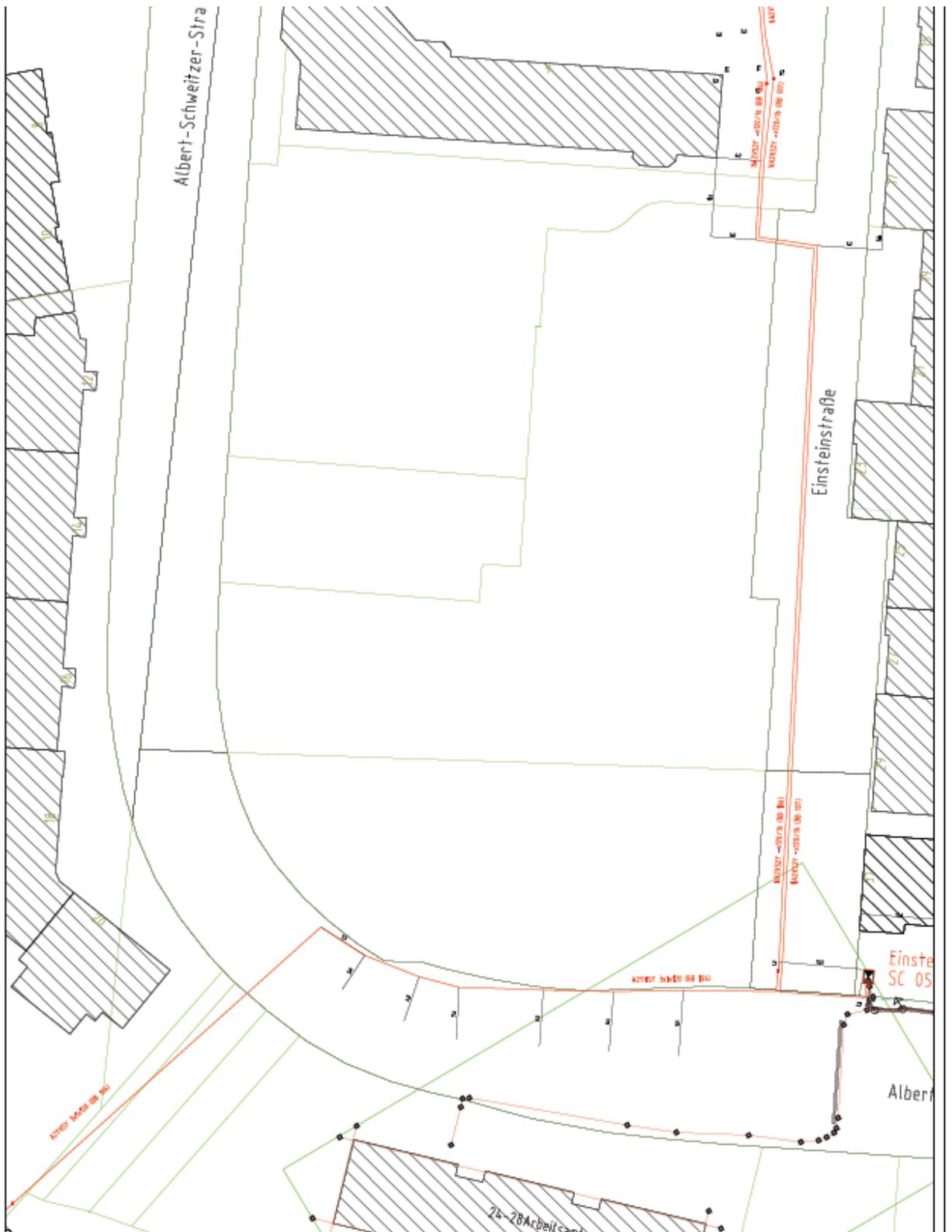
Projekt: Brunsbüttel, Albert-Schweitzer-Str. / Einsteinststr.

Maßstab: 1:500

Spez: Gas

Gezeichnet von: staut

Gezeichnet am: 29.06.2017



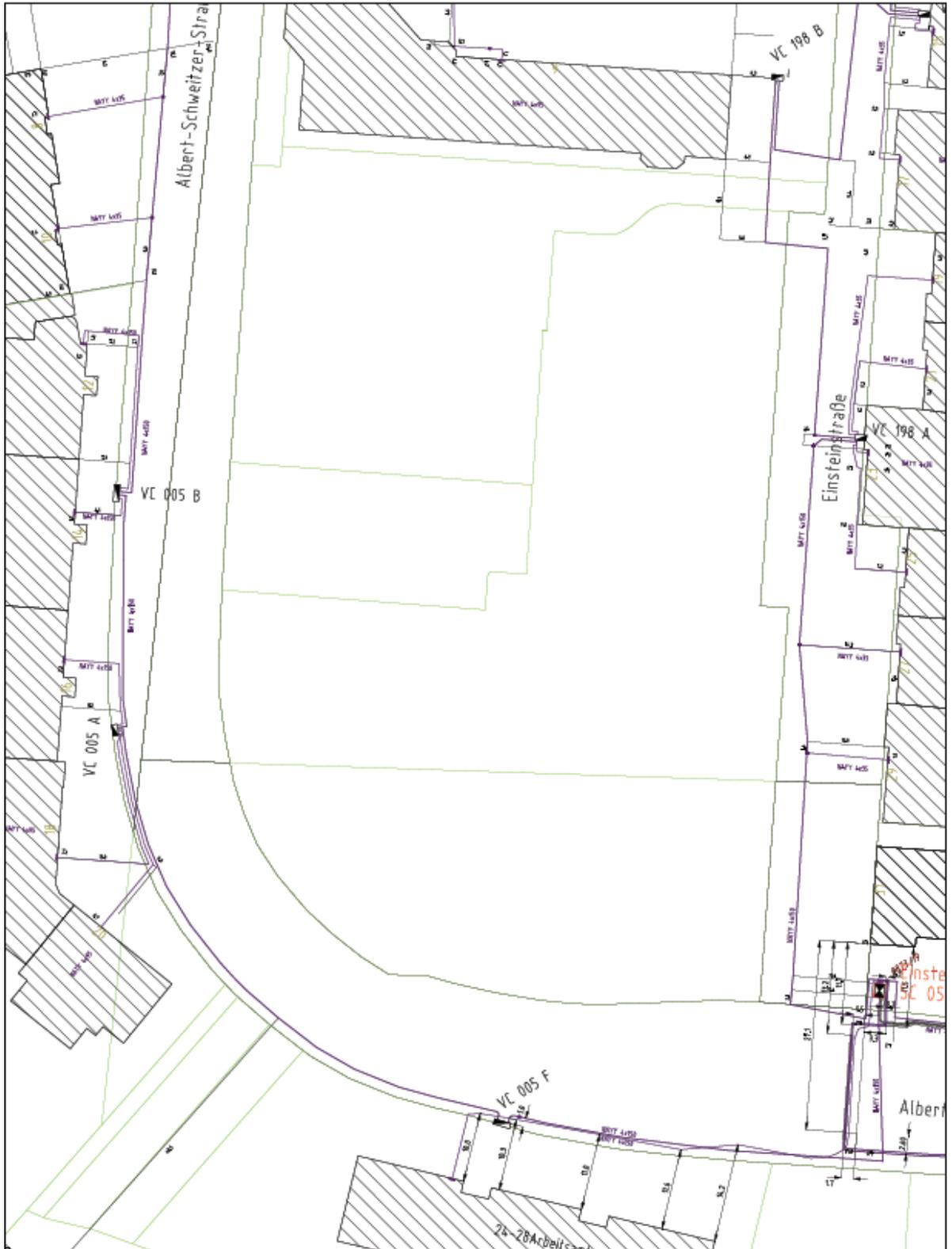
**Achtung!**

Alle Maße sind unverbindliche Richtmaße.  
Bei allen Erdarbeiten ist die genaue Lage  
durch Suchgräben festzustellen.  
Der Planwerksausgabestelle der  
Stadtwerke ist zu beachten!



  
**STADTWERKEBRUNSBÜTTEL**  
*Energie von hier. Für uns.*

|  |                            |
|--|----------------------------|
| Projekt:<br>Brunsbüttel, Albert-Schweitzer-Str. / Einsteinstr. |                            |
| Maßstab:<br>1:500  | Spann:<br>Mittelspannung   |
| Gedruckt von:<br>stwt  | Gedruckt am:<br>29.06.2017 |



**Achtung!**

Alle Maße sind unverbindliche Richtmaße.  
Bei allen Erdarbeiten ist die genaue Lage  
durch Suchgräben festzustellen.  
Der Planwerksausgabezettel der  
Stadtwerke ist zu beachten!



**STADTWERKE BRUNSÜTTEL**  
Energie von hier. Für uns.

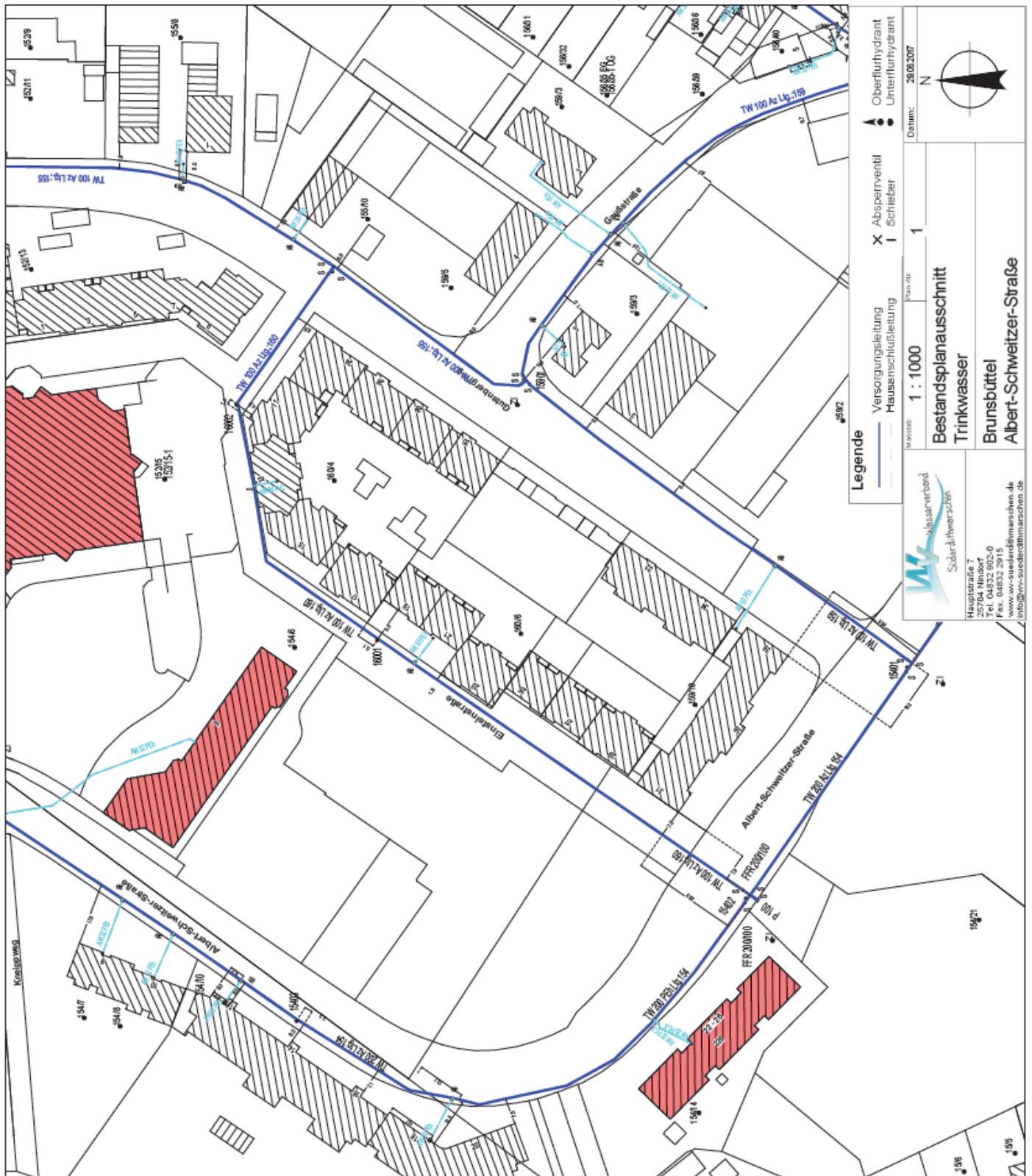
Projekt  
Brunsbüttel, Albert-Schweitzer-Str. / Einsteintstr.

Maßstab  
1:500

Spez.  
Niederspannung

Gezeichnet von  
stout

Gezeichnet am  
29.06.2017



**Legende**

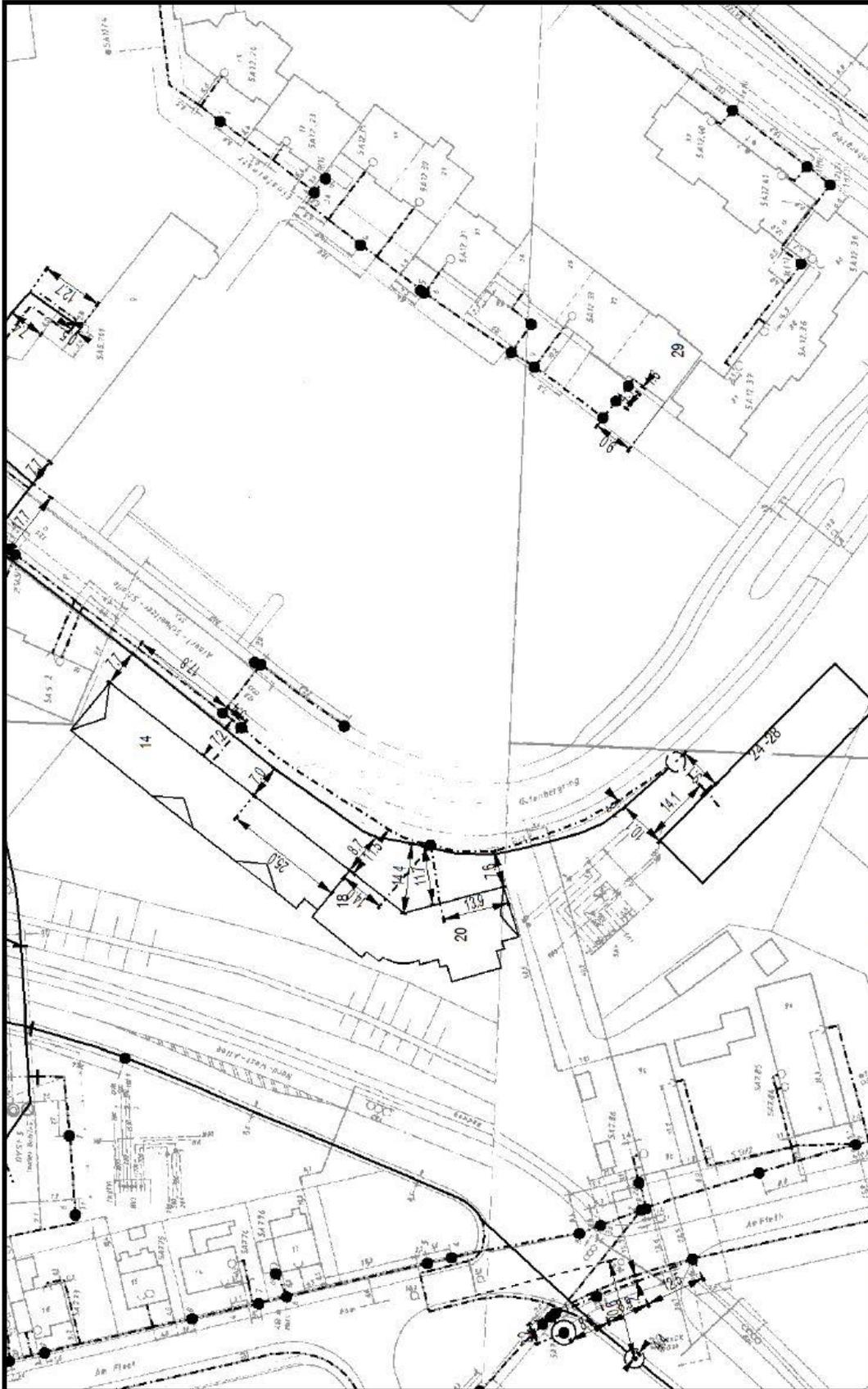
- Versorgungslleitung
- Hausanschlussleitung
- Absperrventil
- ⊗ Absperrventil
- Oberflurhydrant
- ⊙ Unterflurhydrant
- ⊥ Schieber

Maßstab: 1 : 1000  
 Blatt-Nr.: 1  
 Datum: 26.03.2007

**Bestandsplanausschnitt**  
 Trinkwasser

**Brunsbüttel**  
 Albert-Schweitzer-Straße

**SWK Wasserversorgung**  
 Siedlerkassenverband  
 Hauptstraße 7  
 25704 Minsdorf  
 Tel. 04533 300-0  
 Fax 04533 301-0  
 www.swk-suederholmarschen.de  
 info@swk-suederholmarschen.de



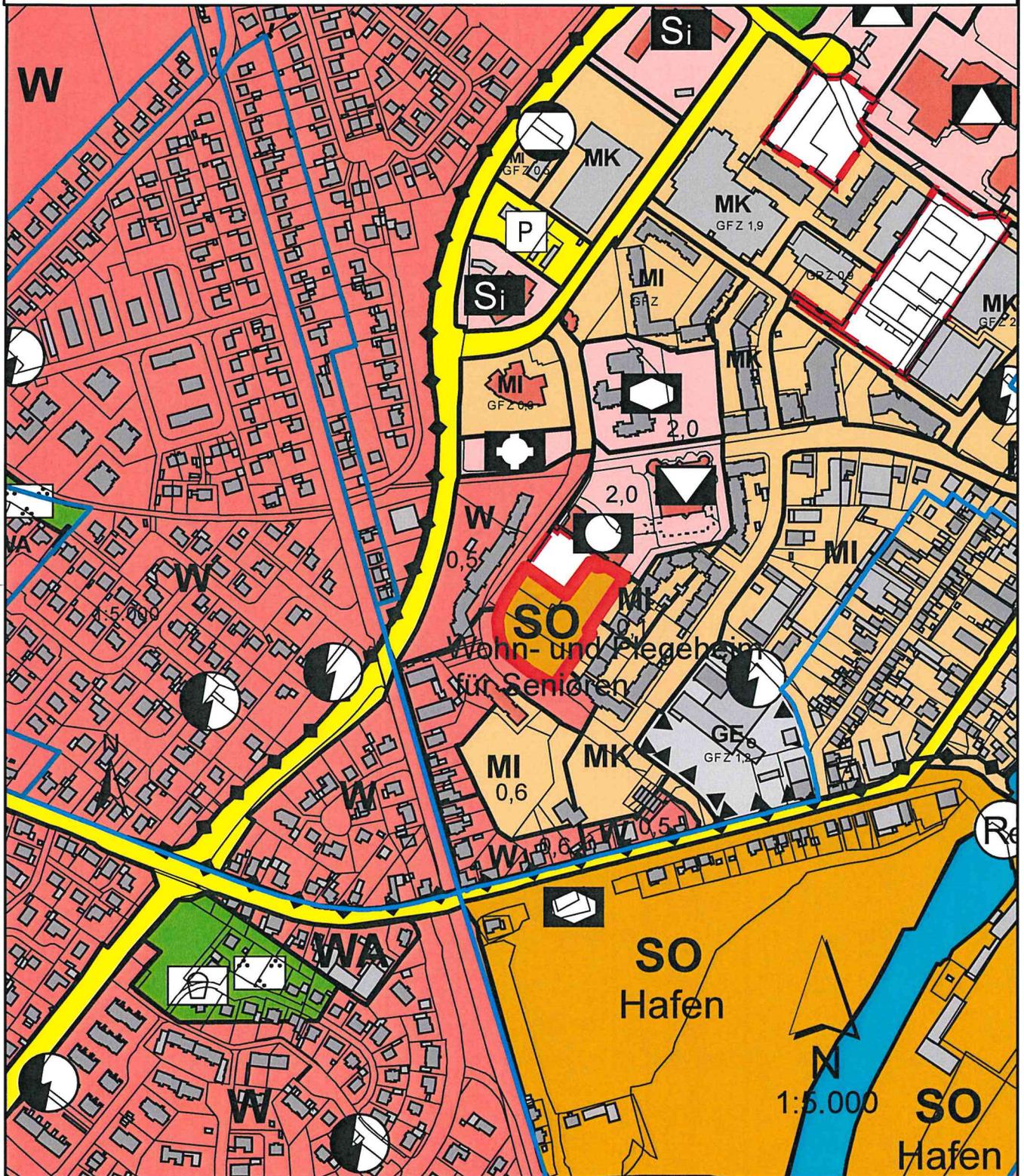
|                                 |                         |
|---------------------------------|-------------------------|
| Datum/Uhrzeit: 05.07.2017 14:03 | Referenznr.: 09928032 1 |
| Albert-Schweitzer-Str. 20       |                         |
| PTL/DB: 11 Kiel / Heide         |                         |
| Kontakt (PTI): 0431 145 8888    |                         |
| 1:1000 bei DIN A4               |                         |
| gültig bis: 04.08.2017          |                         |

---

**Anhang: Abdruck der 5. Änderung durch Berichtigung des Flächennutzungsplans der Stadt  
Brunsbüttel**

## 5. Änderung durch Berichtigung des Flächennutzungsplans der Stadt Brunsbüttel

Aufgrund des Bebauungsplans Nr. 78 "Wohn- und Pflegeheim an der Albert-Schweitzer-Straße"



Die 5. Änderung durch Berichtigung des Flächennutzungsplans durch Beschluss der Ratsversammlung vom 29.11.17  
wird hiermit ausgefertigt.  
Brunsbüttel den, 01.12.2017



*St. Kahlert*  
Bürgermeister