

VEP 4

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 85
(Vorhaben- und Erschließungsplan)
„Hotel an der Straße Am Freizeitbad“

Begründung

(Flurstücke 755, 757, 758, 761 sowie 759 (teilw.) und 760 (teilw.)
der Flur 101 und 55/4 (teilw.) der Flur 105, Gemarkung Brunsbüttel)



Quelle: Digitaler Atlas Nord

Vorhabenträger

Schramm Hotel Verwaltungs- GmbH & Co KG
Am Südufer
25541 Brunsbüttel

Stadt Brunsbüttel - Kreis Dithmarschen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 85 (VEP)

Begründung (VEP 4)

Anlagen zu VEP 4:

- VEP 4.1: UVP-Vorprüfung
- VEP 4.2: Artenschutzfachbeitrag mit Biotoptypenkartierung
- VEP 4.3: Verkehrstechnische Untersuchung
- VEP 4.4: Schalltechnische Untersuchung
- VEP 4.5: Altlastenuntersuchung

Bearbeitung:

BORNHOLDT Ingenieure GmbH

Hauptsitz

Klaus-Groth-Weg 28

25767 Albersdorf

Tel.: 04835/9706-0

Fax: 04835/9706-32

Niederlassung Potsdam

Gutenbergstraße 63

14467 Potsdam

Tel.: 0331/7409142

Fax: 0331/7409144

mail: info@bornholdt-potsdam.de

Dipl.-Ing. Jan Bornholdt

Dipl.-Ing. Bärbel Bornholdt

M. Sc. Hanne Mertens

B. Sc. Mario Haesler

INHALTSVERZEICHNIS

1. ALLGEMEINE GRUNDLAGEN	4
1.1 Rechtsgrundlagen	4
1.2 Anlass und Ziele.....	5
1.3 Verfahren.....	6
1.4 Bestandssituation.....	7
1.5 Eingriffsregelung.....	7
1.6 Planungsrechtliche Ausgangssituation	7
1.6.1 Flächennutzungsplan	7
1.6.2 Bebauungsplan	8
1.6.3 Naturschutz / Umweltaspekte	9
2. ÜBERSICHT DER FESTSETZUNGEN	16
2.1 Städtebauliche Festsetzungen.....	16
2.1.1 Nutzungsart	16
2.1.2 Nutzungsmaß	17
2.1.3 Zufahrten und Stellplätze mit Begleitgrün	17
2.1.4 Terrassen.....	18
2.2 Technische Festsetzungen	19
2.2.1 Verkehrsflächen	19
2.2.2 Ver- und Entsorgung	19
2.2.3 Flächen für die Regenwasserbeseitigung	19
2.2.4 Immissionsschutz	20
2.2.5 Hochwasserschutz.....	22
2.3 Gestalterische Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften).....	22
2.4 Grünfestsetzungen	22
2.5 Hinweise	23
3. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANS	25
3.1 Durchführungsvertrag.....	25
3.2 Baugrund	25
3.3 Kosten	25
3.4 Städtebauliche Flächenbilanz	25

Anhang: Abdruck der 10. Änderung durch Berichtigung des Flächennutzungsplans der Stadt Brunsbüttel

Abbildungsverzeichnis:

Abbildung 1: Lage im Stadtgebiet.....	5
Abbildung 2: FNP-Ausschnitt, Neuaufstellung Okt. 2017	8
Abbildung 3: Ausschnitt B-Plan Nr. 16.....	8
Abbildung 4: Altlastenverdachtsfläche	12
Abbildung 5: Archäologisches Interessengebiet Nr. 2	13
Abbildung 6: LP-Ausschnitt – Bestand, Abbildung 7: LP-Ausschnitt - Entwicklungskonzept....	14
Abbildung 8: Richtzahlentabelle für den Mindestbedarf an Stellplätzen und Abstellanlagen für Fahrräder	18
Abbildung 9: maßgeblicher Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume.....	21

1. ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

1.1 Rechtsgrundlagen

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

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) 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 (Ges. v. 01.10.2019, GVOBl. S. 398)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. März 2020 (BGBl. I S. 440) geändert worden ist
- Gesetz zum Schutz der Natur (Landes-Naturschutzgesetz – LNatSchG Schleswig-Holstein) vom 24. Februar 2010, GVOBl. Schl.-H. S. 301, letzte berücksichtigte Änderung: § 8 geändert (Art. 7 Ges. v. 13.11.2019, GVOBl. S. 425)
- 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; wird aktuell fortgeschrieben, der Entwurf befand sich bis Ende Mai 2019 im öffentlichen Beteiligungsverfahren; derzeit werden die Stellungnahmen noch ausgewertet. Das Verfahren wird voraussichtlich erst 2021 abgeschlossen werden.
- 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)
- Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum IV, 2005, Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Landwirtschaft SH, Kiel; in Neuaufstellung als Entwurf Landschaftsrahmenplan Planungsraum III vom 17.09.2018, z. Zt. noch im Aufstellungsverfahren
- Ökokonto- und Kompensationsverzeichnisverordnung – ÖkokontoVO, vom 28. März 2017, GVOBl. 2017, 223, 791-10-21, letzte berücksichtigte Änderung: § 7 geänd. (Art. 2 LVO v. 05.07.2018, GVOBl. S. 394)
- 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

1.2 Anlass und Ziele

Anlass / Planungserfordernis

Die Stadt Brunsbüttel beabsichtigt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 85 (Vorhaben- und Erschließungsplan) „Hotel an der Straße Am Freizeitbad“ aufzustellen. Mit Schreiben vom 12.11.2019 gemäß § 12 (2) BauGB hat der Vorhabenträger, die Schramm Hotel Verwaltungs-GmbH & Co KG, die Durchführung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans beantragt. Der Vorhabenträger wird sich in einem Durchführungsvertrag gemäß § 12 (1) BauGB zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist und zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten verpflichten.

Für das entsprechende Grundstück wurde ein Kaufvertrag mit dem Vorhabenträger geschlossen und das Grundstück wurde neu vermessen. Es wurden neue Flurstücksnummern vergeben.

Geplant ist die Errichtung eines Hotels mit einer Größe von ca. 2.000 m² Grundfläche, das der Klassifikation eines 4-Sterne Hotels entspricht. Das Hotel wird 83 Zimmer in 5 Kategorien anbieten. Des Weiteren sind Tagungs- und Veranstaltungsräume, ein Restaurant sowie ein Fitnessbereich und eine bauliche Verbindung zum Freizeitbad Brunsbüttel (Schwimmzentrum LUV) geplant. An der Braake, die als Vorfluter fungiert, wird zudem ein Bootshaus mit einer Größe von ca. 250 m² Grundfläche geplant. Weitere Details zum Vorhaben sind der Projektbeschreibung (VEP 2) zu entnehmen.

Mit der Ausweisung einer Fläche für die Hotelanlage soll für die Stadt Brunsbüttel eine wesentliche Verbesserung und Attraktivitätssteigerung bei der Versorgung mit Beherbergungseinrichtungen sowie eine Erweiterung des Angebotes für Tagungen und private Veranstaltungen erzielt werden.

Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Brunsbüttel hat am 18.08.2020 den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 85 gefasst.

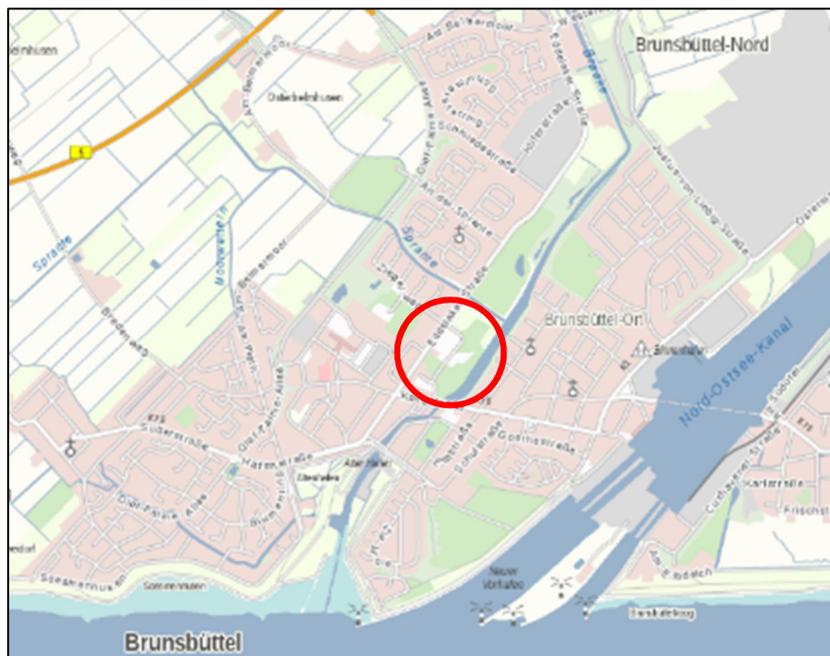


Abbildung 1: Lage im Stadtgebiet, Quelle: Digitaler Atlas Nord, ohne Maßstab

1.3 Verfahren

Es ist vorgesehen, das Bauleitverfahren im beschleunigten Verfahren für Bauleitpläne gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung zur Nachverdichtung durchzuführen. Die Voraussetzungen des § 13a BauGB mit weniger als 20.000 m² zulässiger Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO sind erfüllt.

Vor der Durchführung des Verfahrens nach § 13a BauGB ist ein städtebauliches Projekt dieser Größenordnung gemäß § 7 i. V. m. Nr. 18.8 der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) mit einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls (*Buchstabe A*) zu untersuchen. Nur wenn keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind und damit keine Notwendigkeit für eine UVP besteht, kann dann der § 13a BauGB angewendet werden.

Im Rahmen eines Scopings von Ende März bis Ende April 2020 wurden die wichtigsten Vertreter der von der Planung betroffenen Behörden und Trägern öffentlicher Belange um ihre Stellungnahme zum Entwurf der UVP-Vorprüfung sowie zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 85 mit Begründung und Artenschutzprüfung gebeten. Vorbehaltlich der seinerzeit noch ausstehenden Ergebnisse des Verkehrs- und des Lärmschutzgutachtens wurden hier keine Bedenken zur Planung angemeldet. Da im südlichen Teil des Plangebietes eine Altlastenverdachtsfläche liegt, wurde seitens des Kreises nachträglich ein Bodengutachten angefordert.

Anfang Mai lag die verkehrstechnische Untersuchung vor (Anlage VEP 4.3), die im Ergebnis keine wesentlichen Beeinträchtigungen durch die zusätzlichen Verkehre konstatiert (s. auch Kap. 1.6.3 Buchstabe c)).

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung, die Mitte Juni abgeschlossen wurde, sind die Auswirkungen des Vorhabens aufgezeigt und bewertet (Anlage VEP 4.4) worden. Bei der Beurteilung wurde zwischen gewerblichem Lärm, Freizeitlärm und Verkehrslärm unterschieden. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben unter Einhaltung einiger weniger Vorgaben immissionschutzrechtlich mit der vorhandenen Nachbarschaft verträglich ist (s. auch Kap. 1.6.3 c)).

Mitte Juli lag die Altlastenuntersuchung vor. Sie kommt zu dem Ergebnis, dass sich der Verdacht auf Altlasten nicht bestätigt hat. (s. Kap. 1.6.3 Buchstabe c) und Anlage VEP 4.5).

Daher bleibt die gutachterliche Gesamteinschätzung der Vorprüfung bei dem Ergebnis, dass das Vorhaben sich insgesamt nicht erheblich nachteilig im Sinne des UVP auf die Umwelt auswirkt. Die UVP-Vorprüfung liegt dieser Begründung als Anlage VEP 4.1 bei.

Die Stadt Brunsbüttel als zuständige Behörde folgt der gutachterlichen Gesamteinschätzung der Umweltauswirkungen der UVP-Vorprüfung. Daher kann der vorhabenbezogene B-Plan Nr. 85 im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt werden.

Es wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB erstellt. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, im Durchführungsvertrag u. a. zur Durchführung des geplanten Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist sowie zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten. Der Vertrag selbst ist nicht Bestandteil der Planunterlagen und wird vor dem Satzungsbeschluss zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Brunsbüttel abgeschlossen.

Eine frühzeitige Bürgerbeteiligung hat im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 28.01.2020 im Elbeforum stattgefunden. Bei der Durchführung eines Bauleitplanverfahrens im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB sind die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB nicht zwingend notwendig.

Im Zeitraum vom 26.08.2020 bis 01.10.2020 wurden die Träger öffentlicher Belange zur Stellungnahme nach § 4 (2) BauGB aufgefordert. Vom 01.09.2020 bis 01.10.2020 lag der Entwurf für die Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB aus.

Beteiligung von Kindern und Jugendlichen

Gem. § 47 f Gemeindeordnung (GO) müssen Kinder und Jugendliche bei Planungen und Vorhaben, die die Interessen dieser berühren, in angemessener Weise beteiligt werden.

Eine Beteiligung ist bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 85 mit der Festsetzung als Hotelstandort mit dazugehörenden Verkehrs- und Grünflächen nicht vorgesehen, weil die Interessen von Kindern und Jugendlichen kaum berührt werden. Kindern ist der Besuch des Hotels nur in Begleitung einer erziehungsberechtigten Person gestattet oder einzelnen Jugendlichen mit schriftlicher Einwilligung einer erziehungsberechtigten Person. Ein spezielles Angebot als Familienhotel bzw. für jugendliche Nutzergruppen ist nicht vorgesehen.

1.4 Bestandssituation

Das ca. 9.900 m² große Plangebiet wird westlich von der Straße Am Freizeitbad, nördlich vom Gelände des Freizeitbades Brunsbüttel, östlich von der Braake und südlich von der Koogstraße eingegrenzt. Zurzeit befindet sich das Hüttendorf Brunsbüttel auf dem Gelände des Vorhabens, das bis Ende 2019 vom Freizeitbad Brunsbüttel mit betrieben wurde. Die Hütten mit dazugehöriger Infrastruktur werden für das Vorhaben abgerissen. Des Weiteren befinden sich dort Rasen- und Freizeitflächen sowie Gehölzbereiche und Baumreihen mit teils dichtem und altem Bestand.

1.5 Eingriffsregelung

Der gemeinsame Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 09.12.2013 (Az. V513 – 5310.23, IV 268) definiert in Nr. 2.1: „Eingriffe aufgrund eines Bebauungsplanes sind zu erwarten, wenn er erstmals eine bauliche oder sonstige Nutzung festsetzt, der Eingriffsqualität beizumessen ist, oder wenn die Festsetzung eine Intensivierung oder räumliche Erweiterung einer schon bislang möglichen Nutzung gestattet. Dies gilt auch dann, wenn der Bebauungsplan aus einem Flächennutzungsplan entwickelt wird.“

Im Verfahren nach § 13a (2) BauGB gelten bezüglich der Eingriffsregelung die Eingriffe als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Es werden aber freiwillige Kompensationsmaßnahmen in Form von Baumpflanzungen vorrangig im Plangebiet, ansonsten im Bereich der Bürgerparks sowie auf der sog. Hundewiese an der Edelaker Straße als Hinweis in den Text (Teil B), Buchstabe j) der Planzeichnung und in den Durchführungsvertrag übernommen (s. Kap 2.5).

1.6 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 85 (im Folgenden: vBP Nr. 85) liegt innerhalb des Bebauungsplans Nr. 16 "Grünanlage Braake und Bildungszentrum". Mit Inkrafttreten des vBP Nr. 85 tritt der Bebauungsplan Nr. 16 mit seinen Festsetzungen im Geltungsbereich des vBP Nr. 85 außer Kraft.

1.6.1 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) in der Neubekanntmachung vom 04.10.2017 wird ein Großteil des Bebauungsplangebietes als „Gemeinbedarfsfläche - Sportanlage“ dargestellt. Im nordwestlichen Teil des Gebietes wird, straßenbegleitend, eine Grünfläche dargestellt. Im westlichen und südlichen Teil des Gebietes stellt der FNP ein Mischgebiet dar. Weiterhin wird ein

Anpassungsgebiet auf dem FNP dargestellt, welches bis zur Hälfte des noch vorhandenen Hütten dorfs hineinragt. Das Anpassungsgebiet „Brunsbütteler Straße/Altenhafen“ wurde in den 1970er Jahren festgelegt, als in diesem Bereich Maßnahmen nach Städtebauförderungsgesetz durchgeführt wurden.

Beim beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ist der FNP gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen. Das Plangebiet wird dann in Gänze als gemischte Baufläche dargestellt. Das Anpassungsgebiet entfällt im Plangebiet, weil die Anpassungssatzung in der Zwischenzeit aufgehoben wurde. Ein Abdruck der 10. Änderung durch Berichtigung ist dieser Begründung als Anhang beigelegt.



Abbildung 2: FNP-Ausschnitt, Neuaufstellung Okt. 2017

1.6.2 Bebauungsplan

Der Geltungsbereich des vBP Nr. 85 befindet sich vollständig im bereits vorhandenen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 "Grünanlage Braake und Bildungszentrum" der Stadt Brunsbüttel. Dieser B-Plan wurde im Jahr 1984 rechtskräftig und ist seitdem 13-mal geändert worden. Allerdings betrifft keine der Änderungen den Geltungsbereich des vBP Nr. 85, sodass hier noch die ursprünglichen Festsetzungen aus dem B-Plan Nr. 16 Gültigkeit haben (s. Abb. 3). Der Großteil des Gebiets wurde als Gemeinbedarfsfläche für ein Hallenbad festgesetzt. Auf dem nördlichen Teil des Baugebietes befindet sich jetzt das Freizeitbad Brunsbüttel. Weiterhin wurden Grünflächen und ein Wegenetz festgesetzt.



Abbildung 3: Ausschnitt B-Plan Nr. 16

1.6.3 Naturschutz / Umweltaspekte

Umweltbelange

Die Umweltprüfung und ein separater Umweltbericht entfallen bei einem Bebauungsplan nach § 13a BauGB. Dennoch sind negative umweltbezogene Auswirkungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB insgesamt zu vermeiden. Daher müssen auch im beschleunigten Verfahren für Bauleitpläne die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 Buchstaben a bis j BauGB dargestellt und berücksichtigt werden.

Im Folgenden werden die einzelnen Belange aus § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe a bis j BauGB benannt und im Hinblick auf den vBP Nr. 85 konkretisiert und geprüft.

a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt

Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem rechtlich gesicherten Schutzgebiet nach Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG S-H) oder anderen Naturschutzgesetzen.

Geschützte Biotope

Im Plangebiet sind keine geschützten Biotope gem. § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. V. m. § 21 (1) LNatSchG S-H) vorhanden. Der Ufersaum der Braake und der Baum- und Gehölzstreifen weisen stellenweise Habitate für geschützte Tiere auf.

Es wurde eine Biotoptypenkartierung sowie ein Artenschutzfachbeitrag (siehe Anlage VEP 4.2 zu dieser Begründung) bzgl. des Vorkommens streng und besonders geschützter Arten erarbeitet. Letztere hat ergeben, dass keine geschützten Tiere oder geschützten Pflanzen im Plangebiet betroffen sein werden.

Es kommt durch den vBP Nr. 85 zur Versiegelung von Boden auf überwiegend anthropogen vorgeprägten Flächen und zur weiteren Einschränkung der Grundwasserneubildung (s. auch Buchstabe c)). Lebensraum für Pflanzen und Tiere der städtischen Grünflächen sowie Gewässerränder geht verloren, die biologische Vielfalt wird eingeschränkt.

Eine Belastung für Luft und Klima wird jedoch nur während der Bauphase kurzfristig eintreten. Langfristig wird sich das Mikroklima durch erhöhte Wärmespeicherung und -abstrahlung der Baukörper und versiegelten Flächen verändern.

Um die Braake zu schützen, dürfen während der Bauphase keine gewässergefährdenden Stoffe auf der Vorhabenfläche gelagert werden. Die Betankung der Baustellenfahrzeuge muss außerhalb des Vorhabengebietes erfolgen. Dies wird als Hinweis in den Text (Teil B), Buchstabe h) der Planzeichnung und in den Durchführungsvertrag übernommen (s. Kap 2.5).

Mit dem Wegfall der Parkfläche geht eine öffentliche Grün- und Erholungsfläche in Brunsbüttel verloren. Die Freianlagen sowie das Restaurant des neuen Hotels werden jedoch auch für die Öffentlichkeit nutzbar sein.

Der Vorhabenträger wird vorrangig auf dem Grundstück, ansonsten im Bereich des Bürgerparks sowie auf der sog. Hundewiese an der Eddelaker Straße in geeignetem Umfang Ersatzpflanzungen vornehmen. Habitate für einzelne Tierarten, z. B. in Form von Nistkästen sind im Plangebiet selbst vorgesehen.

Die Ergebnisse der Altlastenuntersuchung (orientierende Untersuchung) sind in diesem Kapitel unter Buchstabe c) zusammengefasst.

b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

In ca. 1.800 m Entfernung südlich des Plangebiets beginnt das Natura 2000-Gebiet (FFH) „Schleswig-Holsteinisches Elbästuar und angrenzende Flächen (DE 2323-392)“.

Aufgrund der Entfernung ist nicht davon auszugehen, dass das Vorhaben erhebliche Auswirkungen auf die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes haben wird.

c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Verkehrsaufkommen

Die verkehrstechnische Untersuchung (siehe Anlage VEP 4.3 zu dieser Begründung) hat insbesondere die beiden Verkehrsknotenpunkte *Eddelaker Straße – Am Freizeitbad – Ziegelweg* sowie *Koogstraße – Am Freizeitbad* hinsichtlich des zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsaufkommens betrachtet. Für beide Knotenpunkte wird konstatiert, dass das Vorhaben keinen erheblichen Einfluss auf die Verkehrsqualität haben wird. Demnach liegt das Prognoseverkehrsaufkommen an beiden Knotenpunkten deutlich unterhalb der Kapazitätsgrenze. Umbaumaßnahmen oder die Errichtung von Lichtsignalanlagen sind nicht notwendig.

Lärmschutz

Die Untersuchungen zum Schallschutz (Anlage VEP 4.4) gehen hinsichtlich des Schutzanspruchs im Plangebiet von einem Mischgebiet aus und kommen zu folgendem Ergebnis:

Freizeitlärm

Am geplanten Hotel werden die Anforderungen der Freizeitlärm-Richtlinie Schleswig-Holsteins erfüllt. Hinsichtlich der kurzzeitig auftretenden Geräuschspitzen ist eine Überschreitung des Spitzenpegelkriteriums nicht zu erwarten.

Gewerbelärm

Die Anforderungen der TA Lärm aus dem Betrieb des Hotels werden eingehalten, wenn die Außenterrasse des Restaurants nach 22:00 Uhr nicht mehr genutzt wird und im Hochzeitzimmer die Türen / Fenster im Nachtzeitraum geschlossen gehalten werden. Dies wird als Hinweis in den Text (Teil B), Buchstabe d) der Planzeichnung und in den Durchführungsvertrag übernommen (s. Kap 2.5). Hinsichtlich der kurzzeitig auftretenden Geräuschspitzen werden in der vorhandenen Nachbarschaft die Anforderungen der TA Lärm eingehalten.

Unter Berücksichtigung der obengenannten Ansätze ist die geplante Nutzung innerhalb des Planungsbereiches immissionsschutzrechtlich mit der vorhandenen Nachbarschaft verträglich.

Verkehrslärm

Unter Berücksichtigung des Straßenverkehrslärms sind die Veränderungen durch den B-Plan-induzierten Zusatzverkehr insgesamt nicht beurteilungsrelevant.

Im Nahbereich der Koogstraße werden 68 dB(A) tags und 58 dB(A) nachts erreicht. Allerdings werden im Bereich der geplanten Hotelzimmer sowohl die Orientierungswerte für Mischgebiete tags und nachts als auch die Immissionsgrenzwerte für Mischgebiete tags und nachts eingehalten.

Aktiver Schallschutz ist aufgrund der Einhaltung der Orientierungswerte im Bereich der schutzbedürftigen Räume nicht erforderlich.

Aufgrund der Einhaltung des Orientierungswertes am Tag ergeben sich für die Hotelzimmer keine Beschränkungen für Außenwohnbereiche. Im Nachtzeitraum sind aufgrund der Einhaltung des Orientierungswertes an den Hotelzimmern keine schallgedämmten Lüftungen für die zum Schlafen genutzten Räume erforderlich.

Die von den Gutachtern empfohlene textliche Festsetzung zum Schutz vor Verkehrslärm wird übernommen (s. Kap. 2.2.4; Festsetzung 5).

Kampfmittel

Aus Sicht des Kampfmittelräumdienstes S-H (Schreiben vom 18.06.2019) besteht für die Flurstücke **62/52 (neu: 760, 761)**, 63/24 und **63/31 (neu: 757, 758, 759, 760)** kein weiterer Handlungsbedarf. Mit Schreiben vom 29.11.2019 wird diese Aussage ebenfalls für das Flurstück **63/32 (neu: 755)** getroffen. Damit sind alle Flurstücke im Plangebiet, bzw. die aus diesen Flurstücken neu eingemessenen Flurstücke (abgesehen 55/4 = Vorfluter Braake) frei von Kampfmitteln.

Störfallbetriebe

siehe Buchstabe j)

Hochwasserschutz

Die EU Richtlinie 2007/60/EG über die Bewertung und das Management von Hochwasserrisiken – HWRL) verpflichtet die Mitgliedstaaten, jene Einzugsgebiete und zugehörigen Küstengebiete zu ermitteln, für die ein signifikantes Hochwasserrisiko besteht, und für diese Gebiete Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten sowie Pläne für das Hochwasserrisikomanagement zu erstellen.

Hochwasserrisikoflächen befinden sich sowohl in Küstennähe (Risiko von Sturmfluten) als auch entlang von Flussläufen (Risiko von Flusshochwasser).

Brunsbüttel liegt in der Flussgebietseinheit Elbe. In den Hochwasserrisikokarten des Landes Schleswig Holstein¹ zum Thema Flusshochwasser ist in keiner der drei Karten (hohe, mittlere und niedrige Wahrscheinlichkeit) ein Risiko für das Stadtgebiet Brunsbüttel dargestellt.

Die Hochwasserrisikokarten zum Thema Küstenhochwasser stellen eine geringe Betroffenheit des Brunsbütteler Stadtgebiets in den Karten mit hoher (HW20) und mittlerer (HW100) Wahrscheinlichkeit dar.

Das Vorhaben liegt in einem Risikogebiet nach § 73 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) für ein Küstenhochwasser niedriger Wahrscheinlichkeit mit Deichbruch (HW 200 extrem). Eine Betroffenheit durch normales Hochwasser ist also fast ausgeschlossen.

Altlasten

Im südlichen Teil des Plangebietes (Flurstücke 62/52 (neu: 760, 761) und 63/32 (neu: 755) liegen Altlastenverdachtsflächen. Es handelt sich um Flächen eines ehemaligen Busunternehmens. Genaue Informationen zur damaligen Nutzung liegen nicht vor. Es wird davon ausgegangen, dass dort Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten stattfanden und dass evtl. auch eine Eigenverbrauchstankstelle betrieben wurde.

¹ <https://www.schleswig-holstein.de/DE/Fachinhalte/H/hochwasserschutz/hwgefahrenRisikokarten.html>



Abbildung 4: Altlastenverdachtsfläche, Quelle: Stadtverwaltung Brunsbüttel

Die Fa. Büro für Geologie und Umwelt Ingenieurgesellschaft Kruse & Co. mbH kommt zu dem zusammenfassenden Ergebnis, dass sich der Altlastenverdacht im Untersuchungsgebiet nicht bestätigt hat. Weiterhin besteht keine Gefährdung des Grundwassers. Allerdings wird empfohlen, nach Abschluss der Erd- und Hochbautätigkeiten weitere Oberbodenproben aus den aktuell noch versiegelten Bereichen zu nehmen und die Unbedenklichkeit des verbleibenden Oberbodens nachzuweisen. Alternativ wäre nachzuweisen, dass unbelasteter Boden in ausreichender Mächtigkeit aufgebracht wurde. Desweiteren wird gutachterlich empfohlen, im Bauantragsverfahren zu prüfen, ob bautechnische Gassicherungsmaßnahmen bezüglich Methan und Kohlendioxids erforderlich werden. Beide Gase wurden allerdings nicht in relevanten Gehalten vor Ort gemessen. Diese Empfehlungen werden als Hinweis in den Text (Teil B), Buchstabe k) der Planzeichnung und in den Durchführungsvertrag übernommen (s. Kap 2.5). Allerdings sind die Nachweise nicht im Bauantragsverfahren zu prüfen, sondern sie sind mit der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Dithmarschen vor der Durchführung abzustimmen. Die Altlastenuntersuchung ist als Anlage VEP 4.5 der Begründung beigelegt.

d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Denkmale und Bodendenkmale

Das Plangebiet wird nur im südlichsten Bereich von einem archäologischen Interessengebiet tangiert (s. Abb. 5). Es handelt sich um das archäologische Interessensgebiet Nr. 2 der Stadt Brunsbüttel „Ehemalige, belegte oder bestehende Warftengruppen“. Hier ist mit archäologischer Substanz, d.h. mit archäologischen Denkmalen zu rechnen. Tiefbauliche Maßnahmen sind in diesem Bereich allerdings nur in geringem Umfang auf bereits bebauten Flächen vorgesehen. In seiner Stellungnahme vom 30.03.2020 äußert das Archäologische Landesamt keine Bedenken gegen die Planung.

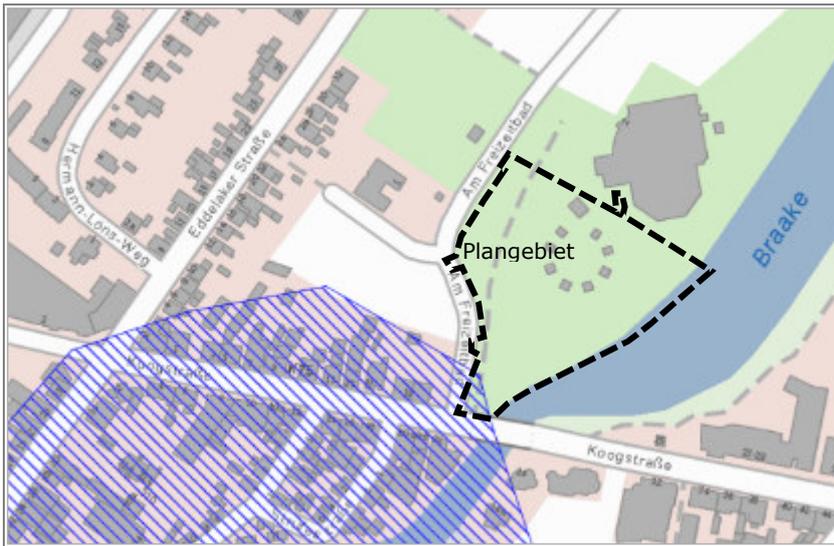


Abbildung 5: Archäologisches Interessengebiet Nr. 2, Quelle: Digitaler Atlas Nord

Weitere Kulturgüter von Bedeutung sind im Plangebiet oder dessen unmittelbarer Umgebung nach derzeitigem Wissensstand nicht vorhanden. Auf sonstige Sachgüter, wie Nachbargebäude u. ä., hat das Vorhaben keine negativen Auswirkungen, da sich Bau, Anlage und Betrieb auf das Grundstück beziehen.

e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Emissionen

(siehe Kap. 1.6.3 Buchstabe c)).

Abfall

Der Umgang mit Abfällen wird im Zuge der Genehmigung für die Hotel-Gewerbeeinheit durch die entsprechenden Vorschriften geregelt. Auf dem Gelände des Freizeitbades wird ein neuer Abfallsammelplatz gebaut, der sowohl für das Freizeitbad als auch für das Hotel genutzt werden soll.

Abwasser

Schmutzwasser wird der städtischen Kläranlage über bestehende Kanalisationssysteme zugeführt (Abwasserentsorgung Brunsbüttel GmbH – ABG). Zwischen der Hotelküche und dem Schmutzwasserkanal auf dem Grundstück wird ein Fettabscheider ausreichender Größenordnung angeordnet.

Das Niederschlagswasser kann nach den Regeln der Technik gedrosselt dem vorhandenen Leitungssystem in der Straße am Freizeitbad zugeführt werden (s. Kap. 2.2.3).

f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Es wird davon ausgegangen, dass dem Stand der Technik entsprechend eine ausreichende Dämmung sowie effiziente Heiz- und Belüftungssysteme Anwendung finden. Ebenso wird der Energieeinsatz im Hotel sowie in den Küchen- und Facilitybereichen auf eine sparsame und effiziente Weise erfolgen.

Zur eventuellen Nutzung erneuerbarer Energien liegen keine Aussagen vor. Unter Beachtung der Festsetzungen des Bebauungsplans, kann die Nutzung erneuerbarer Energien erfolgen.

g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Der Landschaftsplan wurde am 19.02.2003 von der Ratsversammlung beschlossen und am 23.09.2003 bekanntgemacht. Die Bestandsaufnahme stammt aus dem Jahr 2000/2001. Im Bestand (s. Abb. 6) stellt der Landschaftsplan für das Plangebiet eine naturferne Grün- und Parkanlage dar.

Die Entwicklungskarte (s. Abb. 7) sieht für das Plangebiet keine weiteren Maßnahmen vor. Am Ufer der Braake verläuft eine lokale Biotopverbundachse. Hier soll ein mind. 5 m breiter Uferstrandstreifen entwickelt werden.

Im Plangebiet verläuft über etwa 2/3 des Uferbereichs eine technisch notwendige Spundwand. Der dort vorhandene erhaltenswerte Baumbestand wird in die Freiraumplanung des Vorhabenträgers integriert und durch die Neupflanzung von Gehölzen ergänzt (s. VEP 3 - Ansichten und Lagepläne). Es erfolgt keine intensive gärtnerische Überprägung des Uferstrandstreifens. Zwischen Bootshaus und dem Grundstück des Freizeitbades ist eine extensiv gepflegte, naturnahe Wiese geplant, so dass lediglich im Bereich des Bootshauses der Biotopverbund kurz unterbrochen wird. Ein gesonderter Hinweis zur Pflege des Uferstreifens ist hier nicht erforderlich.



Abbildung 6: LP-Ausschnitt – Bestand



Abbildung 7: LP-Ausschnitt – Entwicklungskonzept

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem rechtlich gesicherten Schutzgebiet nach Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG S-H). Es sind weiterhin keine Flächen des übergeordneten Biotopverbunds gem. § 1 Abs. 4 LNatSchG S-H vorhanden.

h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden

Ein solches Gebiet liegt hier nicht vor; Immissionsgrenzwerte sind aktuell nicht festgelegt.

i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d

Mögliche Wechselwirkungen zwischen den Belangen sind nicht bekannt und nicht zu erwarten.

j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i

Aufgrund der geplanten Nutzung als Hotel und öffentliches Restaurant sind vom Vorhaben selbst keine schwerwiegenden Unfälle o. ä. zu erwarten. Im Falle eines Brandes liegen an der Straße Am Freizeitbad Hydranten, aus denen Löschwasser entnommen werden kann.

Im Vorfeld der Planung wurde überprüft, ob Störfallbetriebe, die unter das BImSchG fallen, in der Nähe des Plangebietes liegen. Grundlage für den Abstandsradius um das Plangebiet liefert der Leitfaden „Empfehlung für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG“ (Kommission für Anlagensicherheit, KAS-18). Das Tanklager der Raffinerie Heide liegt nordöstlich des Plangebiets in einer Entfernung von ca. 1,5 km an der Ostermoorer Straße. Etwas weiter nördlich liegt das Betriebsgelände der Firma Sasol Germany GmbH an der Fritz-Staiger-Straße. Die Störfallbetriebe im Bereich Brunsbüttel-Süd liegen mind. 2 km entfernt.

Somit sind nach bisherigem Kenntnisstand und gemäß dem städtebaulichen Konzept zur Verträglichkeit von Störfallbetriebsbereichen im Stadtgebiet Brunsbüttel mit zukünftigen städtischen Planungen unter dem Gesichtspunkt des § 50 BImSchG bzw. der Seveso-III-Richtlinie, das am 24.06.2020 von der Ratsversammlung beschlossen wurde, in dieser Hinsicht für das Vorhaben keine Beeinträchtigungen oder Probleme zu erwarten.

1.6 Arten- und Biotopschutz

Im Hinblick auf die speziellen Belange des Artenschutzes gemäß der §§ 44 und 45 BNatSchG sind am 11.09.2019, am 17.03.2020, am 04.05.2020 und am 15.06.2020 Begehungen / Kartierungen im Plangebiet und seiner Umgebung durchgeführt worden, um eine Bewertung und Prognose bzgl. der besonders und streng geschützten Arten vornehmen zu können. Im Ergebnis mit aller Begehung wurden keine artenschutzrechtlichen Gründe gegen das Vorhaben konstatiert. Näheres ist dem Artenschutzfachbeitrag zu entnehmen (siehe Anlage VEP 4.2 zu dieser Begründung).

Im September 2019 wurde eine Ersteinschätzung für das Plangebiet und die angrenzenden Flächen durchgeführt. Darauf aufbauend wurde eine Biototypen- und Strukturkartierung erstellt (s. Anlage VEP 4.2 zu dieser Begründung). Die Biototypen wurden entsprechend der Kartieranleitung des LLUR erfasst.

Außerdem wurden die gebietsbezogenen Daten des Artenkatasters des LLUR abgefragt und ausgewertet. Sie sind in den gesonderten Artenschutzfachbeitrag eingeflossen.

2. ÜBERSICHT DER FESTSETZUNGEN

Im Plangebiet sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag mit der Gemeinde verpflichtet hat. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Vertrags sind später möglich, solange sich diese Änderungen im Rahmen der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen bewegen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan muss in diesem Fall nicht geändert werden. Erst wenn die beabsichtigten Änderungen über den Zulässigkeitsrahmen des Bebauungsplans hinausgehen, ist auch der Bebauungsplan zu ändern.

2.1 Städtebauliche Festsetzungen

2.1.1 Nutzungsart

Da bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Gebietskategorien der BauNVO nicht zwingend anzuwenden sind, wird hier darauf verzichtet. Die Festsetzungen erfolgen rein vorhabenbezogen auf der Grundlage der Projektbeschreibung.

Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 85 tritt der Bebauungsplan Nr. 16 mit seinen Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 85 außer Kraft.

1. Nutzungsart

1.1 Der vorhabenbezogene B-Plan Nr. 85 dient der Errichtung eines Beherbergungsbetriebes und den dazu gehörigen Nebenanlagen sowie Anlagen zur sportlichen Freizeitgestaltung und Einrichtungen zur Versorgung des Beherbergungsbetriebes.

In den Baufeldern 1 und 2 für das Hotel sind zulässig:

- Gebäude und Anlagen des Beherbergungsgewerbes mit bis zu 85 Zimmern sowie den dazugehörigen betriebsbezogenen Nebeneinrichtungen (z. B. Hotelverwaltung).*
- Anlagen und Räume für Schulungen und Konferenzen sowie Räume für private Veranstaltungen.*
- Räume, Anlagen und Einrichtungen für (wasser-) sportliche und gesundheitliche Zwecke, sofern sie in sachlichem Zusammenhang mit den Nutzungen des Beherbergungsgewerbes stehen und diesem untergeordnet sind.*
- Schank- und Speisewirtschaften mit insgesamt bis zu 130 Innensitzplätzen, sofern sie in sachlichem Zusammenhang mit den Nutzungen des Beherbergungsgewerbes stehen und diesem untergeordnet sind.*

1.2 Am Baufeld 1 sind außerdem auf der der Braake zugewandten Seite ebenerdige Terrassen direkt im Anschluss an das Hauptgebäude zulässig, desgleichen am Baufeld 2 für das Bootshaus. Auf der Seite, die zu den Stellplätzen ausgerichtet ist, sind Zuwegungen zu den Eingangsbereichen des Hotels zulässig.

1.3 Im Baufeld 3 ist ein oberirdischer Verbindungsgang (Bademantelgang) zulässig, der das Hotel baulich mit dem Freizeitbad verbindet.

Der Verbindungsgang vom Hotel zum Freizeitbad quert auf der Höhe des 1. OG die Feuerwehrfahrt und in einem kleinen Abschnitt die Freiflächen des Freizeitbades. Letzterer ist entsprechend zeichnerisch festgesetzt.

2.1.2 Nutzungsmaß

Die Grundfläche (GR) wird basierend auf der Größe der geplanten Baukörper mit geringem Spielraum festgesetzt. Die maximal zulässige Grundfläche für das Hotel (Baufeld 1) beträgt demnach 2.000 m². Für das Bootshaus an der Braake (Baufeld 2) ist eine maximale Grundfläche von 250 m² vorgesehen. Das großzügige Grundstück ermöglicht damit ausreichend Raum für die Hauptgebäude, aber auch für Nebenanlagen. Die Baufelder sind jeweils im zeichnerischen Umfang etwas weiter als der Architektenentwurf gefasst, um Spielraum für eventuelle Änderungen zu lassen. Baufeld 3 liegt sowohl auf dem Grundstück des Vorhabenträgers (ca. 13,00 m²) als auch auf dem städtischen Grundstück des Freizeitbades (ca. 52,00 m²). Die festgesetzte Grundfläche für das Baufeld 3 versteht sich als insgesamt zulässige Grundfläche und beinhaltet sowohl den aufgeständerten als auch den ebenerdigen Teil.

2. Nutzungsmaß

2.1 Die maximal zulässige Grundfläche (GR) für Hauptgebäude beträgt:

- im Baufeld 1 2.000 m²
- im Baufeld 2 250 m²
- im Baufeld 3 65 m².

Die Festsetzung der Gebäudehöhe für das Hotel (Baufeld 1) orientiert sich an den Bedarfen des Hotels und am Freizeitbad, das die einzige naheliegende Bebauung darstellt. Die Firsthöhe darf maximal 16,00 m betragen. Das Bootshaus (Baufeld 2) wird mit maximal 6,50 m Firsthöhe geplant.

2.2. Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt

- im Baufeld 1: 16,00 m
- im Baufeld 2: 6,50 m
- im Baufeld 3: 7,00 m.

Bezugspunkt für die Firsthöhe ist die Höhe des Gehwegs der Straße Am Freizeitbad in der Mitte der Grundstücksgrenze zu dieser Straße.

Der oberirdische Verbindungsgang (Baufeld 3) zum Freizeitbad Brunsbüttel setzt im 1. Obergeschoss des Hotelgebäudes an, kreuzt die Feuerwehrezufahrt und erreicht über eine Treppe das Freizeitbad auf der Erdgeschosebene.

2.3. Die Unterkante des Verbindungsgangs muss über die gesamte Breite der Feuerwehrezufahrt (Fläche a, b, c, d in der Planzeichnung) eine lichte Höhe von mindestens 3,50 m gemessen von der Höhe der Oberkante der ausgebauten Verkehrsfläche für die Feuerwehrezufahrt haben.

2.1.3 Zufahrten und Stellplätze mit Begleitgrün

Gemäß der Richtzahlentabelle (Abbildung 8) sind für die Kombination aus Hotel und Gaststätte mit Anteilen von örtlicher und überörtlicher Bedeutung mindestens 60 Stellplätze erforderlich. Laut Lageplan des Architekturbüros sind 63 Stellplätze geplant, davon 4 Behindertenstellplätze. Gemäß der Fußnote Nr. 6 der Richtzahlentabelle ist für bauliche Anlagen mit besonderem Besucherverkehr oder spezieller Eigenart für je 30 erforderliche Stellplätze 1 Behinderten-Stellplatz

nachzuweisen. Somit werden in der Planung ausreichend Behindertenstellplätze zur Verfügung gestellt.

Weiterhin sollen ausreichend Abstellmöglichkeiten für Fahrräder vorgesehen werden. Eine genaue Anzahl und Verortung ist noch nicht erfolgt. Bei der Berechnung nach der Richtzahlentabelle für eine Kombination aus Hotel und Gaststätten ergibt sich eine Mindestanzahl von 18 Fahrradstellplätzen.

Zufahrten zum Plangebiet sowie Stellplätze sollen durch Grünbereiche aufgelockert und strukturiert werden. Soweit es möglich ist, sollen Bestandsbäume erhalten bleiben. Diese werden auch zeichnerisch zur Erhaltung festgesetzt.

3. Zufahrten und Stellplätze mit Begleitgrün

3.1 Auf der Fläche für Zufahrten und Stellplätze mit Begleitgrün sind mind. 60 Pkw-Stellplätze anzulegen. Davon sind 4 Stellplätze behindertengerecht zu gestalten. Des Weiteren sind mindestens 18 Fahrradstellplätze auf der Fläche anzulegen.

3.2. Die unversiegelten Flächen sind mit einheimischen Pflanzen zu begrünen.

	Verkehrsquelle: Gaststätten und Beherbergungsbetriebe	Zahl der Stellplätze für Kfz	hiervon für Besucherinnen und Besucher in v. H.	Zahl der Abstellanlagen für Fahrräder	hiervon für Besucherinnen und Besucher in v. H.
6.1	Gaststätten von örtlicher Bedeutung	1 je 8 – 12 Stellplätze	75	1 je 4 – 8 Sitzplätze	90
6.2	Gaststätten von überörtlicher Bedeutung	1 je 4 – 8 Stellplätze	75	1 je 8 – 12 Stellplätze	90
6.3	Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe	1 je 2 – 6 Betten für zugehörigen Restaurantsbetrieb Zuschlag nach Nr. 6.1 oder 6.2	75	1 je 20 – 30 Betten	10

Abbildung 8: Richtzahlentabelle für den Mindestbedarf an Stellplätzen und Abstellanlagen für Fahrräder

2.1.4 Terrassen

Am Hotelgebäude wird zur Grünfläche hin eine Terrasse entlang der gesamten Gebäudefront geplant. Am Bootshaus ist ebenfalls eine Terrasse vorgesehen, die maximal 2,0 m über die Wasserfläche der Braake ragen wird.

Die geplante Ausführung der Terrassen und Nebenanlagen, insbesondere des Bootshauses, wurden vom Vorhabenträger mit dem Deich- und Hauptsielverband (DHSV) abgestimmt und es wurde diesbezüglich eine Zusatzvereinbarung zwischen dem Vorhabenträger und dem DHSV geschlossen. In der Stellungnahme vom 03.09.2020 zum Planentwurf wird seitens des DHSV bestätigt, dass die teilflächige Überbauung der Böschung zulässig ist.

4. Terrassen (§ 9 (1) Nr. 1 und 2 BauGB)

4.1 Für Terrassen dürfen insgesamt maximal 800 m² versiegelt werden.

4.2. Auf den Terrassen sind im Zusammenhang mit den Schank- und Speisewirtschaften insgesamt bis zu 50 Außensitzplätze zulässig.

4.3. Die Terrasse am Baufeld 2 darf maximal 2 m über die Wasserfläche der Braake ragen.

2.2 Technische Festsetzungen

2.2.1 Verkehrsflächen

Die gesamte Erschließung des Hotelgeländes erfolgt über die Straße Am Freizeitbad. Je nach Anfahrtsweg werden Liefer- und Besucherverkehre über die Straße Am Freizeitbad und Eddelaker Straße oder über die Koogstraße erfolgen. Laut verkehrstechnischer Untersuchung wird der durch das Vorhaben zusätzlich entstehende Verkehr keinen erheblichen Einfluss auf die Verkehrsqualität der Koogstraße und der Straße Am Freizeitbad haben. Das Prognoseverkehrsaufkommen liegt deutlich unterhalb der Kapazitätsgrenze.

(siehe auch VEP 2 - Projektbeschreibung).

2.2.2 Ver- und Entsorgung

Schmutzwasser

Der Schmutzwasserabfluss von den Gebäuden wird über Freigefälleleitungen gesammelt und dem öffentlichen Schmutzwasserkanal in der Straße Am Freizeitbad zugeführt.

Zwischen der Hotelküche und dem Schmutzwasserkanal auf dem Grundstück wird ein Fettabscheider in ausreichender Größenordnung angeordnet.

Abfall

Die Abfallentsorgung soll durch die Abholung der Müllcontainer an einer zentralen Aufstellfläche für Abfallbehälter geregelt werden. Die hierfür vorgesehene Fläche liegt außerhalb des Plangebietes auf dem Flurstück des Freizeitbades, das sich im städtischen Eigentum befindet, und soll sowohl für das Freizeitbad als auch für das Hotel genutzt werden. Die Details zur Anlage der Fläche für die Abfallentsorgung (Kosten, Baumaßnahmen) sowie ggf. Pachtkosten für die Fläche werden im Durchführungsvertrag geregelt.

Trinkwasser/sonstige technische Infrastruktur

Gemäß der Auskunft des Versorgungsträgers (Stadtwerke Brunsbüttel) vom März 2020 liegen in der Straße Am Freizeitbad/Koogstraße die notwendigen Medien wie Strom, Gas und Telefon/Glasfaserkabel an und können ins Plangebiet verlängert werden. Eine Trinkwasserteilung ist laut Vermessungsplan des Büros Bornholdt Ingenieure GmbH ebenfalls vorhanden.

Bei der Neuanlage von Gebäuden sind die Sicherheitsabstände zu den vorhandenen Trinkwasser-, Strom- und Gasleitungen im Plangebiet einzuhalten. Dies gilt auch für Bepflanzungen. Das entsprechende Merkblatt GW 125 ist zu beachten.

Sicherheitsabstände gelten ebenso für Leitungen der Dt. Telekom AG. Dabei ist besonders das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der FGSV, Ausgabe 1989 zu beachten.

2.2.3 Flächen für die Regenwasserbeseitigung

Der Niederschlagsabfluss von den Dachflächen sowie von den Fahrbahnen und Stellflächen nordwestlich des Hotelgebäudes soll über Freigefälleleitungen gesammelt und gedrosselt an den öffentlichen Regenwasserkanal in der Straße Am Freizeitbad abgegeben werden.

Die Differenz zwischen der Ableitung in den öffentlichen Regenwasserkanal und der maximal anfallenden Regenwassermenge wird über einen Notüberlauf direkt in die Braake abgeschlagen. Dieser Vorgehensweise haben der Deich- und Hauptsielverband Dithmarschen mit Schreiben vom

30.01.2020 sowie die untere Wasserbehörde des Kreises Dithmarschen mit Mail vom 12.02.2020 zugestimmt.

Da durch die Bebauung die Unterhaltung des Uferstreifens nur noch eingeschränkt möglich ist bzw. Mehrkosten entstehen, ist eine entsprechende Vereinbarung zwischen dem Vorhabenträger und dem DHSV geschlossen worden. Diese regelt auch die Zugangsmöglichkeiten des DHSV zum Uferbereich. Eine gesonderte Festsetzung eines Geh- und Fahrrechts ist daher nicht notwendig.

Die Durchführung der Gewässerunterhaltung muss mit dem DHSV laufend abgestimmt werden.

Der Niederschlagsabfluss von den Terrassen und Wegen zwischen dem Hotelgebäude und der Braake wird flächig versickert.

Bei extremen Starkregenereignissen, die von dem geplanten Entwässerungssystem nicht mehr vollständig abgeleitet werden können fließt das Oberflächenwasser der Geländeneigung folgend in die Braake. Weder das Hotel noch angrenzende Gebäude sind überflutungsgefährdet.

Technische Details zur Regenwasserbeseitigung sind in der Projektbeschreibung (VEP 2) nachzulesen. Der aktuelle Stand des Entwässerungsplans findet sich in VEP 3 „Ansichten und Lagepläne“.

2.2.4 Immissionsschutz

Der Betrieb des Hotels wird ganzjährig erfolgen. Veranstaltungen „open air“ sind nur von April bis September geplant.

Es wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt (Anlage VEP 4.4), das Freizeit- und Gewerbelärm sowie die Immissionen des zusätzlichen Verkehrs berücksichtigt. Hinsichtlich des Schutzanspruchs im Plangebiet wird von einem Mischgebiet ausgegangen. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben bei Beachtung einiger weniger Vorgaben nachbarschaftsverträglich ist.

Gewerbelärm:

Um sicherzustellen, dass die Anforderungen der TA Lärm aus dem Betrieb des Hotels nachts eingehalten werden, darf die Außenterrasse des Restaurants nach 22:00 Uhr nicht mehr genutzt werden. Im Hochzeitzimmer sind die Türen / Fenster im Nachtzeitraum geschlossen zu halten.

Dies wird als Hinweis in den Text (Teil B), Buchstabe d) der Planzeichnung und in den Durchführungsvertrag übernommen (s. Kap. 2.5).

Verkehrslärm

Der Festsetzungsvorschlag der Gutachter zum Schutz vor Verkehrslärm wird in die textlichen Festsetzungen übernommen.

5. Schutz vor Verkehrslärm

Zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen ist im Baugenehmigungsverfahren der Schallschutz gegen Außenlärm (Gegenstand der bautechnischen Nachweise) nach der DIN 4109 Teil 1 und Teil 2 (Ausgabe 01/2018) nachzuweisen. Die hierfür erforderlichen maßgeblichen Außenlärmpegel sind nachrichtlich in der Begründung (Abbildung 9) aufgeführt.

Aufgrund der Einhaltung des Orientierungswertes am Tag ergeben sich für die Hotelzimmer keine Beschränkungen für Außenwohnbereiche. Im Nachtzeitraum sind aufgrund der Einhaltung des Orientierungswertes an den Hotelzimmern keine schallgedämmten Lüftungen für die zum Schlafen genutzten Räume erforderlich.

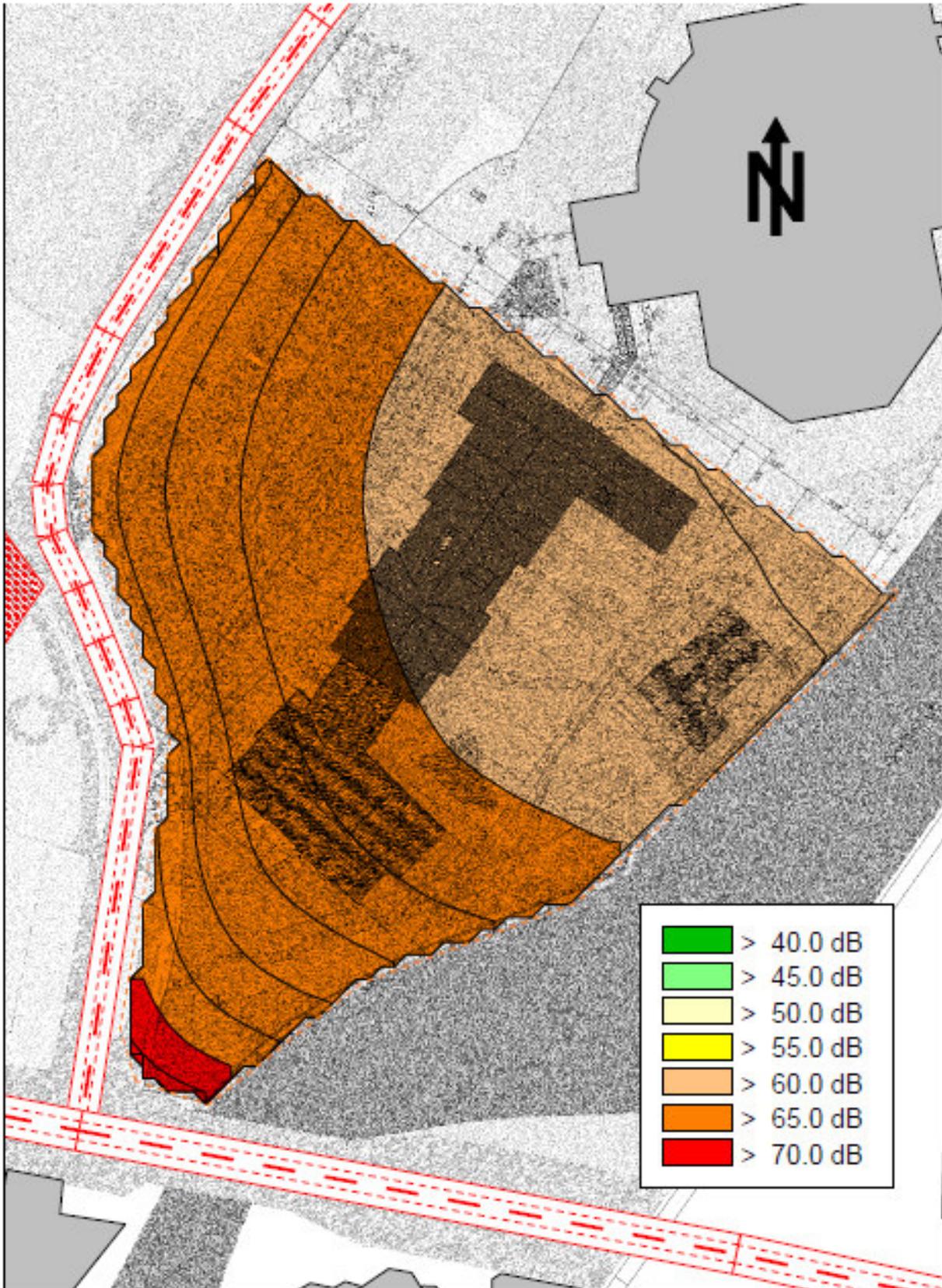


Abbildung 9: maßgeblicher Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume

2.2.5 Hochwasserschutz

Gemäß den Hochwasserrisikokarten ist der Bereich des vBP Nr. 85 wie fast das gesamte Stadtgebiet Brunsbüttels nur im Falle eines Küstenhochwassers mit niedriger Wahrscheinlichkeit mit Deichbruch (HW200 extrem) betroffen.

Ein Bauverbot im Sinne des § 80 Abs. 1 Nr. 4 LWG aufgrund der Lage in einem Risikogebiet kommt in Betracht, findet aber keine Anwendung, da das Risikogebiet durch einen Landesschutzdeich geschützt wird (§ 80 Abs. 2 Nr. 6 LWG). Der Erteilung des Einvernehmens durch die Küstenschutzbehörde für Ausnahmen im Sinne des § 80 Abs. 3 LWG bedarf es für bauliche Anlagen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans nicht.

Aufgrund der extrem niedrigen Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers im Bereich des Plangebietes werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Festsetzungen zum Hochwasserschutz getroffen.

Es wird lediglich ein Hinweis auf die Lage in einem Risikogebiet im Sinne des § 73 Abs. 1 Satz 1 WHG und somit auf den möglichen Eintrittsfall eines Hochwasserereignisses auf der Planzeichnung gegeben. Dies wird als Hinweis in den Text (Teil B), Buchstabe c) der Planzeichnung und in den Durchführungsvertrag übernommen (s. Kap 2.5).

2.3 Gestalterische Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften)

Für das Hotelgebäude werden keine gestalterischen Festsetzungen oder zur Materialwahl getroffen, da es sich um einen großen Solitärbaukörper mit zum einen funktionaler Gestaltung als auch zum anderen mit hohem gestalterischem Anspruch im Stadtbild und für die Besucher handelt.

2.4 Grünfestsetzungen

Baumerhalt und Ersatzpflanzungen

Es sollen nach Einmessung und Klärung zur Machbarkeit möglichst viele Großbäume vor dem späteren Hotelbau / den Stellplätzen sowie am Ufer der Braake erhalten bleiben. Diese werden im Bebauungsplan zur Erhaltung festgesetzt.

Im Verfahren nach § 13a (2) BauGB gelten bezüglich der Eingriffsregelung die Eingriffe als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Dies gilt auch für die Bäume und Gehölzstreifen, die aufgrund der Baumaßnahme entfernt werden müssen. Der Vorhabenträger wird aber eine freiwillige Kompensation in Form von Baumpflanzungen vornehmen. Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume wurde durch die Stadt Brunsbüttel nach dem Regelverfahren des Kreises Dithmarschen berechnet. Das verwendete Formular ist die Vorgabe des Kreises Dithmarschen, der mit der Kreisverordnung über die Übertragung von Aufgaben vom 01.01.2011 die Ermittlung von Ausgleichsmaßnahmen für Baumbeseitigungen an die Stadt Brunsbüttel übertragen hat. Demnach sind für die Entfernung von 39 Bäumen 52 neue Bäume zu pflanzen.

Der Ausgleich soll, soweit möglich, auf dem Grundstück des Eingriffs ausgeglichen werden. Weitere Ausgleichspflanzungen sind im Bereich des Bürgerparks sowie auf der sog. Hundewiese an der Eddelaker Straße möglich. Da es sich um eine freiwillige Kompensation handelt, werden hierzu keine Festsetzungen getroffen. Stattdessen werden die Vorgaben und Anforderungen bezüglich der freiwilligen Ersatzpflanzungen als Hinweis in den Text (Teil B), Buchstabe j) der Planzeichnung und in den Durchführungsvertrag übernommen (s. Kap 2.5).

Maßnahmen zum Artenschutz im Rahmen der Baufeldfreimachung und die Anbringung von Nistkästen im Plangebiet werden ebenfalls als Hinweise in den Text (Teil B), Buchstaben f) und i) der

Planzeichnung und in den Durchführungsvertrag übernommen (s. Kap 2.5). All diese Maßnahmen werden durch eine Bürgschaft abgesichert.

Die zu erhaltenden Großbäume sind mit einem festen Baumschutz zu versehen, um den Erhalt der Bäume so gut es geht zu ermöglichen. Dies wird ebenso als Hinweis in den Text (Teil B), Buchstabe g) der Planzeichnung und in den Durchführungsvertrag übernommen (s. Kap 2.5).

Grünflächen

Darüber hinaus werden Festsetzungen zur Anlage der Grünflächen getroffen. Es soll möglichst viel Lebensraum für Tiere und Pflanzen erhalten bzw. neu geschaffen werden. Da das Niederschlagswasser von den Terrassen und Wegen zwischen dem Hotelgebäude und der Braake flächig versickert werden soll, ist die Versiegelung auf der privaten Grünfläche möglichst gering zu halten.

6. Grünflächen

6.1. Die Grünflächen, die nicht für Wege benötigt werden, sind als wasserdurchlässige, begrünte Vegetationsflächen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten. Nicht zulässig sind Abdeckungen von mehr als 10 % der Vegetationsflächen mit Kies und Schotter und die damit verbundene Verwendung von Gartenfolien als Mittel der gärtnerischen Gestaltung.

6.2 Die Fußwege auf der privaten Grünfläche sind wasserdurchlässig herzustellen.

2.5 Hinweise

a) Wenn während der Arbeiten Kulturdenkmale entdeckt oder gefunden werden, ist dies gemäß § 15 (1) 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 oder des Gewässers, auf oder in 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.

b) Der Feuerwehr ist die Zufahrt von der öffentlichen Verkehrsfläche und die Aufstellung mit ihren Einsatzfahrzeugen nach § 5 LBO SH unter Berücksichtigung der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ zu ermöglichen.

c) Das Plangebiet liegt in einem Risikogebiet im Sinne des § 73 Abs. 1 Satz 1 WHG für ein Küstenhochwasser niedriger Wahrscheinlichkeit mit Deichbruch (HW 200 extrem). Eine Betroffenheit durch normales Hochwasser ist also fast ausgeschlossen.

d) Um sicherzustellen, dass die Anforderungen der TA Lärm aus dem Betrieb des Hotels nachts eingehalten werden, darf die Außenterrasse des Restaurants nach 22:00 Uhr nicht mehr genutzt werden. Im Hochzeitszimmer sind die Türen / Fenster im Nachtzeitraum geschlossen zu halten.

e) Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ ist bei der Planung und bei der Durchführung von Baumaßnahmen zu berücksichtigen.

f) Gehölzrodungen und die Baufeldfreimachung sind nur innerhalb des Zeitraums vom 01.10 bis 28.02. des Folgejahres durchzuführen. Abweichungen von diesem Zeitraum bedürfen der Zustimmung der UNB Kreis Dithmarschen. Der Vorhabenträger muss in diesem Falle mit der UNB abstimmen, welche Maßnahmen (z. B. Vergrämung, ökologische Baubegleitung) dann notwendig sind.

g) Die zu erhaltenden Großbäume sind mit einem festen Baumschutz zu versehen, die Lagerung oder Befahrung im Kronentraufbereich ist verboten.

h) Betankungen oder Lagerungen von gewässergefährdenden Stoffen auf der Baustelle sind verboten.

i) Im Plangebiet sind 4 Nisthilfen (2x Nischenbrüter, 2x Meisenkasten) fachgerecht aufzuhängen und dauerhaft zu erhalten.

j) Als freiwillige Kompensationsmaßnahme werden 52 neue Bäume nach der Vorgabe des „Merkblatts von in Schleswig-Holstein heimischen, bodenständigen Bäumen“ gepflanzt und erhalten. Die Bäume müssen in der Qualität Hochstamm 3x verpflanzt, StU 10-12 cm gepflanzt werden. Die Anpflanzungen sollen, soweit möglich, im Plangebiet erfolgen. Weitere Ausgleichspflanzungen sind im Bereich der Bürgerparkes sowie auf der sog. Hundewiese an der Eddelaker Straße möglich. Der Standort der jeweiligen Baumpflanzung ist mit der Stadt Brunsbüttel, FB3/FD 33 abzustimmen.

k) Nach Abschluss der Erd- und Hochbautätigkeiten sind weitere Oberbodenproben aus den aktuell noch versiegelten Bereichen zu nehmen und die Unbedenklichkeit des verbleibenden Oberbodens nachzuweisen. Alternativ wäre nachzuweisen, dass unbelasteter Boden in ausreichender Mächtigkeit aufgebracht wurde. Desweiteren ist zu prüfen, ob bautechnische Gassicherungsmaßnahmen bezüglich Methan und Kohlendioxid erforderlich werden. Die weiteren Nachweise (Oberbodenbeprobung) sind mit der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Dithmarschen vor der Durchführung abzustimmen.

l) Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadtverwaltung Brunsbüttel, Bauamt - Fachbereich 3 - Zimmer 108, Albert-Schweitzer-Str. 9 in 25541 Brunsbüttel während der Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr eingesehen werden.

3. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANS

3.1 Durchführungsvertrag

Im Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Brunsbüttel und dem Vorhabenträger wird sich der Vorhabenträger gem. § 12 Abs. 1 BauGB zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist und zur Übernahme der Planungs-, Erschließungs- und Baukosten verpflichten. Darüber hinaus werden u. a. Festlegungen zu freiwilligen Kompensationsmaßnahmen (Baumpflanzungen) getroffen und durch eine Bürgschaft abgesichert.

Der Durchführungsvertrag ist nicht Bestandteil der Planunterlagen und muss zwischen Vorhabenträger und der Stadt Brunsbüttel spätestens bis zum Satzungsbeschluss abgeschlossen werden.

3.2 Baugrund

Nach bisherigen Erkenntnissen müssen aufgrund des bindigen, nicht tragfähigen Bodens für die Gründung des Hotels Bohrpfähle im Boden gesetzt werden. Die Erschließungsanlagen, wie Stellplätze und Wege werden mit Bodenaustausch und einem Vlies hergestellt, um die Tragfähigkeit gewährleisten zu können.

3.3 Kosten

Die Kosten des Vorhabens trägt größtenteils der Vorhabenträger. Konkrete Angaben liegen z. Zt. noch nicht vor. Der Stadt Brunsbüttel entstehen Kosten durch die Vorbereitungen zur Umsetzung des Vorhabens. Dazu gehören die Verlegung des vorhandenen Fußweges an die Straße Am Freizeitbad und der Abriss des Hüttendorfs.

3.4 Städtebauliche Flächenbilanz

Aufgrund verschiedener Überlappungen einzelner Flächen ergibt sich in dieser Flächenbilanz nicht die exakte **Geltungsbereichsgröße von 9.904 m²**.

Hotel Baufeld 1 (Hauptgebäude)	2.000 m ²
Hotel Baufeld 2 (Bootshaus)	240 m ²
Hotel Baufeld 3 (Verbindungsgang, Überlappung mit Zufahrt und Freifläche Freizeitbad)	65 m ²
Zufahrten und Stellplätze mit Begleitgrün	3.770 m ²
Terrassen (Überlappung mit Wasserfläche)	700 m ²
Grünfläche	3.150 m ²
Freifläche Freizeitbad (Überlappung mit Verbindungsgang)	20 m ²
Wasserfläche / Vorfluter (Überlappung mit Terrasse Bootshaus)	30 m ²
Summe	9.975 m²

Brunsbüttel, den 30.11.2020



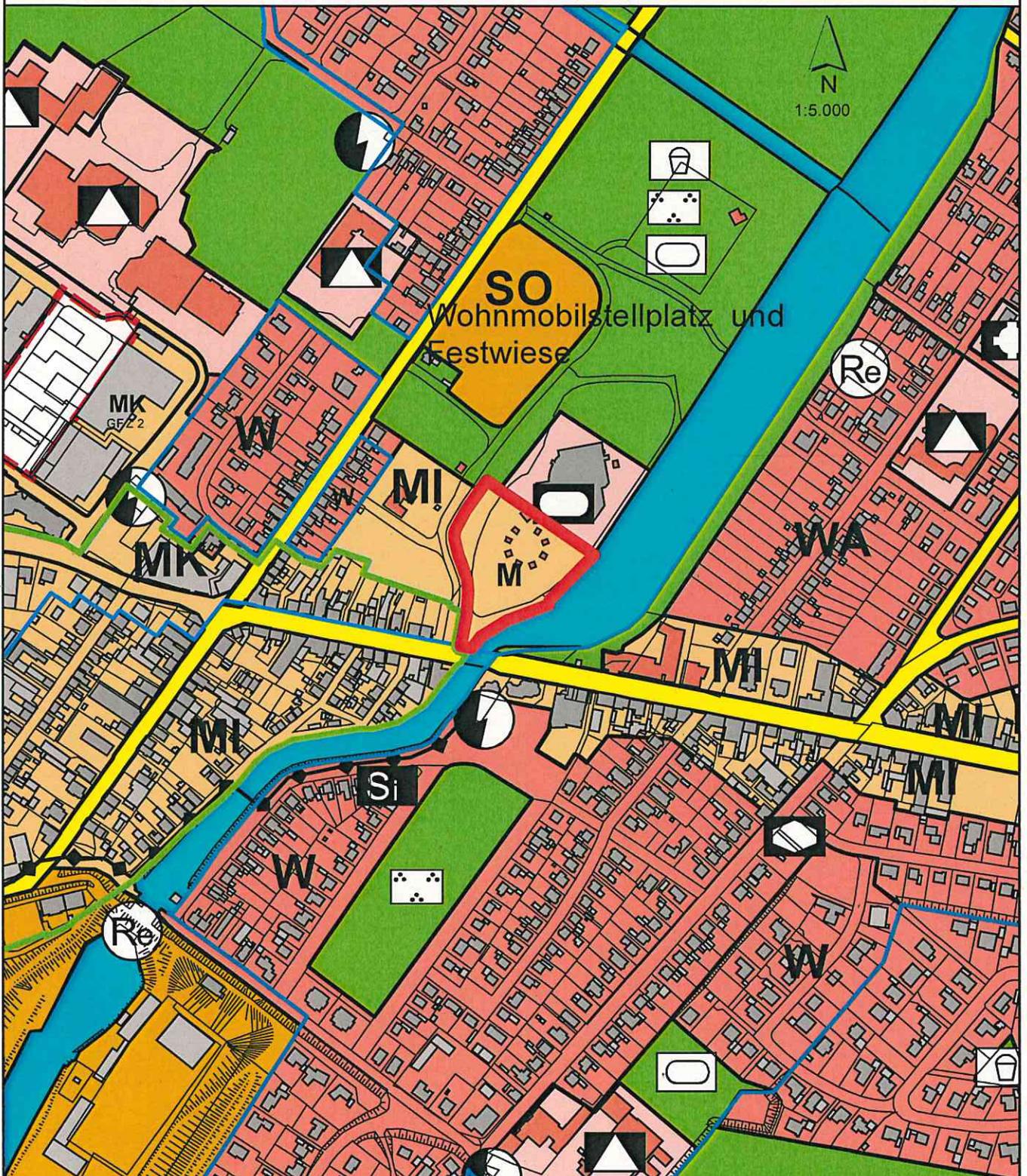
Stadt Brunsbüttel
Der Bürgermeister

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Martin Schmedtje', is written over a horizontal line.

Martin Schmedtje

10. Änderung durch Berichtigung des Flächennutzungsplans der Stadt Brunsbüttel

Aufgrund des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 85 (Vorhaben- und Erschließungsplan) "Hotel an der Straße Am Freizeitbad" im beschleunigten Verfahren



Die 10. Änderung durch Berichtigung des Flächennutzungsplans durch Beschluss der Ratsversammlung vom 25.11.2020 wird hiermit ausgefertigt.

Brunsbüttel den 30.11.2020



[Handwritten signature]
Bürgermeister