

Bebauungsplan Nr. 19
„City-Bereich“
21. Änderung im vereinfachten Verfahren
für den Bereich des Lidl-Discountmarktes
der Stadt Brunsbüttel



Begründung

- Anhang: Leitungen der HanseWerk Natur und der Stadtwerke Brunsbüttel GmbH
- Anlagen: 1 Lärmtechnische Untersuchung - Gewerbelärm nach TA Lärm - vom 18.02.2015,
Wasser- und Verkehrs- Kontor GmbH
2 Auszug Gemeinschaftsstellplatznachweis B-Plan Nr. 19
3 Einzelhandelsuntersuchung vom Februar 2011

Inhaltsverzeichnis

1. Beschreibung der Lage und des Umfanges des Bebauungsplangebietes	6
2. Planungsanlass und Planungsziel.....	6
3. Verfahren / Vorrang der Innenentwicklung	8
4. Städtebaulicher Entwurf	9
5. Art und Maß der baulichen Nutzung	12
Art der baulichen Nutzung.....	12
Maß der baulichen Nutzung	13
6. Immissionen	15
Gewerbelärm	15
Verkehrslärm	17
7. Eingriffs- und Ausgleichsregelung.....	17
8. Artenschutz in der Bauleitplanung	18
9. Beteiligung von Kindern und Jugendlichen	21
10.Verkehrerschließung	21
11.Ver- und Entsorgung	22
a) <u>Wasserversorgung</u>	22
b) <u>Abwasserbeseitigung</u>	22
c) <u>Oberflächenentwässerung</u>	23
d) <u>Elektrische Versorgung und Gasversorgung</u>	23
e) <u>Weitere Versorgungsleitungen</u>	23
f) <u>Abfallentsorgung</u>	24
g) <u>Feuerlöscheinrichtungen</u>	24
12.Sonstige öffentliche Belange.....	25
13.Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens.....	26

Abbildungsverzeichnis	27
Quellenverzeichnis	27

Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen für den Bebauungsplan bilden:

Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) geändert durch Art. 2 G zur Verbesserung des vorbeugenden Hochwasserschutzes v. 03.05.2005 (BGBl. I S. 1224). Art. 21 G zur Umbenennung des Bundesgrenzschutzes in Bundespolizei v. 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818), Art. 3 Föderalismusreform - BegleitG v. 05.09.2006 (BGBl. I S. 2098), Art. 19 JahressteuerG 2007 v. 13.12.2006 (BGBl. I S. 2878), Art. 1 G zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenstadtentwicklung der Städte v. 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), durch Art. 4 G Neuregelung des Wasserrechts v. 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) und durch Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) m.W.v. 30.07.2011, durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), durch Artikel 1 des Gesetzes zur Einführung einer Länderöffnungsklausel zur Vorgabe von Mindestabständen zwischen Windenergieanlagen und zulässigen Nutzungen v. 15.07.2014 (BGBl. I S. 954), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes über Maßnahmen im Bauplanungsrecht zur Erleichterung der Unterbringung von Flüchtlingen v. 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)

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

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

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

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

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

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge – **Bundesimmissionsschutzgesetz** - BImSchG in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1740)

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

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

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

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

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

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

1. Beschreibung der Lage und des Umfanges des Bebauungsplangebietes

Der Bebauungsplan Nr. 19 „City- Bereich“ umfasst das Gebiet zwischen der Olof-Palme- Allee, dem Bildungszentrum, den Straßen Am Fleth und der Hafestraße sowie der alten Bebauung an der Tiedemannstraße, Eddelaker Straße und Hermann-Löns-Weg und stammt aus dem Jahre 1985. Er ist seitdem bereits in verschiedenen Bereichen insgesamt 18 Mal rechtskräftig geändert worden um den veränderten Ansprüchen gerecht zu werden.

Der Bereich der 21. Änderung befindet sich im nördlichen Teil zwischen Kopernikusstraße und Heisenbergstraße und betrifft das z.Zt. mit einem Lidl-Discountmarkt bebaute Gelände und die dazugehörigen Gemeinschaftsstellplätze.

Die 21. Änderung wird wie folgt umgrenzt:

Im Nordosten: durch die Kopernikusstraße,
im Südosten: durch die Heisenbergstraße,
im Südwesten: durch die Heisenbergstraße und
im Nordwesten: durch eine Linie parallel zur Emil-von-Behring-Straße, im Norden mit einem Abstand von ca. 85 m, im Süden mit einem Abstand von ca. 125 m.

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 4.366 m².

Tab. 1 Flächenverteilung

Nutzung	m ²	%
Kerngebiet MK	2.800	64,23
Gemeinschaftsstellplätze „a“	1.560	35,77
Gesamt	4.360	100

2. Planungsanlass und Planungsziel

Der Bebauungsplan Nr. 19 „City-Bereich“ ist seit dem Jahre 1985 durch 18 Planänderungsverfahren stets den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Brunsbüttel angepasst worden. Im Ursprungsplan ist die Nutzung für das Grundstück als Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO und als Gemeinschaftsspielplatz festgesetzt worden. Baulinien und Baugrenzen sollten für eine besondere städtebauliche Gestaltung sorgen. Die straßenverkehrliche Erschließung erfolgt über die Kopernikusstraße, der Bereich der Heisenbergstraße ist für den fußläufigen Bereich vorgesehen, Parkplätze und Gemeinschaftsstellplätze nehmen den ruhenden Verkehr in dem verdichteten Gebiet auf.

In der 7. Änderung wurde der Bereich zwischen Kopernikusstraße, Gutenbergring und Kaufhausstraße geändert. Besonders die Verkehrsführung wurde angepasst und die Parkplätze bzw. die Gemeinschaftsstellplätze neu geordnet. An der ge-

planten Nutzung Kerngebiet änderte sich nichts. Im Gebiet des jetzigen Geltungsbereichs wurden der Verlauf der Heisenbergstraße mit Fußgängerbereich und die Gebäudekanten geändert, außerdem ist der Gemeinschaftsspielplatz entfallen. Die Grundflächenzahl wurde nach wie vor mit 0,9 festgesetzt, die Geschossflächenzahl von 1,8 auf 1,9 erhöht und die Geschossigkeit mit II – III festgesetzt.

In der 13. Änderung (kein qualifizierter Bebauungsplan) wurden in dem gleichen Geltungsbereich wie in der 7. Änderung Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke ausgeschlossen.

Das Grundstück an der Kopernikusstraße ist z.Zt. mit einem Lidl-Discounter bebaut, der Baukörper ist gem. rechtsgültigem B-Plan in L-Form gebaut und besitzt zwei Geschosse mit flach geneigtem Dach. Der Rest des Grundstücks beinhaltet die zum Discounter gehörigen Gemeinschaftsstellplätze. Die Einzelhandelskette hat das Anliegen, sich durch einen Neubau zu vergrößern, um das Sortiment hell und übersichtlich zu präsentieren und den heutigen Ansprüchen an die Kundenansprüche gerecht zu werden. Das Baufenster in Form des „L“ und insbesondere die festgesetzten Baulinien und Baugrenzen stehen einer Verwirklichung des Vorhabens entgegen. Die Baulinie an der Heisenbergstraße setzte Vor- und Rücksprünge fest, die für Einzelhandelsvorhaben der heutigen Generation nicht mehr zeitgemäß sind. Die Einzelhandelsketten fordern Baufenster, die eher rechteckig sind und gerade Fronten aufweisen.

Dies hat die Stadt Brunsbüttel zum Anlass genommen den Bebauungsplan dahingehend zu ändern, dass die bereits vorhandenen südöstlichen und südwestlichen Baulinien an der Heisenbergstraße ohne Vor- und Rücksprünge zusammengeführt werden, um nach wie vor den Fußgängerbereich baulich zu fassen. Die Baugrenzen für die oberen Geschosse entfallen dort. Die nordöstlichen und nordwestlichen Baugrenzen werden zulasten der Gemeinschaftsstellplätze verschoben, um dem Einzelhandel mehr Raum zur Verfügung zu stellen. Das Konzept wird somit in etwas vereinfachter Form aufrechterhalten.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 7 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 BauNVO). Die allgemein zulässigen Nutzungen Nr. 5 und Nr. 7 gemäß § 7 Abs. 2 BauNVO sind unzulässig. Tankstellen oder sonstige Wohnungen würden mit der bestehenden Nutzung im City-Bereich kollidieren und sind außerdem im Stadtgebiet im ausreichenden Umfang vorhanden. Das Wohnungsmarktkonzept hat ergeben, dass es Leerstände im Stadtgebiet gibt, die erst beseitigt werden sollten anstatt im „Neuen Zentrum“ neue Wohnungen zu planen und zu bauen. Tankstellen sind an der Olof- Palme-Allee vorhanden.

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

3. Verfahren / Vorrang der Innenentwicklung

In diesem Verfahren zur 21. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 „City-Bereich“ wird das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB angewendet, so dass gem. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB sowohl auf einen Umweltbericht als auch gem. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB auf die Erstellung einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung verzichtet werden kann. Der Eingriff war bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig und ist durch die jetzige Bebauung mit einem Discounter und den Gemeinschaftsstellplätzen bereits durchgeführt worden. Vor allem durch die Änderung des Baufensters von der Form eines „L“ zu einem Rechteck wird dem Einzelhandel mehr Raum gegeben sich gem. heutigen Ansprüchen auszuweiten. Dadurch wird aber nur die schon versiegelte Verkehrs- und Gemeinschaftsstellfläche reduziert.

Das vereinfachte Verfahren kann angewendet werden, weil die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und keine Verhältnisse geschaffen werden, die eine Zulässigkeit von Vorhaben begründen, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen. Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB sind nicht betroffen (§ 13 Abs. 1 BauGB).

Bei der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 BauGB kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Tab. 2 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss	17.03.2015
Bekanntmachung	20.03.2015
Entwurfs- und Auslegungbeschluss	17.03.2015
Bekanntmachung der Auslegung	26.03.2015
Auslegung	07.04.2015 – 08.05.2015
Beteiligung der Behörden	30.03.2015 – 08.05.2015

Ein Ziel der BauGB-Novelle 2013 ist die Stärkung der Innenentwicklung, um den Flächenverbrauch und somit die Bodenversiegelung zu reduzieren und die Bestandsstrukturen im Innenbereich innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs zu stärken. Diesem Ziel wird mit der 21. Änderung des B-Plans Nr. 19 Rechnung getragen, da keine neuen Flächen in Anspruch genommen werden und das Grundstück bereits bebaut ist, d.h. der Eingriff bereits vorgenommen wurde.

Abb. 1 Luftbild, unmaßstäblich



Stadt Brunsbüttel, Luftbild: Landesamt für Vermessung und Geoinformation SH

4. Städtebaulicher Entwurf

Folgende Festsetzungen werden geändert:

- a) Art der baulichen Nutzung (Zulässigkeit)
- b) Baufenster (Baulinien, Baugrenzen)
- c) Parkplätze (Gemeinschaftsstellplätze) und die Verkehrsfläche dazwischen
- d) Geschossigkeit (Anzahl der Vollgeschosse)
- e) Festsetzungen im Text Teil B (Gestaltung)

a) In der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 „City-Bereich“ waren in den „Anlagen am Fußgängerbereich“ die Nutzungsarten im Erdgeschoss auf die Nutzungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO eingeschränkt und oberhalb des Erdgeschosses sonstige Wohnungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO zulässig. Diese Festsetzungen werden durch die Festsetzung ersetzt, dass für alle Geschosse die allgemein zulässigen Nutzungen Nr. 5 „Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen“ und Nr. 7 „sonstige Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplans“ nicht zulässig sind. Die Wohnnutzung wird nicht zugelassen, damit es nicht zu Konflikten mit dem Verkehr (auch dem ruhenden Verkehr) und mit den Gewerbebetrieben kommen kann. Auch Tankstellenwürden mit den bestehenden Nutzungen kollidieren und sind außerdem im Umkreis von ca. 250 m an der Olof-Palme vorhanden. Um nachhaltig zu gewährleisten, dass sich die mögliche Entwicklung nicht schädigend auf die unmittelbare Nachbarschaft und den Zentralen Versorgungsbereich „Koogstraße“ auswirkt, wird außerdem festgesetzt, dass die allgemein zulässige Nutzung gem. § 7 Abs. 2

Nr. 2 BauNVO „Einzelhandelsbetriebe mit über 1.350 m² Verkaufsfläche“ nicht zulässig sind. Für großflächigeren Handel ist das Grundstück aufgrund seiner beschränkten Größe nicht geeignet, die notwendigen Stellplätze können schon bei einer Verkaufsfläche von ca. 1.300 m² nicht alle auf dem Grundstück nachgewiesen werden (s. unten unter c)).

b) Die 21. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 „City- Bereich“ nimmt den Verlauf der Fußgängerzone „Heisenbergstraße“ mit ihren südöstlichen und südwestlichen Baulinien auf, um weiterhin den Fußgängerbereich baulich zu fassen, und führt diese im geraden Verlauf zusammen. Sie verzichtet jedoch auf die Vor- und Rücksprünge und die Baugrenzen für die oberen Geschosse. Um die Fassaden an der Heisenbergstraße zu gliedern, wird bestimmt, dass auf mindestens 70 % der festgesetzten Länge einer Baulinie innerhalb eines Baugrundstückes gebaut werden muss. Auf der restlichen Länge sind Rücksprünge bis zu 7,00 m von der Baulinie zulässig. Das Baufenster wird von einer L- Form in ein Rechteck geändert (ca. 69 x 41 m), indem die vorhandene nordwestliche Baugrenze aufgenommen und mit der nordöstlichen Baugrenze entlang der Kopernikusstraße im Norden zusammengeführt wird.

c) Die Gemeinschaftsstellplätze auf dem Grundstück werden zugunsten des Baufensters reduziert. Anstelle der z.Zt. 57 ausgewiesenen Stellplätze verbleiben nur noch 45 Stellplätze auf dem Grundstück als Teil der Gemeinschaftsstellplatzanlage mit dem Buchstaben „a“. Zwischen den Stellplätzen werden Grünstreifen belassen und Bäume festgesetzt, so dass eine Ausnutzung des Grundstücks mit einer GRZ von 0,9 gewährleistet ist. Die Stellplätze sollen außerhalb der Geschäftszeiten auch für Veranstaltungen zur Verfügung stehen. Für eine Verkaufsfläche von ca. 1.300 m² sind 65 Parkplätze erforderlich. Da auf dem Grundstück nur noch 45 Stellplätze nachgewiesen werden können, müssen 20 Stellplätze über ein Nutzungsrecht an der Gemeinschaftsstellplatzanlage Max-Planck-Straße/Kopernikusstraße erworben werden (s. Anlage 2, Buchstabe „b“). Ein entsprechender Vertrag über die Beteiligung wird geschlossen.

d) Die Geschossigkeit wird von II bis III im Plan von 1989 (7. Änderung) auf max. II Geschosse heruntergezont, damit sich ein einheitliches Bild zu den bestehenden Gebäuden ergibt. Die Grundflächenzahl GRZ bleibt bei 0,9 bestehen, da die Fläche weiter als Kerngebiet festgesetzt wird und eine Verdichtung dieser Fläche im City-Bereich erforderlich ist. Es ist aber eine geringfügige Überschreitung der Grundflächenzahl bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,94 zulässig, da der Einzelhandelsbetrieb große Parkplatzflächen benötigt, um den mobilen Kunden ein bequemes Einkaufen zu ermöglichen. Es wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt, damit der Charakter der Fußgängerzone und des Umfelds erhalten bleiben.

e) Die Gestaltungssatzung aus dem Jahre 1984 wird im Geltungsbereich der 21. Änderung aufgehoben. Zur Gestaltung der baulichen Anlagen werden eine Mindestdachneigung mit mind. 4° und, aufgrund der geringen Dachneigung, eine Mindest-Traufhöhe von mind. 5,00 m festgesetzt, damit sich der neue Gebäudekörper in der Höhe an die vorhandene Bebauung der Heisenbergstraße anpasst. Flachdächer sind in dem Bereich bisher nur im LF-Zentrum vorhanden. Alle anderen Gebäude haben stärker geneigte Dächer (mind. 15°) und die Traufhöhe liegt über 3,50 m. Die Farbe der Dacheindeckung muss Rot/Rotbraun oder Hellgrau/Anthrazit sein. Kupfer ist zulässig. Das Hauptmaterial der Außenwände an

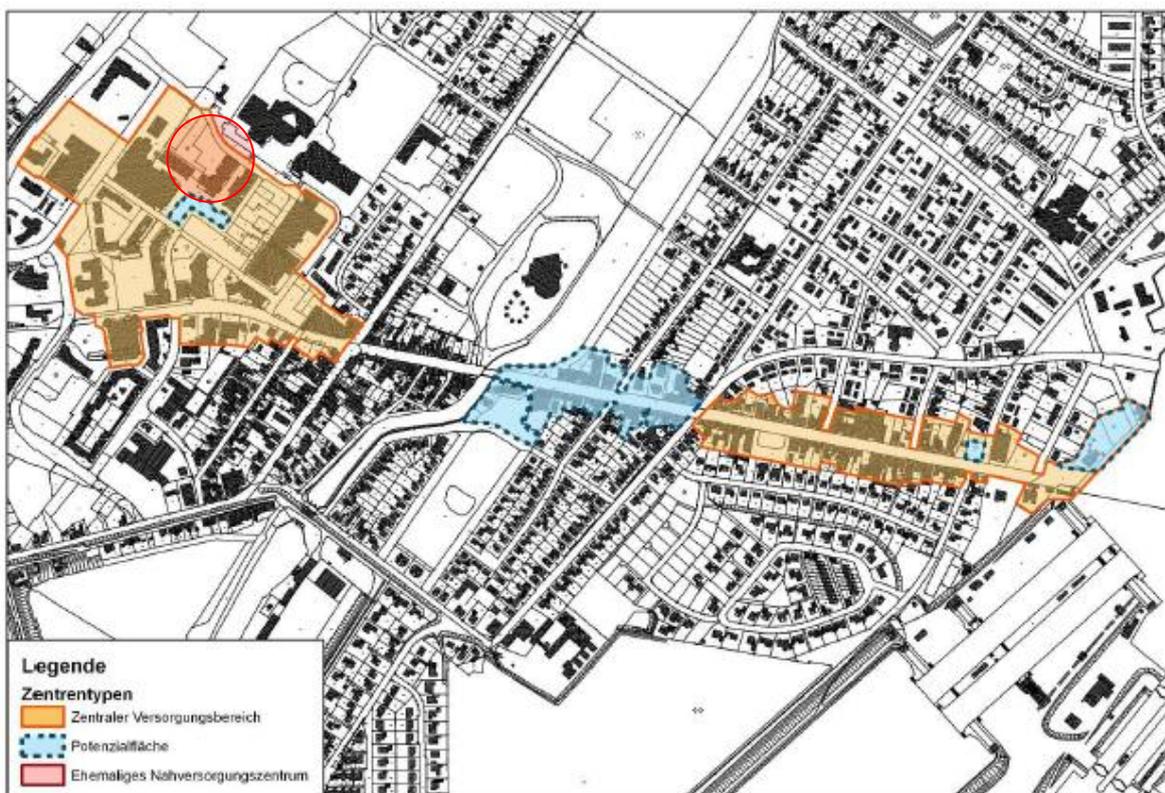
der Heisenbergstraße wird als Verblendmauerwerk in Rot/Rotbraun festgesetzt. An den restlichen Außenwänden ist als Hauptmaterial auch Putz und/oder Glas zulässig. Nicht zulässig sind hochglänzende Bauteile (z.B. Edelstahl). Drepel sind deutlich von der übrigen Fassade abzugrenzen. Werbeanlagen mit wechselndem oder grellem Licht sind unzulässig. Damit wird eine Anpassung an das Umfeld gewährleistet.

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

Einzelhandelsuntersuchung:

Die Stadt Brunsbüttel hat am 22.06.2011 eine Einzelhandelsuntersuchung als Orientierungshilfe für die künftige Bauleitplanung beschlossen. Der Geltungsbereich der 21. Änderung des Bebauungsplans Nr.19 „City-Bereich“ liegt im zentralen Versorgungsbereich Neues Zentrum. Die Änderung fügt sich damit in die Einzelhandelsuntersuchung (Anlage 3) ein.

Abb. 2 Auszug aus der Einzelhandelsuntersuchung, unmaßstäblich



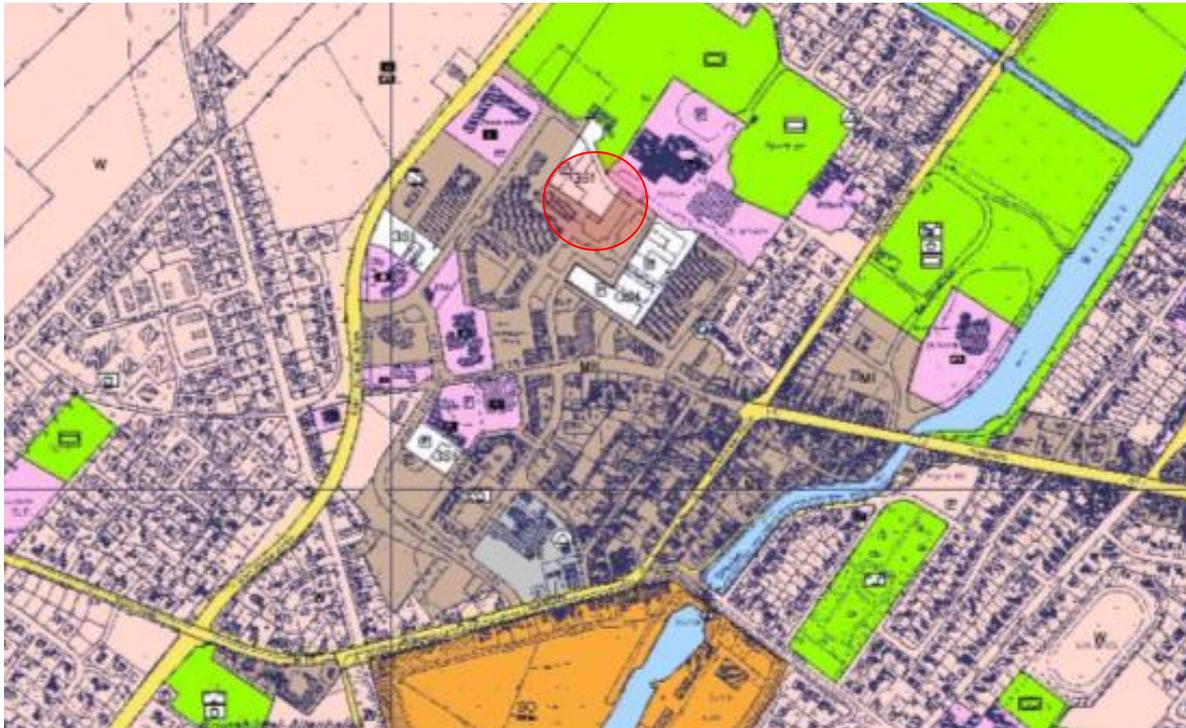
Einzelhandelsuntersuchung für die Stadt Brunsbüttel, Abb.46 „Zentrale Versorgungsbereiche in Brunsbüttel“, Seite 58, CIMA Beratung+ Management GmbH, Februar 2011

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan:

Der Flächennutzungsplan stellt für den Bebauungsplan Nr. 19 überwiegend Mischgebiet oder Kerngebiet dar, die Gemeinschaftsstellplätze sind ebenfalls dargestellt. Für den Geltungsbereich der 21. Änderung des B-Plans Nr. 19 stellt der

Flächennutzungsplan Kerngebiet MK und Gemeinschaftsstellplätze GSt dar. Durch diese Änderung wird insofern davon abgewichen, als dass die MK Flächen geringfügig größer und damit die GSt Flächen entsprechend kleiner werden. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist dadurch aber nicht gefährdet.

Abb. 3 Auszug aus dem Flächennutzungsplan, unmaßstäblich



Stadt Brunsbüttel

5. Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

- Kerngebiet: § 7 BauNVO

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

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die allgemein zulässigen Nutzungen Nr. 2 „Einzelhandelsbetriebe mit über 1.350 m² Verkaufsfläche“, Nr. 5 „Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen“ und Nr. 7 „sonstige Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplans“ nicht zulässig. Die Beschränkung der Verkaufsfläche soll nachhaltig gewährleisten, dass sich die mögliche Entwicklung nicht schädigend auf die unmittelbare Nachbarschaft und den Zentralen Versorgungsbereich „Koogstraße“ auswirkt. Außerdem ist das Grundstück aufgrund seiner beschränkten Größe für großflächigeren Handel nicht geeignet, die notwendigen Stellplätze können schon bei einer Verkaufsfläche von

ca. 1.300 m² nicht alle auf dem Grundstück nachgewiesen werden. Tankstellen oder sonstige Wohnungen würden mit der bestehenden Nutzung im City-Bereich kollidieren und sind außerdem im Stadtgebiet im ausreichenden Umfang vorhanden. Das Wohnungsmarktkonzept hat ergeben, dass es Leerstände im Stadtgebiet gibt, die erst beseitigt werden sollten anstatt im „Neuen Zentrum“ neue Wohnungen zu planen und zu bauen. Tankstellen sind an der Olof-Palme-Allee vorhanden. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes wird trotzdem gewahrt.

Der Bereich ist im Nordosten über die Kopernikusstraße zu erreichen und somit voll erschlossen. Die Fußgängerzone „Heisenbergstraße“, wie die Kopernikusstraße außerhalb des Geltungsbereiches, bleibt in ihrer ursprünglichen Planung und Ausführung erhalten, damit die Geschäfte weiterhin auch ohne PKW zu erreichen sind. Der Bebauungsplan Nr. 19, 7. Änderung, in dem die Kopernikusstraße als Verkehrsfläche festgesetzt ist, behält weiterhin seine Gültigkeit. Somit ist die Erschließung gesichert.

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

Die Gemeinschaftsstellplätze an der Kopernikusstraße bleiben auf kleinerer Fläche erhalten. Die 45 Plätze auf dem Grundstück der Änderung werden dort wieder als Teil der Gemeinschaftsstellplatzanlage mit dem Buchstaben „a“ für den Einzelhandel ausgewiesen. Die weiteren erforderlichen 20 Stellplätze werden außerhalb des Geltungsbereiches auf der Gemeinschaftsstellplatzanlage Max-Planck-Straße/Kopernikusstraße mit dem Buchstaben „b“ nachgewiesen (s. Anlage 2).

Auf der Gemeinschaftsstellplatzanlage „a“ an der Kopernikusstraße werden Bäume festgesetzt und zwischen den Stellplätzen werden Grünstreifen belassen. Damit wird das Gebiet der 21. Änderung abgerundet.

Maß der baulichen Nutzung

- Grundflächenzahl: 0,9
- Anzahl der Vollgeschosse: II

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

Für diesen Bebauungsplan wird eine GRZ von 0,9 festgesetzt, da im Kerngebiet eine Verdichtung gewünscht ist. Es ist aber eine geringfügige Überschreitung der Grundflächenzahl bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,94 zulässig, da der Einzelhandelsbetrieb große Parkplatzflächen benötigt, um den mobilen Kunden ein bequemes Einkaufen zu ermöglichen. Die restlichen 6-10 % werden nicht versiegelt und tragen somit zu einer aufgelockerten Umgebung bei. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf II begrenzt, damit können sowohl Ein- als auch Zweigeschossiger gebaut werden, die mit Dachgeschoss in der Höhenentwicklung den

vorherigen Festsetzungen sehr nahe kommen, aber eine flexiblere Nutzung ermöglichen.

Bauweise

Die Bauweise erfolgt geschlossen, damit der Fußgängerbereich eine geschlossene Gebäudekante behält. Baulinien und Baugrenzen legen den Rahmen für die Überbaubarkeit fest, lassen aber Spielraum für Vor- und Rücksprünge.

Im Text Teil B werden folgende Festsetzungen getroffen:

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

- 1.1 Ausnahmen gemäß § 7 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- 1.2 Die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 (Einzelhandelsbetriebe mit über 1.350 m² Verkaufsfläche), Nr. 5 (Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen) und Nr. 7 (sonstige Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplans) BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

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

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

3. Bebauung auf der Baulinie

Auf mindestens 70 % der festgesetzten Länge einer Baulinie innerhalb eines Baugrundstückes muss gebaut werden. Auf der restlichen Länge sind gem. § 23 Abs. 2 BauNVO Rücksprünge bis zu 7,00 m von der Baulinie zulässig.

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

- 4.1 Die Höhe der Erdgeschossfußböden darf in den Gebäudeteilen, die am Fußgängerbereich angrenzen, nicht mehr als 0,15 m über OK Fußgängerbereich betragen.
- 4.2 Die maximale Höhe der Erdgeschossfußböden ist, soweit sie nicht unter Punkt 4.1 fallen, mit 0,50 m über OK Verkehrsfläche – Gehweg – festgesetzt.
- 4.3 Die Traufhöhe der Gebäude muss mindestens 5,00 m über OK Verkehrsfläche/Fußgängerbereich betragen.

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

- 5.1 Die Ortsgestaltungssatzung vom 01.11.1984 wird im Geltungsbereich der 21. Änderung aufgehoben.
- 5.2 Die Dachneigung auf den Hauptgebäuden muss mindestens 4° betragen. Die Farbe der Dacheindeckung muss Rot/Rotbraun oder Hellgrau/Anthrazit sein. Kupfer ist zulässig.
- 5.3 Das Hauptmaterial der Außenwände an der Heisenbergstraße wird als Verblendmauerwerk in Rot/Rotbraun festgesetzt. An den restlichen Außenwän-

den ist als Hauptmaterial auch Putz und/oder Glas zulässig. Nicht zulässig sind hochglänzende Bauteile.

5.4 Drempele sind deutlich von der übrigen Fassade abzugrenzen.

5.5 Werbeanlagen mit wechselndem oder grellem Licht sind unzulässig.

6. Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zur Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm für die schutzbedürftige Bebauung sind folgende Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt:

6.1 Die Oberfläche der Fahrgassen des Kundenparkplatzes ist mindestens in Betonsteinpflaster entsprechend des Bestandes oder in lärmärmerer Ausführung gemäß aktuellem Standes der Technik (Minifase oder keine und die Fuge < 3 mm) auszubilden.

6.2 Es ist eine Einhausung der Anlieferzone herzustellen. Die Einhausung muss die Abschirmung der Entladevorgänge sowie der Lkw-Geräusche gewährleisten. Die Außenbauteile müssen ein bewertetes Schalldämmmaß von mindestens $R'w=27$ dB aufweisen. Die Anschlüsse der Einhausung sind fugendicht auszuführen.

6. Immissionen

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

Gewerbelärm

Der Gewerbelärm wurde im Zuge einer lärmtechnischen Untersuchung - Gewerbelärm nach TA Lärm - (s. Anlage 1 der Begründung) ermittelt und nach den Vorschriften der TA Lärm beurteilt.

Tab. 3 Immissionsrichtwerte nach TA Lärm

Nr.	Nutzungsart	Immissionsrichtwert			
		Beurteilungspegel		kurzzeitige Geräuschspitzen	
		Tag	Nacht	Tag	Nacht
1	Kurgebiete, bei Krankenhäusern und Pflegeanstalten	45 dB(A)	35 dB(A)	75 dB(A)	55 dB(A)
2	Reine Wohngebiete (WR)	50 dB(A)	35 dB(A)	80 dB(A)	55 dB(A)
3	Allgemeine Wohngebiete (WA), Kleinsiedlungsgebiete (WS)	55 dB(A)	40 dB(A)	85 dB(A)	60 dB(A)
4	Mischgebiete (MI), Dorfgebiete (MD), Kerngebiete (MK)	60 dB(A)	45 dB(A)	90 dB(A)	65 dB(A)
5	Gewerbegebiete (GE)	65 dB(A)	50 dB(A)	95 dB(A)	70 dB(A)

Entnommen aus der lärmtechnischen Untersuchung vom 18.02.2015 der Firma Wasser- und Verkehrs- Kontor GmbH, Seite 8

Der Discountmarkt und die übrigen Einzelhandelseinrichtungen des Fachmarktzentrums liegen innerhalb eines Kerngebietes (MK).

In den Obergeschossen des Gebäudes Kopernikusstraße Nr. 4-6 und Max-Planck-Straße Nr. 9-11 sind Wohnnutzungen zulässig, so dass für die Obergeschosse der Schutzanspruch eines Kerngebietes (MK) berücksichtigt wurde. In den Erdgeschossen sind keine schutzbedürftigen Räume vorhanden.

Auf der Nordostseite der Kopernikusstraße definiert die 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 Flächen für Gemeindebedarf mit der Zweckbestimmung Schule. In der für die Beurteilung zugrunde zu legenden TA Lärm existiert diese Nutzungskategorie nicht. Im Zuge der lärmtechnischen Berechnungen wurde für die Schule der Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes (WA) zugrunde gelegt. Es wurde nur der Beurteilungszeitraum TAG betrachtet; der Zuschlag für die Ruhezeiten wurde nicht berücksichtigt, da die Unterrichtszeiten außerhalb dieser liegen.

Die durch Gewerbe bedingte Immissionsbelastung wurde im Zuge der lärmtechnischen Untersuchung an den maßgebenden Immissionsorten der nächstgelegenen schutzbedürftigen Bebauung ermittelt und, sofern die Immissionsrichtwerte überschritten wurden, einzuhaltende Lärmschutzmaßnahmen für die 21. Bebauungsplanänderung des B-Plan Nr. 19 „City-Bereich“ und das Baugenehmigungsverfahren festgelegt.

Als Ergebnis sind zur Einhaltung des aktuellen Standes der Technik und zur Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm folgende Lärmschutzmaßnahmen baulicher und organisatorischer Art vorzunehmen:

Kundenparkplatz:

1. Eine Nutzung des Kundenparkplatzes nach 22.00 Uhr ist unzulässig, d.h. die Öffnungszeiten sind so einzuschränken, dass die Kunden genügend Zeit haben, den Kundenparkplatz bis 22.00 Uhr zu verlassen.
2. Die Oberfläche der Fahrgassen des Kundenparkplatzes ist mindestens in Betonsteinpflaster entsprechend des Bestandes auszubilden. Zur Einhaltung des aktuellen Standes der Technik ist jedoch der Einbau von ebenem Betonsteinpflaster mit Minifuge oder geringer sowie mit Fuge < 3 mm empfehlenswert. Diese Maßnahme wird in der 21. Bebauungsplanänderung gemäß §9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt.
3. Zur Einhaltung des aktuellen Standes der Technik sind zwingend lärmarme Einkaufswagen einzusetzen. Als lärmarm gelten Einkaufswagen mit Metallkorb mit Schwingungsdämpfer zwischen Laufrolle und Fahrgestell.

Anlieferung:

1. Eine Nachtanlieferung zwischen 22.00 und 06.00 Uhr ist aufgrund der kurzzeitigen Geräuschspitzen der Lieferfahrzeuge während der Fahrten zur Anlieferzone auszuschließen.
2. Zum Schutz der schutzbedürftigen Nutzungen am Gebäude Kopernikusstraße Nr. 4-6 ist die Installation einer Einhausung an der Anlieferzone erforderlich (s. Bild 5.1 in der Anlage 1 der Begründung „Lärmtechnische Untersuchung“) Bild 5.1. Diese Maßnahme wird in der 21. Bebauungsplanänderung gemäß §9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt. Die Einhausung muss die Abschirmung der Entladevorgänge sowie der Lkw-Geräusche gewährleisten; ein Tor muss nicht vorgesehen werden. Die Außenbauteile müssen ein bewertetes Schalldämmmaß von mindestens $R'w=27$ dB aufweisen. Dies ist z.B. mit Stahl-

blech-Trapezprofilelementen mit Mineralwollefüllung zu erbringen. Die Anschlüsse der Einhausung sind fugendicht auszuführen.

Haustechnik:

1. Für die Lüftung und Kühlung sind Anlagen zu verwenden, die im Beurteilungszeitraum NACHT zwischen 22.00 und 06.00 Uhr einen maximalen Schallleistungspegel von je LWA = 72 dB(A) aufweisen.

Die Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm (s. Tabelle 3) für die schutzbedürftige Bebauung sowie die hierfür notwendigen Lärmschutzmaßnahmen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens, in dem die lärmtechnische Untersuchung ebenfalls einzureichen ist, nachzuweisen bzw. zu beantragen.

Verkehrslärm

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

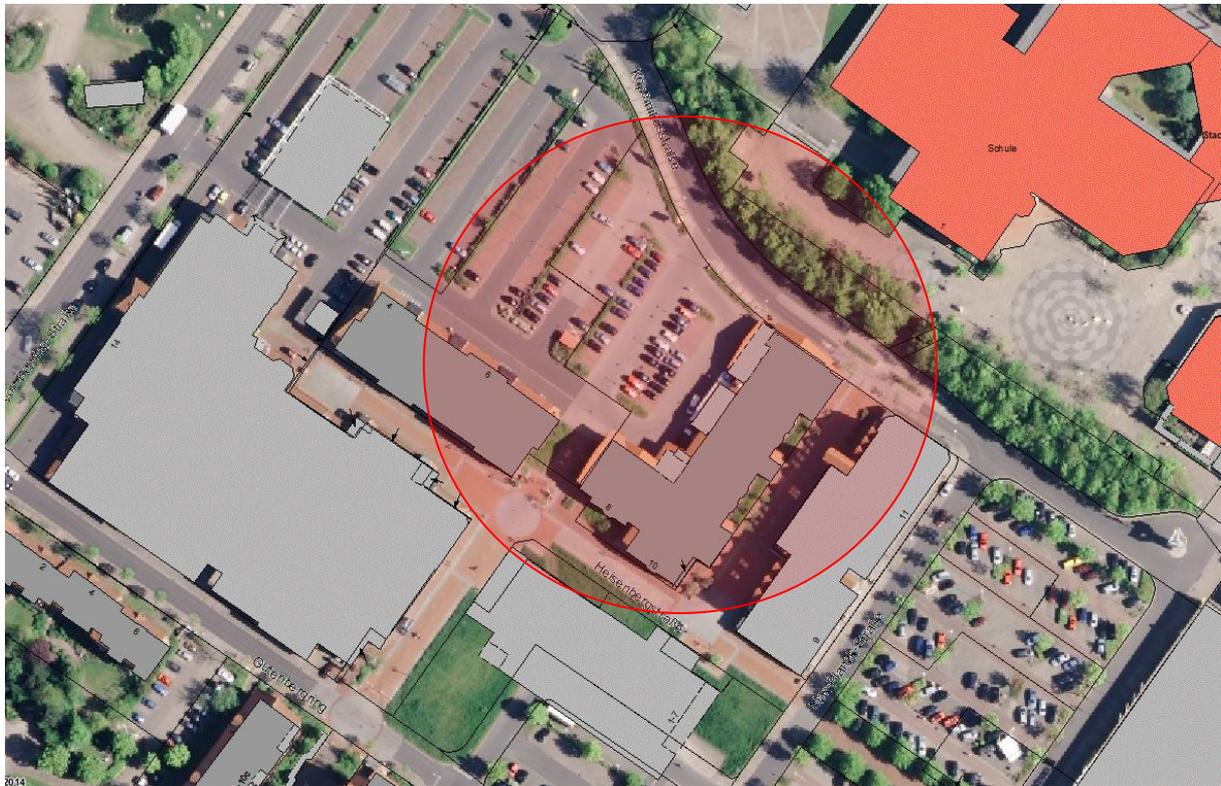
Eine gesonderte Untersuchung zum Verkehrslärm für den Bereich der 21. Änderung erfolgt nicht, da es sich um keine Änderung der Verkehrswege handelt. Die bereits vorhandene Verkehrsmenge auf der Kopernikusstraße wird durch die Änderung des Bebauungsplans nur unwesentlich erhöht (s. Kapitel 3.1.1 in der Anlage 1 der Begründung „Lärmtechnische Untersuchung“). Es kann mit einem geringen Anstieg des Verkehrsaufkommens nicht nur auf dem Kundenparkplatz des Discounters sondern auch auf der Kopernikusstraße gerechnet werden, da die Verkaufsfläche des Discounters von ca. 1.040 m² auf ca. 1.300 m² ansteigt. Die Kundenverkehre vermischen sich mit dem alltäglichen Verkehr in dem Gebiet. Eine Wohnnutzung gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO wird im Geltungsbereich der 21. B-Planänderung nicht zugelassen, damit es nicht zu Konflikten mit dem Verkehr (auch dem ruhenden Verkehr) kommen kann.

7. Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Für den Bereich wird keine Eingriff-/Ausgleichsbilanzierung durchgeführt. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, wenn die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren. In diesem Fall ist der Eingriff durch die vorhandene Bebauung mit einem Discounter und den Gemeinschaftsstellplätzen sogar bereits durchgeführt worden. Der Bebauungsplan hat seit 1989 Bestand und hat ein Kerngebiet als Art der Nutzung in dem Bereich bereits festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung hat sich nicht wesentlich verändert.

Da durch die Begradigung des Baufensters und die Neugestaltung der Gemeinschaftsstellplatzanlage Sträucher und Straßenbäume entfallen, werden zwischen den Stellplätzen Grünstreifen belassen und Bäume festgesetzt, wie sie schon in der 7. Änderung des B-Plans festgesetzt waren und nicht umgesetzt wurden.

Abb. 4 Luftbild, unmaßstäblich



Stadt Brunsbüttel, Luftbild: Landesamt für Vermessung und Geoinformation SH

8. Artenschutz in der Bauleitplanung

Allgemein

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

„Die Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) und die Vogelschutzrichtlinie (VSchR) haben das Ziel, die Artenvielfalt Europas zu sichern. Dieses Ziel wird erreicht, indem der sog. „günstige Erhaltungszustand“ der Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen erhalten bzw. wiederhergestellt wird. Die dafür entwickelte europäische Schutzstrategie fußt auf zwei Säulen. Als erste Säule wurden besondere Schutzgebiete als Bestandteile des Natura 2000-Netzes ausgewählt. Die zweite Säule etabliert für bestimmte Arten ein strenges Schutzregime, das auch außerhalb der Schutzgebiete gilt. Die Artenschutzbestimmungen besitzen einen präventiven Charakter (EU-Kommission 2007). Zur Erhaltung bzw. Wiederherstellung des günstigen Erhaltungszustandes der dadurch geschützten Arten tragen Artenschutzprogramme der Naturschutzbehörden bei (vgl. MLUR 2008), indem sie die Populationen von Arten stärken und ihre Anfäl-

ligkeit gegen Gefährdungen herabsetzen. Andererseits ist bei der Planung von Vorhaben dafür zu sorgen, dass vorhabensbedingte negative Einflüsse auf die geschützten Tiere und Pflanzen selbst sowie auf ihre wichtigsten Habitate angemessen geprüft und möglichst vermieden werden. Als Vorkehrung vor negativen Auswirkungen werden in der FFH-RL und in der VSchRL Verbote formuliert. Unter bestimmten Voraussetzungen lassen die Artenschutzregelungen Ausnahmen von diesen Verboten zu."

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

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

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

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

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

Bestandsermittlung

Im Landschaftsplan ist die Fläche sowohl im Bestand (Scherrasen) als auch in der Planung nicht als besonders schützenswert dargestellt. Das Grundstück wurde im Jahr 2001/2002 mit einem Discounter und einer Gemeinschaftsstellplatzanlage bebaut, daher haben sich dort keine besonders schützenswerte Bereiche entwickelt. Straßenbäume und Sträucher sind nur an den Vor- und Rücksprüngen des vorhandenen Gebäudes und zwischen den Stellplätzen vorhanden, dort haben sich nach Inaugenscheinnahme keine besonders geschützten Tierarten angesiedelt.

Da in dem Umfeld bereits alles verdichtet bebaut ist (Kerngebiet, § 7 BauNVO) und auch keine großen Bäume oder alten Gebäude vorhanden sind, ist davon auszugehen, dass sich keine Fledermäuse angesiedelt haben. Aufgrund der hohen Versiegelung der Fläche gibt es sich dort keine Bodenbrüter.

Wirkfaktoren

Mögliche Wirkfaktoren sind hier der Abbruch und die Wiedererrichtung von baulichen Anlagen und die Wiederversiegelung der Fläche durch Parkplätze und Fahrspuren sowie durch die folgende Nutzung durch den Einzelhandel. Die ökologische Funktion von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang der Stadt Brunsbüttel wird aber nicht beeinträchtigt, da die Fläche bereits

zu ca. 90 % versiegelt ist und dort deshalb keine besonders geschützten Tierarten vorhanden sind.

Bewertung

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

Abb. 5 Aufnahme der Heisenbergstraße mit Discounter von Süden vom 01.12.2014



Stadt Brunsbüttel

Abb. 6 Aufnahme der Heisenbergstraße mit Discounter von Nordwesten vom 01.12.2014



Stadt Brunsbüttel

Abb. 7 Aufnahme des Gemeinschaftsstellplatzes mit Discounter von Nordwesten vom 01.12.2014



Stadt Brunsbüttel

9. Beteiligung von Kindern und Jugendlichen

Entsprechend des Beschlusses der Ratsversammlung vom 11.6.2003 sind Kinder und Jugendliche durch den Bürgermeister projektbezogen zu beteiligen.

Eine projektbezogene Beteiligung ist bei der Überplanung des Kerngebietes nicht vorgesehen.

10. Verkehrserschließung

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

Flächen für den ruhenden Verkehr des Einzelhandels werden sowohl auf dem Grundstück (45 Stellplätze als Teil der Gemeinschaftsstellplatzanlage „a“) als auch außerhalb durch Gemeinschaftsstellplätze sichergestellt (20 Stellplätze auf der Fläche „b“).

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

11. Ver- und Entsorgung

a) Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Wasserverband Süderdithmarschen. In der Kopernikusstraße verläuft eine Leitung DN 150.

Abb. 8 Leitungen des Wasserverbands, unmaßstäblich



b) Abwasserbeseitigung

Abwasserentsorgung Brunsbüttel GmbH (ABG)

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

Die Abwassersatzung kann unter

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

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

Das anfallende Niederschlagswasser aus dem Bereich der 21. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „City-Bereich“ wird gesammelt und in die Abwasserbeseiti-

gungsanlagen der ABG zur Niederschlagswasserbeseitigung eingeleitet. Für die Ableitung des Schmutz- und Regenwassers bedarf es einer detaillierten Planung. Gemäß §9 der Abwassersatzung vom 25.11.2009 besteht ein Benutzungszwang. Ausnahmen regelt der § 10.

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

c) Oberflächenentwässerung

Das anfallende Oberflächenwasser aus dem Bereich der 21. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „City-Bereich“ wird gesammelt und in das Regenwasserkanalnetz der Stadt Brunsbüttel eingeleitet. Von dort gelangt es dann in die vorhandene Vorflut.

d) Elektrische Versorgung und Gasversorgung

Für die Versorgung mit Energie und Gas ist die Stadtwerke Brunsbüttel GmbH zuständig. In der Heisenbergstraße, in direkter Nachbarschaft zur Geltungsbereich der 21. Bebauungsplanänderung, verlaufen mehrere Leitungen, sowohl Gas als auch Strom (Mittelspannung und Niederspannung). Im Anhang 1, 2 und 3 sind die Leitungen dargestellt.

e) Weitere Versorgungsleitungen

Die Fernwärmeleitung der Stadtwerke Brunsbüttel GmbH ist nicht direkt betroffen. Sie verläuft neben dem Geltungsbereich 21. Bebauungsplanänderung in der Heisenbergstraße. Die Fernwärmeleitung der HanseWerk Natur verläuft durch den Geltungsbereich von der Kopernikusstraße in südwestlicher Richtung über den Gemeinschaftsstellplatz des Discounters zur Heisenbergstraße. Im Anhang 4 und 5 sind die Leitungen dargestellt, außerdem wird die Fernwärmeleitung der HanseWerk Natur als Hauptversorgungsleitung (Bestand) in die Planzeichnung übernommen.

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

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

Kabel Deutschland

Es wird darauf hingewiesen, dass die Telekommunikationsleitungen der Kabel Deutschland bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung der Telekommunikationsleitungen erforderlich werden, wird mindestens drei Monate vor Baubeginn der Auftrag benötigt, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Deutsche Telekom

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

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

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

f) Abfallentsorgung

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

g) Feuerlöscheinrichtungen

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

Abb. 9 Auszug aus dem Hydrantenplan, unmaßstäblich



12. Sonstige öffentliche Belange

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.

Landeskriminalamt (Kampfmittelräumdienst)

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

**Landeskriminalamt
Sachgebiet 323
Mühlenweg 166
24116 Kiel**

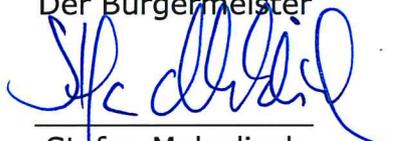
durchgeführt. Der Bauträger ist darauf hinzuweisen, dass er sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen muss, damit Sondier- und Räummaßnahmen in das Bauvorhaben einbezogen werden können.

13. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

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

Brunsbüttel, den 11.08.2015
Stadt Brunsbüttel
Der Bürgermeister




Stefan Mohrdieck

Abbildungsverzeichnis

Titel	Seite
Abb. 1: Luftbild, unmaßstäblich	9
Abb. 2: Auszug aus der Einzelhandelsuntersuchung, unmaßstäblich	11
Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan, unmaßstäblich	12
Abb. 4: Luftbild, unmaßstäblich	18
Abb. 5: Aufnahme der Heisenbergstraße mit Discounter von Süden vom 01.12.2014	20
Abb. 6: Aufnahme der Heisenbergstraße mit Discounter von Nordwesten vom 01.12.2014	20
Abb. 7: Aufnahme des Gemeinschaftsstellplatzes mit Discounter von Nord- westen vom 01.12.2014	21
Abb. 8: Leitungen des Wasserverbands, unmaßstäblich	22
Abb. 9: Auszug aus dem Hydrantenplan, unmaßstäblich	25
Tab. 1: Flächenverteilung	6
Tab. 2: Verfahrensstand	8
Tab. 3: Immissionsrichtwerte nach TA Lärm	15

Quellenverzeichnis

Flächennutzungsplan der Stadt Brunsbüttel, Autor: Stadt Brunsbüttel, Stand:
26.10.2005

Stadt Brunsbüttel (Hrsg.): Landschaftsplan der Stadt Brunsbüttel, Autor: UAG
Umweltplanung und – audit GmbH, 2003

Stadt Brunsbüttel (Hrsg.): Wohnungsmarktkonzept Brunsbüttel, Endbericht,
Autor: GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH, Ham-
burg, Januar 2012

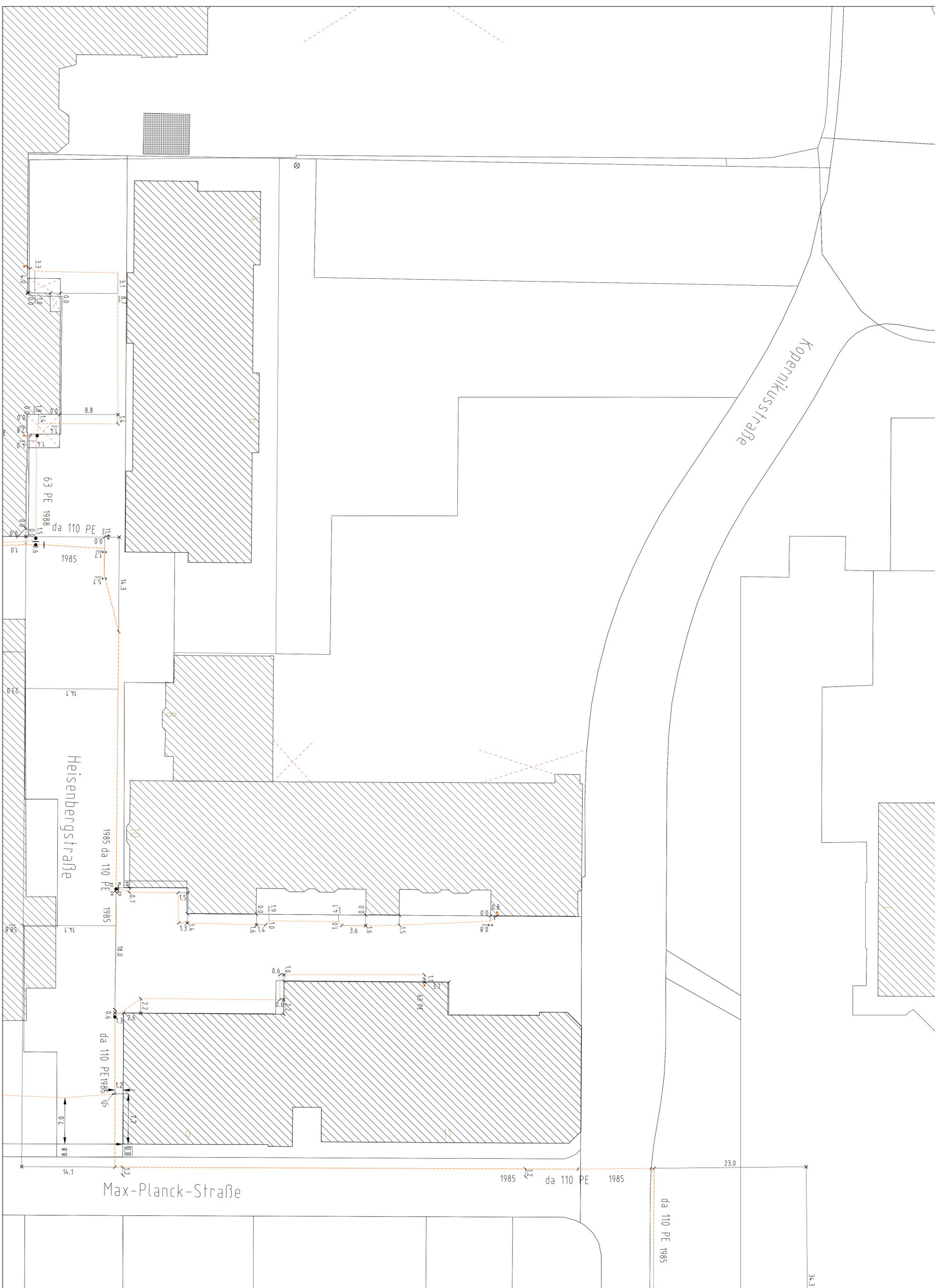
Stadt Brunsbüttel (Hrsg.): Einzelhandelsuntersuchung Brunsbüttel, Endbericht,
Autor: CIMA Beratung+ Management GmbH, Februar 2011

Arbeitshilfe des Landesbetriebes Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein -
Amt für Planfeststellung Energie - zur Beachtung des Artenschutzrechtes in der
Planfeststellung, 2013

Lärmtechnische Untersuchung - Gewerbelärm nach TA Lärm - von Wasser- und
Verkehrs- Kontor GmbH, 18.02.2015

Anhang

Anhang 1	Leitungen der Stadtwerke Strom (Mittelspannung)
Anhang 2	Leitungen der Stadtwerke Strom (Niederspannung)
Anhang 3	Leitungen der Stadtwerke Gas
Anhang 4.1	Leitungen der Stadtwerke Fernwärme, Teil 1
Anhang 4.2	Leitungen der Stadtwerke Fernwärme, Teil 2
Anhang 5	Leitungen der HanseWerk Natur Fernwärme



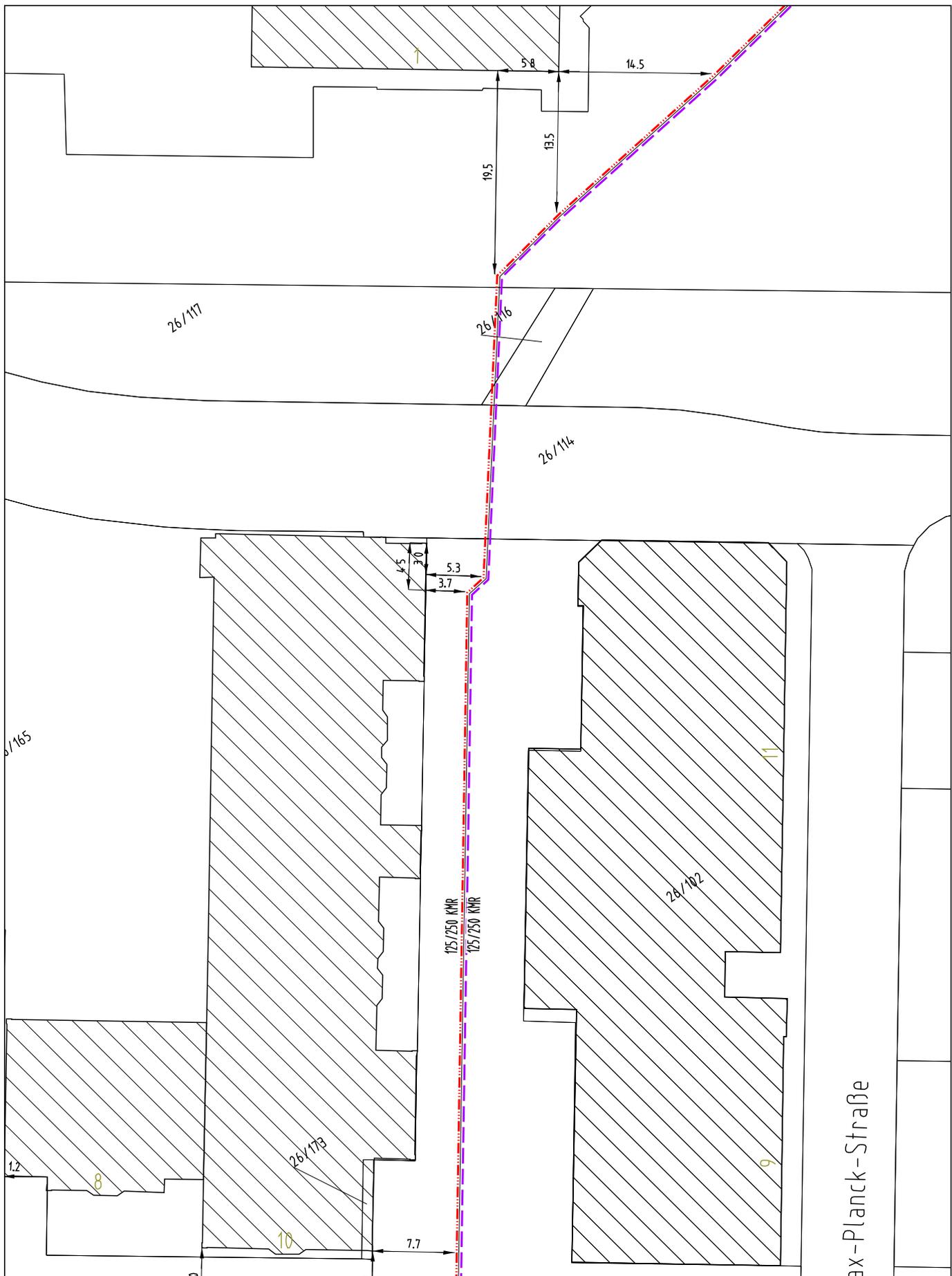
Anhang 3

Achtung!

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



STADTWERKE BRUNSBÜTTEL <small>VON UNS. FÜR UNS.</small>	
Projekt: Kopernikusstr./Max-Planck-Str., Brunsbüttel	
Maßstab: 1:250	Sparte: Gas
Gedruckt von: steut	Gedruckt am: 02.02.2015



Achtung!

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



Anhang 4.1

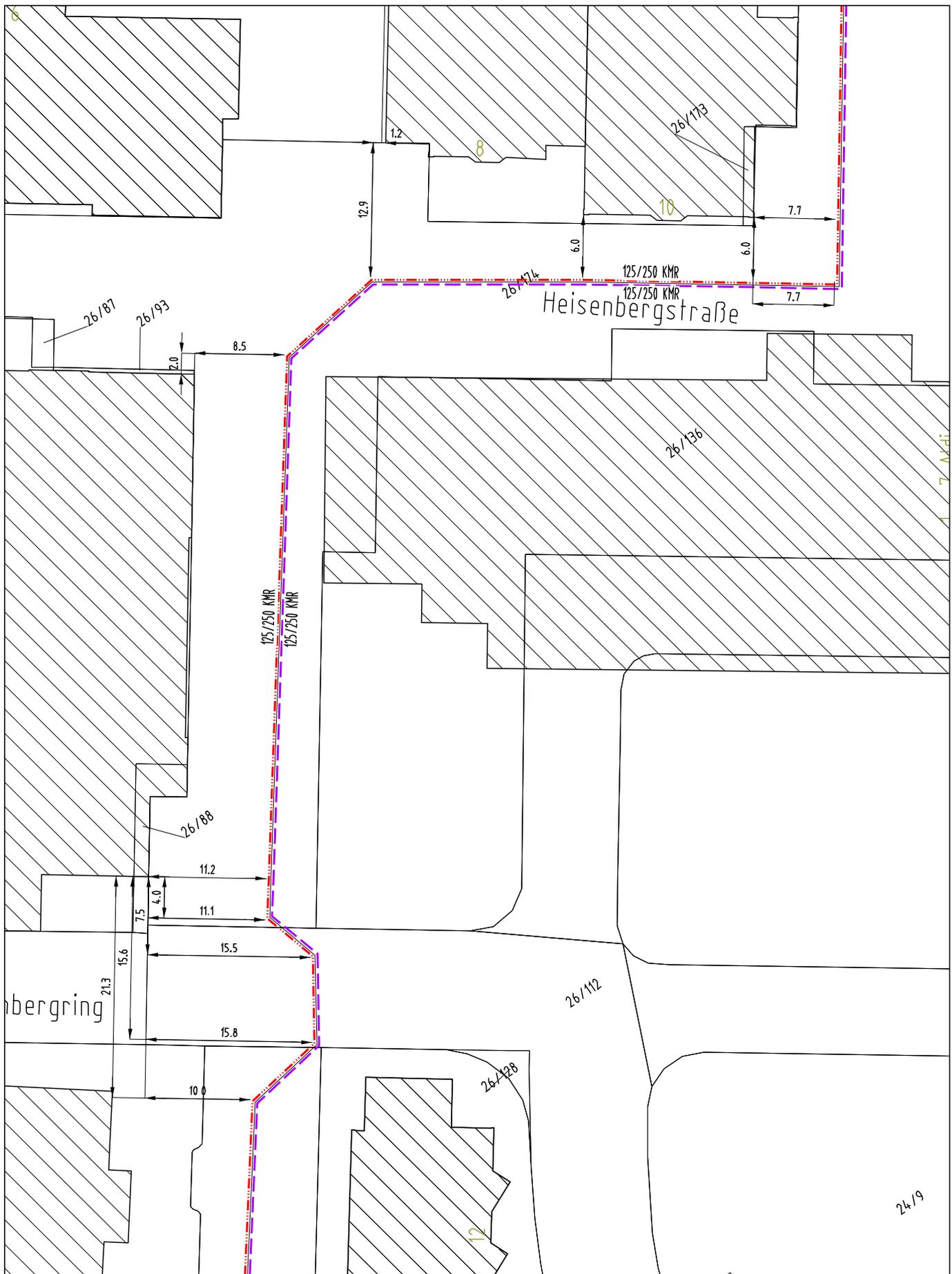
STADTWERKE BRUNSBÜTTEL

VON UNS. FÜR UNS.

Projekt
Kopernikusstr., Brunsbüttel

Maßstab 1:500	Sparte Fernwaerme
------------------	----------------------

Gedruckt von steut	Gedruckt am 17.02.2015
-----------------------	---------------------------



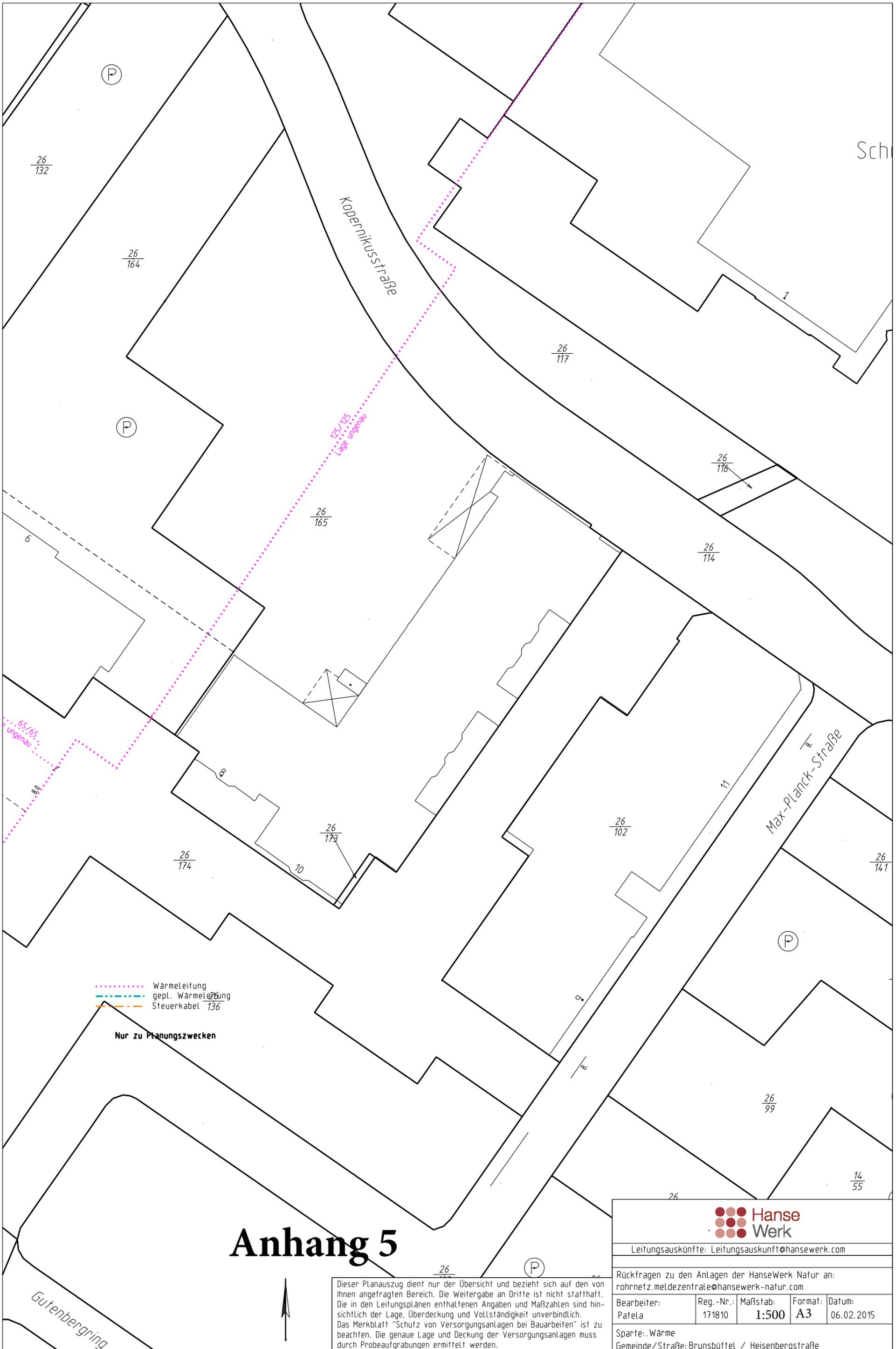
Achtung!

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

Anhang 4.2

STADTWERKE BRUNSBÜTTEL
VON UNS. FÜR UNS.

Projekt		Gutenberggring/Heisenbergstr., Brunsbüttel	
Maßstab	1:500	Sparte	Fernwaerme
Gedruckt von	steut	Gedruckt am	17.02.2015



Anhang 5

⋯ Wärmeleitung
- - - gepl. Wärmeleitung
- - - Steuerkabel

Nur zu Planungszwecken



Dieser Planauszug dient nur der Übersicht und bezieht sich auf den von Ihnen angefragten Bereich. Die Weitergabe an Dritte ist nicht statthaft. Die in den Leitungsplänen enthaltenen Angaben und Maßzahlen sind hinsichtlich der Lage, Überdeckung und Vollständigkeit unverbindlich. Das Merkblatt "Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten" ist zu beachten. Die genaue Lage und Deckung der Versorgungsanlagen muss durch Probeaufgrabungen ermittelt werden.



HanseWerk

Leitungsauskünfte: Leitungsauskunft@hansewerk.com

Rückfragen zu den Anlagen der HanseWerk Natur an: rohrnetz.meldezentrale@hansewerk-natur.com

Bearbeiter: Patela	Reg.-Nr.: 171810	Maßstab: 1:500	Format: A3	Datum: 06.02.2015
-----------------------	---------------------	-------------------	---------------	----------------------

Sparte: Wärme
Gemeinde/Straße: Brunsbüttel / Heisenbergstraße