

**Bebauungsplan Nr. 21**  
**„Gewerbegebiet Süd“, 8. Änderung**  
**der Stadt Brunsbüttel**



**Begründung**

Bebauungsplan Nr. 21 „Gewerbegebiet Süd“  
- 8. Änderung



M. 1:5000



## Inhaltsverzeichnis

1. Rechtsgrundlagen .....	3
2. Beschreibung der Lage und der Größe des Bebauungsplangebietes .....	3
3. Planungsanlass.....	4
4. Verkehrserschließung .....	4
5. Art und Maß der baulichen Nutzung .....	4
5a. Höhenbegrenzung gemäß §9 Abs.2 BauGB.....	5
6. Ausgleichsreglung gemäß §§ 6 - 8 LNatSchG.....	5
7. Beteiligung von Kindern und Jugendlichen an der Planung .....	5
8. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens .....	6
9. Ver- und Entsorgung .....	6
10. Flächenverteilung.....	7
11. Kosten.....	7
12. Einwohnerentwicklung .....	7
13. Nachweis der erforderlichen Stellplätze.....	7
14. Umweltbericht .....	8

## 1. Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen für den Bebauungsplan bilden:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geänd. durch Gesetz vom 27.07.2001 (BGBl. I S.1950)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geänd. durch Art. 3 Investionserleichterungs- und WohnbaulandG v. 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV) 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- **Landesbauordnung** Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung vom 10.01.2000 (GVOBl. Sch.-H. S. 47)
- Gesetz zum Schutz der Natur - **Landesnaturenschutzgesetz** – (LNatSchG) in der Fassung vom 16.06.1993 (GVOBl. Sch.-H. S. 215), zuletzt geändert durch LVO vom 16.06.1998 (GVOBl. Sch.-H. S. 210)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** – UVPG – vom 12. Februar 1990 (BGBl. I S.205), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950)

## 2. Beschreibung der Lage und der Größe des Bebauungsplangebiets

Die 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 „Gewerbegebiet Süd“ wird wie folgt umgrenzt:

### Teil I

im Norden	durch die Karlstraße,
im Osten und Südosten	durch das Flurstück 25/3 der Flur 114 (Altes Bahngleis) und
im Westen und Südwesten	durch das Flurstück 379/40 der Flur 114 der ehemaligen Kanalstraße.

### Teil II

im Norden	durch das Fleth an der Fährstraße,
im Osten	durch den Spielplatz (40/38) und die Grünfläche nördlich der Schule (40/39),
im Süden	durch die Jahnstraße und
im Westen	durch die Annastraße.

Die überplante Fläche umfasst 8916m<sup>2</sup>.

### **3. Planungsanlass**

#### Teil I

Im Bebauungsplan Nr. 21 „Gewerbegebiet Süd“ von 1983 ist die Fläche als Industriegebiet GI ausgewiesen. Die benachbarten Flächen sind als Gewerbegebiet GE festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung ist auf allen Flächen gleich: GRZ=0.5; offene Bauweise; zweigeschossig; GFZ=1.0.

Tatsächlich hat sich vor Ort eine andere Planung ergeben. Die Verlängerung der Kanalstraße wurde aufgehoben und das Fleet an der Stelle aufgeweitet, so dass südlich des Hauses Karlstraße Nr.4 eine Parklandschaft mit Teich, Insel und Wanderweg entstanden ist. Das dort ehemals vorhandene Gebäude südlich des Hauses Karlstraße Nr.4 wurde abgebrochen. Eine Nutzung des Grundstückes als Industriegebiet ist nicht mehr gegeben, so dass in diesem Bereich eine Herabstufung von GI nach GE als sinnvoll erachtet wird und eine Ausweisung von Teilflächen als Grünfläche/ Parkanlage erfolgt.

Der Teilbereich II ist als Öffentliche Grünfläche/ Parkanlage festgesetzt. Dort ist geplant, die Baulücken zwischen Annastraße und Jahnstraße zu schließen. Damit erhält der Straßenzug ein geschlossenes Gesamtbild. Der hintere Teil der neuen Bebauung soll für Natur und Landschaft vorgehalten werden. Das nördlich gelegene Fleth könnte aufgeweitet und naturnah gestaltet werden. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht des Sielverbandes muss dabei beachtet werden.

### **4. Verkehrserschließung**

#### Teil I

Die Erschließung des Hauses Nr.4 ist über die Karlstraße bereits abgesichert. Die Grünfläche ist fußläufig von der Kanalstraße und der Cuxhavener Straße erreichbar.

#### Teil II

Die Erschließung erfolgt von der Anna- und der Jahnstraße.

### **5. Art und Maß der baulichen Nutzung**

#### Teil I

Eine Fläche von 417m<sup>2</sup> wird gemäß § 8 BauNVO als Gewerbegebiet festgesetzt. Die Bebauung ist in offener, maximal zweigeschossiger Bauweise vorgesehen. Die Grundflächenzahl von 0,5 wird so beibehalten.

1121m<sup>2</sup> werden als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und 695m<sup>2</sup> als Wasserfläche festgesetzt. Damit wird der tatsächlichen Situation Rechnung getragen.

## Teil II

Eine Fläche von 3658m<sup>2</sup> wird gemäß § 8 BauNVO als Gewerbegebiet festgesetzt. Die Bebauung ist in offener, maximal zweigeschossiger Bauweise vorgesehen. Die Grundflächenzahl von 0,5 wird so beibehalten. Die Baugrenzen laufen 3m parallel zur Annastraße und 5m parallel zur Jahnstraße, sind jeweils 15m tief und passen sich der vorhandenen Bebauung an.

3025m<sup>2</sup> werden für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB).

### **5a. Höhenbegrenzung gemäß § 9 Abs.2 BauGB**

Zur Absicherung der Richtfeuerlinie und um Nachbarbelange zu schützen wird eine Höhenabgrenzung von max. 7.00m Traufhöhe über Oberkante Straße festgesetzt. Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Umfassungsmauer mit der Dachhaut.

### **6. Ausgleichsreglung gemäß §§ 6 - 8 LNatSchG**

Der Ursprungsplan Nr.21 weist für diese beiden Teilbereiche eine Fläche von 3619m<sup>2</sup> (40.59%) als bebaubare Fläche (GE und GI) und 5297m<sup>2</sup> (59.41%) als Grünfläche aus. Durch die 8.Änderung werden 4075m<sup>2</sup> (45.70%) bebaubar als GE, 1121m<sup>2</sup> bleiben öffentliche Grünfläche, 695m<sup>2</sup> sind Wasserfläche und 3025m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche (Gesamt: 4841m<sup>2</sup> = 54.30%).

Da der Anstieg der bebaubaren Flächen nur ca. 5% beträgt und damit der Anteil der Grünflächen nur um ca. 5% gesunken ist, kann von einem Grünordnungsplan abgesehen werden. Ein Ausgleich des Eingriffs an der Ecke Annastraße/ Jahnstraße wird auf den Grundstücken selbst im rückwärtigen Teil erfolgen. Das Fleth wird wie an der Kanalstraße (Teil 1) aufgeweitet und das Ufer naturnah gestaltet.

*„Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird folgendes Entwicklungsziel festgesetzt: Extensive Pflege als einschürige Mahd nach Johanni oder alternativ Beweidung mit Schafen oder Landschaftsrindern ab 1.7. jeden Jahres.“*

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß §2a BauGB i.V. mit §3 UVPG ist nicht erforderlich, da die Schwellenwerte in Anlage 1 Nr.18.7 UVPG nicht erreicht werden.

### **7. Beteiligung von Kindern und Jugendlichen an der Planung**

Die Arbeitsgruppen des Projektes „Kinder- und Familienfreundliche Stadt“ werden im Verfahren beteiligt.

## **8. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens**

Sollten bodenordnende Maßnahmen, die derzeit nicht vorhersehbar sind, erforderlich werden, finden die §§ 45 ff Baugesetzbuch (BauGB) sowie die §§ 80 ff und 85 ff BauGB Anwendung.

## **9. Ver- und Entsorgung**

### a) Wasserversorgung

Die Wasserversorgung mit Trinkwasser erfolgt durch den Wasserverband Süderdithmarschen, Meldorf.

### b) Abwasserbeseitigung

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

### c) Oberflächenentwässerung

Das anfallende Oberflächenwasser aus dem Bereich der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 „Gewerbegebiet Süd“ wird gesammelt und in das Regenwasserkanalnetz der Stadt Brunsbüttel eingeleitet. Von dort gelangt es dann in die vorhandene Vorflut.

### d) Elektrische Versorgung und Gasversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie und Erdgas wird durch die Schlesweg AG, Rendsburg, sichergestellt.

### e) Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung wird durch die Satzung des Kreises Dithmarschen geregelt. Beauftragter Unternehmer ist derzeit die Firma RWE Umwelt, Brunsbüttel.

### f) Feuerlöscheinrichtungen

Die Stadt Brunsbüttel, hier die Freiwillige Feuerwehr, ist für den Brandschutz und die Feuerlöscheinrichtungen zuständig

### g) Telekommunikationsanlagen

Zur Sicherstellung der Grundversorgung mit Telekommunikationsleitungen bittet die Telekom AG um Aufnahme folgender Passage in den Teil Erläuterung zum B-Plan:

„Die Deutsche Telekom AG beabsichtigt im Gebiet des B-Planes, im Bereich der Straßen und Wege, Telekommunikationskabel zum Zeitpunkt der Erschließung auszulegen.“

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom AG, Technik Niederlassung Heide, Ressort Bezirksbüro Netzen21, 25746 Heide, so früh wie möglich vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

### **10. Flächenverteilung**

M <sup>2</sup>	%	
<b>Bruttobauland</b>	<b>8916</b>	<b>100.00</b>
Gewerbegebiet	4075	45.70
Öffentliche Grünfläche	1121	12.57
Wasserfläche	695	7.80
Ausgleich	3025	33.93

### **11. Kosten**

Es entstehen der Stadt Brunsbüttel keine weiteren Kosten. Die Maßnahmen werden privat durchgeführt.

### **12. Einwohnerentwicklung**

Mit der Bebauung der Flächen, hier 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Gewerbegebiet Süd“, sind keine weiteren Einwohnerzuwächse zu erwarten.

### **13. Nachweis der erforderlichen Stellplätze**

Die gemäß Stellplatzerlass erforderlichen Stellplätze für die entstehende Wohnbebauung sind auf den Grundstücken auszuweisen bzw. dort von den jeweiligen Eigentümern zu erstellen.

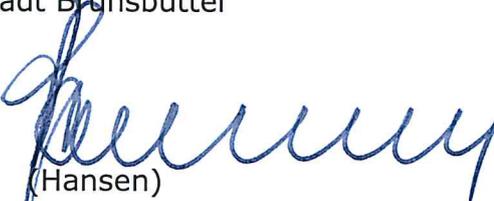
## 14. Umweltbericht

Gemäß §2a BauGB hat die Gemeinde für Vorhaben, für die gemäß Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist, bereits im Aufstellungsverfahren in die Begründung einen Umweltbericht aufzunehmen.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß §2a BauGB i.V. mit §3 UVPG ist nicht erforderlich, da die Schwellenwerte in Anlage 1 Nr.18.7 UVPG nicht erreicht werden.

Brunsbüttel, den 11.09.2002  
Stadt Brunsbüttel



  
(Hansen)  
Bürgermeister