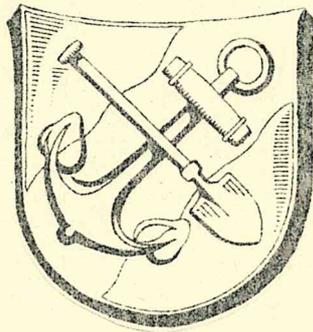


Bebauungsplan Nr. 26
„Industriegebiet Süd“
der Stadt Brunsbüttel



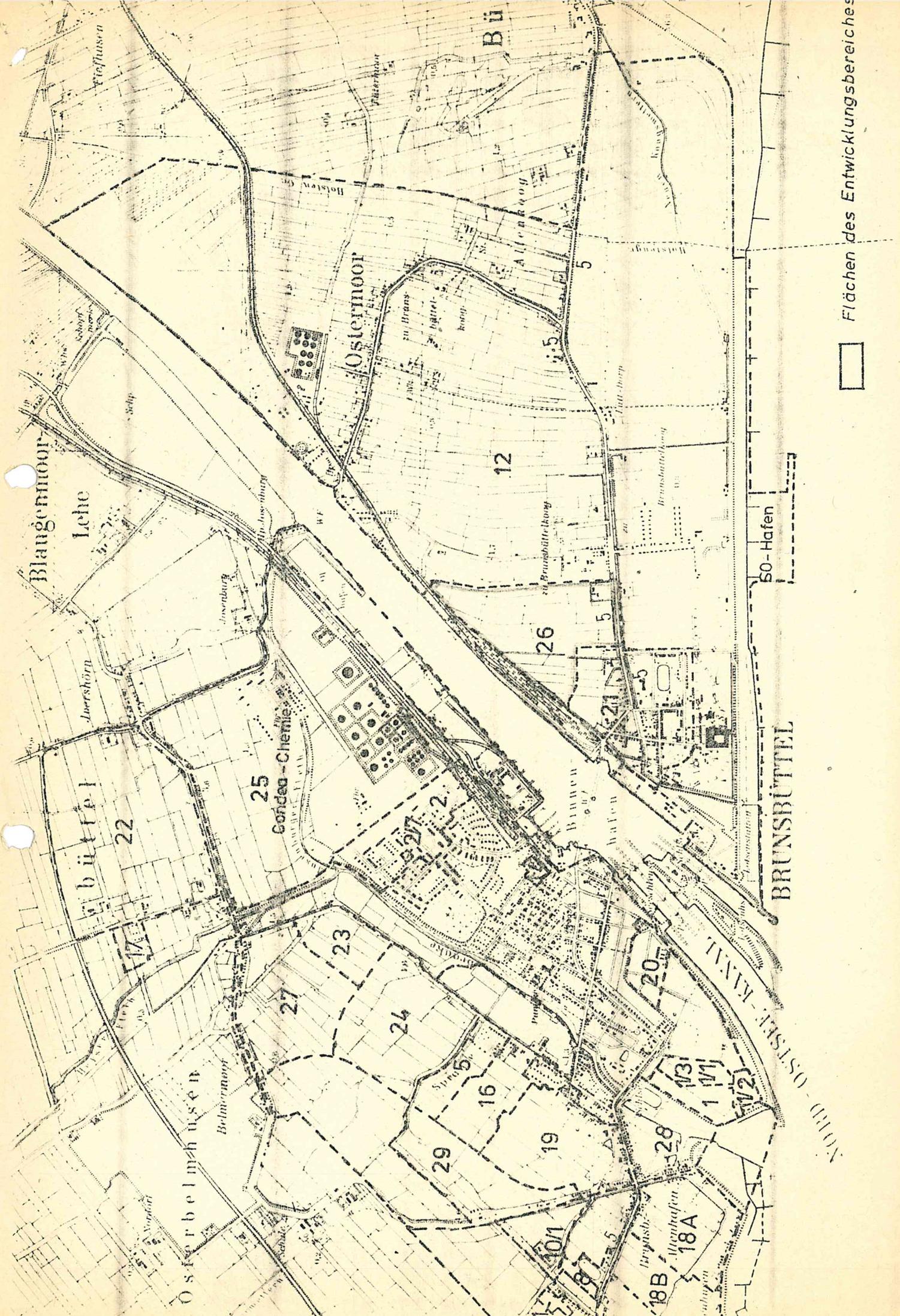
Begründung



Bürgermeister

Brunsbüttel, den 1.09.1982

Stand:
Auflagenerfüllung



Flächen des Entwicklungsbereiches

Inhaltsverzeichnis

1. Rechtsgrundlagen
 2. Beschreibung der Lage und des Umfanges
des Bebauungsplangebietes
 3. Städtebaulicher Entwurf
 4. Verkehrserschließung
 5. Vorhandene Bebauung
 6. Grünanlagen
 7. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens
 8. Ver- und Entsorgung
 9. Flächenverteilung
 10. Kostenermittlung
 11. Finanzierung
 12. Durchführung
 13. Kosten- und Finanzierungsübersicht gemäß
§ 38 Städtebauförderungsgesetz (Anlage)
 14. Nachweis der Stell- und Parkplätze für den ruhenden Verkehr
(Anlage)
-

1. Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen für den Bebauungsplan bilden

- Bundesbaugesetz,
- Baunutzungsverordnung,
- Städtebauförderungsgesetz,
- Landesbauordnung Schleswig-Holstein,
- Planzeichenverordnung.

Der am 3. September 1975 von der Ratsversammlung der Stadt Brunsbüttel beschlossene Bebauungsplan Nr. 26 "Industriegebiet Süd westlich Elbehafengleis" wurde aus dem seit dem 17. September 1975 rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Flächennutzungsplan weist das gesamte Gebiet als GI aus, in dem nur Anlagen zugelassen werden, die keine wesentlichen verfahrenstechnisch bedingten Ableitungen in Form von Gasen, Dämpfen, Stäuben (Ruß), Gerüchen und Aerosolen besitzen. Zugelassen sind jedoch Anlagen zur Beheizung von Gebäuden und betrieblichen Anlagen. Nicht zugelassen werden sollen Anlagen nach § 2 Nr. 17 und Nr. 27 der 4. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes - 4. BImSchV - vom 14. Februar 1975 (Bundesgesetzblatt I S. 499). Zugelassen werden sollen nur Anlagen, deren Lärmpegel die nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) vom 16. Juli 1968 - Bundesanzeiger Nr. 37 vom 26.7.1968 - zu ermittelnden Immissionsrichtwerte von tagsüber 65 dB(A) und nachts 50 dB(A) in Wohngebieten nicht überschreiten.

Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb des durch Rechtsverordnung der Landesregierung Schleswig-Holstein vom 20. Februar 1973 festgelegten Entwicklungsbereiches.

2. Beschreibung der Lage und des Umfanges des Bebauungsplangebietes

Das Planungsgebiet ist ca. 31 Hektar groß und liegt nördlich der Bundesstraße 5 (Fährstraße) und westlich des Elbehafenschlußgleises. Die Fläche wird umgrenzt

im Süden

durch die Südgrenze der Bundesstraße 5 (Fährstraße)
und der südlichen Straßenseite der Straße "Dithmarscher Ring",

im Westen

durch die Ostgrenze des Verbindungsweges zwischen B 5 (Fährstraße)-
Industriestraße Dithmarscher Ring,

im Nordwesten

durch das Ostufer des Fleetes "Schälgraben" bis zum Elbehafengleis,

im Osten

durch die Ostgrenze des Elbehafenschlußgleises.

3. Städtebaulicher Entwurf

In dem Bebauungsplangebiet sollen mittlere und kleine Gewerbebetriebe angesiedelt werden. Das Bebauungsplangebiet wird als GI-Gebiet mit Einschränkungen (§ 1 Nr. 15 und Nr. 37 der Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen nach § 16 Gewerbeordnung vom 4.8.1960 (Bundesgesetzblatt I S. 690) ausgewiesen. Auf eine Festsetzung von Grundflächen bzw. Geschosflächenzahlen wird nicht verzichtet. Da hier Betriebe unterschiedlicher Größe bzw. unterschiedlichen Graden der technischen Ausrüstung sich ansiedeln werden, sind verschieden große Grundstücksflächen einzuplanen. Die Erschließungsstraßenführung innerhalb des Bebauungsplangebietes berücksichtigt die Forderung nach verschiedenen Teilungsmöglichkeiten.

Eine mögliche Gleiserweiterung in Verbindung mit dem Anschlußgleis Elbehafen ist berücksichtigt, so daß Betriebe mit erforderlichem Gleisanschluß angesiedelt werden können.

4. Verkehrerschließung

Die äußere Erschließung des Bebauungsplangebietes erfolgt durch die Bundesstraße 5 (Fährstraße), die innere Erschließung erfolgt über die Planstraßen A - Schleswiger Straße - und B - Dithmarscher Ring -. Weiterhin wird über die Planstraße A - Schleswiger Straße - der gesammelte Verkehr in den Ostermoorer Korridor eingeleitet. Entsprechend der RAST-E werden an den Straßen Radwege, Fußwege und öffentliche Parkplätze angelegt. Die Sichtdreiecke in sämtlichen Einmündungen und Stichstraßen werden entsprechend RAST-E Ziffer 6.5.5 für die Anfahrtsichtweite für Lkw mit der Entwurfsgeschwindigkeit von 40 km/h angelegt. Die Planstraßen A - Schleswiger Straße - und B - Dithmarscher Ring - sind mit einseitig durchgehenden Längsparkstreifen für Lkw in 2,50 m Breite entsprechend der RAST-E Ziffer 5.2.2 geplant. Die einseitigen Parkstreifen reichen für den Bedarf an öffentlichen Parkplätzen aus. Die erforderlichen Stellplätze für die Industriebetriebe müssen auf den eigenen Betriebsgrundstücken entsprechend ausgewiesen und gebaut werden.

Eine Zufahrt für Not- und Katastrophenfälle wird über die Verlängerung der Bahnhofstraße als Planstraße B erreicht. Zugunsten des Deich- und Hauptsielverbandes ist ein 5,00 m breiter Unterhaltungsstreifen (Geh- und Fahrrecht) entlang des Fleetes (Schälgraben) ausgewiesen.

5. Vorhandene Bebauung

Es ist bereits im südlichen Bereich des Bebauungsplangebietes ein Wohnhaus (Einfamilienwohnhaus) gebaut worden. Weiterhin haben sich im nordöstlichen Bereich die Firma Elbe-Slop-ex und darunterliegend die Firma Bartels & Lüders angesiedelt. Weiterhin befindet sich zwischen Dithmarscher Ring und Schleswiger Straße das Fuhrunternehmen Gleimius mit seinen Lager- und Fahrzeughallen sowie mit dem Einfamilienwohnhaus. Die restlichen Flächen werden zur Zeit noch landwirtschaftlich genutzt.

6. Grünanlagen

Ein Immissionsschutzstreifen wird direkt an die vorhandene Bebauung angelegt, so daß eine Trennung zwischen der vorhandenen Wohnnutzung und den anzusiedelnden Industriebetrieben entsteht. Dieser Schutzstreifen verläuft südlich des Dithmarscher Ringes (Bebauungsplan Nr. 21 "Gewerbegebiet Süd") und westlich der Planstraße A - Schleswiger Straße -. Darüber hinaus wird im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 21 "Gewerbegebiet Süd" südlich der Bundesstraße 5 dieser Grünstreifen fortgesetzt.

Die Planstraße A - Schleswiger Straße - erhält weiterhin einen ca. 2,00 m breiten einseitigen Grünstreifen zur Anpflanzung von Großgehölzen, der Verkehrsring B - Dithmarscher Ring - beidseitig 2,00 m breite Begleitgrünstreifen.

Zwischen dem Unterhaltungsweg am Fleet (Geh- und Fahrrecht) und den überbaubaren Grundstücksflächen wird eine 3,00 m breite Schutzpflanzung festgesetzt.

7. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die Bodenordnung wird entsprechend § 54 Absatz 3 StBauFG durchgeführt. Der Entwicklungsträger (Entwicklungsgesellschaft Brunsbüttel mbH) ist beauftragt, die Flächen, soweit sie nicht bereits im städtischen Besitz sind, zu erwerben.

8. Ver- und Entsorgung

a) Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Brunsbüttel - Wasserwerk in Kuden -. Da zwischenzeitlich das Wasserwerk in Kuden erweitert worden ist, kann es mit seiner jetzigen Förderkapazität dieses Industriegebiet voll abdecken. Es erfolgt ein Anschluß an das vorhandene Netz im Bereich am Fleet Schälgraben.

b) Abwasserbeseitigung

Das gesamte Planungsgebiet wird an die Vollkanalisation der Stadt Brunsbüttel angeschlossen.

c) Oberflächenentwässerung

Das anfallende Oberflächenwasser wird gesammelt über den Regenwasserkanal der Planstraße A - Schleswiger Straße - und B - Dithmarscher Ring - und dem parallel der Bundesstraße 5 (Fährstraße) verlaufenden Hauptvorfluter zugeführt. Ein entsprechender Antrag wird dann bei der Wasserbehörde (Kreis Dithmarschen) gestellt.

d) Elektrische Versorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Schleswig. Es ist vorgesehen, die durch das Bebauungsplangebiet verlaufende 20 kV-Leitung zu verkabeln. Der Standort für die erforderliche Transformatorenstation ist im Bebauungsplan festgesetzt.

e) Gasversorgung

Eine Versorgung mit Erdgas durch die Schlesweg ist vorgesehen.

f) Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung ist durch Satzung des Kreises Dithmarschen geregelt. Beauftragter Unternehmer des Kreises ist die Städtereinigungsfirma Detlef Tiedemann, Brunsbüttel.

g) Feuerlöscheinrichtung

Zuständig für den Brandschutz ist die Stadt Brunsbüttel. Stellvertretend für die Stadt werden von der Freiwilligen Feuerwehr Brunsbüttel diese Aufgaben wahrgenommen.

h) Telefoneinrichtungen

Telefoneinrichtungen werden in ausreichendem Maße vom Fernmeldeamt Heide installiert.

9. Flächenverteilung

	<u>Hektar</u>	<u>Prozent</u>
Bruttobauland	31.16	100,00
Nettobauland	21.64	69,45
<hr/>		
GI-Gebiet	21.14	67,85
GE-Gebiet	0.50	1,60
Öffentliche Grünfläche	1.61	5,17
Straßenfläche	3.77	12,10
Versorgungstrasse	0.50	1,60
Bahnanlagen	3.64	11,68

10. Kostenermittlung

Grunderwerb	2.400.000,-- DM,
Straßenbau (Geh- und Radwege)	1.500.000,-- DM,
Parkplätze	150.000,-- DM,
Regenwasserkanal	800.000,-- DM,
Trinkwasser	200.000,-- DM,
Schmutzwasserkanal	900.000,-- DM,
Straßenbeleuchtung	70.000,-- DM,
Verkabelung 20 kV-Leitung	90.000,-- DM,
Grünflächen	100.000,-- DM,
sonstige Kosten	40.000,-- DM,
	<hr/>
	6.250.000,-- DM.
	=====

Stand:

~~1.9.1980~~

Preisbasis

Kosten- und Finanzierungsübersicht

Stadt/Gemeinde/Ortsteil:

Brunsbüttel

Sanierungsgebiet:

Bebauungsplanbereich:

Nr. 26 "Industriegebiet-Süd"

A. Kostenübersicht

Kostenarten	Bereits entstandene und finanzierte Kosten	insgesamt	Voraussichtlich noch entstehende Kosten				
			in Zeitraum der mehrjährigen Finanzplanung				
			1981	1982	1983	1984	1985
in DM							
<p>Vorbereitende Untersuchungen, z.B.:</p> <p>Erhebung von Daten, Bestandsaufnahmen</p> <p>Analyse städtebaulicher Mißstände und Bestimmung der Sanierungsbedürftigkeit</p> <p>Bestimmung von Neuordnungszielen</p> <p>Entwicklung von städtebaulichen Konzepten für das Sanierungsgebiet</p> <p>Realisierungsvorschläge (Zeit-Maßnahme-Plan, Kosten- u. Finanzierungsübersicht, Grundsätze für Sozialplan)</p> <p>Weitere Vorbereitung, z.B.:</p> <p>Beteiligung der Öffentlichkeit und der Betroffenen an der Sanierung</p> <p>Städtebauliche Gutachterverfahren und Wettbewerbe, Bebauungspläne</p> <p>Erarbeitung und Fortschreibung des Sozialplans</p> <p>Aufstellung des Zeit-Maßnahme-Plans und der Kosten- u. Finanzierungsübersicht</p> <p>Grunderwerb durch Gemeinde bzw. Sanierungsträger/Wert von der Gemeinde eingebrachter Grundstücke*)</p> <p>1 Wert des Grund und Bodens*) 2 Gebäudewert*) 3. Erwerbskosten*)</p>	40						
	50						
	10						
	2 400						
Gesamtsumme/Übertrag	2 500						

Kostenarten	Bereits entstandene und finanzierte Kosten	insgesamt	Voraussichtlich noch entstehende Kosten				
			in Zeitraum der mehrjährigen Finanzplanung				
			1981	1982	1983	1984	1985 - 1980
in TOM							
bertrag	2 500						
Ordnungsmaßnahmen* 1 Bodenerordnung (soweit nicht unter Nr. 3) 2 Umzug von Bewohnern 3 Verlagerung von Betrieben und öffentlichen Einrichtungen*) 4 Entschädigung für die Aufhebung von Miet- u. Pachtverhältnissen 5 Beseitigung baulicher Anlagen*) 6 Erschließung 7 Sonstige Ordnungsmaßnahmen, z.B. Erstattungsbeträge nach § 24 StBauFG Sonstige für die Durchführung von Baumaßnahmen erforderliche Maßnahmen Härteausgleich Sonstige Kosten, z.B. Bewirtschaftungsverluste Baumaßnahmen* 1 Modernisierung von Gebäuden nach § 43 Abs. 1 StBauFG*) 2 Erhaltung von Gebäuden bzw. Gebäudegruppen (Ensembles) von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung nach § 43 Abs. 3 StBauFG*) 3 Sanierungsbedingte Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen*) Sonstige Sanierungsmaßnahmen*) 1 Anderweitige Unterbringung eines von der Sanierung betroffenen Betriebes (§ 44 StBauFG) 2 Wesentliche Änderung baulicher Anlagen eines von der Sanierung betroffenen Betriebes (§ 44 StBauFG) 3 Vor- und Zwischenfinanzierung von Maßnahmen anderer Aufgabenträger (§ 39 Abs. 4 StBauFG) Vergütungen für Sanierungsträger	1 900	1 850	300	250	500	200	600
Gesamt der Kosten	4 400	1 850	300	2 50	500	200	600

B. Finanzierungsübersicht

Finanzierungsmittel	Bereits einge- nommene und ein- gesetzte Finan- zierungsmittel	Voraussichtlich bereitstehende Finanzierungsmittel in Zeitraum der mehrjährigen Finanzplanung					
		insgesamt	19.81	19.82	19.83	19.84	19.85
in TOM							
Ausgleichsbeträge der Eigen- tümer (§ 41 Abs. 4 Satz 1 StBauFG)							
Ausgleichsbeträge der Ver- anlasser (§ 42 StBauFG)							
Einnahmen der Gemeinde aus dem Sanierungsgebiet auf- grund von Landesrecht							
Erträge (Überschüsse) aus der Bewirtschaftung von Grund- stücken im Sanierungsgebiet							
Erlöse von Ersatzgrundstücken							
Erlöse aus der Veräußerung von Grundstücken in Sanierungs- gebieten sowie von Ersatz- grundstücken	2 900	1420,8	600	650	170,8	./.	./.
Überschüsse aus Umlegungen im Sanierungsgebiet							
Endgültige Ersetzung der Vor- und Zwischenfinanzierung von Maßnahmen durch den anderen Kostenträger entsprechend § 39 Abs. 4 StBauFG							
Zwischensumme (1 bis 7)	2 900	1420,8	600	650	170,8		
Eigenmittel der Gemeinde	900	200	100	100			
Zuweisungen von Gemeinde- verbänden und Zuschüsse von Dritten**)	875	./.	./.	./.	./.	./.	./.
Zuweisungen des Landes auf- grund des Förderungspro- gramms nach § 72 StBauFG							
Städtebauförderungsmittel je 1/3							
Bund	808						
Land	808	1 850	300	250	500	200	600
Gemeinde	809						
Zwischensumme (8 bis 11)	4 200	2 050	400	350	500	200	600
Summe der Finanzierungsmittel:		6 250					

Anlage II

Der Nachweis an öffentlichen Parkplätzen im Bereich der Planstraße "A" (Schleswiger Straße) und Planstraße „Dithmarscher Ring“ mit insgesamt 95 Parkplätzen ist nach Überprüfung des tatsächlichen Bedarfs für die hier bereits produzierenden Gewerbe und Industriebetriebe völlig ausreichend.

60 % der zu überbaubaren Flächen sind bereits mit Produktionshallen bebaut, in denen ca. 220 Mitarbeiter beschäftigt sind. Unter Berücksichtigung des Stellplatzerlasses (Amtsblatt Schleswig-Holstein 1975 S. 839) sind je 50 - 70 m² Nutzfläche oder je 3 Mitarbeiter ein Stellplatz auf dem Betriebsgrundstück und je drei Stellplätze ein öffentlicher Parkplatz auszuweisen.

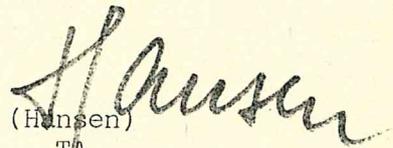
Es muß davon ausgegangen werden, daß in der Endphase im gesamten Bereich des B-Planes Nr. 26 ca. 600 Personen beschäftigt sind. Aufgrund dieser Beschäftigungszahl müssen ca. 200 Stellplätze und entsprechend hierzu 67 öffentliche Parkplätze ausgewiesen werden.

Durch die fortschreitende Technologie sind die Ansätze im Stellplatzerlaß für die Berechnung des Bedarfs an Stellplätzen und analog dazu die öffentlichen Parkplätze als weit überzogen anzusehen. Die Realität vor Ort sieht oft so aus, daß aufgrund der Forderungen aus dem Stellplatzerlaß zu viele Parkplätze gebaut werden, die später zum Teil kaum bzw. unzureichend frequentiert werden.

Somit erscheint eine weitere Ausweisung an Parkplätzen wirtschaftlich und planerisch nicht vertretbar.

V/Bauamt

Brunsbüttel, 3.8.1982


(Hanssen)
TA