

Begründung (VEP 4)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 70 A

„Erweiterung eines Gewerbebetriebes zwischen Jahnstraße, Westertweute, Frischstraße und Annastraße auf dem ehemaligen Sportplatz“ der Stadt Brunsbüttel



Vorhabenträger:

ESCD GmbH

Jahnstraße 6

25541 Brunsbüttel

Stadt Brunsbüttel - Kreis Dithmarschen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 70 A

Begründung

Bearbeitungsstand: Entwurf zum Satzungsbeschluss, November 2018

Bestandteile des Vorhaben- und Erschließungsplanes

VEP 1: Planzeichnung

VEP 2: Projektbeschreibung

VEP 3: Lageplan, Grundriss und Ansichten der neuen Betriebsgebäude

VEP 4: Planbegründung

Anlagen zu VEP 4:

VEP 4.1: Biotoptypenkartierung

Auftraggeber:

ESCD GmbH

Fährstraße 33

25541 Brunsbüttel

Bearbeitung des B-Plans:

BORNHOLDT Ingenieure GmbH

Klaus-Groth-Weg 28

25767 Albersdorf

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Jan Bornholdt

Dipl.-Ing. Bärbel Bornholdt

INHALTSVERZEICHNIS

1. ALLGEMEINE GRUNDLAGEN	3
1.1 Rechtsgrundlagen	3
1.2 Planungsanlass und -ziel	4
1.3. Verfahren	4
1.4 Beschreibung von Lage und Umfang des B-Plangebiets	6
1.5 Planungsrechtliche Ausgangssituation	6
1.5.1 Flächennutzungsplan	7
1.5.2 Umweltbelange / Naturschutz	7
1.6 Arten- und Biotopschutz	13
2. ÜBERSICHT DER FESTSETZUNGEN	14
2.1 Städtebauliche Festsetzungen	14
2.1.1 Betriebsgebäude	14
2.1.2 Betriebsinterne Nebenanlagen, Stellplätze und Rangierflächen	14
2.2 Erschließung, Ver- und Entsorgung	15
2.2.1 Flächen für die Regenrückhaltung	16
2.3 Immissionsschutz	17
2.4 Grünflächen und Ersatzpflanzungen	17
2.5 Nachrichtliche Übernahmen	18
2.6 Hinweise	18
3. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANS	20
3.1 Durchführungsvertrag	20
3.2 Baugrund	20
3.3 Kosten	21
3.4 Städtebauliche Flächenbilanz	21
Abbildungsverzeichnis	23
Anlage: VEP 4.1 Biotoptypenkartierung	24

1. ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

1.1 Rechtsgrundlagen

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

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein LBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 2009 (GVOBl. Schl.-H. 2009 S. 6), letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert (Art. 1 Ges. v. 08.06.2016, GVOBl. S. 369)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. 2009, Teil I Nr. 51, S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 17. August 2017 (BGBl. I S. 3202)
- Gesetz zum Schutz der Natur (Landes-Naturschutzgesetz – LNatSchG Schleswig-Holstein) vom 24. Februar 2010, GVOBl. Nr. 6 vom 26.02.2010 S. 301, letzte berücksichtigte Änderung: § 2 geändert (Art. 21 Ges. v. 02.05.2018, GVOBl. S. 162)
- Regionalplan für den Planungsraum IV, Fortschreibung 04.02.2005 (Amtsbl. Schl.-H. 2005 S. 295), geändert durch Bekanntmachung vom 6.11.2012 (Amtsbl. Schl.-H. 2012 S. 1336)
- Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP), Gl.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
- Ökokonto- und Kompensationsverzeichnisverordnung - ÖkokontoVO Vom 28. März 2017, GVOBl. 2017, 223, 791-10-21
- Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht, Gl.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 Planungsanlass und -ziel

Die Stadt Brunsbüttel beabsichtigt zur Weiterentwicklung der Gewerbeflächen im Bebauungsplan Nr. 21 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 70 A „Erweiterung eines Gewerbebetriebes zwischen Jahnstraße, Westertweute, Frischstraße und Annastraße auf dem ehemaligen Sportplatz“. Ziel der Bauleitplanung ist die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (§13a (2) Nr. 3 BauGB) innerhalb des Gewerbegebiets Brunsbüttel-Süd. Gleichzeitig soll den Belangen der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sowie der mittelständischen Wirtschaft laut § 1 (6) BauGB Rechnung getragen werden.

Der Vorhabenträger, die ESCD GmbH, hat gemäß § 12 (2) BauGB mit Schreiben vom 23.05.2018 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans beantragt. Er wird sich in einem Durchführungsvertrag gemäß § 12 (1) BauGB zur Kostenübernahme für die Planungs- und Erschließungskosten verpflichten.

Der Vorhabenträger beabsichtigt auf dem Flurstück 664 der Flur 114 (ca. 9.300m²) zwei Hallen für die Lagerung von Elektronikbauteilen zu errichten. Weitere Details zum Vorhaben sind der Projektbeschreibung (VEP 2) zu entnehmen.

1.3. Verfahren

Der Bauausschuss der Stadt Brunsbüttel hat in seiner Sitzung vom 19.06.2018 den Aufstellungsbeschluss gefasst.

Das Bauleitverfahren wird im beschleunigten Verfahren für Bauleitpläne gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung zur Nachverdichtung durchgeführt. Es handelt sich um Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.

Die Voraussetzungen des § 13a (1) Satz 2 BauGB mit weniger als 20.000 m² zulässiger Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO sind erfüllt.

Darüber hinaus wird durch den Bebauungsplan mit dem Bau von zwei Lagerhallen von je 2.400 m² Grundfläche kein Vorhaben begründet, das nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedarf (§ 13a (1) Satz 4).

Es bestehen weiterhin keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (§ 13a (1) Satz 5).

Abschließend sieht die Stadt Brunsbüttel auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind (§ 13a (1) Satz 5).

Begründet wird dies wie folgt:

Aus Sicht der Stadt Brunsbüttel scheidet die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nur dann aus, wenn der in § 50 Satz 1 BImSchG normierte Trennungsgrundsatz aufgrund eines möglichen erheblichen Konfliktpotenzials in die Abwägung eingestellt werden muss. Dies ist – unter Beachtung von Art. 13 Abs. 1 der Seveso-III-Richtlinie (Richtlinie 2012/18/EU, ABl. Nr. L 197 S. 1) – dann der Fall, wenn die Ansiedlung neuer Betriebe, die Änderungen von Betrieben oder neue Entwicklungen in der Nachbarschaft von Betrieben, einschließlich Verkehrswegen, öffentlich genutzten Örtlichkeiten und Wohngebieten, von schweren Unfällen betroffen sein können oder das Risiko eines schweren Unfalls vergrößern oder die Folgen eines solchen Unfalls verschlimmern können.

Anhaltspunkte für ein solches Konfliktpotential, das die Beachtung von Pflichten nach § 50 Satz 1 BImSchG nach sich zieht, bestehen hier jedoch nicht, da

- der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 70A kein geschütztes Gebiet im Sinne des § 50 BImSchG festsetzt.
Diese umfassen laut § 50 BImSchG bzw. Art. 13 der Seveso-III-RL Gebiete, die „*ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienen sowie sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude*“.
Die Erweiterung eines Gewerbegebietes durch zwei Lagerhallen fällt nicht darunter. Die geplante gewerbliche Nutzung dient weder dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen, noch werden die Lagerhallen Publikumsverkehr aufweisen.
Mit Blick auf die bisherige teilweise Nutzung als Bolzplatz/Freizeitfläche kann man sogar von einer Verringerung des Konfliktpotentials mit den Störfallbetrieben im Umkreis sprechen, da hier ein geschütztes Gebiet, durch eine rein gewerbliche Nutzung ersetzt wird. Durch das Planvorhaben wird das Risiko eines schweren Unfalls somit nicht vergrößert, und die Folgen eines solchen Unfalls aller Voraussicht nach nicht verschlimmert.
- durch das Vorhaben die Abstandsempfehlungen der Kommission für Anlagensicherheit (KAS-18) eingehalten werden (s. Kap. 1.5.2). Diese Abstandsempfehlungen sind auch von der Rechtsprechung als geeignete Grundlage zur Ermittlung der Abstände nach Art. 13 SEVESO-III-Richtlinie anerkannt.

Es wurde am 21.06.2018 ortsüblich bekannt gemacht, dass die Durchführung der Umweltprüfung sowie die Erarbeitung eines Umweltberichts entfallen.

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

Es wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 i. V. mit § 30 BauGB erstellt. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung erfolgte am 25.04.2018 im Rahmen einer Informationsveranstaltung im Ortsbeirat Brunsbüttel-Süd. Auf das Verfahren nach § 4 (1) BauGB wird verzichtet.

Tab. 1 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss	19.06.2018
Bekanntmachung	21.06.2018
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	25.04.2018
Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	21.08.2018
Bekanntmachung der Auslegung	27.08.2018
Auslegung	04.09. - 04.10.2018
Satzungsbeschluss	vorauss. 28.11.2018
Bekanntmachung	

1.4 Beschreibung von Lage und Umfang des B-Plangebiets

Das Plangebiet (ca. 9.500 m²) liegt im Ortsteil Brunsbüttel Süd etwa 400 m nördlich des Elbdeichs und wird wie folgt umgrenzt:

im Norden: durch die Jahnstraße,

im Osten: durch die bebauten Grundstücke an der Westertweute Nr. 28 bis 42 (Flurstücke 40/7 bis 40/11 und 40/186 der Flur 114),

im Süden: durch die bebauten Grundstücke an der Frischstraße Nr. 27 bis 35 (Flurstücke 40/141, 40/3;642/40, 40/88, 40/132 und 640/40 der Flur 114) und

im Westen: durch das Betriebsgelände der ESCD GmbH (Flurstück 662 der Flur 114).

Das Plangebiet stellt derzeit im nördlichen Teil noch eine Fläche für Ausgleichspflanzungen (Obstbäume) dar. Weiter südlich gibt es eine als Bolzplatz genutzte Rasenfläche. Umgeben sind beide Bereiche von einer Grünfläche, die als Wiese extensiv gemäht wird. Entlang der Jahnstraße steht eine Baumreihe aus Eichen.

Unmittelbar westlich schließt der neue Verwaltungs- und Produktionsstandort des ESCD GmbH an (vorhabenbezogener B-Plan Nr. 70). Im Übergang befinden sich die Versickerungsmulde und das Regenrückhaltebecken. Südlich des Grundstücks stehen Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser auf kleineren Grundstücken. Nördlich der Jahnstraße befindet sich die ehemalige Grundschule Süd mit ihren unterschiedlichen Nutzungen (u. a. Kindergarten, Sporthalle). Im Osten schließen Grundstücke mit Einfamilienhäusern an.

1.5 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet liegt im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 21 der Stadt Brunsbüttel und ist dort als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz festgesetzt. Diese Festsetzung wird durch die neuen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 70 A ersetzt.

Die Jahnstraße als Erschließungsstraße ist im Bebauungsplan Nr. 21 als örtliche Verkehrsfläche festgesetzt.

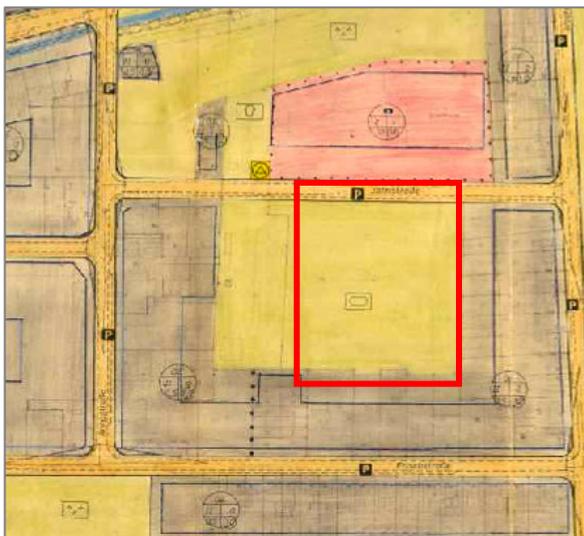


Abbildung 1: Ausschnitt B-Plan Nr. 21

1.5.1 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (Neubekanntmachung am 04.10.2017) der Stadt Brunsbüttel ist das Plangebiet als Grünfläche in einem Gewerbegebiet dargestellt. Somit wird der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Da es sich bei der vorliegenden Planung um ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB handelt, ist der FNP gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.



Abbildung 2: Ausschnitt FNP (Neubekanntmachung)



Abbildung 3: Ausschnitt FNP mit Anpassung

1.5.2 Umweltbelange / Naturschutz

Auch im beschleunigten Verfahren für Bauleitpläne gem. § 13a BauGB müssen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. §1 (6) Nr. 7 lit. a) bis j) BauGB dargestellt und berücksichtigt werden.

Im Folgenden werden die einzelnen Belange aus § 1 (6) Nr. 7 lit. a) – j) BauGB benannt und im Hinblick auf den vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 70A 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

Bereits für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 70 wurde eine Biotoptypenkartierung sowie eine Bewertung und Prognose bzgl. des Vorkommens streng und besonders geschützter Arten erarbeitet. Letztere hat ergeben, dass geschützte Tiere oder Pflanzen im Plangebiet nicht betroffen sind.

Es kommt auch durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 70 A zur Versiegelung von Boden auf überwiegend anthropogen vorgeprägten Flächen und zur Einschränkung der Grundwasserneubildung. Lebensraum für Pflanzen und Tiere der städtischen Grünflächen und Obstwiesen 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.

Mit dem Wegfall der Grün- und Bolzplatzfläche geht eine siedlungsnahe öffentliche Grünfläche in Brunsbüttel Süd verloren. Alle Obstbäume auf der Wiese und die sechs Bäume entlang der Jahnstraße müssen für das Vorhaben gefällt werden.

Da die Fläche zum Teil als Standort für Ersatzpflanzungen (Az. 680.14/02/00342 und /00128) mit dem Entwicklungsziel „Baum“ festgelegt ist, muss ein Ausgleich bzw. Ersatz an anderer Stelle erfolgen (s. Kap. 3.1).

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

In ca. 900 m Entfernung südlich des Plangebiets beginnt das Natura2000-Gebiet (FFH) „Schleswig-Holsteinisches Elbästuar und angrenzende Flächen (DE 2323-392)“.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 70 wurde bereits bezüglich der Auswirkungen des damaligen, sehr ähnlichen Vorhabens auf das FFH-Gebiet eine Voruntersuchung zur Verträglichkeit gemäß § 34 BNatSchG erarbeitet. Dabei wurden keine erheblichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes festgestellt. Durch die fast identische Lage und Art des Vorhabens trifft dies auch im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 70 A zu.

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

Der Bau zweier Lagerhallen auf Flächen im Siedlungsbereich an der Jahnstraße hat auf die menschliche Gesundheit keine Auswirkungen. Es werden vom Vorhaben betriebsbedingt keine wesentlichen Auswirkungen durch Lärm- oder Geruchsmissionen, Licht oder andere Immissionen ausgehen. Der betriebsbedingte LKW-Verkehr in der Jahnstraße wird nur geringfügig steigen um ca. 5-10 LKW pro Woche. Dies ist für die wenigen Anwohner der Jahnstraße keine weitere erhebliche Belastung.

Kampfmittelbelastung

Laut der Stellungnahme des Landeskriminalamtes vom 09.07.2018 sind im Plangebiet Zerstörungen durch Abwurfmunition dokumentiert. Obwohl es keine konkreten Hinweise auf Blindgänger gibt, besteht ein Kampfmittelverdacht, der eine Sondierung der Flächen notwendig macht. Vor Abschluss der Sondierungsmaßnahmen dürfen keine Tiefbauarbeiten erfolgen bzw. keine baulichen Anlagen errichtet werden.

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 (Abb. 4).

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

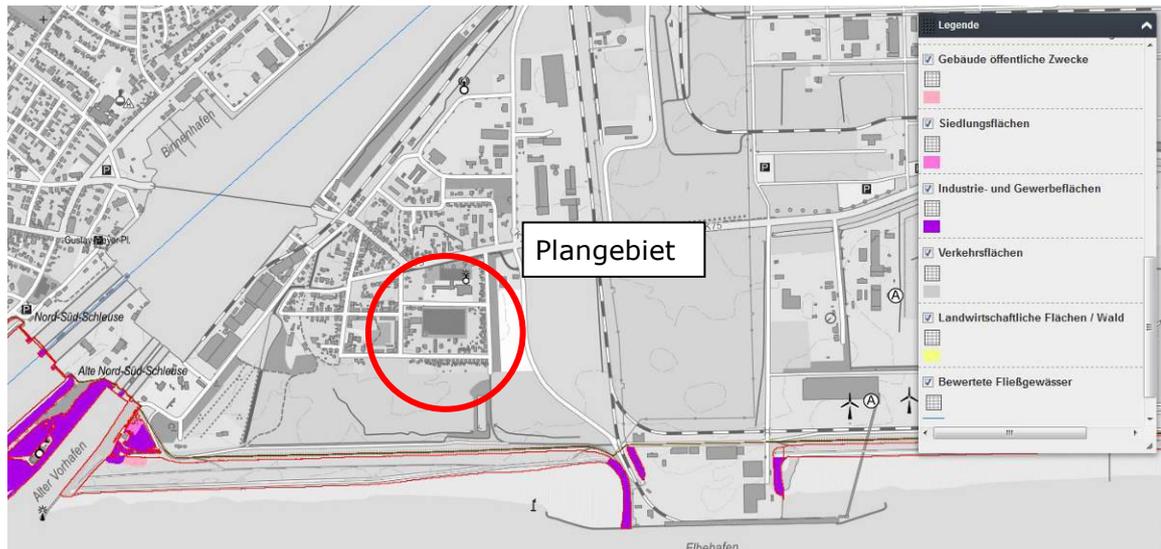


Abb.4: Küstenhochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit (HW100) (ohne Maßstab)
Sachstand: 30.11.2013; © GeoBasis-DE / BKG 2014/2015

Im Falle eines Küstenhochwassers mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HW200) bzw. mit niedriger Wahrscheinlichkeit mit Deichbruch (HW200 extrem), wäre dagegen fast das gesamte Stadtgebiet Brunsbüttels, wie auch die benachbarten Gemeinden betroffen (Abb. 5).

Dieses Szenario würde aber lediglich im Falle eines Bruchs des zur Elbe hin gelegenen Landesschutzdeiches bzw. bei Überflutung der die geschlossene Deichlinie unterbrechenden Schleusenanlage des Nord-Ostsee-Kanals in Brunsbüttel, die auch für den Hochwasserschutz bemessen ist, eintreten. Gebiete, die durch Landesschutzdeiche geschützt werden, gelten als „ausreichend geschützt“, da die Wahrscheinlichkeit einer Meerwasserüberflutung in diesen Gebieten bei (deutlich) weniger als 0,5% pro Jahr liegt.

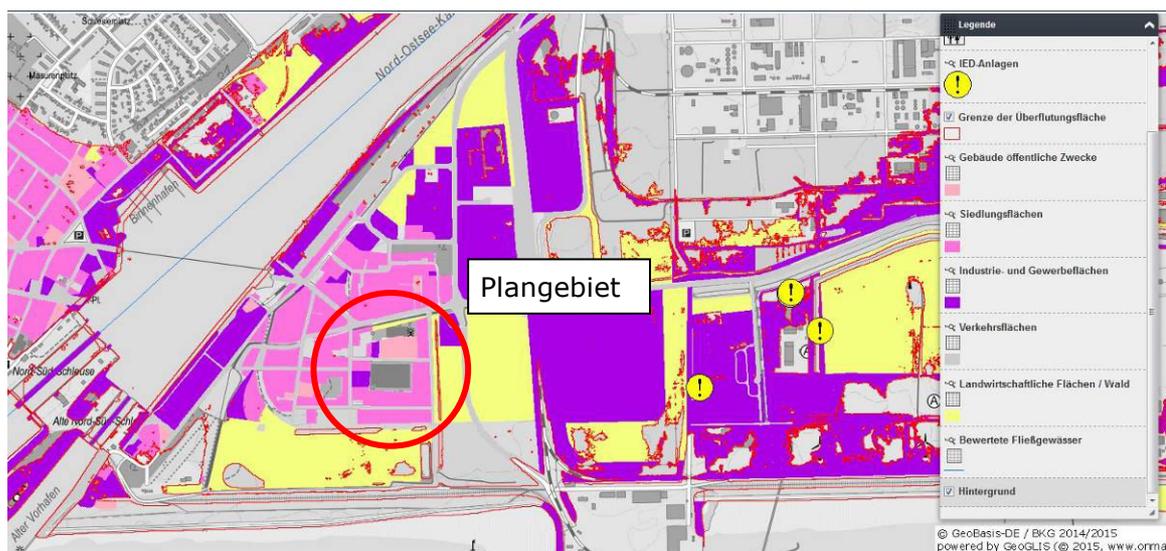


Abb. 5: Küstenhochwasser mit geringer Wahrscheinlichkeit (HW200) (ohne Maßstab)
Sachstand: 30.11.2013; © GeoBasis-DE / BKG 2014/2015

Zusammenfassend lässt sich für das Plangebiet sagen, dass es nur im Falle eines Küstenhochwassers mit geringer Wahrscheinlichkeit (Wiederkehrintervall von 300

Jahren oder Szenarien für Extremereignisse) betroffen wäre. Spezielle planerische Festsetzungen oder bauliche Vorkehrungen/ Auflagen sind daher nicht notwendig.

d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Kulturgüter von Bedeutung sind im Plangebiet oder dessen unmittelbarer Umgebung 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.

Das Plangebiet liegt in einem Denkmalsbereich "Ehemalige belegte oder bestehende Warftengruppe". Der Denkmalsbereich wird nachrichtlich in die Satzung übernommen. Bei den Bodenarbeiten ist dieser Sachverhalt besonders zu berücksichtigen. Der Hinweis auf § 15 DSchG SH wird in die Satzung übernommen.

Im Vorfeld der Entwurfserstellung wurde auf Anfrage des Planungsbüros seitens des archäologischen Landesamtes (Schreiben vom 23.05.2018) mitgeteilt, dass keine Bedenken bestehen und der Planung zugestimmt wird. Archäologische Voruntersuchungen sind demnach nicht erforderlich.

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

Die Emission von Lärm und Abgasen durch Fahrzeuge von Angestellten und Besuchern ist bei der geplanten Anzahl von 24 Stellplätzen sehr gering. Die Erschließung erfolgt über das Betriebsgelände von der Jahnstraße. Gleiches gilt für Liefer- und Notfallverkehre.

Da die neuen Hallen lediglich als Lager genutzt werden (keine Produktion), sind von dort keine wesentlichen Lärmemissionen zu erwarten.

Der Umgang mit Abfällen wird im Zuge der Genehmigung für die Gewerbeinheit durch die entsprechenden Vorschriften geregelt.

Schmutzwasser wird der städtischen Kläranlage über bestehende Kanalisationssysteme zugeführt (Abwasserentsorgung Brunsbüttel GmbH – ABG).

Das Niederschlagswasser kann in der im B-Plan festgesetzten Mulde (RRB) sowie in den festgesetzten Gräben zurückgehalten und nach den Regeln der Technik gedrosselt dem vorhandenen Leitungssystem in der Jahnstraße zugeführt werden.

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

Der Energieeinsatz in den Lagerhallen wird auf eine sparsame und effiziente Weise erfolgen. Dazu tragen eine ausreichende Dämmung sowie effiziente Heiz- und Belüftungssysteme bei. Die Nutzung erneuerbarer Energien zur Energieerzeugung kann, unter Beachtung der Festsetzungen des Bebauungsplans, durch Photovoltaik auf Dachflächen oder Nebenanlagen erfolgen.

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

Im Landschaftsplan der Stadt Brunsbüttel ist die Fläche als Grünfläche mit der Nutzung als Sportfläche dargestellt. Im Entwicklungskonzept des Plans wird auf die Fläche nicht eingegangen. In der Konfliktkarte sind in der Umgebung zahlreiche Altablagerungen/Altlasten dargestellt. Der Landschaftsplan ist von der Naturschutzbehörde des Kreises Dithmarschen festgestellt und damit behördenverbindlich.

Im Kataster des Kreises Dithmarschen ist ein Teil des Plangebietes als Standort für Ersatzpflanzungen (Genehmigungen AZ. 680.14/02/00342 und AZ. 680.14/02/00128) von 20 Obstbäumen aus zwei Genehmigungen eingetragen. Es ist

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 derzeit nicht bekannt.

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 Lagerhallen für Elektronikteile und entsprechende Produktionsmittel sind vom Vorhaben selbst keine schwerwiegenden Unfälle o.ä. zu erwarten. Auch durch den zusätzlichen LKW-Verkehr (5-10 pro LKW Woche) gehen für die Anwohner keine wesentlichen Gefahren aus. Im Falle eines Brandes liegen an der Jahnstraße Hydranten, aus denen Löschwasser entnommen werden kann.

Im Vorfeld der Planung wurde überprüft, ob Störfallbetriebe, die unter das BImSchG fallen, in der Nähe des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 70 A liegen. Grundlage für den Abstandsradius um das Plangebiet lieferte 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). In Abb. 8 wurde ein Kreis mit dem Radius der Abstandsklasse IV, zuzüglich der halben Breite des Geltungsbereiches des Bebauungsplans gezeichnet (1.500 m + 50 m). Es befinden sich vier Störfallbetriebe im o.g. Radius:

- Fa. Kruse Internationale Spedition (ca. 500 m)
- Nordseegas Terminal GmbH (ca. 1000 m)
- Brunsbüttel Ports GmbH (ca. 1000 m)
- Remondis Sava GmbH (ca. 1400 m)

Für die Fa. Remondis wird nach Kenntnis der Stadt Brunsbüttel von einem Sicherheitsabstand von 500m um die Anlage und 400m um die Betriebsbereichsgrenze ausgegangen, so dass das Plangebiet nicht tangiert wird. Gemäß den Daten des LLUR – Abt. Techn. Umweltschutz liegt das Plangebiet auch nicht innerhalb der Sicherheitsabstände der drei anderen Firmen.

Zudem wird im B-Plan keine besonders schützenswerte Nutzung wie z. B. Wohnbebauung o. ä. festgesetzt, sondern eine gewerbliche Bebauung mit Lagerhallen, die nur von wenigen Menschen frequentiert wird.

Somit geht weder vom Vorhaben selbst eine nennenswerte Gefahr aus noch liegt es in den Achtungsbereichen der umgebenden Störfallbetriebe.

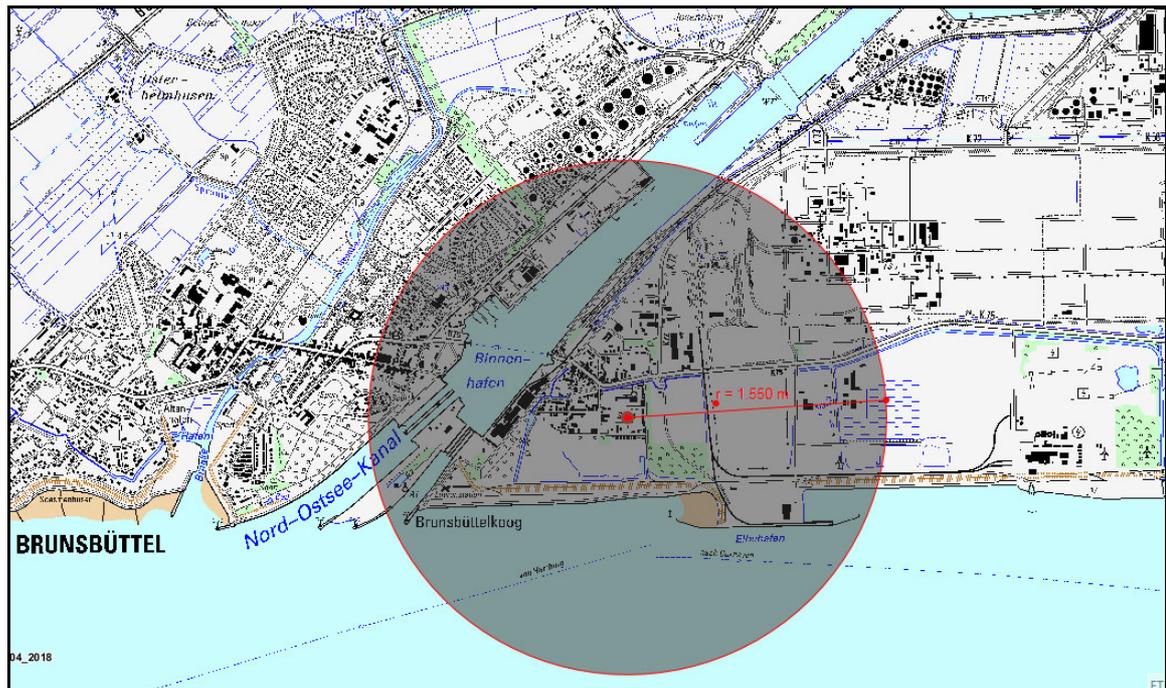


Abbildung 8: Stadtkartenauszug mit Abstandsradius von 1.550 m um das Plangebiet, unmaßstäblich (Quelle: GIS der Stadt Brunsbüttel, 2018)

1.6 Arten- und Biotopschutz

Im Hinblick auf die speziellen Belange des Artenschutzes gemäß der §§ 44 und 45 BNatSchG wird nach mehreren Begehungen / Kartierungen im Plangebiet und seiner Umgebung (19. März und 04. Juni 2018) eine Bewertung und Prognose bzgl. der besonders und streng geschützten Arten vorgenommen.

Im Plangebiet sind keine Ruhe- und Fortpflanzungsstätten der besonders und streng geschützten Tierarten entdeckt worden. Die vorhandenen Strukturen aus jungen Obst- und Laubbäumen bieten auch wegen des geringen Alters noch keine Nist- oder Versteckmöglichkeiten für Singvögel, Fledermäuse, Hornissen o. a. geschützte Tierarten. Die Wiese ist aufgrund mangelnder Pflege (Mahd) bzw. Aushagerung auf dem nährstoffreichen Boden nicht sehr artenreich und bietet somit auch Insekten kaum geeigneten Lebensraum. Die Struktur des Wiesenbewuchses weist eine starke Verfilzung und nur eingeschränkte Artenvielfalt aus Gräsern und Hochstauden auf. Besonders oder streng geschützte Pflanzenarten sind nicht vorhanden.

Zu den aufgezählten Defiziten hinsichtlich der Eignung als Habitat geschützter Tiere und Pflanzen kommt außerdem die deutliche Verinselung der Fläche innerhalb meist intensiv genutzter, urbaner Flächen. Ringsherum sind nur Wohngebiete mit Ziergärten, das Werksgelände der ESCD GmbH und Verkehrsflächen vorhanden.

Insgesamt kommt die Bewertung der Fläche somit zu dem Ergebnis, dass

1. keine besonders oder streng geschützten Arten nach § 7 (2) Nr. 13 und 14 BNatSchG durch die Umsetzung des Vorhabens "Erweiterung des Gewerbebetriebes durch 2 Lagerhallen" im Bebauungsplan Nr. 70A in Brunsbüttel-Süd betroffen sind.
2. keine vorgezogenen Maßnahmen des Artenschutzes (CEF) o. ä. notwendig sind.

Es wird eine Bauzeitenregelung als Hinweis in die Satzung übernommen (s. Kap. 2.6).

Im Juni 2018 wurde für das Plangebiet und die angrenzenden Flächen eine Biotoptypen- und Strukturkartierung erstellt (s. Anlage VEP 4.1). Die Biotoptypen wurden entsprechend der Kartieranleitung des LLUR (Stand: April 2018) erfasst.

2. ÜBERSICHT DER FESTSETZUNGEN

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 70 A ersetzt innerhalb des Geltungsbereiches die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 21. Außerdem überschneidet sich das Plangebiet in zwei Bereichen mit dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 70, da die straßenseitige Erschließung über das Betriebsgelände der ESCD GmbH verläuft und die Entwässerung bzw. Regenrückhaltung grundstücksübergreifend ausgebaut wird. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 70 A ersetzt in diesen Bereichen die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 70.

2.1 Städtebauliche Festsetzungen

2.1.1 Betriebsgebäude

Im Plangebiet sollen in zwei Bauabschnitten zwei Lagerhallen von je 2.400 m² Grundfläche errichtet werden. Die Hallen werden in Fertigteilbauweise errichtet und dienen vornehmlich zur Nutzung als Lager für Produktionsmittel und Produkte, z. B. Elektronikbauteile des Unternehmens ESCD GmbH. Die Anlage der kompakten Einzelbaukörper (Maße 60 m x 40 m) erfolgt in 2 Bauabschnitten (2018 und 2020) nebeneinander parallel zur Jahnstraße.

Die Baugebietsflächen des neuen Plangebietes werden nicht gemäß BauNVO mit einer Nutzungsart festgesetzt. Die Art der Nutzung bestimmt sich im vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch das Vorhaben selbst.

Es wird eine Grundfläche auf der Basis der Größe der geplanten Baukörper festgesetzt. Die höchst zulässige Grundfläche für Betriebsgebäude als Hauptgebäude beträgt je 2.400 m². Das großzügige Grundstück ermöglicht damit ausreichend Raum für die Hauptgebäude aber auch für Nebenanlagen und die notwendige Regenrückhaltung. Es wird keine GFZ oder BMZ festgesetzt.

Die Festsetzung der Gebäudehöhe orientiert sich an den Bedarfen des Gewerbebetriebs sowie der umgebenden Bebauung Annastraße/Jahnstraße. Entsprechend darf die Firsthöhe der baulichen Anlagen im Plangebiet nicht mehr als 10,0 m betragen.

„1. Gebäudehöhen (§9 (1) BauGB i.V.m. §16 (2) Nr. 4 BauNVO):

Bauliche Anlagen dürfen 10,0 m Firsthöhe nicht überschreiten. Bezugspunkt für die Firsthöhen ist die mittlere Fahrbahnhöhe der Jahnstraße vor den baulichen Anlagen.“

Die Lage und die Ausführung der Gebäude ist durch das städtebauliche und funktionale Konzept festgelegt (s. auch VEP 2 und 3).

Zwischen Hauptgebäuden auf dem Grundstück sowie zur Grundstücksgrenze sind die entsprechend der Landesbauordnung S-H festgelegten Abstände einzuhalten. Außerdem soll ein Fahrstreifen von mind. 3 – 4 m Breite zur Unterhaltung der umgebenden Gräben aufrecht erhalten werden.

2.1.2 Betriebsinterne Nebenanlagen, Stellplätze und Rangierflächen

Das gesamte Grundstück wird städtebaulich, funktional und gestalterisch an die Nutzungsbedingungen für die Gewerbenutzung angepasst. Für Personal sowie Ver- und Entsorgung müssen Infrastrukturen, insbesondere Parkplätze, bereitgestellt werden.

Die Außen- bzw. Nebenanlagen werden größtenteils gepflastert und sind sowohl als Stellplatz wie auch als Rangier- bzw. Feuerwehraufstellfläche geplant.

„2. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §19 (4) Nr. 4 BauNVO)

Durch Stellplätze und Nebenanlagen dürfen max. 2.100 m² Fläche versiegelt werden.“

Stellplätze in einer Anzahl entsprechend des Stellplatzerlasses (lt. VwVO zu § 55 LBO S-H) sind nach Bauordnungsrecht an den geplanten Standorten auf dem Grundstück sicherzustellen. Es sind 24 Stellplätze geplant. Weiterhin werden einige Abstellmöglichkeiten für Fahrräder vorgesehen. Nachfolgend die Daten aus der Richtzahltabelle:

Richtzahltabelle für Gebäude mit Lagerfunktion - Gewerbebetriebe:

Stellplätze Lagerhalle:

1 Stellplatz je 3 Beschäftigte

Fahrräder:

1 Stellplatz je 5-10 Beschäftigte

2.2 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird indirekt über das westlich angrenzende Betriebsgelände des Vorhabenträgers an die Jahnstraße angebunden. Dazu wird zwischen dem Betriebsgelände und dem Plangebiet eine Überfahrt über den Graben angelegt.

Die Jahnstraße ist im Bebauungsplan Nr. 21 als örtliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Die Leistungsfähigkeit der Einmündung an der Jahnstraße ist aktuell ohne weitere Maßnahmen gegeben.

Die temporäre Baustellenzufahrt erfolgt direkt von der Jahnstraße auf das Baugelände. Dabei wird der öffentliche Grünstreifen mit einer Aufschüttung aus Schotter gesichert. Zuerst wird die südliche Halle in 2018 errichtet und an die Erschließungssysteme angeschlossen. Die Lagerhalle unmittelbar an der Jahnstraße wird dann 2020 errichtet.

Das Plangebiet liegt unmittelbar neben den Betriebsflächen des Vorhabenträgers, wo bereits sämtliche notwendigen Medien anliegen. Entlang der Überfahrt über den Graben werden alle Ver- und Entsorgungsleitungen für

- Schmutzwasser (*Abwasser Entsorgung Brunsbüttel GmbH - ABG, Satzung im Internet unter der URL:[http://www.brunsbuettel.de/ Rathaus/Satzungen_Ortsrecht/](http://www.brunsbuettel.de/Rathaus/Satzungen_Ortsrecht/)*)
- Trinkwasser (Wasserverband Süderdithmarschen)
- Telekommunikation
- sowie Strom und Gas angebunden.

Die Abfallentsorgung wird über das Bestandsgelände der ESCD GmbH geregelt.

Die Versorgung mit Löschwasser (Wasserverband Süderdithmarschen) ist gesichert; entlang der Jahnstraße befinden sich direkt am Plangebiet und beim nebenliegenden Betriebsgrundstück zwei Hydranten mit einer Leistung von je 1.600 l/min. Am östlichen und westlichen Ende der Jahnstraße befindet sich auch je ein Hydrant mit derselben Leistung.

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.

Hinweise aus der TöB-Beteiligung:

- Die Deutsche Telekom Technik GmbH meldet in ihrer Stellungnahme vom 10.09.2018 keine Bedenken gegen die Planung an. Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet bereits Telekommunikationskabel verlegt sind. Ein Bestandsplan ist beigefügt.
Sofern neue Gebäude an das Telekommunikationsnetz der Telekom angeschlossen werden sollen, muss sich der Bauherr frühzeitig (mind. 6 Monate vor Baubeginn) dem Bauherrensenservice in Verbindung setzen, damit ein rechtzeitiger Anschluss an das Telekommunikationsnetz gewährleistet werden kann.
- Die Stadtwerke Brunsbüttel weisen in der Stellungnahme vom 10.09.2018 darauf hin, dass das vorhandene Erdgas und Niederspannungsnetz je nach Lage der geplanten Hauseinführung erweitert werden kann. Die Leitungsauskunft ist vor Baubeginn im Zeichenbüro der Stadtwerke Steinburg GmbH einzuholen.

2.2.1 Flächen für die Regenrückhaltung

Das Plangebiet zeichnet sich durch einen kaum wasserdurchlässigen Kleimarschboden aus. Der Boden ist somit nicht versickerungsfähig. Daher wird die Entsorgung des Niederschlagswassers von Dächern und Verkehrsflächen des Vorhabens über ein Regenrückhaltebecken (RRB) und die Regenrückhaltung in Gräben erfolgen. Hierfür wird der Graben der das Plangebiet südlich und östlich begrenzt ertüchtigt. Das RRB, das im Zuge der Bebauung des Nachbargrundstücks angelegt wurde, wird dem Bedarf entsprechend erweitert (erforderliches Stauvolumen insgesamt 471 m³, bei 0,6 m Tiefe eine Fläche von 785 m²). Im Zusammenspiel mit den ertüchtigten Gräben garantiert das System nach den Regeln der Technik gedrosselt den Abfluss auch bei Starkregenereignissen.

Aus der Rückhaltung wird das Niederschlagswasser dann gedrosselt mit maximal 3L/sec. in die Regenwasserkanalisation in der Jahnstraße geleitet. Dort liegt ein ausreichend tiefer Regenwasserkanal mit DN 200 an, der eine Ableitung im Freigefälle ermöglicht. Das Niederschlagswasser unterliegt dann als Abwasser der Zuständigkeit der ABG. Der Graben an der westlichen Grenze des Plangebietes wird unter der neu anzulegenden Überfahrt unter der Überfahrt verrohrt.

„3. Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (§9 (1) Nr. 14 BauGB)

Auf der Fläche für die Regenrückhaltung ist das bestehende Regenrückhaltebecken zu erweitern und als erdgebundene Mulde anzulegen.“

Hinweis aus der TöB-Beteiligung:

Der Deich- und Hauptsielverband Dithmarschen meldet in seiner Stellungnahme vom 17.09.2018 keine Bedenken gegen die Planung an. Es wird darauf hingewiesen, dass evtl. notwendige planerische und bauliche Maßnahmen an den Verbandsanlagen zu Lasten des Antragstellers gehen, sollte der Fall eintreten, dass infolge der Bebauung erhöhte Abflussspenden aus Oberflächenwasser die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Verbandsanlage überschreiten.

2.3 Immissionsschutz

Straßenverkehr

Aufgrund des geringen Fahrzeugaufkommens auf den umgebenden Straßen sowie auf dem zukünftigen Betriebsgelände sind störende Immissionen durch den Straßenverkehr nicht zu erwarten. Momentan wird für den zukünftigen Betrieb von ca. 5- 10 zusätzlichen LKW/Woche ausgegangen.

Gewerbelärm

Die neuen Gebäude werden ausschließlich zur Lagerung von Produktionsmitteln und Produkten der ESCD GmbH genutzt. Die Anlieferung der Lagerware bzw. der Produktionsmittel erfolgt von der Jahnstraße über das Bestandsgelände. Auf dem Gelände selbst kommen nur Fahrzeuge mit max. 7,5 t zum Einsatz. Der Betrieb läuft nur wochentags in der Zeit von 6 - 20 Uhr. Somit kommt es zu keiner wesentlichen Lärmentwicklung für die angrenzende Wohnbebauung durch Fahrzeuge.

Der in den Hallen selbst entstehende Lärm ist bei Lagertätigkeiten i. d. R. sehr gering und zudem durch die Hallenwände ausreichend gedämmt. Die Hallentore sind meistens geschlossen. Außerhalb der Halle finden keine lärmintensiven Gewerbetätigkeiten statt.

Weitere Lärmquellen sowie Geruchsimmissionen in der näheren Umgebung sind aus der geplanten Gewerbenutzung nicht zu erwarten. Außenliegende Lärmquellen, wie Lüftungen o. ä. sind nicht geplant. Es wird nicht mit geruchsintensiven Stoffen gearbeitet.

2.4 Grünflächen und Ersatzpflanzungen

Die Flächen entlang des Grabens und angrenzend an das RRB werden als private Grünflächen festgesetzt. Diese sollen als Rasenfläche eingesät und regelmäßig gemäht werden. Das Becken selbst soll mit Vegetationselementen naturnah in die Freianlagenplanung eingebunden werden.

Ersatzpflanzungen:

Die 6 Eichen entlang der Jahnstraße müssen gefällt werden, ebenso die 15 Obstbäume im Plangebiet. Aus den Genehmigungen seitens des Kreises ergibt sich ein Bedarf von Ersatzpflanzungen für 20 Obstbäume. Da diese nicht im Plangebiet ersetzt werden können, wird im Durchführungsvertrag festgelegt, dass 26 Bäume (20 Obstbäume und 6 Eichen, StU= 16/18cm) im Verhältnis 1:1 als Ausgleich neu zu Pflanzen sind. Die Ersatzpflanzungen sollen auf der Hundefreilaufwiese im Bürgerpark erfolgen (siehe Kap. 3.1). Für die Ersatzpflanzungen der Obstbäume wird empfohlen keine Ertragssorten sondern Wildobstsorten zu verwenden, da der Pflegeaufwand erheblich geringer ist.

Der Naturschutzbehörde sind die vertraglichen Regelungen und die Durchführung der Maßnahmen nachzuweisen.

2.5 Nachrichtliche Übernahmen

Nach § 9 (6) BauGB werden folgende Regelungen nach anderen Gesetzen nachrichtlich übernommen:

Das Plangebiet liegt in einem Denkmalsbereich gemäß § 2 (3) Nr. 3 DSchG SH "Ehemalige belegte oder bestehende Warftengruppe"

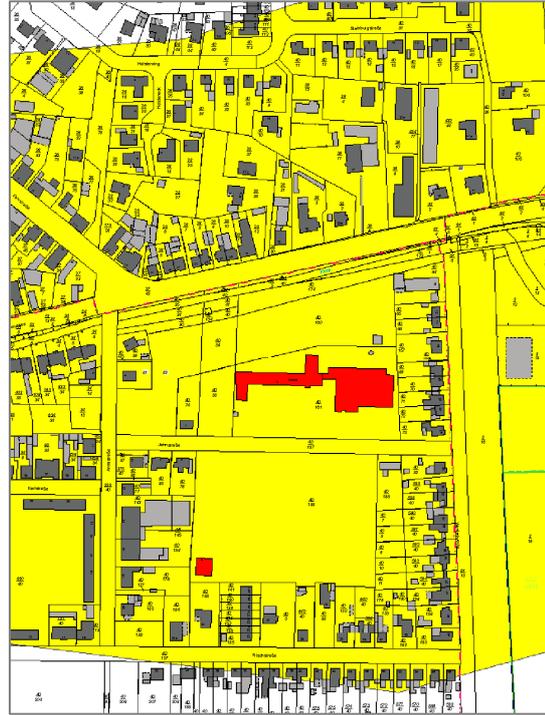


Abbildung 9: Auszug Denkmalsbereich „Ehemalige belegte oder bestehende Warftengruppe“

2.6 Hinweise

a) Gemäß § 15 (1) Denkmalschutzgesetz des Landes Schleswig-Holstein (DSchG S-H, 2015) gilt:

„(1) Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies 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.“

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

c) 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.

d) Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

e) Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadtverwaltung Brunsbüttel, Bauamt - Fachbereich III - Zimmer 108, Albert- Schweitzer- Straße 9 in 25541 Brunsbüttel während der Dienstzeiten eingesehen werden.

Hinweise aus der TöB Beteiligung:

Aufgrund der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde vom 26.09.2018 wird folgende Bauzeitenregelung als Hinweis übernommen:

f) Alle Bautätigkeiten, darunter fallen die Baufeldfreimachung /bauvorbereitende Maßnahmen einschließlich Baumfällungen **finden außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09) der wertgebenden Arten** (Bodenbrüter, Brachearten u. Gehölzbrüter) **statt**. Falls die Arbeiten nicht außerhalb der Brutzeit der wertgebenden Arten erfolgen können, sind als Vermeidungsmaßnahmen vorzusehen:

- Die Baufeldräumung findet vor Beginn der o.g. Brutzeit (1.März bis 30 September) von Anfang Oktober bis Ende März statt.
- Die vorzeitige Baufeldräumung mit anschließendem kontinuierlichem Baubetrieb stellt hinreichend sicher, dass während der Bauzeit keine Ansiedlungen von Brutvögeln erfolgen.
- Fällt der Baubeginn bzw. die Baufeldräumung in die Brutzeit, so hat eine entsprechend zertifizierte Umweltbaubegleitung sicher zu stellen, dass es durch die Arbeiten nicht zur Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände kommt.

3. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANS

3.1 Durchführungsvertrag

Im Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Brunsbüttel und dem Vorhabenträger verpflichtet sich der Vorhabenträger gem. § 12 Abs. 1 BauGB zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen innerhalb von zwei Jahren und zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten sowie der Kosten für die Ausgleichspflanzungen. Hier sind im Bürgerpark auf dem Flurstück 650 der Flur 101, Gemarkung Brunsbüttel insgesamt 26 Bäume (20 Obstbäume und 6 Eichen) zu pflanzen.

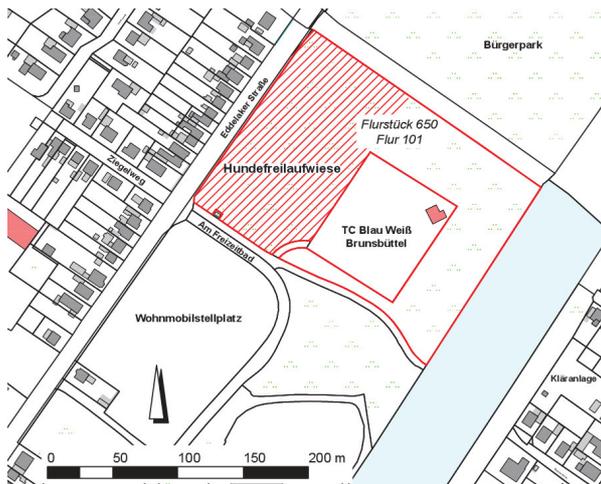


Abb. 10: Fläche f. Ersatzpflanzungen (Bürgerpark, Hundefreilaufwiese)

Darüber hinaus übernimmt der Vorhabenträger die Kosten für die Instandsetzung des Fußballplatzes nördlich des Kindergartens an der Jahnstraße als Ersatz für den wegfallenden Bolzplatz.

Zudem verpflichtet sich der Vorhabenträger, die in den Hinweisen zur Satzung benannten Regelungen hinsichtlich der Bauzeiten (Kap. 2.6) einzuhalten.

Der Vertrag selbst ist nicht Bestandteil der Planunterlagen und wird zwischen Vorhabenträger und der Stadt Brunsbüttel bis spätestens zum Satzungsbeschluss abgeschlossen. Spätestens bis dahin muss der Vorhabenträger außerdem nachweisen, dass er Eigentümer des Grundstückes ist bzw. uneingeschränkt darüber verfügen kann.

3.2 Baugrund

Die Fa. GEO-Rohwedder wurde im Juli 2015 beauftragt, für das Vorhaben im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 70 ein Baugrundgutachten mit Gründungsempfehlungen zu erstellen. Da der Bereich unmittelbar neben dem Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 70 A liegt, sind hier die gleichen Bodenverhältnisse anzunehmen.

Das Gutachten kommt zu folgenden Ergebnissen:

1. Es handelt sich um marschübliche, weichplastische Kleiböden mit Aufschüttungen zwischen 0,3 bis 0,45 m Höhe;
2. Bei einer Gründung sind Bauwerkssetzungen in einer Größenordnung von ca. 8 – 10 cm in Kauf zu nehmen oder eine Tiefgründung mit Ramppfählen von ca. 25 – 26 m Länge durchzuführen;
3. Bei einer Flachgründung sind 1,2 - 1,3 m Bodenabtrag vorzunehmen und dann ein kiesiger Ersatzboden als Baugrund einzubringen; zwischen

Aushubende und Ersatzboden ist ein kräftiges Geotextil mit einem Flächengewicht von mind. 320 g/m² einzubringen.

4. Die Sockeloberkante sollte mind. 0,3 m über endgültigem Geländeniveau liegen und die Bauwerke sollten gegen drückendes Wasser und aufstauendes Sickerwasser gesichert werden.

Außerdem werden umfangreiche Empfehlungen für die Gründung auch der Verkehrsflächen ausgesprochen und Abnahmen durch die GEO-Rohwedder empfohlen.

3.3 Kosten

Die Kosten des Vorhabens trägt insgesamt der Vorhabenträger. Konkrete Angaben liegen z. Zt. noch nicht vor.

Der Stadt Brunsbüttel entstehen keine Kosten durch die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 70 A.

3.4 Städtebauliche Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst ca. 9500 m².

	Bestand	Planung
	Fläche in m ²	
Hauptgebäude	0	4.800
- Betriebsgebäude	0	4.800
Nebenanlagen	0	2.100
Stellplätze, Zufahrt, Rangierflächen (max.)	0	2.100
Grünflächen	9.000	1.550
Rasen / Bolzplatz	2.300	0
sonst. Grünflächen	4.300	1.550
Obstwiese	2.400	0
Fläche für die Regenrückhaltung	500	1.050
Graben und Regenrückhaltemulde	500	1.050
Summe	9.500	9.500

Brunsbüttel, den 12.12.2018



Stadt Brunsbüttel
Der Bürgermeister

A handwritten signature in blue ink, which appears to read "Martin Schmedtje".

Martin Schmedtje

Abbildungsverzeichnis

	Seite
<i>Abbildung 1: Ausschnitt B-Plan Nr. 21</i>	6
<i>Abbildung 2: Ausschnitt FNP (Neubekanntmachung)</i>	6
<i>Abbildung 3: Ausschnitt FNP mit Anpassung</i>	6
<i>Abbildung 4: Küstenhochwasser mit geringer Wahrscheinlichkeit</i> <i>(HW200) (ohne Maßstab)</i>	8
<i>Abbildung 5: Küstenhochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit</i> <i>(HW100) (ohne Maßstab)</i>	8
<i>Abbildung 6: Auszug aus dem Landschaftsplan Stadt Brunsbüttel (2003)-Bestand</i> ...10	
<i>Abbildung 7: Auszug aus dem Landschaftsplan Stadt Brunsbüttel (2003)-Konflikte</i> ..11	
<i>Abbildung 8: Stadtkartenauszug mit Abstandsradius von 1.550 m um das Plan-</i> <i>gebiet, unmaßstäblich (Quelle: GIS der Stadt Brunsbüttel, 2018)</i>12	
<i>Abbildung 9: Auszug Denkmalbereich „Ehemalige belegte oder bestehende</i>18 <i>Warftengruppe</i>	
<i>Abb. 10: Fläche f. Ersatzpflanzungen (Bürgerpark, Hundefreilaufwiese)</i>20	

Tabellen

Tabelle 1 – Verfahrensstand.....	5
----------------------------------	---

