

Stadt Brunsbüttel

Bebauungsplan Nr. 73

„Sondergebiet Koogstraße Nr. 108, zwischen der Schillerstraße
und der Schleusenanlage Nord“

Begründung

Verfahren gemäß § 13a BauGB



NWP • Planungsgesellschaft mbH • Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Escherweg 1 • 26121 Oldenburg
Postfach 3867 • 26028 Oldenburg
Telefon 0441/97 174 0 • Telefax 0441/97 174 73



INHALT

1. GRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES	2
1.1 Rechtsgrundlagen	2
1.2 Geltungsbereich der Planung	2
1.3 Beschreibung des Plangebietes	2
1.4 Planungsrahmenbedingungen	3
2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	4
3. VERFAHREN	5
4. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	6
4.1 Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.....	6
4.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	6
4.3 Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO	7
4.4 Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB.....	7
5. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG:	7
5.1 Grundsätze der Raumordnung	7
5.2 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB).....	8
5.3 Belange des Umweltschutzes einschließlich des Natur- und Artenschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	10
5.4 Belange des Denkmalschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)	12
5.5 Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	13
6. ERGÄNZENDE ANGABEN	14
6.1 Städtebauliche Flächenbilanz	14
6.2 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	14
 Abb. 1 Auszug <i>rechtswirksamer Flächennutzungsplan mit zukünftiger Darstellung</i>	3
Abb. 2 Auszug Entwicklungs- und Planungskonzept des Landschaftsplans der Stadt Brunsbüttel.....	4
 Anlage 1 Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 73 der Stadt Brunsbüttel, Hamburg, 17.01.2014	
Anlage 2 „Ökopool“: Pflege- und Entwicklungskonzept für Ausgleichsflächen der Stadt Brunsbüttel, „An der Elbe“, UAG, Februar 2005	

1. GRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES

1.1 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung in der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung in der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

1.2 Geltungsbereich der Planung

Das Plangebiet liegt südlich des Grundstücks Koogstraße 108 (Flurstück 9/7) und umfasst Teile des Flurstück 270. Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 3.517 m².

Der Bebauungsplan wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden durch das Grundstück Koogstraße Nr.108
- im Osten durch das Grundstück an der Schleuse Nord mit Atrium und Parkplätzen (Flurstück 9/8 der Flur 114),
- im Süden durch das Grundstück Schillerstraße Nr. 9 (Flurstück 270 der Flur 115) und
- im Westen durch die Grundstücke Schillerstraße Nr.1 bis 7 und Koogstraße Nr. 106.

1.3 Beschreibung des Plangebietes

□ Siedlungs- und Erschließungsstrukturen

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine brachliegende Gartenfläche eines innerstädtischen Grundstückes, das mit einer vormals zu Wohnzwecken genutzten Villa samt Nebenanlagen bebaut ist. Die die Gebäude umgebenden brachliegenden Gartenflächen werden durch alten Baumbestand geprägt. Das Grundstück wird über die Koogstraße erschlossen.

Im Westen schließen sich weitere Wohngrundstücke an der Schillerstraße samt Gärten an, nördlich verläuft die Koogstraße. Auf dem südlich des Plangebietes gelegenen Grundstück befanden sich bis Ende 2012 mehrere Tennisplätze. Im Osten ist der Nord-Ostsee-Kanal samt Schleuse gelegen. Für die unmittelbar östlich des Plangebietes angrenzenden, gehölzbestandenen Flächen sind Maßnahmen zum Hochwasserschutz planfestgestellt. In diesem Bereich befindet sich eine Deichverwaltung, die bis zu 6 m über dem Plangebietsniveau liegt.

Das Plangebiet ist an die Ver- und Entsorgungsnetze der Stadt Brunsbüttel angeschlossen. Die Leistungsfähigkeit der einzelnen Netze muss überprüft und gegebenenfalls entsprechend neuer Konzepte ergänzt werden.

1.4 Planungsrahmenbedingungen

☐ Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Brunsbüttel stellt den Bereich als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hafen dar. Die Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem FNP ist gegeben.

Die oben beschriebene Darstellung des Flächennutzungsplanes entspricht der nunmehr verfolgten Planungskonzeption.

Abb. 1 Auszug rechtswirksamer Flächennutzungsplan mit zukünftiger Darstellung



☐ Bebauungspläne oder sonstige städtebauliche Satzungen

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Die Flächen nördlich der Koogstraße liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 43 „Gustav-Meyer-Platz / Yachthafen“. Dieser Plan setzt neben Misch- und Allgemeines Wohngebiet, entlang des Nord-Ostsee-Kanals ein Sondergebiet Hafen fest. Im Mischgebiet ist eine Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Zulässig ist vorwiegend eine offene, zwei bis dreigeschossige Bebauung. Für das Allgemeine Wohngebiet ist eine Grundflächenzahl von 0,3 mit einer offenen überwiegend zweigeschossigen Bebauung festgesetzt.

□ Relevante Fachplanungen z.B. Planfeststellungen

Im Entwicklungs- und Planungskonzept des Landschaftsplans der Stadt Brunsbüttel ist im Verlauf der Schillerstraße und Koogstraße ein Landschaftserlebnispfad vorgesehen.

Die vorliegende Planung steht der Umsetzung der landschaftsplanerisch vorgesehenen Entwicklungsziele nicht entgegen.

Abb. 2 Auszug Entwicklungs- und Planungskonzept des Landschaftsplans der Stadt Brunsbüttel



2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Die Stadt Brunsbüttel plant für den Innenstadtbereich zwischen Koogstraße, Schillerstraße und Schleusenanlage Nord die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 73 „Sondergebiet Koogstraße Nr. 108, zwischen der Schillerstraße und der Schleusenanlage Nord“.

Ursprünglich sollte das gesamte Grundstück Koogstraße Nr. 108 überplant werden. Bei den Beratungen im Bauausschuss am 21.01.2014 wurde jedoch entschieden, den nördlichen Teil des Grundstückes, mit dem vorhandenen Wohngebäude und den Nebenanlagen aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 73 herauszunehmen.

Auf der verbleibenden Fläche, dem ehemaligen Garten, soll ein Neubau zur künftigen Unterbringung des Bundespolizeireviere Brunsbüttel planungsrechtlich vorbereitet und gesichert werden.

Die Verkehrsanbindung des Grundstückes ist über eine Zufahrt von der Schillerstraße, nördlich der ehemaligen Tennisplätze, geplant.

Nutzungen mit nächtlichem Ruhebedarf von Übernachtungsstätten sollen im Plangebiet auf Grund der vorhandenen Immissionsbelastung durch den Schiffsverkehr nicht ermöglicht werden. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist darauf zu achten, dass in dem Reviergebäude der Bundespolizei keine Bereitschaftsübernachtungsräume geplant werden.

3. VERFAHREN

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 73 „Sondergebiet Koogstraße Nr. 108, zwischen der Schillerstraße und der Schleusenanlage Nord“ der Stadt Brunsbüttel soll nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Der zum 01.01.2007 neu in das Baugesetzbuch aufgenommene § 13a BauGB regelt das Verfahren und die Zulässigkeit von Bebauungsplänen der Innenentwicklung.

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, wird ein „beschleunigtes Verfahren“ eingeführt.

Diese Bebauungspläne unterliegen keiner förmlichen Umweltprüfung. Sie dürfen im Hinblick auf die Vorgaben der sog. UP-Richtlinie der EU in ihrem Geltungsbereich grundsätzlich nur eine **Grundfläche** von weniger als 20.000 m² festsetzen; bei einer Grundfläche von 20.000 bis weniger als 70.000 m² muss die Gemeinde auf Grund einer Vorprüfung des Einzelfalls zu der Einschätzung gelangt sein, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat. Zudem darf der Bebauungsplan nicht einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und es dürfen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Fauna-Flora-Habitat- und Vogelschutzgebieten bestehen.

Die grundsätzliche Voraussetzung für die Anwendbarkeit des § 13a BauGB liegt in diesem Fall vor. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 3.517 m². Die zu realisierende Grundfläche im Plangebiet beträgt nach § 19 Abs.2 BauNVO rd. 335 m². Damit wird der Schwellenwert von 20.000 m² nicht überschritten.

Der Bebauungsplan unterliegt zudem weder der Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVP-Gesetz des Bundes oder des Landes Schleswig-Holstein noch bestehen Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Fauna-Flora-Habitat- und Vogelschutzgebieten. Damit sind die Voraussetzungen für ein Verfahren nach § 13a BauGB gegeben.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Eine Verkürzung des Verfahrens ist nicht beabsichtigt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wird abgesehen (§13 Abs. 3 BauGB).

Tab.1 Daten zum Verfahrensablauf

28.08.2013	Aufstellungsbeschluss
16.09.2013	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
26.03.2014	Beschluss zur Öffentlichen Auslegung in Verbindung mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
15.04.2014	Bekanntmachung der öffentlichen
23.04. bis 26.05.2014	Öffentliche Auslegung
Anschreiben am 14.04.2014 Beteiligung bis 26.05.2014	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
	Satzungsbeschluss durch den Rat

4. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

4.1 Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Als Art der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan ein sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Abs. 1 BauNVO fest. Innerhalb des sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung SO Hafen/Bundespolizei ist die Errichtung eines Dienstgebäudes der Bundespolizei zulässig.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Büro-, Verwaltungs- und Lagerräume im baulich-räumlichen Zusammenhang mit dem Gebäude der Bundespolizei erlaubt. Ferner sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche Nebenanlagen die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, fernmeldetechnische Anlagen, Wasser sowie Anlagen, die der Abwasserbeseitigung dienen und Stellplätze zulässig.

Nutzungen mit nächtlichem Ruhebedarf von Übernachtungsstätten sollen im Plangebiet auf Grund der vorhandenen Immissionsbelastung durch den Schiffsverkehr und den Gustav-Meyer-Platz nicht ermöglicht werden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine Grundflächenzahl von 0,35 festgesetzt. Insgesamt ergibt sich damit eine Versiegelung von ca. 900 m² des Plangebietes. In der Grundflächenzahl ist neben den baulichen Anlagen, einschließlich möglicher Nebenanlagen, ein zusätzliches Maß an Versiegelung durch die Anlage der Stellplatzflächen mit ihren Zufahrten berücksichtigt.

Die Versiegelung der nach §§ 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommenen Fläche durch die in diesem Bereich verlaufende geplante Zuwegung ist bei der Berechnung der Grundfläche nicht zu berücksichtigen.

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe definiert. Die Gestaltung der Gebäude kann somit flexibel durchgeführt werden.

Gemäß § 16 (3) Nr.2 BauNVO in Verbindung mit § 18 (1) BauNVO wird die maximal zulässige Gebäudehöhe (höchster Punkt der Dachkonstruktion) baulicher Anlagen auf 9 m festgesetzt. Für die im Geltungsbereich festgesetzten Gebäudehöhen (GH) gilt als untere Bezugsebene die Fahrbahnoberkante der zur Erschließung des einzelnen Grundstücks dienenden angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche (gemessen in der Mitte der Fahrbahn im rechten Winkel zum Gebäude). Als oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe gilt der höchste Punkt der Dachkonstruktion.

Gemäß § 9 (3) BauGB darf die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens - gemessen in der Mitte des Gebäudes - nicht mehr als 0,50 m über der Fahrbahnoberkante der zur Erschließung des jeweiligen Baugrundstückes dienenden Straßenverkehrsfläche (gemessen in der Mitte der Fahrbahn im rechten Winkel zum Gebäude) liegen.

Zusätzlich zu den o.g. Höhen werden für technische Bauteile zusätzliche Höhenfestsetzungen getroffen. Gemäß § 16 (5) BauNVO in Verbindung mit § 31 Abs. 1 BauGB kann im Sondergebiet SO die festgesetzten Gebäudehöhen durch notwendige Antennenanlagen um bis zu 3 Meter überschritten werden.

4.3 Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgelegt. Diese orientieren sich an der geplanten Bebauung auf dem Grundstück.

4.4 Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Innerhalb des Sondergebietes wird, entsprechend der umgebenden vorhandenen Bebauung, eine offene Bauweise festgesetzt.

5. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG:

5.1 Grundsätze der Raumordnung

Im Regionalplan 2005 ist Brunsbüttel als Nahbereich im Kreis Dithmarschen mit der Funktion eines Entwicklungs- und Entlastungsortes dargestellt. Ferner wird im Regionalplan ausgeführt, dass die Lage der Stadt Brunsbüttel an den beiden internationalen Wasserstraßen Elbe und Nord-Ostsee-Kanal sowie die vorhandenen Häfen wirtschaftliche Entwicklungsmöglichkeiten bietet, die auf der Basis attraktiver Konzepte auszubauen sind.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden entsprechende Möglichkeiten in der Stadt geschaffen. Raumordnerische Belange stehen der Planung nicht entgegen.

5.2 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

Immissionsschutz

Im Rahmen des Verfahrens muss sichergestellt werden, dass die durch die geplante Nutzung bewirkten Schallimmissionspegel den gesetzlichen Vorgaben entsprechen.

Für die schalltechnische Beurteilung der Situation wurde der TÜV Nord beauftragt, eine entsprechende schalltechnische Untersuchung durchzuführen¹. Das Lärmgutachten wurde für das gesamte Grundstück Koogstraße Nr. 108 erstellt. Im Planentwurf waren die Flächen als SO1 und SO2 festgesetzt.

Im Laufe des Verfahrens wurde der Geltungsbereich um das Gebiet SO2 (WSA- Villa) gekürzt. Das Lärmgutachten wurde nicht angepasst, da es zu keinen Veränderungen für das Gebiet SO1 führen würde. Es behält weiterhin seine Gültigkeit für das verbleibende Sondergebiet.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung kommt der Gutachter zu folgenden Ergebnissen:

(...)

„Verkehrslärmeinwirkung auf das Plangebiet

Datengrundlage: Für den Kfz-Verkehr auf dem Straßenzug Koogstraße (Südostteil) kann auf eine Verkehrsmengenprognose zum Horizontjahr 2020 aufgebaut werden, welche auf knapp 2.500 Kfz/24h führt. Dieser Verkehr fließt überwiegend vorfahrtsfolgend zur Ostermoorstraße ab, weswegen für die Schillerstraße sowie die abgesetzte Fortsetzung der Koogstraße zur Schleuse ein Bruchteil von je ca. 20% als voll ausreichende Schätzung angesetzt wird (überwiegend Quell- und Zielverkehre).

Der Wasserstraßenverkehr der Berufsschifffahrt im Bereich der nahen Hauptschleusen des Nord-Ostsee-Kanals wird auf Basis der jüngeren Statistik mit 72 Durchfahrten zur Tageszeit (von 6-22 Uhr) und 36 Durchfahrten zur Nachtzeit (22 - 6 Uhr) incl. Prognosevorhalt angesetzt (d.h. 39.500 Schiffsbewegungen in 365 Tagen bei näherungsweise Gleichbelegung von Tag- und Nachtstunden). Da hierzu keine schallmeßtechnische Beobachtung des Schleusungsablaufs vorliegt, gehen wir absprachegemäß von der Annahme eines ähnlichen Geräuschaufkommens wie bei freien Durchfahrten auf Hauptwasserwegen aus. Hierfür legen wir den empfohlenen Prognoseansatz der DIN 18005-1 zugrunde, welcher auch Erfahrungswerten aus TÜV-Messungen für freie Durchfahrten entspricht. Ergänzend wird für die Leerlaufgeräusche der Schiffsdiesel während der Schleusungsdauer, welche ein Vielfaches einer Durchfahrdauer beträgt, ein diesbezüglicher Emissionsansatz angerechnet. Die Höhenverhältnisse zwischen Kanal-/Schleusenbecken, Deichlinie und Plangebiet wurden im Rechenmodell nachgebildet; hiernach ist mit einer leichten Schallabschirmung für typische Emissionsschwerpunkthöhen auf Seeschiffen zu rechnen.

Schutzziel: Im Plangebiet ist die Verkehrslärmimmission an der bestehenden Villa und dem konkret geplanten Reviergebäude nach Tageszeitkriterien zu beurteilen. Nutzungen/Neubauten mit nächtlichem Ruhebedarf von Übernachtungsstätten sollen im Plangebiet nicht ermöglicht werden; insbesondere sind im geplanten Reviergebäude keine Bereitschaftsübernachtungsräume vorgesehen. Der für die SO-Ausweisung angestrebte Schutzgrad wurde in Ansprache

1 Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 73 der Stadt Brunsbüttel, Hamburg, 17.01.2014

mit der Stadt Brunsbüttel auf den Schallimmissionsrichtwert 60 dB(A), dem Tageszeit-Richtwert für Mischgebiete, für tags wie nachts festgelegt.

Ergebnis der Immissionsprognose: Im Ergebnis wird der Wert 60 dB(A) tags wie nachts im gesamten Plangebiet eingehalten. An den Gebäuden liegen tagsüber Beurteilungspegel bis 57 dB(A); hierbei überwiegt der Geräuscheintrag des veranschlagten Schiffverkehrs, insbesondere in Schleusenzeiten, den des Kfz-Verkehrs der Stadtstraßen deutlich. Der Anteil Stadtstraßen liegt an den dahin zugewandten Fassadenseiten tags wie nachts unter 50 dB(A), nachts bis 42 dB(A).

Da das Schutzziel eingehalten wird, sind keine Festsetzungen zum baulichen (passiven) Schallschutz im Bebauungsplan erforderlich. Bauübliche Ausführungen reichen aus.

Immissionen aus dem Plangebiet auf die Nachbarschaft

Revier der Bundespolizei / südliches Plangebiet:

Die hierzu einzige auf der Bauleitplanungsebene ersichtliche Schallquelle mit potentieller Nachbarschaftsrelevanz ist der Dienst- und Mitarbeiterparkplatz des Reviers nebst der Zufahrt von der Schillerstraße in normaler Dienstinutzung. Für die Bundespolizei am Kanal sind insbesondere keine regelmäßigen nächtlichen Alarmeinsätze der Revierfahrzeuge anzunehmen.

Für öffentliche Dienststellen der Krisenintervention (Polizei, Feuerwehr, THW etc.) besteht keine verbindliche schallimmissionsbegrenzende Anforderung. Wir erstellen eine Prognoseberechnung nach der Parkplatzlärmstudie (für gewerbliche Betriebsparkplätze) mit orientierender Beurteilung in Anlehnung an die TA Lärm. Das anzuwendende Schutzziel für die Wohnnachbarschaft an der Schillerstraße entspricht nach Einstufung der Stadt Brunsbüttel dem eines Allgemeinen Wohngebietes (WA-Gebiet), womit die Schallimmissionsrichtwerte 55 dB(A) zur Tageszeit und 40 dB(A) zur Nachtzeit betragen.

Die Auskünfte der Bundespolizeidirektion lassen für Mitarbeiter- und Dienstwagen- und Besucherverkehr rund 40 Pkw-Parkplatzbewegungen zur Tageszeit und etwa 8 Bewegungen zur Nachtzeit, davon 6 in der lautesten Nachtstunde zum Schichtwechsel um 5:45 Uhr, erwarten. Dies führt an den zum Dienstparkplatz und zur Straßeneinmündung nächstgelegenen Wohnhäusern für die Tageszeit auf max. 38 dB(A) incl. der erweiterten Ruhezeitzuschläge für Sonntage. Nachts wird in der lautesten Stunde (5-6 Uhr, Schichtwechsel) der Richtwert 40 dB(A) an allen Punkten eingehalten. Die relativ höchsten nächtlichen Beurteilungspegel ergeben sich für das Wohnhaus 'Schillerstraße 7' an der Straßeneinmündung der Revierzufahrt mit 36,5 dB(A) (10 5a) resp. 38,5 dB(A) (10 5b). An den übrigen Wohnhäusern liegen nachts 29 bis 33 dB(A) an. Für die übrigen Nachtstunden wird dabei kaum Verkehr erwartet, wodurch im Mittel über die gesamte Nachtzeit nur max. 32 dB(A) von Seiten des Reviers anliegen.

Insgesamt ist keine schalltechnische Unverträglichkeit mit der Nachbarschaft zu erwarten. (Zu empfehlen ist allerdings die schalltechnische Auslegung etwaiger technischer Anlagen außen am Gebäude, z.B. in einem Baugenehmigungsverfahren, auf nachzeitliche Irrelevanz zu beziehen.)“

Den nördlichen Teil des Grundstückes Koogstraße Nr. 108, der nicht durch den Bebauungsplan Nr. 73 überplant wird, bewertet der Gutachter wie folgt:

(...)

„Umnutzung Villa / nördliches Plangebiet:

Für die künftige Nutzung des baulichen Bestands und der zugehörigen Fläche soll im B-Plan mit einer SO-Gebietsausweisung ein Rahmen gesetzt werden; eine konkrete Nutzung ist jedoch noch nicht festgelegt oder zu antizipieren. Zum schalltechnischen Aspekt wurde für die Bauleit-

planungsebene eine Emissionskontingentierung der Teilfläche erwogen, aber als nicht geeignet bewertet. Falls sich eine schallrelevante Nutzung abzeichnen sollte, die insb. in einer Gastronomie mit Spätbetrieb bestehen könnte, wären die Immissionschutzanforderungen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens im Abgleich mit etwaig bestehenden Vorbelastungen konkret zu prüfen.

Anmerkung: Das Kontingentierungsziel einer gerechten oder zweckmäßigen Verteilung zwischen mehreren Gewerbegebietsfreiflächen ist hier nicht gegeben. Zudem stehen die Bedenken einer Fehlbindung von Emissionsrechten und einer konkurrierenden Doppelbestimmung eines SO-Gebietes grundsätzlich entgegen.

Insgesamt stehen dem Ausweisungsvorhaben aus der schalltechnische Untersuchung keine Konflikterwartungen entgegen, die diesbezügliche Festsetzungen erforderlich oder anzuraten sein ließen.“ (siehe dazu Anlage 1)

Altlasten

Der Stadt Brunsbüttel liegen keine Kenntnisse über Altablagerungen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 73 „Sondergebiet Koogstraße Nr. 108, zwischen der Schillerstraße und der Schleusenanlage Nord“ vor.

Das Grundstück wird nicht im Altlastenkataster der Stadt Brunsbüttel geführt. Es sind darüber hinaus keine Nutzungen aus der Vergangenheit bekannt, die Rückschlüsse auf Verunreinigungen des Untergrundes zulassen würden.

Sollten bei Bauarbeiten dennoch Hinweise auf Altlasten entdeckt werden, ist dies der Unteren Abfallentsorgungsbehörde des Kreises Dithmarschen unverzüglich anzuzeigen.

5.3 Belange des Umweltschutzes einschließlich des Natur- und Artenschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 73 „Sondergebiet Koogstraße Nr. 108, zwischen der Schillerstraße und der Schleusenanlage Nord“ wird gemäß § 13a BauGB aufgestellt und erfüllt die Maßstäbe zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach §13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB (s. Abschnitt 1). Gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB sind bei diesem Verfahren

- eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB
- ein Umweltbericht gemäß § 2a
- Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB,
- eine zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB und
- eine Überwachung (Monitoring) nach §4c BauGB

nicht erforderlich. Die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB sind jedoch zu berücksichtigen.

Bestand

Das Plangebiet ist Teil eines innerörtlichen Grundstückes. Der Bereich ist durch brachliegende Gartenflächen mit altem Baumbestand geprägt. Neben Ziergehölzen finden sich u.a. alte Obstbäume, Buchen, Ahornbäume, Linden, Kastanien und einzelne Nadelbäume.

Der nördliche Teil des Grundstückes liegt nicht im Geltungsbereich. Diese Fläche ist mit einer vormals wohngenutzten Villa samt Nebenanlagen bebaut.

Mit der vorliegenden Planung wird ein Baufenster und Flächen für Stellplätze im südlichen Grundstücksteil ausgewiesen. Zudem wird eine Zuwegung zur Schillerstraße ermöglicht.

5.3.1 Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft, Eingriffsregelung

Bei Umsetzung der Planung werden die Gartenflächen teilweise bebaut und versiegelt, zudem müssen einige Altbäume gefällt werden. Weiterhin ist davon auszugehen, dass die verbleibenden Freiflächen wieder einer gärtnerischen Gestaltung unterfallen.

Die zusätzlichen Bodenversiegelungen und die Fällung von Altgehölzen werden als erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung eingestuft. Sie sind jedoch auf das zur Verwirklichung der Planungsziele erforderliche Ausmaß begrenzt. Da in Bebauungsplan-Verfahren nach § 13a BauGB, in denen eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird, die mit der Planung vorbereiteten Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten, werden keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Die Stadt Brunsbüttel kommt den Vermeidungspflichten im Sinne der Eingriffsregelung insofern nach, als sie eine Grundflächenzahl von 0,35 festsetzt und damit den Umfang der zulässigen Versiegelungen innerhalb des Sonstigen Sondergebietes auf 1.344 m² begrenzt. Zudem werden die Festsetzungen zur überbaubaren Fläche und zur Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen so getroffen, dass die im südwestlichen Grundstücksteil vorhandenen Altbaumbestände nicht betroffen sind.

Darüber hinaus ist für den Bereich bereits im Flächennutzungsplan eine Darstellung als Sonstiges Sondergebiet getroffen. Maßnahmen zur Nachverdichtung des Innenbereichs wird durch § 1a Abs. 3 BauGB ein hohes Gewicht beigemessen, auch um Eingriffe im Außenbereich zu vermeiden. Die Stadt Brunsbüttel misst hier der Entwicklung der innerhalb des Siedlungszusammenhangs gelegenen Fläche zur Unterbringung des Bundespolizeireviere Brunsbüttel ein höheres Gewicht bei als dem vollständigen Erhalt des Baumbestandes.

Der Umfang des Verlustes des alten Baumbestandes lässt sich nicht abschließend festlegen. Neben den im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen und Stellplatzanlagen betroffenen Gehölze (insbesondere relevant: diverse Obstbäume, Hängebuche, Tanne) sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche diverse weitere Altbäume vorhanden. Hier sind weitere Flächeninanspruchnahmen für Nebenanlagen sowie Flächenbefestigungen im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans zulässig, die lagemäßig nicht geregelt werden. Insoweit ist auch nicht abschließend festgelegt, ob bzw. in welchem Umfang hierdurch weitere Altbäume betroffen sind.

Mehrere Altbäume sind zudem im Bereich der Zufahrt vorhanden, diese werden ebenfalls verloren gehen. Dieser Bereich ist jedoch bereits als Unterhaltungsstreifen ausgewiesen und wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Die hier zu erwartenden Gehölzverluste sind somit nicht der vorliegenden Planung anzurechnen.

Unter Würdigung der besonderen Bedeutung der Altbaumbestände sieht die Stadt Brunsbüttel Ausgleichsmaßnahmen im städtischen Flächenpool „An der Elbe“ vor. Hier werden Maßnahmen im Umfang von 1.344 m² der vorliegenden Planung zugeordnet. Eine diesbezügliche textliche Festsetzung ist hierzu erfolgt.

5.3.2 Belange des besonderen Artenschutzes

Die Bestimmungen zum besonderen Artenschutz gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG untersagen konkret schädigende Handlungen für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten. Die Verbote werden durch die Bauleitplanung nicht unmittelbar berührt. Im Rahmen der Planung ist jedoch zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Bestimmungen die Realisierung der Planung dauerhaft hindern könnten und somit eine Nichtigkeit des Bauleitplans bewirken würden.

Im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens hat keine systematische örtliche Bestandserfassung von artenschutzrechtlich relevanten Arten stattgefunden. Anhand der örtlichen Biotop- und Nutzungsstrukturen ist das Vorkommen siedlungstoleranter Vogel- und Fledermausarten zu erwarten. Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser Tierarten können sowohl in den Gehölzbeständen als auch an den Gebäuden vorkommen. Besonders stöempfindliche Tiervorkommen sind aufgrund der vorhandenen Siedlungsnutzungen nicht zu erwarten. Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Pflanzenarten können anhand der Standortverhältnisse ausgeschlossen werden.

Im Hinblick auf die unumgänglichen Fällungen älterer Gehölze ist nicht auszuschließen, dass Vogel-Brutplätze oder Fledermaus-Quartiere betroffen sind.

Um dennoch mögliche artenschutzrechtliche Konflikte bereits im Vorfeld zu vermeiden, werden folgende Regelungen ergänzend in die Planung aufgenommen:

Durch eine textliche Festsetzung wird festgelegt, dass innerhalb des Plangebietes mindestens fünf Vogelnistkästen und mindestens fünf Ersatzquartiere für gehölzbewohnende Fledermäuse an geeigneten Stellen zu installieren und dauerhaft zu erhalten sind. Die Vogelnistkästen und Fledermaus-Ersatzquartiere sind vor Beginn der Gehölzfällungen zu installieren. Die zur Anbringung geeigneten Stellen sind mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen. Abweichend dürfen mit Zustimmung der zuständigen Naturschutzbehörde einzelne oder alle Vogelnistkästen und Fledermaus-Ersatzquartiere auch außerhalb des Plangebietes angebracht werden.

Darüber hinaus werden der Planung 1.344 m² Maßnahmenfläche im Ökokonto „An der Elbe“ der Stadt Brunsbüttel zugeordnet. Dies entspricht dem Umfang der zulässigen Flächeninanspruchnahmen (Versiegelung/ Überbauung) innerhalb des Sonstigen Sondergebietes. Im Rahmen des Pflege- und Entwicklungskonzeptes für diesen Ökopool sind u.a. auch Maßnahmen zur Gehölzentwicklung einschließlich der Anlage von Streuobstwiesen vorgesehen.

Durch die beschriebenen Maßnahmen können Ersatzlebensräume sowohl für höhlenbrütende Vogelarten (Nistkästen) und gehölzbewohnende Fledermäuse (Ersatzquartiere) als auch für sonstige gehölzbrütende Vogelarten (Gehölzentwicklung im Ökopool) bereitgestellt werden.

5.4 Belange des Denkmalschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Bau- oder Bodendenkmäler bekannt. Sollten bei Bauarbeiten Bodendenkmäler entdeckt werden, ist dies der Stadt Brunsbüttel unverzüglich anzuzeigen.

Das **Archäologische Landesamt Schleswig-Holstein** weist darauf hin, dass im Hinblick auf die zukünftigen Aufgaben und Probleme mit der Sicherung des Hochwasser- und Küstenschutzes keine Ansprüche auf Entschädigungen oder Schutzvorkehrungen bei Schäden durch Hochwasserereignisse oder Küstenabbruch und keine Ansprüche auf Finanzierung oder Über-

nahme notwendiger Schutzmaßnahmen gegenüber dem Land Schleswig-Holstein geltend gemacht werden können.

Das potentiell signifikante Hochwasserrisiko gemäß EG-HWRM-RL wurde im Rahmen der Fortschreibung des Generalplans Küstenschutz 2012 sowie der Berichterstattung an die EU-Kommission bekanntgegeben.

5.5 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Grundstück Koogstraße Nr. 108 wird derzeit über die nördlich verlaufene Koogstraße erschlossen. Da der nördliche Teil des Grundstücks nicht überplant wird, ist eine neue Zufahrt erforderlich. Der südliche Teil des Grundstücks, auf dem das Bundespolizeirevier errichtet wird, erhält daher eine Zufahrt zur Schillerstraße, südlich des Grundstücks Schillerstraße 7.

Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze sind auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen.

Die Versorgung mit Strom, Wasser, Gas, Telekommunikation wird durch Anschlüsse an die bestehenden Netze gesichert. Das Schmutzwasser wird dem Schmutzwassersystem der Abwasserentsorgung Brunsbüttel GmbH (ABG) nach den Vorschriften der gültigen Abwassersatzung zugeführt. Das anfallende Niederschlagswasser wird gesammelt und in die Abwasserbeseitigungsanlagen der ABG zur Niederschlagswasserbeseitigung eingeleitet. Grundsätzlich ist damit eine Ver- und Entsorgungssicherheit gegeben.

Allerdings wird aufgrund des augenblicklich hohen Auslastungsgrades der Regenwasserkanalisation die maximale Regenwassereinleitmenge des Plangebietes auf 5 l/s*ha begrenzt. Die Einleitung des Schmutzwassers ist unproblematisch.

Die Stadtwerke Steinburg als Betriebsführer der Stadtwerke Brunsbüttel GmbH weisen darauf hin, dass geplante Leitungen mit den Versorgungsträgern entsprechend der bei der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen abzustimmen sind. Hingewiesen wird auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“.

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.

Im Bereich von Kabelverteilerschränken ist eine Trassenbreite von 1,5 m erforderlich.

Vor Baubeginn sind die Verlegung der Leitungen rechtzeitig mit den Stadtwerken abzustimmen.

Aus brandschutztechnischer Sicht sind folgende Hinweise von Relevanz:

1. Der Feuerwehr ist die Zufahrt und die Aufstellung mit ihren Einsatzfahrzeugen nach § 5 LBO, unter Berücksichtigung der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ zu ermöglichen.
2. Die einzelnen Löschwasserentnahmestellen zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung sollen nicht weiter als 70 -100 m von der geplanten Bebauung entfernt sein.
Bei der Errichtung neuer oder zusätzlicher Hydranten sind die Standorte im Vorwege mit den Fachdienst Brand- und Katastrophenschutz der Stadt Brunsbüttel abzustimmen.
3. Bei der Verwendung von Sperrpfosten ist die ortsübliche Schließung für den Rettungsdienst und der Feuerwehr vorzusehen und mit dem Fachdienst Brand- und Katastrophenschutz der Stadt Brunsbüttel abzustimmen.

6. ERGÄNZENDE ANGABEN

6.1 Städtebauliche Flächenbilanz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden folgende Flächen festgesetzt:

Größe des Plangebietes	ca. 3.517 m ²
Sondergebiet SO	ca. 2.560 m ²
Nach § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtl. übernommen	ca. 957 m ²

6.2 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Gemäß § 1 (7) BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander gerecht abzuwägen.

Nach dem „Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“ gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften über das vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 und 3 BauGB entsprechend.

Der betroffenen Öffentlichkeit wird im Rahmen einer Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Für die berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Die vorgebrachten Anregungen werden zum Abschluss des Verfahrens in den gemeindlichen Gremien erörtert und förmlich abgewogen.

Das Wasser- und Schifffahrtsamt Brunsbüttel weist darauf hin, dass die im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 73 der Stadt Brunsbüttel „Sondergebiet Koogstraße 108 zwischen der Schillerstraße und der Schleusenanlage Nord“ vorgesehene Bebauung in bautechnischer Hinsicht, wegen der Nähe zu den Ringdeichen der Schiffsschleusenanlage Brunsbüttel - vom WSA Brunsbüttel als bautechnisch schwierig angesehen wird.

Das WSA Brunsbüttel wird die Ringdeiche der Schiffsschleusenanlage, im Rahmen der Neu- und Umbaumaßnahmen der Schleusenanlage sowie zur Umsetzung der Hochwasserrichtlinie der Europäischen Gemeinschaft - „EG-HWRL“, einem Risikomanagement unterziehen. Bei einer Verstärkung der Ringdeiche sind, wegen der ungünstigen Baugrundverhältnisse in diesem Bereich, Bodenverdrängungen und/oder Grundbrüche letztendlich nicht auszuschließen.

Durch Bodenverdrängungen oder Grundbrüche könnte, bei einem nahe stehenden Gebäude, eine Pfahlgründung, die nur auf Vertikallasten bemessen wäre durch nicht kalkulierbare Horizontalkräfte belastet werden. Horizontalkräfte, die aus einer Bodenverdrängung infolge von Deichverstärkungen bzw. Erhöhungen entstanden sind - haben z.B. zum Einsturz des Getreidesilos am Lösch- und Ladeplatz Burg Nordseite geführt. Gebäudeschäden gab es auch bei Grundbrüchen im Rahmen der Verstärkungen des Elbdeiches bei St. Margarethen.

Durch den Vorhabenträger sind daher folgende Bedingungen einzuhalten:

- 1.) Die o. g. Risiken sind statisch zu berücksichtigen. Die Pfahlgründung des Gebäudes ist auch auf Horizontallasten zu bemessen.



- 2.) Wegen der Nähe zum Ringdeich und den anderen Anlagen der Schiffsschleusenanlage werden für die Herstellung der Pfahlgründung nur erschütterungsarme Herstellungsverfahren wie Bohrpfähle oder Teilverdrängungsbohrpfähle zugelassen.
- 3.) Das Wasser- und Schifffahrtsamt verlangt eine Vereinbarung mit dem Vorhabenträger, in der u.a. folgendes geregelt wird:

Wird das Gebäude bei Durchführung von Maßnahmen, die der Erfüllung der Aufgaben der WSV dienen beschädigt, kann der Vorhabenträger von der WSV Schadensersatz nur dann verlangen, wenn Beschäftigte oder Beauftragte der WSV den Schaden vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht haben. Bei mitwirkendem Verschulden gilt § 254 BGB. Gesetzliche Schadensersatzansprüche nach Art. 34 Satz 1 GG in Verbindung mit § 839 BGB bleiben unberührt.

Diese Hinweise betreffen ausschließlich Details, die im Rahmen einer nachfolgenden Genehmigung zu regeln sind.

Der **Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz** gibt allgemeine Hinweise zum Planverfahren.

Im Hinblick auf die zukünftigen Aufgaben und Probleme mit der Sicherung des Hochwasser- und Küstenschutzes wird darauf hingewiesen, dass durch diese Stellungnahme keine Ansprüche auf Entschädigungen oder Schutzvorkehrungen bei Schäden durch Hochwassereignisse oder Küstenabbruch und keine Ansprüche auf Finanzierung oder Übernahme notwendiger Schutzmaßnahmen gegenüber dem Land Schleswig-Holstein geltend gemacht werden können.

Das potentiell signifikante Hochwasserrisiko gemäß EG-HWRM-RL wurde im Rahmen der Fortschreibung des Generalplans Küstenschutz 2012 sowie der Berichterstattung an die EU-Kommission bekanntgegeben (<http://umwelt.schleswig-holstein.de>).

Brunsbüttel, den 10.07.2014



(Stefan Mohrdieck)

Bürgermeister