

Bebauungsplan Nr. 93

„Gewerbegebiet nördlich der Westerbütteler Straße bis zum Fleth“ der Stadt Brunsbüttel



Begründung

Entwurf

Stand: 18.09.2024

INHALTSVERZEICHNIS

I. Begründung, städtebaulicher Teil

1.	<u>Lage und Umfang des Bebauungsplangebiets</u>	3
2.	<u>Planungsanlass und Planungsziel</u>	4
3.	<u>Landes-, Regional- und Ortsplanung</u>	4
4.	<u>Städtebaulicher Entwurf</u>	8
5.	<u>Festsetzungen</u>	9
6.	<u>Abstände/ Störfallverordnung</u>	15
7.	<u>Immissionen</u>	17
	a) <u>Lärm</u>	17
	b) <u>Stäube</u>	17
	c) <u>Gerüche</u>	17
	d) <u>Altlasten</u>	17
	e) <u>Licht</u>	17
8.	<u>Eingriffs/ Ausgleichsregelung im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB</u>	17
9.	<u>Artenschutz und NATURA 2000</u>	18
10.	<u>Beteiligung von Kindern und Jugendlichen an der Planung</u>	18
11.	<u>Verkehrerschließung</u>	18
12.	<u>Ver- und Entsorgung</u>	18
	a) <u>Wasserversorgung</u>	18
	b) <u>Abwasserbeseitigung</u>	18
	c) <u>Oberflächenentwässerung</u>	18
	d) <u>Elektrische Versorgung und Gasversorgung</u>	19
	e) <u>Abfallentsorgung</u>	19
	f) <u>Feuerlöscheinrichtungen</u>	19
	g) <u>Telekommunikationsleitungen</u>	20
	h) <u>Weitere Rohstoffleitungen</u>	20
13.	<u>Flächenverteilung</u>	20
14.	<u>Sonstige öffentliche Belange</u>	20
	a) <u>Landeskriminalamt (Kampfmittelräumdienst)</u>	20
	b) <u>Denkmalschutz</u>	21
	c) <u>Hochwasserschutz</u>	22
	d) <u>Bergrechtsgebiete und Bergbauberechtigungen</u>	24
15.	<u>Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens</u>	24
	Abbildungsverzeichnis.....	25

I. Begründung, städtebaulicher Teil

1. Lage und Umfang des Bebauungsplangebiets

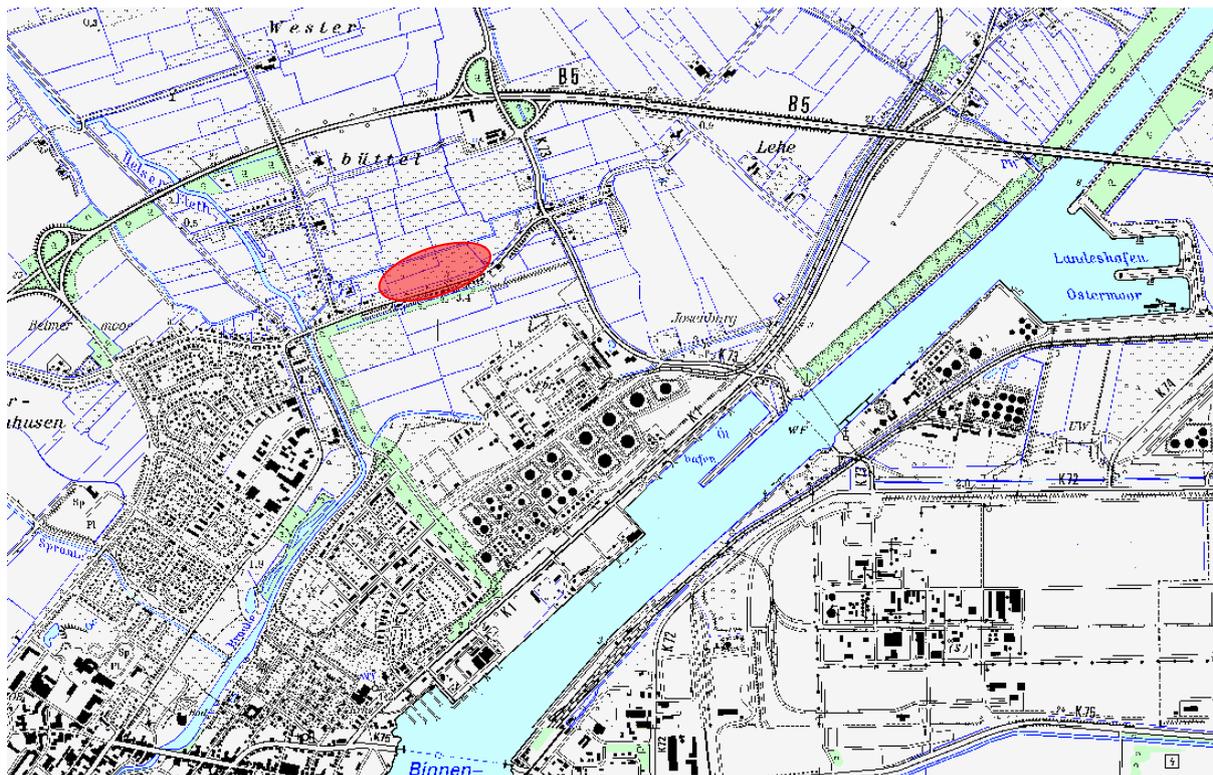
Das Bebauungsplangebiet liegt im Norden des Stadtgebiets und südlich der Anschlussstelle Brunsbüttel Nord der Bundesstraße 5. Es schließt im Osten an die im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 51 geplante Innenstadtentlastungsstraße an und liegt zwischen Westerbütteler Straße im Süden und dem Fleth im Norden. Im Norden, Osten und Westen ist das Plangebiet umgeben von landwirtschaftlichen Flächen, im Norden abgetrennt durch den Vorfluter 02 des Sielverbands Eddelak. In einer Entfernung von ca. 300 m liegt im Westen der Bauernweg, im Osten liegt in einer Entfernung von ca. 370 m die Fritz-Staiger-Straße (K 73). Im Süden befindet sich die Westerbütteler Straße, an der größtenteils südlich der Straße gelegen eine als Mischgebiet einzustufende Bebauung liegt. Daran anschließend befinden sich Ausgleichsflächen des Industriegebiets Nordseite (Bebauungsplan Nr. 25). Das Bebauungsplangebiet wird zurzeit landwirtschaftlich genutzt, die Erschließung soll über den aus diesem Grund im Geltungsbereich liegenden angrenzenden Teil der Westerbütteler Straße erfolgen. Die Flächen des Plangebiets sind im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet mit Flächen für Nutzungsbeschränkungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ausgewiesen.

Das Gebiet wird wie folgt umgrenzt:

im Norden:	durch den Vorfluter 02 des Sielverbands Eddelak,
im Osten:	durch die südwestliche Grenze des Grundstücks Westerbütteler Straße 59, verlängert bis zum Vorfluter,
im Süden:	durch die Westerbütteler Straße einschließlich und
im Westen:	durch die geplante Innenstadtentlastungsstraße (B-Plan Nr. 51).

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 6,38 ha.

Abb. 1 Übersichtsplan, unmaßstäblich



Quelle: GIS der Stadt Brunsbüttel, 2024

2. Planungsanlass und Planungsziel

Um weitere Gewerbeflächen in Brunsbüttel anbieten zu können und dafür die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, soll das ca. 5,7 ha große Gebiet östlich der geplanten Innenstadtentlastungsstraße zwischen Westerbütteler Straße und dem Fleth auf der Ebene des Bebauungsplans als Gewerbegebiet überplant werden. Das Gebiet befindet sich im Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch, es handelt sich um landwirtschaftliche Flächen, aber im Flächennutzungsplan ist es bereits als Gewerbegebiet dargestellt. Zur Erschließung liegt der angrenzende Teil der Westerbütteler Straße mit im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Ziel soll es wie schon bei der Aufstellung der am Borsweg gelegenen Bebauungspläne Nr. 46 und 46a sein, in unmittelbarer Nähe zur Ausfahrt Brunsbüttel Nord der Bundesstraße 5 weitere Gewerbeflächen für kleine und mittlere Gewerbebetriebe wie Handwerks-, Produktions-, Dienstleistungs- und Großhandelsbetriebe anzubieten, um das Arbeitsplatzangebot der Stadt Brunsbüttel zu erhöhen. Allerdings soll die Ausrichtung in Richtung Businesspark bzw. Technologiezentrum u.a. zum Thema Erneuerbare Energien gehen. Daher sollen u.a. Störfallbetriebe, verkehrsintensive Betriebe, Beherbergungsbetriebe und großflächiger Einzelhandel ausgeschlossen werden sowie Festsetzungen getroffen werden, dass wenig LKW-Verkehr und nur vereinzelter Nachtbetrieb zulässig sind. Außerdem soll festgesetzt werden, dass zum Schutz der anliegenden Bewohner an der Westerbütteler Straße, eingestuft als Mischgebiet, nur geringe Immissionen durch Stäube, Gerüche, Erschütterungen aus dem Gewerbegebiet auf die benachbarte Bebauung einwirken dürfen. Die günstige Lage ermöglicht eine zeitgerechte Nutzung und Verwertung der Flächen.

Im Umweltbericht sind der Arten- und Biotopschutz sowie die FFH-Verträglichkeit zu prüfen und der Ausgleich zu berechnen. Auch die möglichen Immissionen verursacht durch Stäube, Gerüche und Erschütterungen sollen aufgrund der im Bebauungsplan geplanten Einschränkungen durch Ausschlüsse bzw. Geringfügigkeit nur in der Begründung mit Umweltbericht betrachtet werden, solange aus der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange keine gesonderten Gutachten gefordert werden. Desgleichen gilt für den Umgang mit dem Störfallrecht, da Störfallbetriebe im Plangebiet selbst ausgeschlossen werden sollen und laut im Juni 2020 beschlossenen städtebaulichen Konzept zu diesem Thema das Plangebiet durch ausreichende Abstände zu in der Umgebung vorhandenen Störfallbetrieben nicht betroffen ist. Zur Untersuchung des Arten- und Biotopschutzes sollen ein Artenschutzgutachten mit Kartierung von Vögeln, Amphibien/Reptilien und Fledermäusen und eine Biotopenkartierung erstellt werden. Außerdem sollen ein Lärmgutachten und ein abwassertechnischer Fachbeitrag zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein angefertigt werden, die im Umweltbericht zu berücksichtigen und die Ergebnisse zu übernehmen sind. Weitere Gutachten sind im Verfahren nicht vorgesehen.

Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Landes-, Regional- und Ortsplanung

Der Landesentwicklungsplan LEP - Fortschreibung 2021, die sich auf den Zeitraum 2022 bis 2036 bezieht, weist Brunsbüttel wie bisher als Mittelzentrum mit einem Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum aus. Die Mittelzentren bieten Versorgungsmöglichkeiten für Güter und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs. Sie sind darüber hinaus regionale Wirtschafts- und Arbeitsmarktzentren mit einem breit gefächerten Angebot an Arbeits- und Ausbildungsplätzen. Brunsbüttel ist als Standort für Häfen mit überregionaler Bedeutung und Kanalhäfen ausgewiesen.

Als wichtig wird die Anbindung des Wirtschaftsraumes an das überörtliche Straßennetz sowie eine Steigerung der Attraktivität und Erreichbarkeit der Westküste angesehen (Ausbau der Bundesautobahn 23 / Bundesstraße 5 als Westküstenachse) und die überregionale Bedeutung der Häfen wird herausgestellt. Die Leistungsfähigkeit des Nord-Ostsee-Kanals ist zu verbessern (Schleusenneubau und –sanierung). An der Elbe soll das erste LNG Importterminal entstehen, weil der industrielle Bedarf am Energieträger Gas insbesondere im Raum Brunsbüttel und Umgebung hoch ist. Zum Ausbau der Energieleitungsinfrastruktur sollen ab bzw. in Brunsbüttel Höchstspannungsleitungen sowie die erforderlichen Erweiterungen oder Neubauten von Nebenanlagen errichtet werden (SuedLink, Westküstenleitung). Büttel im Osten von Brunsbüttel gelegen bietet außerdem einen wichtigen Netzeinspeisepunkt für Offshore-Windkraftanlagen. Die entlang des Nord-Ostsee-Kanals zwischen Brunsbüttel und Kiel festgelegte Biotopverbundachse soll weitgehend freigehalten werden.

Abb. 2 Ausschnitt aus dem LEP – Fortschreibung 2021, unmaßstäblich



Quelle: LEP_Hauptkarte zum Landesentwicklungsplan 2021

Im Jahr 2020 ist bereits eine Teilfortschreibung zum Thema Windenergie in Kraft getreten, die für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 93 aber unerheblich ist.

Im Regionalplan IV „Schleswig-Holstein Süd-West“ wird in der am 18. April 2005 in Kraft getretenen Fortschreibung Brunsbüttel als wichtigster Industriestandort im Planungsraum und als wesentlicher Eckpfeiler des Wirtschaftsstandortes Schleswig-Holstein bezeichnet. Die auf Grund der Lage am Nord-Ostsee-Kanal und der Elbe gegebenen guten Standortbedingungen sollen verstärkt für eine industriell-gewerbliche Weiterentwicklung genutzt werden. Im Regionalplan sind die Gebiete nordöstlich und östlich der Wohnbebauung des Mittelzentrums Brunsbüttel als gewerblicher Bereich ausgewiesen.

Die Landesregierung hat am 30. Mai 2023 den Entwürfen für die drei neuen Regionalpläne im Land zugestimmt. Sie sollen künftig die noch geltenden Regionalpläne für die ehemals fünf Planungsräume in Schleswig-Holstein ersetzen. Vom 10. Juli bis 9. November 2023 fand

ein erstes Beteiligungsverfahren zu den Regionalplanentwürfen statt, zurzeit werden die Planentwürfe überarbeitet.

Das Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein hat mit Schreiben vom 11.04.2024 bestätigt, dass gegen den Bebauungsplan Nr. 93 der Stadt Brunsbüttel grundsätzlich keine Bedenken bestehen, insbesondere stehen Ziele der Raumordnung den verfolgten Planungsabsichten eines Gewerbegebietes nicht entgegen. Allerdings sind, um eine den Zielen der Raumordnung zuwiderlaufende Entwicklung durch sukzessive Einzelhandelsansiedlungen auszuschließen, im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans zwingend Festsetzungen zu treffen, die jeglichen selbstständigen Einzelhandel ausschließen. Ausnahmen für selbstständigen Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten im Einzelfall sind grundsätzlich möglich.

Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus der am 17.12.2021 in Kraft getretenen Landesverordnung über den Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021 vom 25.11.2021 (LEP-VO 2021, GVOBl. Schl.-H. S. 1409) sowie dem Regionalplan für den Planungsraum IV (RPI IV; Amtsblatt Schl.-H. 2005 Seite 295).

Die Stadt Brunsbüttel ist als **Mittelzentrum** ausgewiesen und gehört somit zu den Schwerpunkten für überörtliche Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen sowie für die wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung.

Die Planung entwickelt sich aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan.

Um eine den Zielen der Raumordnung zuwiderlaufende Entwicklung durch sukzessive Einzelhandelsansiedlungen auszuschließen (Kapitel 3.10 Ziffer 7 der Fortschreibung 2021 des LEP – Ziel der Raumordnung), sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Festsetzungen zu treffen, die jeglichen selbstständigen Einzelhandel im GE-Gebiet ausschließen (**Maßgabe**, die für die Feststellung der Vereinbarkeit der Bauleitplanung mit den Zielen der Raumordnung zwingend beachtet werden muss und nicht der Abwägung durch die planende Gemeinde unterliegt). Dabei sind Ausnahmen für selbstständigen Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten im Einzelfall grundsätzlich möglich. Auf das beigefügte Merkblatt mit dem Muster für eine textliche Festsetzung im Bebauungsplan weise ich hin.

Es wird bestätigt, dass verbunden mit der vorgenannten Maßgabe gegen die o. g. Bauleitplanung der Stadt Brunsbüttel **keine Bedenken** bestehen; insbesondere stehen **Ziele** der Raumordnung den damit verfolgten Planungsabsichten **nicht entgegen**.

Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die Erfordernisse der Raumordnung und greift damit einer planungsrechtlichen Prüfung des Bauleitplanes nicht vor. Eine Aussage über die Förderungswürdigkeit einzelner Maßnahmen ist mit dieser landesplanerischen Stellungnahme nicht verbunden.

Auszug aus dem Schreiben der Landesplanung vom 11.04.2024

Die Regionalpläne für den Bereich Windenergieflächen wurden bereits neu aufgestellt. Sie sind Ende 2020 in Kraft getreten.

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III - Neuaufstellung 2020 trifft keine Aussagen zum Plangebiet, außer dass es in einem Hochwasserrisikogebiet für Küstenhochwasser (§§ 73, 74 WHG) liegt.

Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Brunsbüttel stellt für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 93 Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO mit Flächen für Nutzungsbeschränkungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen dar.

Damit ist der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan ist an die Ziele des LEP und des Regionalplans angepasst.

Der Flächennutzungsplan ist auf der Homepage der Stadt Brunsbüttel aktuell unter folgendem Link einsehbar:

<https://www.stadt.brunsbuettel.de/bauen/planen/flaechennutzungsplan>

Abb. 3 Auszug aus dem Flächennutzungsplan, unmaßstäblich



Quelle: Neubekanntmachung des Flächennutzungsplans der Stadt Brunsbüttel von 2017 einschließlich der rechtswirksamen Änderungen und Berichtigungen aus beschleunigten B-Planverfahren

Der genehmigte Landschaftsplan (LP) der Stadt Brunsbüttel wurde im Jahr 2003 beschlossen und bekannt gemacht. Er weist den Bereich des Bebauungsplans Nr. 93 im Bestand primär als Wirtschaftsgrünland (Mesophiles Grünland / gegrüppt) aus. Die Westerbütteler Straße wird als versiegelte Straße mit einseitiger Baumreihe dargestellt. Das Planungskonzept des Landschaftsplans steht dem Vorhaben insoweit entgegen, dass es im Gegensatz zum nördlich gelegenen Bereich keine Entwicklungsflächen für Gewerbe darstellt, sondern im Norden und Süden des Plangebiets nur eine Eingrünung der Ortsränder bzw. Siedlungsgrenzen, die sanfte Übergänge von der Stadt in die Landschaft schaffen soll. Damit widerspricht das Planungskonzept dem Flächennutzungsplan der Stadt Brunsbüttel und ist der auch aufgrund seines Alters von mehr als 20 Jahren bei nächster Gelegenheit anzupassen. Weitere Entwicklungsziele sind die Anlage von straßenbegleitenden Großbäumen und der Schutz archäologischer Denkmale – hier eine historische Deichlinie - an der Westerbütteler Straße.

Der Landschaftsplan ist auf der Homepage der Stadt Brunsbüttel aktuell unter folgendem Link einsehbar:

<https://www.stadt.brunsbuettel.de/bauen/planen/landschaftsplan>

Verhältnis Bebauungsplanverfahren zu nachfolgenden Genehmigungsverfahren

Der Bebauungsplan ersetzt nicht die Genehmigung von Vorhaben nach dem BImSchG oder der Landesbauordnung LBO. Er kann die Probleme nur soweit lösen, wie es nach Inhalt und Detaillierungsgrad eines Bebauungsplans in angemessener Weise verlangt werden kann.

Dies ergibt sich schon daraus, dass erst mit der später vorliegenden Genehmigungsplanung detaillierte Unterlagen vorliegen können, die für eine vertiefte Betrachtung im Genehmigungsverfahren erforderlich sind.

Die Bauleitplanung kann daher bestimmte Problemlösungen auf nachfolgende Verwaltungsverfahren übertragen, soweit erkennbar ist, dass mögliche Vorhaben grundsätzlich genehmigungsfähig sein werden. Für die Abwägung ist von Bedeutung, ob der Planung unüberwindbare Hindernisse entgegenstehen. Im Bebauungsplan kann von einer abschließenden Konfliktlösung insoweit Abstand genommen werden, dass die Durchführung der als notwendig erkannten Konfliktlösungsmaßnahmen auf der Stufe der Planverwirklichung sichergestellt sind. Erst wenn im Planungsstadium erkennbar ist, dass ein ungeklärter Interessenkonflikt sich auch im nachfolgenden Verfahren nicht sachgerecht lösen lässt, wäre die Grenze der Konfliktverlagerung überschritten.

Eine klare Grenzziehung zwischen den im Bebauungsplanverfahren abzuhandelnden Teilen und den auf das spätere immissionsschutzrechtliche Verfahren verlagerten Problembereichen ist unumgänglich.

Der Bebauungsplan einschl. Umweltbericht und der dazugehörigen Anlagen ist folgerichtig so aufgebaut, dass auf Grundlage der vorhandenen Daten mögliche grundsätzliche Planungshindernisse betrachtet und Lösungsvorschläge benannt werden.

Weitergehende Belange und Anforderungen sind im nachfolgenden Genehmigungsverfahren zu lösen.

Tab. 1 Verfahrensstand (18.09.2024):

Aufstellungsbeschluss:	19.03.2024
Bekanntmachung der Aufstellung:	25.03.2024
Planungsanzeige:	25.03.2024
Antwort des Innenministeriums:	11.04.2024
Frühzeitige Behördenbeteiligung:	
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit:	
Entwurfsbeschluss zur Beteiligung:	
Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit:	
Beteiligung der Behörden und TöB:	
Beteiligung der Öffentlichkeit:	

4. Städtebaulicher Entwurf

Die Stadt Brunsbüttel ist gemäß Regionalplan für den Planungsraum IV ein Schwerpunkt des Landes Schleswig-Holstein für Industrieansiedlungen. Auf der Nordseite der Stadt dominiert das Werk des Chemiekonzerns Sasol zusammen mit dem Tanklager der Raffinerie Heide GmbH die Landschaft am Nord-Ostsee-Kanal. Auf der Südseite haben sich sowohl unterschiedliche Chemie- und Erdölverarbeitende Firmen wie z.B. der Chemcoast Park, Covestro (ehemals Bayer), die Total als auch Logistikfirmen, ein Hochregallager, die Sonderabfallverbrennungsanlage SAVA und das Kernkraftwerk angesiedelt. Dieses ist nicht mehr am Netz und wird in den kommenden Jahren zurückgebaut. Auf dem Gelände des Kernkraftwerks befinden sich auch das Standortzwischenlager SZL und das Lager für schwach- und mittel-

radioaktive Abfälle Lasma. Im Bau befindet sich eine Konverter Station für die Stromtrasse Südlink (Tennet), zudem starten nun für das landseitige, feste LNG-Terminal (German LNG) zwischen der SAVA und dem Kernkraftwerk erste Baumaßnahmen. Auch die Gebiete nord-östlich und östlich der Wohnbebauung des Mittelzentrums Brunsbüttel sind im Regionalplan als gewerblicher Bereich ausgewiesen.

Das Gelände wird gemäß Darstellung im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen. Um in unmittelbarer Nähe zur Ausfahrt Brunsbüttel Nord weitere Gewerbeflächen für kleine und mittlere Gewerbebetriebe wie Handwerks-, Produktions-, Dienstleistungs- und Großhandelsbetriebe anbieten zu können, wird nun eine im Mittel ca. 400 m breite Fläche zwischen der Westerbütteler Straße und dem Fleth (Vorfluter 02 des Sielverbands Eddelak), die bisher unbebaut ist und landwirtschaftlich genutzt wird, neu überplant. Da die Ausrichtung in Richtung Businesspark bzw. Technologiezentrum u.a. zum Thema Erneuerbare Energien gehen soll und zum Schutz der anliegenden Bewohner an der Westerbütteler Straße, sind alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 kein Bestandteil des Bebauungsplans. Dabei handelt es sich um Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, um Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie um Vergnügungsstätten, inklusive Diskotheken, die somit auch nicht ausnahmsweise zugelassen werden können. Durch textliche Festsetzungen ausgeschlossen werden zudem Störfallbetriebe, staubverarbeitende Betriebe und Anlagen, Betriebe mit Geruchsbelästigungen, Betriebe des großflächigen Einzelhandels, des Beherbergungsgewerbes und verkehrsentensive Betriebe, so dass das geplante Gewerbegebiet in der Art der Nutzung eingeschränkt ist.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

5. Festsetzungen

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

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung legt die Zulässigkeit der Vorhaben fest.

- Gewerbegebiet (GE), § 8 BauNVO, eingeschränkt

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB wird aus dem Flächennutzungsplan ein durch textliche Festsetzungen eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO entwickelt. Gewerbebetriebe dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO). Für Nr. 1 (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind), deren Wohnnutzung im Gewerbegebiet durch die Landesplanung grundsätzlich kritisch gesehen wird, sind auf der Nordseite der Stadt ausreichend Möglichkeiten der Wohnnutzung vorhanden. Über Mobiltelefone sind Bereitschaftspersonen sofort zu erreichen und schnell vor Ort. Deshalb wird diese Nutzung im Planbereich ausgeschlossen, um nachfolgende Konflikte und damit einhergehende Einschränkungen der gewerblichen Nutzung zu vermeiden. Für Nr. 2 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) stehen in zentraleren Bereichen Flächen zur Verfügung, desgleichen für Nr. 3 (Vergnügungsstätten), wozu auch Diskotheken gehören. Für letztere wären zudem unerwünschte städtebauliche Folgen im Plangebiet zu erwarten.

Störfallbetriebe

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Störfallbetriebsbereiche gemäß 12. BImSchV (Störfall-Verordnung) unzulässig, weil sich Wohnnutzung, direkt an das Plangebiet angrenzend, an der Westerbütteler Straße befindet. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sollen dadurch besonders berücksichtigt werden, ohne die gewünschte Art der Nutzung zu sehr einzuschränken.

Staubverarbeitende Betriebe und Anlagen

Um die Bewohner an der Westerbütteler Straße vorsorglich vor einer zu großen Staubbelastung zu schützen, sind im Gewerbegebiet Betriebe und Anlagen unzulässig, die staubende Güter bzw. Schüttgüter im offenen Umgang verarbeiten. Die Staubbelastung bei offenem, nicht eingekapseltem Umgang mit Schüttgütern oder staubenden Gütern wäre sonst zu hoch.

Betriebe mit Geruchsbelästigungen

Aus dem gleichen Grund wie vor sind im Gewerbegebiet Betriebe und Anlagen unzulässig, deren Geruchsimmissionen die Irrelevanzgrenze von 0,02 nach Punkt 3.3 Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) in Schleswig-Holstein vom 22.09.2009 auf den Beurteilungsflächen überschreiten. Der vorgenannte Wert kann ausnahmsweise überschritten werden, wenn durch Einzelgutachten nachgewiesen wird, dass die zulässige Gesamtbelastung durch Geruchsimmissionen von 0,10 in Wohn-/Mischgebieten und von 0,15 in Gewerbe-/Industriegebieten gemäß Tabelle 1 der GIRL nicht überschritten wird. Die benachbarte Wohnnutzung an der Westerbütteler Straße liegt direkt am geplanten Gewerbegebiet. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sollen dadurch besonders berücksichtigt werden, ohne die gewünschte Art der Nutzung zu sehr einzuschränken.

Betriebe des Einzelhandels, des Beherbergungsgewerbes, verkehrsintensive Betriebe

Der Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO wird in diesem Gebiet mit Hinblick auf die städtebaulichen Ziele grundsätzlich ausgeschlossen. Die Stadt Brunsbüttel hat im Bebauungsplan Nr. 19 „City-Bereich“ Kerngebiete ausgewiesen, die eine wohnungs- und verbrauchernahe Versorgung mit Einzelhandelsbetrieben – nicht nur für den täglichen Bedarf – sicherstellen. Großflächige Einzelhandelsbetriebe an der Westerbütteler Straße würden dem Konzept der Stadt entgegenstehen und Kaufkraft aus den Zentralen Versorgungsbereichen abziehen. Darüber hinaus soll das Plangebiet den kleinen und mittleren Gewerbebetrieben wie Handwerks-, Produktions-, Dienstleistungs- und Großhandelsbetrieben zur Verfügung stehen, um das Arbeitsplatzangebot der Stadt Brunsbüttel zu erhöhen und ausreichend Flächen, insbesondere auch zur Umsiedlung städtebaulich störender Betriebe zur Verfügung stellen zu können. Die Ausrichtung soll in Richtung Businesspark bzw. Technologiezentrum u.a. zum Thema Erneuerbare Energien gehen.

Auch die Einzelhandelsuntersuchung aus dem Jahr 2010 sagt aus, dass eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche Koogstraße und Neues Zentrum einer Stärkung dieser Bereiche entgegensteht. Von einer großen Einzelhandels-Ansiedlung im Plangebiet würden „schädliche Auswirkungen“ auf die zentralen Versorgungsbereiche ausgehen (s. Seite 54 der Einzelhandelsuntersuchung).

Der Standort Fritz-Staiger-Straße, westlich der Straße zwischen dem Standort der Remondis GmbH & Co. KG Entsorgungsbetriebe und der Kreuzung Westerbüttler Straße gelegen, wurde auf den Seiten 91 und 92 der Einzelhandelsuntersuchung geprüft. Der Standort besitzt laut Bewertung aufgrund der entfernten Lage und der zusätzlich fehlenden Verbindung zu den etablierten Einzelhandelsstandorten der Stadt nur eine eingeschränkte Eignung als Ein-

kaufs- und Einzelhandelsstandort. Allerdings wird auf Seite 82 der Einzelhandelsuntersuchung darauf hingewiesen, dass als möglicher Standort für nicht-zentrentypischen Einzelhandel (Gartenmärkte, Möbelmärkte etc.) der Standort an der Fritz-Staiger-Straße am Brunsbütteler Stadtrand denkbar ist.

Die Bewertung ist grundsätzlich auf das Gewerbegebiet an der Westerbütteler Straße übertragbar, allerdings widerspricht auch eine nicht-zentrentypischen Einzelhandelsansiedlung großteils dem o.g. Ziel für das Plangebiet.

Die Einzelhandelsuntersuchung ist auf der Homepage der Stadt Brunsbüttel aktuell unter folgendem Link einsehbar:

<https://www.stadt.brunsbuettel.de/bauen/berichte-und-konzepte/isek-integriertes-stadtentwicklungskonzept> bzw. direkt unter https://www.stadt.brunsbuettel.de/fileadmin/Stadt_Brunsbuettel/Dateien/ISEK/1770_2842_1.pdf

Die Landesplanung hat in ihrer Stellungnahme auf den notwendigen Ausschluss bzw. die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in diesem Gewerbegebiet hingewiesen (s. Kap. 3 der Begründung).

Den Betrieben im Plangebiet soll jedoch als untergeordnete Nebeneinrichtung Gelegenheit gegeben werden, ihre Produkte an Endverbraucher zu verkaufen (Direktvermarktung). Um dieses zu ermöglichen und zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung wird die textliche Festsetzung mitaufgenommen, dass ausnahmsweise kleinflächige Verkaufsstätten des Einzelhandels auf bis zu 10 Prozent der zulässigen Betriebsfläche, maximal aber bis zu einer Größe von 250 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche zulässig sind, wenn sie nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln, in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieb stehen und diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Da die Geschossfläche als Maßstab für die Großflächigkeit eines Einzelhandelsbetriebes weniger geeignet ist, wird auf eine Festsetzung dieser verzichtet und nur die max. Verkaufs- und Ausstellungsfläche festgesetzt.

Die erweiterte Ausnahme für den Einzelhandel soll Gewerbebetrieben des Holzver- oder bearbeitenden Bereiches, deren Produktpalette ein flächenbeanspruchendes Sortiment umfasst, die gleichen Möglichkeiten wie den vorstehend genannten Betrieben eröffnen. Insbesondere Zimmerei- oder Tischlereibetriebe, die Möbel, Zäune, Carports o.ä. herstellen, benötigen für die vorgenannten Produkte erhebliche Stellflächen. Diesem Umfang soll durch eine weitere begrenzte Ausnahmeregelung Rechnung getragen werden. Daher kann für diese Betriebe eine Überschreitung von maximal 10 Prozent der zulässigen Betriebsfläche beziehungsweise der maximal zulässigen Verkaufs- und Ausstellungsfläche von 250 m² für den Einzelhandelsanteil darüber hinaus bis zu maximal 800 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche ausnahmsweise zugelassen werden. Eine erweiterte Ausnahme für Kfz-Reparaturwerkstätten und den Baustoffgroßhandel wird in diesem Gewerbegebiet nicht zugelassen, weil diese Betriebe der geplanten Ausrichtung in Richtung Businesspark bzw. Technologiezentrum u.a. bezüglich dem zu erwartenden Lärm und Stäuben zu sehr entgegenstehen.

Von diesen ausnahmsweise zulässigen Einzelhandelsbetrieben gehen nicht die in der Begründung zum grundsätzlichen Einzelhandelsausschluss angeführten Gefährdungen für die städtebauliche Entwicklung aus.

Wie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes unzulässig, um nachfolgende Konflikte und damit einhergehende Einschränkungen der gewerblichen Nutzung zu vermeiden.

Zusätzlich sind verkehrsintensive Betriebe wie z.B. Speditionen, Lieferdienste und großflächige Lagerhäuser unzulässig, damit zum Schutz der anliegenden Bewohner an der Westerbütteler Straße, eingestuft als Mischgebiet, eine Verschlechterung der Situation durch zusätzlichen LKW-Verkehr und Nachtbetrieb vermieden wird und möglichst wenig schädliche Umweltauswirkungen wie Immissionen durch Lärm, Stäube, Gerüche, Erschütterungen aus dem Gewerbegebiet auf die benachbarte Bebauung und die Umwelt einwirken.

Maß der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

- Grundflächenzahl GRZ: 0,8
- Höhenbegrenzung: First- bzw. Attikahöhe max. xx (15-20) m über xxx inkl. Sockel (max. 0,5 m) betriebsbedingten Einzelanlagen max. 30 m über xxx (Bezugspunkt wird im weiteren Verfahren noch festgelegt)

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

Für das Gewerbegebiet in diesem Bebauungsplan wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt, die für diesen Bereich eine ausreichende Ausnutzung ermöglicht. Damit wird der Orientierungswert für Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO, der bei 0,8 liegt, voll ausgeschöpft, um den künftigen Gewerbebetrieben ausreichend Fläche anbieten zu können.

Die Zahl der Vollgeschosse wird nicht festgelegt, sie wird aber durch eine Höhenbegrenzung ersetzt. Dadurch wird es dem Bauherrn ermöglicht, das Gebäude innerhalb der Höhenbegrenzung nach seinen Wünschen zu gestalten. Die festgesetzte Gebäudehöhe darf durch einzelne, betriebsnotwendige Einzelanlagen wie z.B. Schornsteine, Antennenanlagen und Kleinwindkraftanlagen bis zu einer Höhe von max. 30 m über dem Höhenbezugspunkt überschritten werden. Einzelne Windkraftanlagen mit einer Gesamthöhe bis zu 30 m gelten in Schleswig-Holstein als Kleinwindkraftanlagen und als nicht raumbedeutsam.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO, § 6 LBO

Die Bauweise erfolgt offen, so wie sie bereits in der benachbarten Wohnbebauung vorhanden ist.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch eine Baugrenze bestimmt. Diese umgibt das Gebiet in einem Abstand von 5 m bis zu den Grundstücksgrenzen, im Norden 5 m bis zum Geh- und Fahrrecht am Fleth/Vorfluter.

Weitere Festsetzungen

Aus städtebaulichen Gründen gemäß § 9 BauGB wird u.a. Folgendes festgesetzt:

- Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen, § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB, hier: zugunsten des Sielverbands Eddelak, Breite 7,50 m

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Eine Erläuterung zu den einzelnen Punkten ist in den entsprechenden Kapiteln dieser Begründung dargelegt.

Im Text Teil B werden folgende Festsetzungen getroffen und Hinweise gegeben:

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

Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

1.1 Flächenbezogener Schalleistungspegel (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Wird wenn notwendig im weiteren Verfahren ergänzt.

1.2 Ausnahmen (§ 31 BauGB)

Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.3 Betriebe und Anlagen (§ 1 Abs. 5 i.V mit Abs. 9 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 23a und 24 BauGB)

1.3.1 Im Gewerbegebiet sind Störfallanlagen gemäß 12. BImSchG unzulässig.

1.3.2 Im Gewerbegebiet sind Betriebe und Anlagen unzulässig, die staubende Güter bzw. Schüttgüter im offenen Umgang verarbeiten.

1.3.3 Im Gewerbegebiet sind Betriebe und Anlagen unzulässig, deren Geruchsimmissionen die Irrelevanzgrenze von 0,02 nach Punkt 3.3 Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) in Schleswig-Holstein vom 22.09.2009 auf den Beurteilungsflächen überschreiten. Der vorgenannte Wert kann ausnahmsweise überschritten werden, wenn durch Einzelgutachten nachgewiesen wird, dass die zulässige Gesamtbelastung durch Geruchsimmissionen von 0,10 in Wohn-/Mischgebieten und von 0,15 in Gewerbe-/Industriegebieten gemäß Tabelle 1 der GIRL nicht überschritten wird.

1.3.4 Im Gewerbegebiet sind Betriebe des Einzelhandels, des Beherbergungsgewerbes sowie verkehrsintensive Betriebe wie z.B. Speditionen, Lieferdienste und großflächige Lagerhäuser unzulässig.

Für Einzelhandelsbetriebe sind folgende Ausnahmen zulässig:

- a) Ausnahmsweise sind kleinflächige Verkaufsstätten auf bis zu 10 Prozent der zulässigen Betriebsfläche (zulässige Grundfläche, gegebenenfalls zuzüglich dem Betrieb dienender zulässiger Nutzflächen im Freien), maximal aber bis zu einer Größe von 250 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche zulässig, wenn sie
 - nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln,
 - in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieb stehen und
 - diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- b) Eine Überschreitung von maximal 10 Prozent der zulässigen Betriebsfläche beziehungsweise der maximal zulässigen Verkaufs- und Ausstellungsfläche von 250 m² für den Einzelhandelsanteil kann darüber hinaus bis zu maximal 800 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche ausnahmsweise zugelassen werden, wenn es sich um Gewerbebetriebe des Holzver- oder bearbeitenden Bereiches einschließlich Möbel handelt; auf eine Unterordnung des Einzelhandelsanteils im Sinne des Buchstabens a, 3. Spiegelstrich kann in diesem Fall verzichtet werden.

2. Höhen der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 18 Abs. 1 BauNVO)

- 2.1 Alle Höhen werden gemessen von xxx (Höhenbezugspunkt wird im weiteren Verfahren ergänzt).
- 2.2 Die maximale Höhe der Erdgeschossrohfußböden (Sockel) ist mit 0,5 m über Höhenbezugspunkt festgesetzt.
- 2.3 Die maximale Firsthöhe/Attikahöhe ist mit xx,x (15-20) m über Höhenbezugspunkt festgesetzt.
- 2.4 Im Gewerbegebiet darf die Höhe von betriebsbedingten Einzelanlagen 30 m nicht überschreiten (z.B. Schornsteine, Antennenanlagen und Kleinwindkraftanlagen).

3. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V mit § 9 Abs. 1 a BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) – Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Hinweise

Artenschutz – Vermeidungsmaßnahmen

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Denkmalschutz

Im südlichen Bereich des Plangebiets an der Westerbütteler Straße befindet sich ein archäologisches Interessensgebiet, hier ist mit archäologischer Substanz, d.h. mit archäologischen Denkmälern zu rechnen. Erdarbeiten bedürfen demnach der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes.

Hochwasserschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in einem Risikogebiet im Sinne des § 73 Abs. 1 Satz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes. Der Bereich ist durch einen Landes-schutzdeich geschützt und somit nur im Falle eines Küstenhochwassers mit niedriger Wahrscheinlichkeit mit Deichbruch (HW200 extrem) durch Überflutung betroffen.

Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Richtlinien und DIN-Vorschriften) können bei der Stadtverwaltung Brunsbüttel, Bauamt – Fachbereich 3 – Zimmer 108, Albert-Schweitzer-Straße 9 in 25541 Brunsbüttel während der Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr eingesehen werden.

6. Abstände/ Störfallverordnung

Im Rahmen der Bauleitplanung ist die Gemeinde/ Stadt dazu verpflichtet die Abstände von Vorhaben zu schutzbedürftigen Gebieten zu untersuchen. Gemäß § 50 BImSchG sind schutzbedürftige Gebiete Baugebiete i.S. der BauNVO, die dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen sowie sensible Einrichtungen und Gebäude oder Anlagen, die nicht dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen. Außerdem gehören wichtige Verkehrswege dazu (KAS 18).

„Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikel 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf 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, so weit wie möglich vermieden werden. Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Gebieten, in denen die Rechtsverordnungen nach § 48a Abs.1 festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, ist bei der Abwägung der betroffenen Belange die Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen.“ (§ 50 BImSchG)

Wohnnutzung ist in direkter Nachbarschaft an der Westerbütteler Straße, an der Fritz-Staiger-Straße und dem Bauernweg vorhanden. Deshalb sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 93 Störfallbetriebe gemäß 12. BImSchV (Störfall-Verordnung) unzulässig. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sollen dadurch besonders berücksichtigt werden, ohne die gewünschte Art der Nutzung zu sehr einzuschränken.

Mit dem städtebaulichen Konzept zur Verträglichkeit von Störfallbetriebsbereichen im Stadtgebiet Brunsbüttel mit zukünftigen städtischen Planungen unter dem Gesichtspunkt des § 50 BImSchG bzw. der Seveso-III-Richtlinie (SEVESO III-Gutachten), das am 24.06.2020 von der Ratsversammlung beschlossen wurde, kann nun eine Aussage zu den Nutzungen in der Umgebung vorhandener Störfallbetriebe getroffen werden. Die „Gesamtumhüllende“ aus den Berechnungen reicht nicht bis zum Bebauungsplan Nr. 93, sondern nur bis zur Westerbütteler Straße bzw. bis zur südlich der Straße gelegenen Wohnbebauung. Das heißt, dass in dieser Hinsicht durch vorhandene Störfallbetriebe keine Beeinträchtigungen oder Probleme für die Planung zu erwarten sind.

Das SEVESO III-Gutachten ist auf der Homepage der Stadt Brunsbüttel aktuell unter folgendem Link einsehbar:

<https://www.stadt.brunsbuettel.de/bauen/berichte-und-konzepte/staedtebauliche-rahmenplaene> bzw. direkt unter

https://www.stadt.brunsbuettel.de/fileadmin/Stadt_Brunsbuettel/Dateien/Staedtebauliche_Rahmenplaene/Stoerfallbetriebsbereiche/1770_6659_1.PDF

Abb. 4 Auszug aus dem SEVESO III-Gutachten, Seite 39, Abb. 6

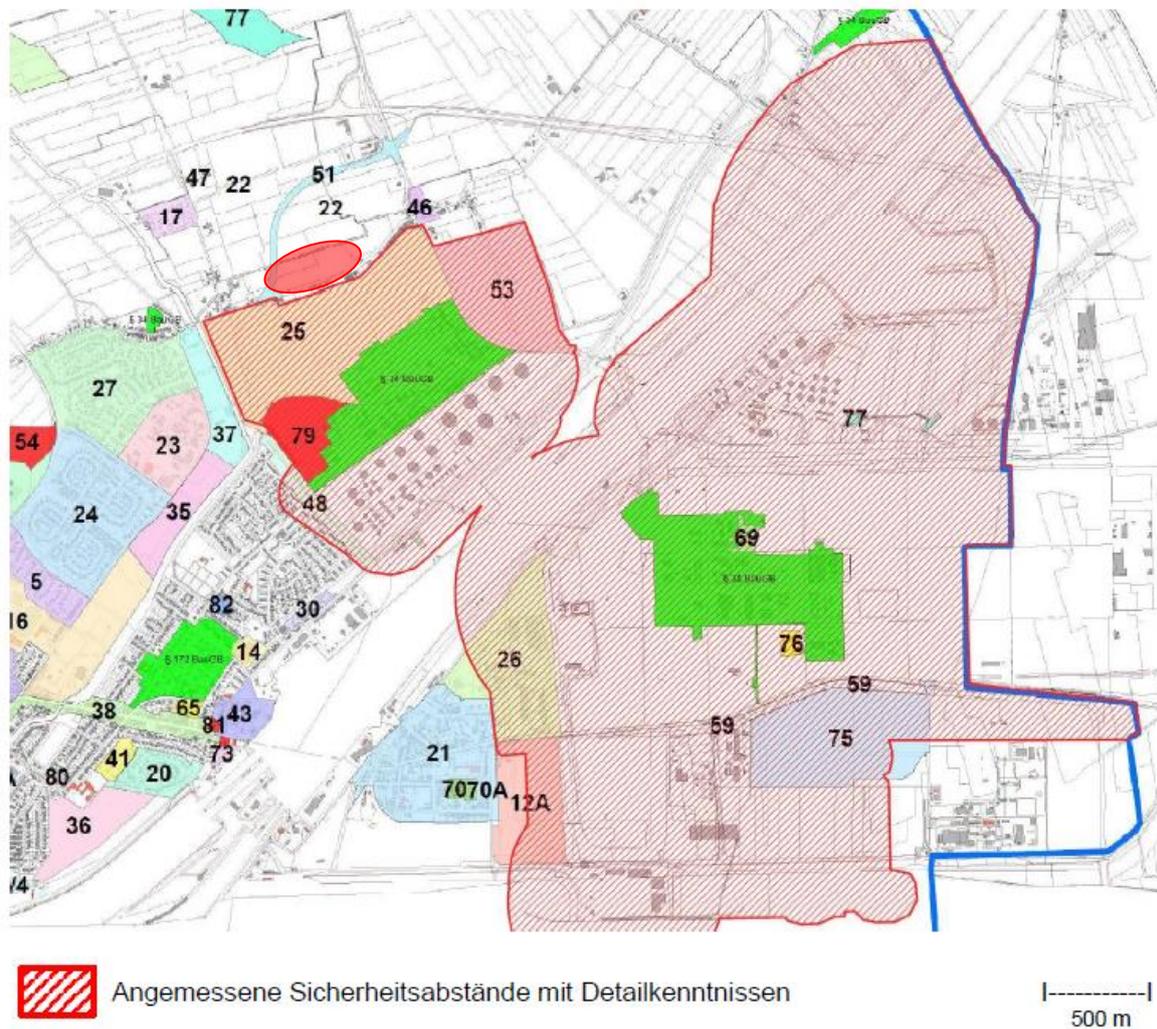


Abbildung 6: Übersicht Bebauungspläne und Satzungen der Stadt Brunsbüttel im Bereich der ermittelten angemessenen Sicherheitsabstände

Quelle: Stadt Brunsbüttel, Stand 02/2020

7. Immissionen

a) Lärm

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

b) Stäube

Um die Bewohner an der Westerbütteler Straße vorsorglich vor einer zu großen Staubbelastung zu schützen, sind im Gewerbegebiet Betriebe und Anlagen unzulässig, die staubende Güter bzw. Schüttgüter im offenen Umgang verarbeiten. Die Staubbelastung bei offenem, nicht eingekapseltem Umgang mit Schüttgütern oder staubenden Gütern wäre sonst zu hoch.

c) Gerüche

Aus dem gleichen Grund wie vor sind im Gewerbegebiet Betriebe und Anlagen unzulässig, deren Geruchsmissionen die Irrelevanzgrenze von 0,02 nach Punkt 3.3 Geruchsmissions-Richtlinie (GIRL) in Schleswig-Holstein vom 22.09.2009 auf den Beurteilungsflächen überschreiten. Der vorgenannte Wert kann ausnahmsweise überschritten werden, wenn durch Einzelgutachten nachgewiesen wird, dass die zulässige Gesamtbelastung durch Geruchsmissionen von 0,10 in Wohn-/Mischgebieten und von 0,15 in Gewerbe-/Industriegebieten gemäß Tabelle 1 der GIRL nicht überschritten wird. Die benachbarte Wohnnutzung an der Westerbütteler Straße liegt direkt am geplanten Gewerbegebiet. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sollen dadurch besonders berücksichtigt werden, ohne die gewünschte Art der Nutzung zu sehr einzuschränken.

d) Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt, also kann davon ausgegangen werden, dass keine Altlasten vorhanden sind.

e) Licht

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

8. Eingriffs/ Ausgleichsregelung im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB

Eingriffe in Natur und Landschaft sind generell zu vermeiden. Lassen sich Eingriffe nach eingehender Prüfung nicht vermeiden, sind Vermeidungs-, Minderungs- und Ersatzmaßnahmen anzustreben. Die geplante Erweiterung des Gewerbegebiets stellt einen solchen Eingriff dar und ist daher auszugleichen.

a) Ersatzmaßnahmen bzw. Ausgleich

b) Vermeidungsmaßnahmen (Artenschutz)

c) weitere Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Bei der Planung und Durchführung der Baumaßnahme ist die DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten.

9. Artenschutz und NATURA 2000

Artenschutz

NATURA 2000 (FFH und Vogelschutz)

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

10. Beteiligung von Kindern und Jugendlichen an der Planung

Gemäß § 47 f Gemeindeordnung (GO) müssen Kinder und Jugendliche bei Planungen und Vorhaben, die die Interessen dieser berühren, in angemessener Weise beteiligt werden.

Eine Beteiligung ist bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 93 mit der Festsetzung als Gewerbegebiet nicht vorgesehen, weil die Interessen von Kindern und Jugendlichen nicht berührt werden. Gleichwohl können sich Kinder und Jugendliche im Verfahren gemäß § 3 BauGB äußern.

11. Verkehrerschließung

Straßenverkehr

Die Erschließung des Gebietes soll von Süden aus über die Westerbütteler Straße erfolgen. Die Westerbütteler Straße mündet im Osten in die Fritz-Staiger-Straße (K 73), die das Gewerbegebiet einerseits in nördlicher Richtung über die Anschlussstelle Brunsbüttel Nord mit der Bundesstraße 5 und in südlicher Richtung mit dem Nord-Ostsee-Kanal verbindet. Im Westen geht die Westerbütteler Straße in die Justus-von-Liebig-Straße bzw. in die Eddelaker Straße über, die eine direkte Verbindung mit dem Stadtzentrum Brunsbüttels bieten. Eine innere Erschließung soll nicht vorab geplant werden, es wird mit zwei bis drei Zufahrten gerechnet, deren genaue Lage aber nicht festgesetzt wird.

Ruhender Verkehr

Öffentliche Parkplätze sollen wie die privaten Stellplätze auf den Grundstücken untergebracht werden.

12. Ver- und Entsorgung

a) Wasserversorgung

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

b) Abwasserbeseitigung

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

c) Oberflächenentwässerung

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Die Unterhaltung des Vorfluters 02 wird durch ein 7,50 m breites Geh- und Fahrrecht ab Böschungsoberkante zugunsten des Sielverbands Eddelak abgesichert.

Hinweise des Deich- und Hauptsielverbands

1. Beachtung der Satzung des zuständigen Sielverbands, besonders § 6.
Sollten bestehende Verbandsanlagen geändert oder berührt werden, so bedarf es der Durchführung eines förmlichen Planänderungsverfahrens entsprechend der Satzung des betroffenen Sielverbands.
2. Die Planung und Ausführung der erforderlichen Maßnahmen zur Einleitung des Oberflächenwassers und geklärter Abwässer hat im Einvernehmen mit dem zuständigen Sielverband zu erfolgen.
3. Für den Fall, dass die infolge der Bebauung erhöhten Abflussspenden aus Oberflächen- und Abwasser die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Verbandsanlagen überschreiten, wird im Vorwege darauf hingewiesen, dass die planerischen und baulichen Maßnahmen an den Verbandsanlagen zu Lasten der betroffenen Stadt bzw. Gemeinde gehen.
4. Die Einleitung von verunreinigtem Wasser in den Vorfluter ist nicht zulässig.

d) Elektrische Versorgung und Gasversorgung

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

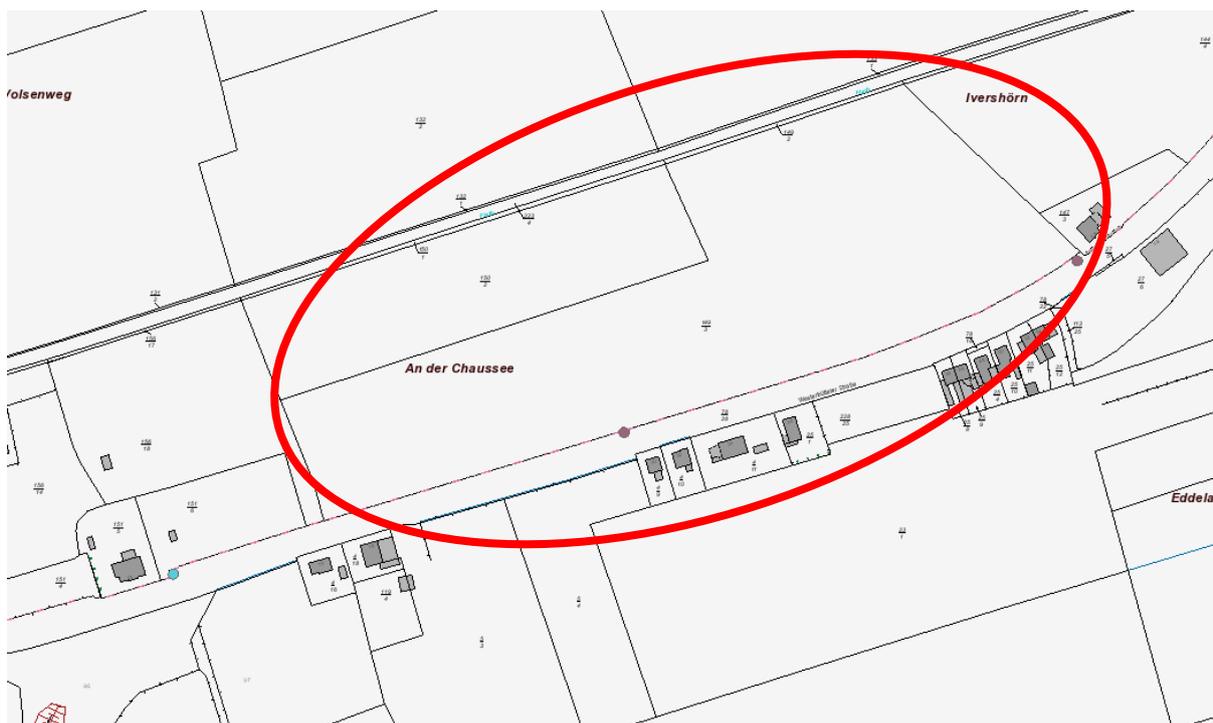
e) Abfallentsorgung

Die Müllbeseitigung wird durch die Satzung des Kreises Dithmarschen geregelt, diese kann bei der Stadtverwaltung Brunsbüttel eingesehen werden. Sondermüll wird zur Sondermüllentsorgung (SAVA) oder Sondermülldeponie gebracht.

f) Feuerlöscheinrichtungen

Feuerlöscheinrichtungen sind für die vorhandene, benachbarte Bebauung in der Westerbütteler Straße vorhanden. Für die Erschließung von Gewerbebetrieben in Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 93 ist die Anlage neuer Hydranten notwendig.

Abb. 5 Auszug aus dem Hydrantenplan, unmaßstäblich



Quelle: GIS der Stadt Brunsbüttel, 2024

Es ist Aufgabe der Stadt Brunsbüttel, den Grundschutz sicherzustellen. Ein über den Grundschutz hinaus gehender Löschwasserbedarf, der Objektschutz, kann erst im Baugenehmigungsverfahren festgelegt werden und ist dem zukünftigen Eigentümer zuzurechnen. Der Grundschutz für das Grundstück ist auf Grundlage der technischen Regel DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches) Arbeitsblatt W 405 Februar 2008 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ zu ermitteln. Für die Berechnung der erforderlichen Löschwassermenge sind die Art der baulichen Nutzung und die Gefahr der Brandausbreitung für das gesamte Plangebiet maßgebend.

g) Telekommunikationsleitungen

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

h) Weitere Rohstoffleitungen

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

13. Flächenverteilung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 93 sind folgende Nutzungen anteilmäßig festgesetzt:

Tab. 2 Flächenverteilung

Nutzung	m ²	%
Baufläche: Gewerbegebiet	56.622,47	89
Verkehrsfläche (Westerbütteler Straße)	7.177,73	11
Gesamt	63.800,20	100

14. Sonstige öffentliche Belange

a) Landeskriminalamt (Kampfmittelräumdienst)

Im Geltungsbereich sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Tiefbauarbeiten wie z.B. Baugruben/Kanalisation/Gas/Wasser/Strom und Straßenbau ist die Fläche/Trasse gemäß Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das

**Landeskriminalamt
Dezernat 33, Sachgebiet 331
Mühlenweg 166**

24116 Kiel

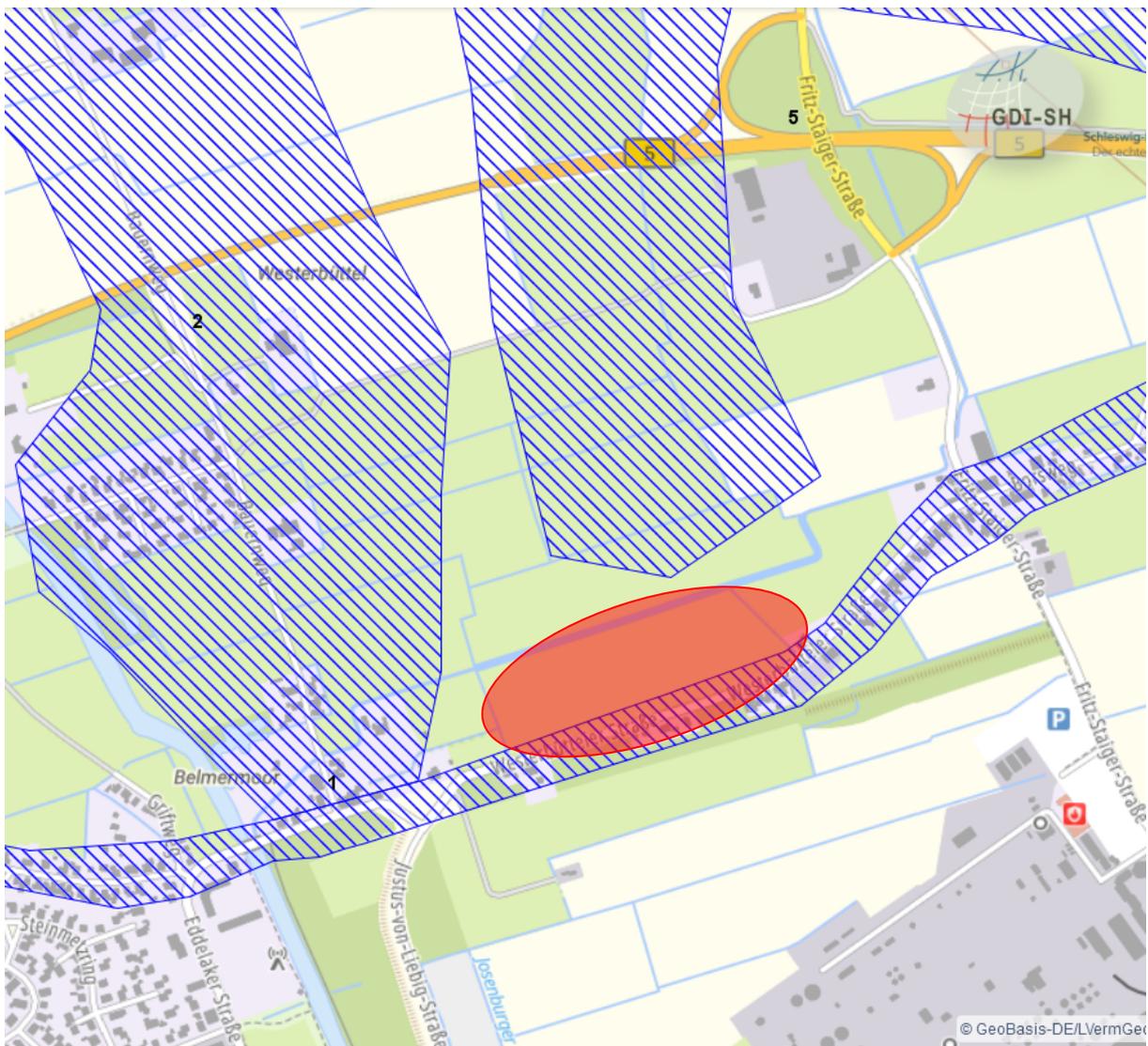
durchgeführt. Der Bauträger ist darauf hinzuweisen, dass er sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen muss, damit Sondier- und Räummaßnahmen in das Bauvorhaben einbezogen werden können.

b) Denkmalschutz

Bau-, Kultur- und/oder Gartendenkmale sind im Plangebiet oder in dessen unmittelbarer Umgebung nicht vorhanden und werden somit nicht berührt.

Im südlichen Bereich des Plangebiets an der Westerbütteler Straße befindet sich ein archäologisches Interessensgebiet, das gemäß § 9 Abs.6 BauGB nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen wird. Es handelt sich um das archäologische Interessensgebiet 1 „Historische Deichlinien“, in diesem Fall um die alte Deichlinie (Soldatendeich) aus dem Jahre 1762, die als archäologisches Denkmal gilt. Im Plangebiet selbst sind oberflächlich keine Überreste zu erkennen, hier ist aber mit archäologischer Substanz, d.h. mit archäologischen Denkmälern zu rechnen. Erdarbeiten bedürfen demnach der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes. Hierzu erfolgt ein Hinweis auf der Planzeichnung.

Abb. 6 Archäologische Interessengebiete, unmaßstäblich



Quelle: Digitaler Atlas Nord, Archäologie-Atlas SH, 2024

Das Archäologische Landesamt ist frühzeitig an der Planung von Maßnahmen mit Erdeingriffen zu beteiligen, um prüfen zu können, ob zureichende Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass im Verlauf der weiteren Planung in ein Denkmal eingegriffen wird und ob ggf. gem. § 14 DSchG archäologische Untersuchungen erforderlich sind.

Der Verursacher des Eingriffs in ein Denkmal hat gem. §14 DSchG die Kosten, die für die Untersuchung, Erhaltung und fachgerechte Instandsetzung, Bergung, Dokumentation des Denkmals sowie die Veröffentlichung der Untersuchungsergebnisse anfallen, im Rahmen des Zumutbaren zu tragen.

Wenn während der Arbeiten Kulturdenkmale entdeckt oder gefunden werden, ist dies gemäß § 15 DSchG unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks 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. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

c) Hochwasserschutz

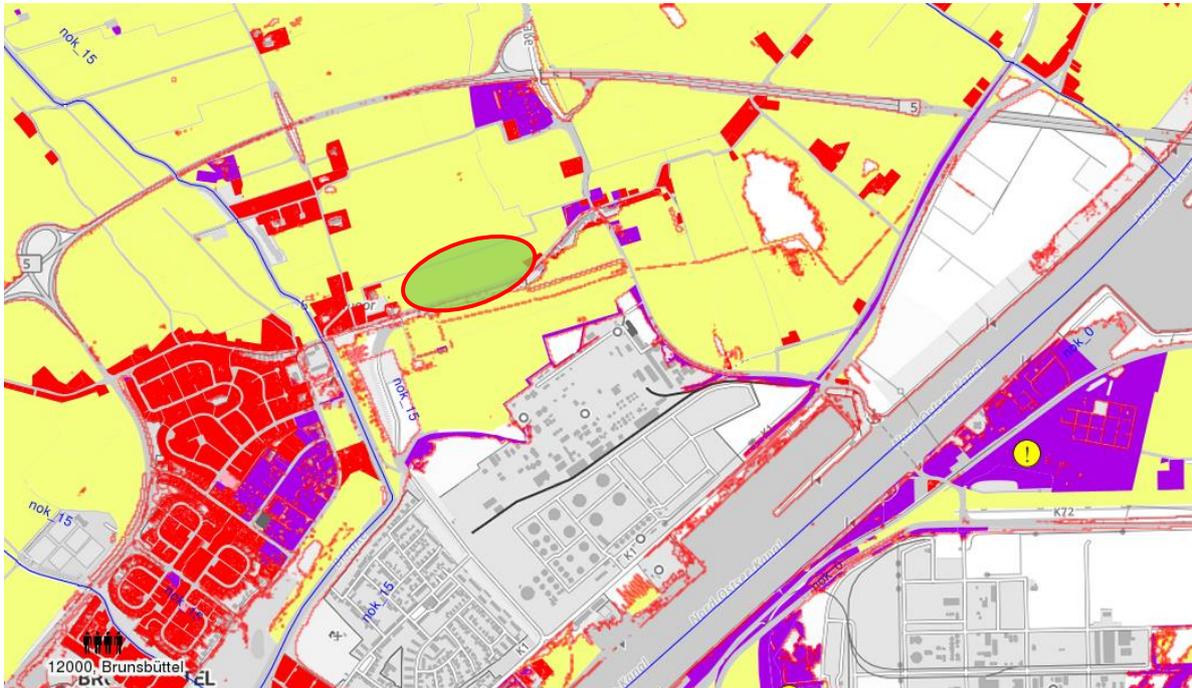
In Umsetzung der Hochwasserrichtlinie (HWRL) wurden durch die Länder Risikogebiete gemäß § 73 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) durch ihre Veröffentlichung in Hochwassergefahrenkarten nach § 74 Abs. 1 WHG ausgewiesen, die Ende 2013 veröffentlicht wurden. Diese befinden sich sowohl in Küstennähe (Risiko von Sturmfluten) als auch entlang von Flussläufen (Risiko von Flusshochwasser). Die Karten wurden 2019 aktualisiert.

Brunsbüttel liegt in der Flussgebietseinheit Elbe. In den Hochwasserrisikokarten zum Thema Flusshochwasser ist in keiner der drei Karten (hohe, mittlere und niedrige Wahrscheinlichkeit) ein Risiko für das Stadtgebiet Brunsbüttels dargestellt.

Die Hochwasserrisikokarten zum Thema Küstenhochwasser stellen eine geringe Betroffenheit des Brunsbütteler Stadtgebiets in den Karten mit hoher und mittlerer Wahrscheinlichkeit dar. Bei einem Küstenhochwasser mit einer hohen Wahrscheinlichkeit (HW20 – regionsspezifisch ermittelter Wasserstand mit 20-jährigem Wiederkehrintervall) sind laut Hochwasserrisikokarten bis zu 60 Einwohner Brunsbüttels, Industrie- und Gewerbeflächen im Bereich des Alten Hafens, der Schleusenanlagen sowie des Elbehafens und Natura 2000-Gebiete an der Elbe betroffen, bei einem Küstenhochwasser mit einer mittleren Wahrscheinlichkeit (HW100) sind es bis zu 70 Einwohner. Betroffen sind lediglich Gebiete, die nicht durch den Landesschutzdeich geschützt werden, also nicht das Plangebiet.

Im Falle eines Küstenhochwassers mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HW200) bzw. mit niedriger Wahrscheinlichkeit mit Deichbruch (HW200 extrem), wäre fast das gesamte Stadtgebiet Brunsbüttels, wie auch die benachbarten Gemeinden betroffen. Betroffen wären Gebäude öffentlicher Zwecke, bis zu 12.000 Einwohner, Siedlungsflächen, Industrie- und Gewerbeflächen, landwirtschaftliche Flächen, Natura 2000-Gebiete an der Elbe und IED-Anlagen (Anlagen nach der Industrieemissions-Richtlinie) wie in der Abb. 7 dargestellt ist. 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. 7 Auszug aus der Hochwasserrisikokarte – Küstenhochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HW200) / mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HW200 extrem), unmaßstäblich



Quelle: Hochwasserrisikokarte – Küstenhochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HW200) / mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HW200 extrem) des Landes Schleswig-Holstein, Sachstand: 12/2019; Internet: umweltanwendungen.schleswig-holstein.de/webauswertung/

Entsprechend § 75 Abs. 1 WHG sind für die Risikogebiete Hochwasserrisikomanagementpläne in Schleswig-Holstein für die einzelnen Flussgebietseinheiten erarbeitet worden. Unabhängig von den in den Hochwasserrisikomanagementplänen für einzelne Risikogebiete konkret benannten Maßnahmen ist den in diesen Plänen generell aufgeführten Zielen zur Vermeidung neuer Risiken, zur Reduktion bestehender Risiken, zur Minderung der Schadenspotentiale sowie zum hochwasserangepassten Planen, Bauen und Sanieren generell Rechnung zu tragen. Wichtig ist auch die Vorsorge für den Hochwasserfall, wie die öffentliche Bewusstseinsbildung, wozu ein Vermerk in den Bauleitplänen beitragen kann.

Schwerpunkt der Vermeidung ist die Ausweisung von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten für den vorbeugenden Hochwasserschutz und die Übernahme der Hochwasserrisikogebiete in die Raumordnungspläne (Landes- und Regionalplanung). Diese stellen den zulässigen Rahmen für die kommunale Flächennutzungs- und Bauleitplanung dar.

Schwerpunkt des Schutzes ist es, die vorhandenen Hochwasserschutzanlagen entsprechend den vorgegebenen Verpflichtungen in einem ordnungsgemäßen Zustand zu erhalten und bedarfsgerecht an die sich ändernden Randbedingungen anzupassen.

Von besonderem Belang der Vorsorge ist die Vorhaltung und ständige Fortentwicklung der Hochwasservorhersage- und -warndienste. Nur auf Basis einer zuverlässigen Vorhersage können Hilfeinsätze insbesondere des Katastrophenschutzes zielgerichtet vorbereitet und dem Bedarf entsprechend eingeleitet werden. Im Hochwasserfall ist die Öffentlichkeit durch gezielte Bereitstellung aktueller Informationen, Messwerte und Vorhersagen sowie durch Warnung der zuständigen Institutionen über die aktuelle Entwicklung zu informieren. In Schleswig-Holstein sind Hochwasser- und Sturmflut-Informationen unter <https://hsi-sh.de/> bereitgestellt.

Maßnahmen zur Wiederherstellung/Regeneration und Überprüfung greifen nach einem Hochwasserereignis und umfassen alle Maßnahmen der Schadensnachsorge.

Konzeptionelle Maßnahmen umfassen Untersuchungen und Maßnahmen, die keinem anderem Aspekt zugeordnet werden können, aber aufgrund von Erfahrungen relevant sind und berücksichtigt werden müssen.

Die einzelnen Maßnahmen sind im Hochwassermanagementrisikoplan der Flussgebietsgemeinschaft Elbe (FGG Elbe) für den schleswig-holsteinischen Elbeabschnitt nachzulesen.

Ergänzend dazu sind die Gemeinden aufgrund der Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB) gehalten, die in den Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten dokumentierten Risiken bei der Wahrnehmung der Ihnen zustehenden Planungskompetenz zu berücksichtigen. Entsprechend § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung und Fortschreibung von Bauleitplänen die den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entgegenstehenden sowie die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung beeinträchtigenden Hochwasserrisiken planerisch zu bewältigen. Dementsprechend sollen nach § 5 Abs. 4a sowie nach § 9 Abs. 6a BauGB die Risikogebiete i.S. von § 73 Abs. 1 Satz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes im Flächennutzungs- und Bebauungsplan vermerkt werden. Damit wird die Einbeziehung eines existierenden Hochwasserrisikos in den Abwägungsprozess im Rahmen der Planerstellung gesichert. Durch geeignete Berücksichtigung der Belange des Hochwasserschutzes in der Bauleitplanung und bei der Erteilung von Baugenehmigungen sind Leben, Gesundheit und Eigentum der Betroffenen besser zu schützen.

Weil gemäß der Hochwasserrisikokarten im Stadtgebiet Brunsbüttels z.B. keine natürlichen Überschwemmungsgebiete durch deren Freihaltung von Siedlungsflächen zu sichern sind und das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 93 wie fast das gesamte Stadtgebiet Brunsbüttels nur im Falle eines Küstenhochwassers mit niedriger Wahrscheinlichkeit mit Deichbruch (HW200 extrem) durch Überflutung betroffen wäre, wird lediglich ein Hinweis auf diesen möglichen Eintrittsfall auf der Planzeichnung gegeben.

d) Bergrechtsgebiete und Bergbauberechtigungen

Historische Bergrechtsgebiete

Preußisches Allgemeines Berggesetz, Schleswig-Holstein:

Das Verfahrensgebiet liegt im Gebiet von Schleswig-Holstein. In diesem Gebiet können Grundeigentümerrechte wie Erdölaltverträge und Erdgasverträge und Salzabbaugerechtigkeiten vorliegen. Die Grundeigentümerrechte auf Salz (Salzabbaugerechtigkeiten) werden von den Amtsgerichten (Grundbuchämtern) im Grundbuch oder im Salzgrundbuch geführt. Die für das Verfahrensgebiet möglicherweise notwendigen Angaben sind bei den zuständigen Amtsgerichten zu erfragen.

Bergbauberechtigungen

Ob im Vorhabensgebiet eine Erlaubnis gem. § 7 BBergG oder eine Bewilligung gem. § 8 BBergG erteilt wurde und/oder ein Bergwerkseigentum gem. §§ 9 und 149 BBergG verliehen wurde bzw. aufrecht erhalten wurde, kann dem NIBIS Kartenserver (<https://nibis.lbeg.de/cardomap3/?permalink=u3tXNwz>) entnommen werden. Ggf. ist der dort genannten Berechtigungsinhaber am Verfahren zu beteiligen. Im NIBIS Kartenserver sind für das Plangebiet keine Eintragungen vorhanden, daher wird davon ausgegangen, dass dort keine Bergbauberechtigungen bestehen.

15. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

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

Abbildungsverzeichnis

Titel	Seite
Abb. 1: Übersichtsplan, unmaßstäblich	3
Abb. 2: Ausschnitt aus dem LEP – Fortschreibung 2021, unmaßstäblich	5
Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan, unmaßstäblich	7
Abb. 4: Auszug aus dem SEVESO III-Gutachten, Seite 39, Abb. 6	16
Abb. 5: Auszug aus dem Hydrantenplan, unmaßstäblich	19
Abb. 6: Archäologische Interessengebiete, unmaßstäblich	21
Abb. 7: Auszug aus der Hochwasserrisikokarte – Küstenhochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HW200) / mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HW200 extrem), unmaßstäblich	23
Tab. 1: Verfahrensstand	8
Tab. 2: Flächenverteilung	20