



GEMEINDE BÜTTEL
BEBAUUNGSPLAN NR. 3,
3. ÄNDERUNG

FÜR DAS GEBIET
ORTSLAGE BÜTTEL

BEGRÜNDUNG

Planverfasser:

ARCHITEKTEN CONTOR FERDINAND · EHLERS + PARTNER
Architekten BDA + Stadtplaner SRL

Burg 7A · 25524 Itzehoe
Tel.: 04821/682-0 Fax: 04821/882-10

Projektbearbeitung: Dipl.-Ing. Isensee
Aufgestellt, Itzehoe, den 28.03.1996

Gliederung

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Planungsvoraussetzungen, Planungserfordernis
3. Städtebauliches Konzept
4. Art und Maß der baulichen Nutzung
5. Immissionsschutz
6. Grünordnung
7. Verkehr, Erschließung
8. Ver- und Entsorgung
9. Brandschutz
10. Nachrichtliche Übernahmen
11. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 liegt westlich des Burg-Kudenseer-Kanals am Rand der Ortslage Büttel und wird begrenzt durch die K 63 im Norden und den Deich im Süden.

2. Planungsvoraussetzungen, Planerfordernis

Die Gemeindeversammlung der Gemeinde Büttel hat in ihrer Sitzung am 20.02.1995 die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3, Ortslage Büttel, beschlossen.

Mit der beabsichtigten Neuplanung der Erschließung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gesicherte Erschließung für zum Verkauf vorgesehene Gewerbegrundstücke geschaffen werden.

3. Städtebauliches Konzept

Die Gemeinde Büttel ist Teil des Wirtschaftsraumes Brunsbüttel und gehört als Mitort zur Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (Vorranggebiet nach LROPI Ziff. 3.4 Abs. 2). Im gültigen Flächennutzungsplan ist die Ortslage Büttel als gewerbliche Baufläche dargestellt, es existiert ein rechtsgültiger Bebauungsplan.

Durch beabsichtigte Grundstücksverkäufe der Gemeinde Büttel ist jedoch eine gesicherte Erschließung dieser gewerblichen Bauflächen auf der Grundlage des bestehenden Bebauungsplanes nicht mehr gewährleistet. Eine Überarbeitung bzw. Neuplanung der Erschließung ist daher notwendig geworden. Dabei soll soweit als möglich auf bestehende Straßen und Zufahrten zurückgegriffen werden. Die Grundstückszuschnitte ergeben sich aufgrund der festgesetzten Erschließung.

4. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen werden als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen. Das Maß der baulichen Nutzung folgt den bisherigen Festsetzungen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Büttel. Die nach BauNVO mögliche maximale Ausnutzung der Grundstücke wurde durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,8 ausgeschöpft. Da über die Art der ansiedlungswilligen Betriebe zum jetzigen Zeitpunkt keine Aussagen gemacht werden können, wird lediglich eine Geschoßflächenzahl festgesetzt. Eine Höhenbegrenzung ist nicht vor-

gesehen. Die Errichtung von Nebenanlagen ist aus städtebaulich-gestalterischen Gründen auf die überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt. Ebenso wird die Größe von Werbeanlagen eingeschränkt.

5. Immissionsschutz

Die bebaute Ortslage Büttel ist ausschließlich als Gewerbegebiet festgesetzt. Im Zuge der Entwicklungsmaßnahmen für die Schaffung des Wirtschaftsraumes Brunsbüttel / Büttel mit industriellem Schwerpunkt ist aus Gründen des Immissionsschutzes die Wohnfunktion in der Gemeinde Büttel zugunsten einer gewerblichen Nutzung geändert worden. Lediglich Betriebswohnungen sind ausnahmsweise und nur in besonders begründeten Fällen zulässig. Bei der Einrichtung und dem Betrieb von gewerblichen Anlagen, die schädliche Umwelteinwirkungen verursachen können ist durch entsprechende Genehmigungsverfahren (BImSchG) sicherzustellen, daß die vorgesehenen Bauflächen in St. Margarethen in ihrer Wohnnutzung nicht unzumutbar beeinträchtigt werden.

Bei einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsmenge von 2883 Kfz (DTV 1990) einschließlich eines Anteils von 267 Kfz im Güterverkehr auf der K 63 bleiben die Lärmemissionswerte unterhalb der für Gewerbegebiete zulässigen äquivalenten Dauerschallpegel von 65 dB(A) liegen (Beiblatt 1 zur DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau Teil 1).

6. Grünordnung

Der gemeinsame Runderlaß des Innenministers und der Ministerin für Natur und Umwelt zum Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht - §§ 8 a bis 8 c - des Bundesnaturschutzgesetzes erfordert unter Pkt. 2.1 eine Prüfung, ob aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Da in der 3. Änderung lediglich das Erschließungssystem überarbeitet wird, die Art sowie das Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke jedoch unverändert bleibt, stellt diese nach Maßgabe des Erlasses keinen Eingriff dar.

Eine aufgrund der Grundstücksteilung verbleibende Dreiecksfläche an der K 63 dient als öffentliche Grünfläche.

Festgesetzte Baumpflanzen entlang der vorhandenen Deichstraße dienen der Eingrünung der rückwärtigen Grundstücksbereiche. Entsprechend den Anforderungen der Landesbauordnung ist bei der Herrichtung der Grundstücke die Oberflächenversiegelung auf ein Minimum zu beschränken.

7. Verkehr, Erschließung

Die Erschließungsplanung berücksichtigt im wesentlichen die vorhandenen Zuwegungen, die entsprechend den Erfordernissen des gewerblichen Verkehrs auszubauen sind. Ein verbleibendes Teilstück der Deichstraße am westlichen Ortsrand erhält eine Wendeanlage und sichert die Erschließung der Grundstücke entlang des nach südwesten abknickenden Deichkörpers.

Die vorhandene Deichverteidigungsstraße wird im wesentlichen in ihrem jetzigen Ausbauzustand beibehalten und als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Ein Ausbau mit einseitigem Fußweg ist nur für die Anbindung an die K 33 notwendig, um beidseitig Grundstücke zu erschließen.

Für die Erschließung der Grundstücke entlang der K 33 sind in einem als Einfahrtsbereich gekennzeichneten Abschnitt maximal drei direkte Zufahrten zulässig. Durch eine beantragte und von der Verkehrsaufsicht des Kreises in Aussicht gestellte Verlegung des Ortsschildes an den westlichen Rand des Geltungsbereiches befinden sich alle überplanten Flächen zukünftig innerhalb der bebauten Ortslage. Für die Bemessung der notwendigen Sichtdreiecke an den Ausfahrten ist daher eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h zugrunde zu legen.

8. Ver- und Entsorgung

Frischwasser

Die Versorgung mit Frischwasser erfolgt über den Wasserbeschaffungsverband „Unteres Störgebiet“ mit Anschluß und Benutzerzwang.

Abwasser

Die Ableitung des Oberflächenwassers erfolgt über die Verbandsvorflut des Sielverbandes Büttel. Da Niederschlagswasser aus Gewerbegebieten als normal verschmutzt eingestuft wird, ist eine Vorklärung vor Einleitung in den Vorfluter notwendig. Das anfallende Schmutzwasser der Gewerbebetriebe ist gemäß den technischen Bestimmungen zur Behandlung von gewerblichem Schmutzwasser vorzureinigen und wird anschließend der Verbandsvorflut zugeführt.

Durch geeignete Rückhaltevorrichtungen ist sicherzustellen, daß der Wert aus landwirtschaftlichem Abfluß von 0,6 l / s je Hektar eingehalten wird.

Stromversorgung

Aufgrund eines Konzessionsvertrages versorgt die SCHLESWAG das Gebiet der Gemeinde Büttel mit Strom.

Telekommunikation

Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Plangebietes ist die Verlegung neuer Fernmeldeeinrichtungen erforderlich.

Gasversorgung

Aufgrund eines Konzessionsvertrages versorgt die SCHLESWAG das Gebiet der Gemeinde Büttel mit Gas.

Bestehende Versorgungsanlagen müssen bei der geplanten Bebauung berücksichtigt werden. Bei Durchführung der Arbeiten ist die Richtlinie zum Schutz unterirdischer Versorgungsanlagen der SCHLESWAG zu beachten.

Das Anpflanzen von Bäumen im Bereich der Leitungstrassen ist mit der SCHLESWAG abzustimmen. Das direkte Bepflanzen von Energieträgern ist zu vermeiden.

Die Kosten zum Anschluß an das Versorgungsnetz der SCHLESWAG werden nach den gültigen Anschlußkosten-Richtlinien erhoben.

Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist zentral geregelt durch Satzung mit Anschluß- und Benutzerzwang für alle Grundstücke. Sie wird vom Kreis Steinburg durchgeführt, der sich dazu privater Unternehmen bedient.

Für Sondermüll stehen die Beseitigungsanlagen der Länder Schleswig - Holstein und Hamburg zur Verfügung.

9. Brandschutz

Der aktive Brandschutz wird sichergestellt durch die Freiwillige Feuerwehr der Gemeinde Büttel und durch die Feuerwehren der Nachbargemeinden in Form der nachbarschaftlichen Löschhilfe.

Das Löschwasser wird mit der erforderlichen Leistung für die Dauer von zwei Stunden aus einem Hydranten nördlich der Deichstrasse in zentraler Lage entnommen.

10. Nachrichtliche Übernahmen

10.1 Deichfreihaltezone

Wie im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 ist, abweichend von den Bestimmungen des § 80 Abs. 1 Nr. 1 LWG, im Mittel eine Zone von 20 m von jeglicher Bebauung freizuhalten. Veränderungen aufgrund der fertiggestellten Deichverstärkung sind durch einen im März 1995 erstellten aktuellen Lage und Höhenplan erfaßt und in der 3. Änderung entsprechend eingearbeitet.

10.2 Freileitungen

Im südwestlichen Bereich überspannen zwei Freileitungen der Preussen Elektra AG, die 220 KV-Leitung Brunsbüttel-Itzehoe/West (Nr. 212) und die 380 KV-Leitung Brunsbüttel-Wilster (Nr. 309) das Plangebiet.

Bauvorhaben in der Nähe oder im Schutzbereich der beiden Freileitungen sind möglich, wenn die Höhe der Gebäude die zulässigen maximalen Bauhöhen nicht überschreitet.

Die Schutzbereiche sowie die jeweils zulässigen Bauhöhen werden auf Anfrage mitgeteilt.

Bauanträge für geplante Bauvorhaben im Schutzbereich von Freileitungen müssen rechtzeitig zur Stellungnahme der Preussen Elektra zugeleitet werden, da individuell für jedes Bauvorhaben sicherheitstechnische Vorschriften, die in der DIN-VDE 0210/12.85 festgelegt sind, beachtet werden müssen.

Bei Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern ist darauf zu achten, daß der erforderliche Sicherheitsabstand von 3,50 m bei der 220 KV-Leitung bzw. 4,30 m bei der 380 KV-Leitung nicht unterschritten wird. Bei Gefahr eines geringeren Abstandes ist der Bewuchs entschädigungslos vom Eigentümer zu entfernen.

Die Preussen Elektra weist darauf hin, daß unter und in der unmittelbaren Nähe der Freileitungen elektrische und magnetische Felder vorhanden sind. Die Werte liegen nach Angaben des Stromversorgers deutlich unter den vorgeschriebenen Grenzwerten.

Ferner muß in der Nähe von Freileitungen mit anlagentypischen Geräuschmissionen gerechnet werden.

10.3 Elbkabel

Im Bereiche des Deichfußes entlang der Deichverteidigungsstraße liegt ein Elbkabel. Arbeiten in diesem Bereich sind mit dem Wasser- und Schiffsamt Hamburg bezüglich der genauen Lage des FE Kabels abzustimmen. Eine planzeichnerische Übernahme in den Bebauungsplan Nr. 3 der Trasse ist nach Auskunft des Amtes nicht erforderlich.

11. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Die Grundstücke im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 befinden sich ~~bis auf eines, das zwischenzeitlich an einen ansiedlungswilligen Betrieb veräußert wurde,~~ im Eigentum der Gemeinde. Bodenordnende Maßnahmen sind daher nicht erforderlich. *Hinweisfüllung gem. Verfügung vom 05.12.98*

Büttel, den **09. Okt. 1996**



2. Bürgermeister