

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 3 "Ortslage Büttel" im Teilbereich Steinburg des Entwicklungsbereiches Brunsbüttel

1. Allgemeines

Die Entwicklungsverordnung des Landes Schleswig-Holstein vom 20.02.1973 bestimmt den Kreis Steinburg zum hoheitlichen Träger der Entwicklungsmaßnahmen für den Wirtschaftsraum Brunsbüttel, soweit diese auf dem Gebiet des Kreises Steinburg liegen. Gemäß Städtebauförderungsgesetz hat der Kreistag des Kreises Steinburg beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 3 "Ortslage Büttel" aufzustellen.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Büttel entwickelt. Die räumlichen Grenzen des Geltungsbereiches gehen im Norden und im Südwesten über das Gebiet der Anpassungssatzung gemäß § 62 Städtebauförderungsgesetz hinaus. Durch eine Vergrößerung des Geltungsbereiches bis an den im Norden vorhandenen Weg sowie die Einbeziehung einer Weidefläche im Südwesten sollen die planerischen Voraussetzungen für die gewerbliche Nutzung der Grundstücke entlang des Nordrandes der B 5 sowie der Grundstücke im Südwesten geschaffen werden.

Eine Überplanung der Straßenrandbebauung nordöstlich der B 5 zwischen der K 33 alt und der K 33 neu ist z.Z. weder möglich noch notwendig. Es ist noch zu klären, ob dieser Bereich als Fläche für die Landwirtschaft mit entsprechender F-Planänderung - oder als gewerbliche Baufläche genutzt werden soll. Ein Ankauf und Abbruch der Wohnbebauung ist in jedem Falle notwendig, da eine Wohnnutzung in keinem Falle mehr möglich ist. Eine Entwicklung über § 34 BBauG, die den Zielen der Bauleitplanung entgegenstehen würde, ist nicht möglich, da es sich um eine Außenbereichssituation nach § 35 BBauG handelt.

Mit der Durchführung der Maßnahmen ist die Entwicklungsgesellschaft Brunsbüttel beauftragt worden.

2. Maßnahmen

2.1 Grund und Boden

Es wird davon ausgegangen, daß bodenordnerische Maßnahmen, wie sie das Bundesbaugesetz vorsieht, zur Realisierung des B-Planes nicht notwendig sind. Die neu zu ordnenden Grundstücke sollen von den Eigentümern freihändig erworben werden. Für bestehenbleibende Gewerbebetriebe werden Grenzregelungen und Neuordnungen im Rahmen der Umstellung der Erschließung erfolgen müssen.

2.2 Städtebauliche Maßnahmen

Der Wirtschaftsraum Brunsbüttel/Büttel soll zu einem industriellen Schwerpunkt ausgebaut werden. Die bebaute Ortslage von Büttel kann daher nicht mehr dem Wohnen dienen, sondern muß aus Gründen des Umweltschutzes in einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu einem Gewerbegebiet umstrukturiert werden.

Entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ist die Art der Nutzung "Gewerbegebiet" (GE). Die Geschößflächenzahl mit 2,2 - dies entspricht einer 4- bis 5geschossigen Bebauung - bleibt unter dem Höchstwert 2,4 der BauNVO.

Es wird davon ausgegangen, daß für den Höchstwert, der einer 6- und höhergeschossigen Bebauung entspricht, kein Bedürfnis besteht und somit auch das Erfordernis der Festsetzung entfällt. Gleiches gilt für die Festsetzung einer bestimmten Bauweise. Ein Erfordernis nach § 30 BBauG ist nicht gegeben. Ebenso kann auf eine Gliederung des Gebietes durch Baulinien und Baugrenzen verzichtet werden, da diese Maßnahmen bei einem Gewerbegebiet nicht zweckmäßig sind. Es ist lediglich die überbaubare Grundstücksgröße als "Fläche" festgesetzt.

Die Grundstruktur der bebauten Ortslage, vorgesehen durch die B 5, den Deich und den Burg-Kudenseer-Kanal, bleibt im wesentlichen erhalten. Östlich und westlich des Kanals sind Stichstraßen festgesetzt worden, um einerseits eine weitgehende Anbaufreiheit der B 5 zu erreichen, andererseits um die Grundstückstiefen entsprechend nutzen zu können. Sollte ein Bedarf nach größeren Grundstücksflächen bestehen, kann auf den Bau der Stichstraßen verzichtet werden. Der Bebauungsplan wird dann entsprechend geändert werden müssen.

Die vorhandene Bausubstanz wird weitgehend abgebrochen werden, da sie auch aufgrund ihres Zustandes für eine gewerbliche Nutzung nur bedingt verwendbar ist. Welche der Bauten zu erhalten sind, wird im Einzelfall entsprechend den künftigen Bedürfnissen entschieden werden. Eine Nutzung der Substanz für Wohnzwecke oder die Errichtung von Betriebswohnungen oder Wohnungen für den Betriebsinhaber ist nur ausnahmsweise bei besonders begründeten Fällen zulässig, wenn zwingende betriebliche Erfordernisse vorliegen.

Zur Gliederung und Auflockerung des Gebietes ist beidseitig des Burg-Kudenseer-Kanals und entlang des Deiches ein Pflanzstreifen festgesetzt worden.

Da die Deichsicherung gewährleistet ist, wurde auf die Darstellung des Freihaltebereiches von 50 m gem. § 62 a LWG verzichtet. Im Mittel sind mind. 10 m vom Inneren Deichfuß von jeglicher Bebauung freizuhalten.

2.3 Technische Infrastruktur

2.3.1 Straße

Die Erschließung des Geländes, wie bereits angeführt, erfolgt weitgehend über die neuanzulegenden Stichstraßen sowie über den im Norden des Geländes auszubauenden Weg. Die vorhandenen Straßen entlang des Büttler Kanals und des Deichfußes haben für die Erschließung künftig nur noch untergeordnete Bedeutung. Die Wege beidseitig des Kanals werden nur noch zur Unterhaltung des Kanals benötigt. Anstelle von Straßenverkehrsflächen wird daher ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Die Straße entlang des Deichfußes dient

nur noch als Deichverteidigungsweg und als Zuwegung für die hinter dem Deich gelegenen Ländereien. Die Ausbaubreite, die unregelmäßig ist, beträgt im Mittel 6,50 m. Ausbaumaßnahmen sind nicht vorgesehen. In der "Legende" ist deshalb auch kein Regelprofil festgesetzt.

Innerhalb des neu festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechts an der Westseite des Kanals verläuft auch die Abwasserleitung der VEBA AG.

*)

2.3.2 Wasser

Die Versorgung mit Wasser erfolgt über den Wasserbeschaffungsverband "Unteres Störgebiet". Die Ableitung des Oberflächenwassers erfolgt über die Verbandsvorflut des Sielverbandes Büttel. Das Schmutzwasser wird mittels Trennsystem über ein neu zu errichtendes Klärwerk geleitet. Dieses Klärwerk wird jedoch nicht für spezielle Industrieabwässer ausgelegt werden. Gegebenenfalls wird eine Vorreinigung über spezielle Werkskläranlagen erfolgen müssen. Das gereinigte Abwasser wird der Verbandsvorflut zugeführt werden.

2.3.3 Elektrische Versorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt über die Schleswig Rendsburg.

2.3.4 Müllbeseitigung

Die Beseitigung der deponiefähigen Abfallstoffe erfolgt durch den Kreis Steinburg. Für Sondermüll stehen Beseitigungsanlagen der Länder Schleswig-Holstein und Hamburg zur Verfügung.

3. Kosten

Die Anpassungsmaßnahmen werden vom Kreis Steinburg durchgeführt. 2/3 der Kosten werden nach dem Städtebauförderungsgesetz vom Bund und Land sowie 1/3 von der Gemeinde Büttel finanziert. Die Erschließungsbeiträge werden nach § 67 (7) Städtebauförderungsgesetz nicht erhoben. Kosten der Neuordnung werden im Rahmen des § 25 Abs. 6 Städtebauförderungsgesetz auf die Erwerber umgelegt.



Itzehoe, den 21. 9. 01

Kreis Steinburg
Der Kreisausschuß

*) Da Anzahl und Art der anzusiedelnden Betriebe unbekannt sind, kann das Verkehrsaufkommen und daraus resultierend das künftige Bedürfnis an öffentlichen Parkplätzen nicht qualifiziert ermittelt werden. Sollte sich herausstellen, daß die für den ruhenden Verkehr festgesetzten Flächen nicht ausreichen, wird der Bebauungsplan entsprechend dem Bedarf geändert.



(Dr. Brümmer)
Landrat