

B E G R Ü N D U N G

zum B-Plan Nr. 21 der Gemeinde St. Michaelisdonn
für das Gebiet "Ortskern, westlich der Johannsenstraße,
zwischen dem Markt und der Straße Marschweg"

1. Allgemeines

1.1 Verhältnisse der Gemeinde

Die Gemeinde St. Michaelisdonn hat zur Zeit rd. 3.500 Einwohner. Der ländliche Zentralort St. Michaelisdonn liegt ca. 14 km nördlich von Brunsbüttel und hat eine große Bedeutung als Standort für die Zulieferindustrie für den engeren Wirtschaftsraum Brunsbüttel.

1.2 Lage des Bebauungsplangebietes

Die Lage des Bebauungsplangebietes ist aus dem Übersichtsplan im Maßstab 1 : 10.000 zu ersehen. Das Gebiet liegt im Ortskern, unmittelbar westlich der Johannsenstraße (L 138), zwischen dem Marktplatz und der Marschstraße.

1.3 Topographie

Das ca. 5,5 ha große Gebiet des Bebauungsplanes liegt am Rande einer alten Düne und grenzt im Westen unmittelbar an die alte Marsch. Das Gelände fällt nach Westen leicht ab.

1.4 Eigentumsverhältnisse

Die öffentliche Verkehrsfläche - ohne die Wendeanlage - (Flurstück 178/8 tlw.) und die Fläche für den Gemeinbedarf - Feuerwehr - sind im Eigentum der Gemeinde.

Die restlichen Flurstücke befinden sich im Privateigentum (siehe Eigentümerverzeichnis).

Bei den Bodenverkehrsgenehmigungen ist zur Auflage zu machen, daß sich die Verkäufer und Käufer von Baugelände den Festsetzungen des Bebauungsplanes unterwerfen.

1.5 Notwendigkeit der Erschließung und Planungsziele der Gemeinde

Der Bereich des Bebauungsplanes liegt im historisch gewachsenen Ortskern des ländlichen Zentralortes St. Michaelisdonn mit einer Struktur eines überwiegenden Mischgebietes, in dem das Wohnen und der gewerbliche Einzelhandel vorherrschen. Neben den Wohnungen sind im Plangeltungsbereich eine Reihe von Betrieben verschiedener Wirtschaftsbereiche - Einzelhandelsbetriebe, Schank-

...

und Speisewirtschaften, Geschäfts- und Bürogebäude und Handwerksbetriebe - vorhanden. Des weiteren sind in dem Gebiet zwei großflächige Einzelhandelsbetriebe als Verbrauchermärkte untergebracht. Es handelt sich hierbei um die Betriebe der Firma Wandmaker als SB-Lebensmittelmarkt mit Gemischtwaren und Restaurationsbetrieb (Verbrauchermarkt) mit einer Geschoßfläche von rd. 2.010 m² und der Firma Lützen als Gemischtwarenmarkt und Kleinbaumaterialien für Heimwerker (Baumarkt) mit einer Geschoßfläche von zusammen rd. 3.810 m². Diese Betriebe sind in den vergangenen Jahren soweit gewachsen, daß sie nach der BauNVO als "großflächig" einzustufen sind.

Gemäß der vorhandenen Bebauung und Nutzung wird der überwiegende Bereich an der Johannsenstraße/Westerstraße als Mischgebiet (MI, ein weiteres Grundstück an der Planstraße A als Fläche für den Gemeinbedarf - Feuerwehr -) festgesetzt. Die vorhandenen Einkaufseinrichtungen auf den Grundstücken Nr. 4 und 18 sind Nutzungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO und werden entsprechend als Sondergebiete - großflächige Einzelhandelsbetriebe - festgesetzt.

Um die städtebaulichen Auswirkungen, insbesondere nachteilige Auswirkungen auf die innerörtliche Funktion, die Entwicklung und strukturelle Ausstattung des Ortskernes von St. Michaelisdonn zu begrenzen, sind für die Sondergebiete Festsetzungen getroffen worden, die eine Erweiterung der vorhandenen Betriebe als Verbrauchermärkte ausschließt bzw. nur in einem begrenzten Umfang zulassen (s. Grundstück Nr. 4). Das Maß der baulichen Nutzung ist entsprechend durch die Festsetzung der Grund- und Geschoßflächenzahl und der max. Geschoßfläche für die betroffenen großflächigen Einzelhandelsbetriebe begrenzt worden.

Im übrigen wird der im Ortskern integrierte Standort der großflächigen Betriebe in der vorhandenen Größe nicht nachteilig für die innerörtliche Funktion, die Entwicklung und strukturelle Ausstattung des Gebietes gesehen. Die Betriebe stellen mit dem erweiterten Kundenkreis eine Belebung für den innerörtlichen Ortskernbereich dar.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes sind in dem Bebauungsplan Festsetzungen für die Begrenzung der Grundflächen (Länge und Breite) und der max. Höhen der baulichen Anlagen vorgesehen.

Zur Grüneinbindung und optischen Abschirmung der Baugebiete untereinander und zur freien Landschaft sind weiterhin Grünanpflanzungen vorgesehen.

Um die vorhandene Bebauung innerhalb der festgesetzten Mischgebiete in der vorhandenen Bauweise mit teilweise geringen Grenzabständen zu erhalten, sind besondere textliche Festsetzungen getroffen worden, um die historisch gewachsene Bausubstanz zu erhalten. Auf den Grundstücken Nr. 1 und 3 bis 13 sind im Rahmen der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) die baulichen Anlagen innerhalb der nach der LBO Schleswig-Holstein vorgeschriebenen Abstandsflächen bis an die Grundstücksgrenze zulässig, wenn die Besonnung, die Beleuchtung mit Tageslicht und die Belüftung für Wohnungen und Arbeitsstätten sowie der Brandschutz gewährleistet bleiben.

Das Baugebiet liegt teilweise unmittelbar an der Landesstraße 138 innerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenze.

Die Baugebiete sind hinsichtlich der Lärmimmissionen durch den Kfz-Verkehr auf der L 138 untersucht worden. Nach überschlägiger Berechnung des Beurteilungspegels nach der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - (siehe Anlage zur vorliegenden Begründung) werden die zulässigen Orientierungswerte nach dem Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1, am Tage um rd. 9,5 dB(A) und in der Nacht um 8,5 dB(A) für Mischgebiete überschritten. Das Sondergebiet an der L 138 (Grundstück Nr. 4) wird entsprechend eingestuft. Da es sich bei den betroffenen Grundstücken um eine vorhandene innerörtliche Baustruktur handelt, ist ein aktiver Lärmschutz nicht zu realisieren. Eine Verbesserung der Lärmsituation kann nur durch einen passiven Schallschutz erreicht werden. Gemäß Text Teil B des Bebauungsplanes werden für Aufenthaltsräume von Wohnungen und Wohngebäude Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 4 festgesetzt.

Die festgesetzten Mischgebiete grenzen teilweise unmittelbar an die SO-großflächigen Einzelhandelsbetriebe. Für die Wohnbevölkerung innerhalb der Mischgebiete werden keine wesentlichen Beeinträchtigungen durch den zusätzlichen Kfz-Verkehr (Kunden- und Anlieferungsverkehr) erwartet. Es wird davon ausgegangen, daß die Orientierungswerte nach dem Beiblatt 1 zur DIN 18005 für Mischgebiete am Tage nicht überschritten werden. In den Nachtstunden von 22.00 bis 06.00 Uhr findet kein Kunden-/Anlieferungsverkehr statt. Darüber hinaus wird eine Minderung der Schalleinwirkung durch die Festsetzung der Schallschutzfenster für Aufenthaltsräume von Wohnungen und Wohngebäude erreicht (s. vorstehende Ausführungen).

Weitere Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vorgesehen.

Der vorliegende Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan - Neuaufstellung - der Gemeinde entwickelt worden.

Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wird parallel zum vorliegenden Bebauungsplan Nr. 21 aufgestellt.

Der Bebauungsplan steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegen.

Wegen der besonderen Bedeutung der Planung bezüglich der Einkaufseinrichtungen wird auf die Abstimmungsgespräche mit Vertretern der Landesplanungsbehörde, dem Innenministerium, dem Minister für Ernährung, Landwirtschaft, Forsten und Fischerei sowie des Kreises Dithmarschen am 03.06.1988, 14.06.1988, 30.06.1988, 30.08.1988, 05.09.1990 und 05.02.1992 hingewiesen.

2. Maßnahmen für die Ordnung des Grund und Bodens

Soweit die vorhandenen Grenzen eine Bebauung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, können bodenordnende Maßnahmen nach §§ 45 ff. BauGB, bei Grenzregelungen das Verfahren nach §§ 80 ff. BauGB sowie bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke das Verfahren nach §§ 85 ff. BauGB vorgesehen werden.

Die genannten Maßnahmen und Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn sie nicht oder nicht rechtzeitig im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden.

3. Versorgungseinrichtungen

3.1 Energieversorgung

3.1.1 Elektrischer Strom

Die Versorgung der Baugebiete mit elektrischer Energie erfolgt durch die Schleswag.

3.1.2 Gasversorgung

Die Versorgung der Baugebiete mit Erdgas erfolgt durch die Schleswag, sobald sich ein wirtschaftlicher Netzausbau abzeichnet.

3.2 Wasserversorgung

3.2.1 Brauchwasser

Die Brauchwasserversorgung ist durch das vorhandene Wasserleitungsnetz des Wasserbeschaffungsverbandes Süderdithmarschen sichergestellt.

3.2.2 Löschwasser

Die Feuerlöschversorgung des Gebietes ist durch die vorhandenen Hydranten im Plangeltungsbereich sichergestellt.

4. **Entsorgungseinrichtungen**

4.1 Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt in geschlossenen Gefäßen über die zentrale Müllabfuhr. Die Müllbeseitigung ist durch Satzung über die Abfallbeseitigung im Kreis Dithmarschen geregelt.

4.2 Abwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser aus dem Plangeltungsbereich wird mit Rücksicht auf die Reinhaltung der Gewässer über Kanalisationsleitungen dem vorhandenen gemeindlichen Klärwerk zugeführt.

Das anfallende Oberflächenwasser wird in die vorhandenen Vorfluter des Sielverbandes St. Michaelisdonn geleitet.

Die Einleitung des Oberflächenwassers in die Vorfluter erfolgt im Einvernehmen mit den Fachbehörden, dem Deich- und Hauptsielverband in Hemmingstedt, dem Amt für Land- und Wasserwirtschaft in Heide und der Wasserbehörde des Kreises Dithmarschen in Heide.

5. **Straßenerschließung**

Die Erschließung der Baugebiete erfolgt über die angrenzenden ausgebauten Straßen Johannsenstraße (L 138)/Westerstraße und der Planstraße A.

Die L 138 verläuft durch die bebaute Ortslage und tangiert das Baugebiet an der Ostseite in Nord-Süd-Richtung. Die Baugrundstücke Nr. 2, 15 und 17 sowie das Grundstück Nr. 6 (westlicher Teilbereich) werden über mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger erschlossen.

Die teilweise sehr tief gelegenen Grundstücke Nr. 4 und 14 werden in Verbindung mit den übrigen Grundstücksteilen genutzt und entsprechend über das eigene Grundstück erschlossen.

Die vorgenannten Erschließungsstraßen sind bis auf den Wendeplatz der Planstraße A mit den öffentlichen Parkplätzen verkehrsgerecht ausgebaut.

Der Wendeplatz der Planstraße A sowie die öffentlichen Parkplätze liegen zur Zeit im Bereich der befestigten privaten Zufahrt und den vorhandenen Stellplätzen des angrenzenden Verbrauchermarktes des Baugrundstückes Nr. 18. Da für die an die Planstraße A angrenzenden Grundstücke eine Wendeanlage nicht dringend erforderlich ist - auf dem Baugrundstück des SO-Gebietes sind ausreichende Flächen zum Wenden vorhanden -, wird auf einen verkehrsgerechten Ausbau des Wendeplatzes und der öffentlichen Parkplätze für nicht erforderlich gehalten. Aus wirtschaftlichen Erwägungen wird lediglich eine Markierung und Eingrünung der Gesamtanlage entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgesehen.

Die Erschließung der Grundstücke Nr. 16 - 18 und Nr. 6 rückwärtig entspricht nicht optimal den verkehrlichen Anforderungen. Eine rückwärtige Erschließung ist zur Zeit aus wirtschaftlichen und eigentumsrechtlichen Gründen nicht zu verwirklichen. Eine Neugestaltung des Knotenpunktes ist im Hinblick auf die vorhandene Baustruktur ebenfalls nicht zu realisieren. Die verkehrliche Situation an dem Knotenpunkt der L 138/Planstraße A/Bahnhofstraße ist durch die Errichtung und Betrieb einer Lichtzeichenanlage (Vollampel) erreicht worden.

Die Entwurfsgeschwindigkeit beträgt 50 km/h. Bei der Bemessung der Sichtdreiecke ist die Johannsenstraße (L 138) als überörtliche Hauptverkehrsstraße beurteilt worden.

6. Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr innerhalb des Plangeltungsbereiches wird durch die vorhandenen Stellplätze auf den Grundstücken selbst aufgenommen. Insgesamt sind im gesamten Plangeltungsbereich rd. 450 private Stellplätze vorhanden, wobei rd. 70 Stellplätze auf dem Grundstück Nr. 4 (Firma Lützen) und rd. 300 auf dem Grundstück Nr. 18 (Firma Wandmaker) entfallen.

6.1 Stellplätze

Nach dem Stellplatzzerlaß vom 10.06.1975 des Landes Schleswig-Holstein wird folgender Stellplatzbedarf für den gesamten Plangeltungsbereich ermittelt:

- 7 Einfamilienhausgrundstücke mit 10 WE
10/1 = 10 Stellplätze
- 4 Reihenhäuser mit je 4 WE
4 x 4/1 = 16 Stellplätze
- 5 kombinierte Wohn- und Geschäftshäuser
(Einzelhandel in kleinerem Umfang) 20 Stellplätze

...

- 1 Hotel mit Kegelbahn	20 Stellplätze
- 1 Lagerhalle für Baumaterialien, 400 m ² 400/80 =	5 Stellplätze
- 1 Kfz-Reparaturwerkstatt	5 Stellplätze
- 1 automatische Kfz-Waschhalle	6 Stellplätze
- 1 SB-Lebensmittelmarkt (ungefähr 300 m ² Verkaufsfläche) 300/15=	20 Stellplätze
- 1 großflächiger Einzelhandelsbetrieb (Fa. Lützen mit ca. 2.400 m ² Verkaufsfläche) 2.400/30 =	80 Stellplätze
- 1 großflächiger Einzelhandelsbetrieb (Fa. Wandmaker) mit ca. 1.500 m ² Verkaufsfläche) 1.500/15 =	<u>100 Stellplätze</u>
gesamt	282 Stellplätze

Im gesamten Plangeltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes sind somit rd. 282 private Stellplätze erforderlich. Tatsächlich sind jedoch rd. 450 Stellplätze auf den Grundstücken selbst errichtet worden. Der Überhang von rd. 168 Stellplätzen ist bei der Ermittlung der öffentlichen Parkplätze berücksichtigt worden.

6.2 Öffentliche Parkplätze

Die öffentlichen Parkplätze sind im Verhältnis 1 : 3 zu den notwendigen Stellplätzen zu ermitteln. Bei der Berechnung sind die Stellplätze für die SO-Gebiete nicht berücksichtigt worden, da bei der Ermittlung der Stellplätze die Höchstwerte der Richtzahlen für den Stellplatzbedarf dieser Betriebe erfüllt werden.

$102 \text{ St.} / 3 = 34$ öffentliche Parkplätze erforderlich.

Von den erforderlichen öffentlichen Parkplätzen sind jedoch nur 7 am Wendeplatz der Planstraße A festgesetzt worden. Der restliche Parkplatzbedarf wird durch den Überhang der vorhandenen privaten Stellplätze gedeckt. Weiterhin wird darauf hingewiesen, daß für den Besucherverkehr im Ortszentrum von St. Michaelisdorf die ausgebauten öffentlichen Parkplätze an der Johannsenstraße (Ostseite), am Marktplatz und am Rathaus in angemessener Entfernung zu dem vorliegenden Baugebiet in Anspruch genommen werden können.

...

7. **Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

Zur Einbindung des Baugebietes nach Westen in die freie Landschaft und zur optischen Abschirmung der Baugebiete untereinander sind auf den Grundstücken teilweise Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzt worden. Die Bepflanzung der Flächen mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern sowie die Unterhaltung der Flächen (Pflege) erfolgt durch die jeweiligen Grundstückseigentümer.

Im Bereich der Hochspannungsleitung - 20 kV-Freileitung - der Schlesweg dürfen keine Bäume angepflanzt werden, die später in die Leitung hineinwachsen können.

8. **Kosten**

Die Erschließungskosten - Herrichtung des Wendeplatzes an der Planstraße A und der öffentlichen Parkplätze sowie die Bepflanzung im Bereich der Wendeanlage - werden derzeit auf rd. 20.000,-- DM geschätzt.

Diese Erschließungskosten werden durch den Grundstückseigentümer des Grundstückes Nr. 18 (Flurstück 178/5) übernommen. Die Finanzierung der Kosten wird durch einen Erschließungsvertrag zwischen der Gemeinde St. Michaelisdonn und dem Grundstückseigentümer (Fa. Wandmaker) rechtzeitig vor Baubeginn der Erschließungsarbeiten sichergestellt. Die Grundstücksflächen für den Wendeplatz einschl. der öffentlichen Parkplätze sollen im Privateigentum der Firma Wandmaker verbleiben. Die Widmung für den öffentlichen Verkehr soll nach § 6 Abs. 3 Straßen- und Wegegesetz mit Zustimmung des Grundstückseigentümers erfolgen.

Kosten für die vorhandenen Abwasserbeseitigungsanlagen fallen nicht mehr an.

St. Michaelisdonn 20. JULI 1994



M. Schmidt
Gemeinde St. Michaelisdonn
- Bürgermeister -

Überschlägliche Ermittlung des Beurteilungspegels auf den
Grundstücken 1 und 3 - 14 (MI-/SO-Gebiet) nach der DIN 18005
- Schallschutz im Städtebau.

1. Allgemeines

Die bei der nachfolgenden Berechnung verwendeten Zahlen
über die durchschnittlichen täglichen Verkehrsmengen des
Jahres (DTV) entstammen der "Verkehrsmengenkarte 90".

DTV = 5324 Fahrzeuge gesamt
390 Lkw
189 Fahrräder

Der Straßenbelag in dem Streckenabschnitt der L 138 be-
steht aus Asphaltfeinbeton.

2. Ermittlung der Beurteilungspegels in 150 m Abstand - stündliche Verkehrsstärken (M) und Lkw-Anteile (P) nach Tab. 4

$$M_t = 5324 \times 0,06 = 319,4 \sim 319 \text{ Kfz/h}$$

$$M_n = 5324 \times 0,008 = 42,62 \sim 43 \text{ Kfz/h}$$

$$P_t = 20 \%$$

$$P_n = 10 \%$$

Beurteilungspegel tags:

$$L_{\gamma} = L_{m,E} - L_s + L_k$$

$$L_{\tau_t} = 66,5 - 0,5 - 3,5 + 0 + 4 + 3$$

$$L_{\tau_t} = 69,5 \text{ dB(A)} > 60 \text{ Zul}$$

=====

Beurteilungspegel nachts:

$$L_{\tau_n} = 56 - 0,5 - 4 + 0 + 4 + 3$$

$$L_{\tau_n} = 58,5 \text{ dB(A)} > 50 \text{ Zul}$$

=====

3. Beurteilung

Die zulässigen Orientierungswerte für Verkehrslärm nach dem Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 werden nachts um 8,5 dB(A) und am Tage um 9,5 dB(A) überschritten.

Da es sich bei den betroffenen Grundstücken um eine vorhandene innerörtliche Baustruktur handelt, kann eine Verbesserung nur durch passive Schallschutzmaßnahmen erreicht werden (siehe Text Teil B des Bebauungsplanes).