

B e g r ü n d u n g

zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5

- 1. Änderung - der Gemeinde St. Michaelisdonn
für das Gebiet

"Ortskern - zwischen Bahnhofstraße und am Rathaus -"

1. Allgemeines

1.1 Verhältnisse der Gemeinde

Die Gemeinde St. Michaelisdonn hat z. Zt. rund 3.240 Einwohner. Der ländliche Zentralort St. Michaelisdonn liegt ca. 14 km nördlich der Stadt Brunsbüttel mit der Funktion eines Mittelzentrums und gewinnt zunehmend Bedeutung als Standort für die Zulieferindustrie für den engeren Wirtschaftsraum Brunsbüttel.

1.2 Lage des Bebauungsplangebietes

Die Lage des Bebauungsplangebietes ist aus dem nachgehefteten Übersichtsplan zu ersehen. Das Gebiet liegt im Ortskern in der verkehrsgünstigsten Lage zwischen der Eisenbahnlinie im Osten mit dem Bahnhof und der Österstraße und Bahnhofstraße (im Zuge der Landesstraße 138) im Westen.

1.3 Topographie

Das ca. 1,32 ha große Gebiet ist fast eben und liegt auf einer schmalen Sanddüne zwischen der Eisenbahnlinie im Osten und der Marsch im Westen.

1.4 Eigentumsverhältnisse

Das Flurstück 42/25 östlich des Fußgängerbereiches befindet sich im Eigentum der Ärztefonds Schleswig-Holstein GmbH & Co. KG in Bad Segeberg. Das Flurstück 240/7 ist im Eigentum der Gemeinde St. Michaelisdonn. Das Grundstück 240/6 ist im Privateigentum des Gärtners Gustav Christian Gloe in St. Michaelisdonn.

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

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 ist erforderlich geworden, weil

1. die festgesetzten Flächen im Bebauungsplan Nr. 5 für den Gemeinbedarf Kindertagesstätte, Kindergarten und die Grünfläche - Spielplatz - östlich der öffentlichen Verkehrsfläche - Fußgängerbereich - nicht mehr benötigt werden, da zwischenzeitlich ein Kindergarten mit Spielplatz in der Schulstraße außerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 5 in einer Entfernung

von ca. 400 m errichtet wurde. Die Lage dieser Einrichtungen ist im Übersichtsplan zur Planänderung gekennzeichnet. Die dadurch freiwerdende Fläche soll zur Errichtung eines Ärztezentrums als Mischgebiet (MI) genutzt werden.

2. Die öffentliche Verkehrsfläche - Fußgängerbereich - wird in der ursprünglichen Form und Größe nicht mehr benötigt, da der Gemeinde St. Michaelisdonn durch den geplanten Bau eines Busbahnhofes bzw. die Neugestaltung des Marktplatzes ausreichende Fläche für die Abhaltung von Wochen- bzw. Jahrmärkten zur Verfügung steht. Diese gewonnene Fläche wird zu der bebaubaren Grundstücksfläche zum Norden als Mischgebiet (MI) in offener Bauweise neu festgesetzt.

Die Änderung der Festsetzung von Baulinien in Baugrenzen beiderseits der öffentlichen Verkehrsfläche - Fußgängerbereich - ermöglicht bei der späteren Bebauung der Grundstücke weiterhin eine gewünschte Raum- und Platzgestaltung. In den Mischgebieten (MI) nördlich und südlich des Fußgängerbereiches sind im Erdgeschoß zum Fußgängerbereich nur Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 6 Abs. 2 Punkt 2 und 3 BauNVO zulässig.

Der Ausschluß der allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nach § 6 Abs. 2 Nr. 1 und 4 bis 7 sowie Abs. 3 BauNVO ist getroffen worden, um entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen - Ortskerngestaltung als Dienstleistungszentrum - den Gebietscharakter als Einkaufszentrum für den genannten Teilbereich zu sichern.

Für die Grundstücke 1 und 1 a an der Bahnhofstraße sind die Stellplätze gem. § 67 Abs. 6 LBO in Verbindung mit dem Stellplatzerlaß (StErl) vom 10.7.1975 auf den Grundstücken zu errichten.

2. Maßnahmen für die Ordnung des Grund und Bodens

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

Die vorgenannten Verfahren und Maßnahmen werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht rechtzeitig im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

3. Versorgungseinrichtungen

3.1 Elektrischer Strom

Die Versorgung der Gebäude mit elektrischer Energie erfolgt durch die Schleswag. Die Stromzuführung im Plangeltungsbereich soll durch Erdkabel erfolgen.

3.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Wasserbeschaffungsverband Süderdithmarschen.

3.3 Abwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser wird der vorhandenen Stadtentwässerung im Trennsystem zugeleitet.

3.4 Feuerlöscheinrichtungen

Das in den Straßen verlegte Wasserleitungsnetz erhält in den vorgeschriebenen Abständen Unterflurhydranten, die für Löschzwecke zu nutzen sind.

4. Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt in geschlossenen Gefäßen über die zentrale Müllabfuhr. Seit dem 1. Januar 1976 ist die Müllbeseitigung durch die Satzung über die Abfallbeseitigung im Kreise Dithmarschen geregelt. Die Mülltonnen sind so aufzustellen, daß sie weder von der Straße noch von Nachbargrundstücken einzu- sehen sind.

5. Straßenerschließung

Die vorhandenen Straßen Bahnhofstraße, Österstraße, die Straße-C bis zu dem Grundstück 42/25 sowie die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Gemeinde nordöstlich des vorliegenden Plangeltungsbereiches sind bereits gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5 angelegt und ausgebaut. Die Resterschließung der Straße-C sowie die beiderseits des Fußgängerbereiches festgesetzten Fußwege sollen im Zuge der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 erfolgen.

Die Erschließung des Grundstückes 1 a an der Bahnhofstraße soll im Einvernehmen mit der Gemeinde und den späteren Grundstückseigentümern über die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Gemeinde nördlich des angrenzenden Grundstückes und entsprechend über die öffentliche Verkehrsfläche - Fußgängerbereich - erfolgen.

Der Fußgängerbereich wird nur für die Anlieferung von Waren für die angrenzenden Läden für den Kraftfahrzeugverkehr zugelassen.

6. Kosten

Aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 entstehen der Gemeinde St. Michaelisdonn keine zusätzlichen Erschließungskosten.

St. Michaelisdonn, den 24. Nov. 1978



Gemeinde St. Michaelisdonn
- ~~Der~~ Bürgermeister -

Klaus Rohde