

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 5 - 3. Änderung der
Gemeinde St. Michaelisdonn
für das Gebiet "südlich der Bahnhofstraße und
nördlich der vorhandenen Bebauung an der Poststraße
sowie östlich der Johannsenstraße/Westerstraße
und westlich der Straße Am Rathaus"

1. Allgemeines

1.1 Verhältnisse der Gemeinde

Die Gemeinde St. Michaelisdonn hat zur Zeit rund 3.600 Einwohner. Der ländliche Zentralort St. Michaelisdonn liegt ca. 14 km nördlich von Brunsbüttel entfernt und hat eine große Bedeutung als Standort für die Zulieferindustrie für den engeren Wirtschaftsraum Brunsbüttel.

1.2 Lage des Bebauungsplangebietes

Die Lage der Bebauungsplanänderung ist aus dem Übersichtsplan im Maßstab 1:10.000 zu ersehen. Das Gebiet liegt im Ortskern in verkehrsgünstiger Lage zwischen den Straßen Am Rathaus im Osten und Johannsenstraße/Westerstraße im Westen, der Bahnhofstraße im Norden und der Poststraße im Süden.

1.3 Topographie

Das ca. 4,6 ha große Gebiet der Bebauungsplanänderung liegt auf einer Sanddüne, ca. 2 bis 3 m über NN.

1.4 Eigentumsverhältnisse

Die Eigentumsverhältnisse sind aus dem beiliegenden Eigentümerverzeichnis zu ersehen.

Der größte Teil des Änderungsbereiches, bis auf die bereits im Eigentum stehenden öffentlichen Verkehrsflächen und das Grundstück Nr. 1 (Flurstück 42/20) befindet sich im Privateigentum.

1.5 Notwendigkeit zur Planänderung und Planungsziele der Gemeinde

Der Änderungsbereich liegt im neuen 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 Planänderungsbereich eine Reihe von Betrieben verschiedener Wirtschaftsbereiche - Einzelhandelsbetriebe, Geschäfts- und Bürogebäude und Handwerksbetriebe sowie eine Sparkasse, eine Polizeistation und die Amtsverwaltung der KLG Eddelak-St. Michaelisdonn - vorhanden.

...

Das Planungsziel der Gemeinde bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 war, die Gestaltung einer attraktiven Ortskernbebauung als Gemeinschafts- und Einkaufszentrum zu entwickeln. Dies ist in großen Teilen des Gebietes realisiert worden. Lediglich im Bereich des Grundstückes Nr. 16 konnte dieses Planungsziel bislang nicht verwirklicht werden, da der Grundstückseigentümer des Gärtnereibetriebes bislang nicht bereit war, die zur Zeit nicht mehr intensiv genutzte Fläche und Gebäude zu verkaufen. Ein weiteres Grundstück in der Straße Am Rathaus (Grundstück Nr. 5) ist noch nicht bebaut.

Der Planänderungsbereich bildet insgesamt mit dem westlich angrenzenden Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 21 den Geschäftsbereich innerhalb des Ortskernes von St. Michaelisdonn.

Das Ziel der Gemeinde ist nunmehr, die vorhandene Bau- und Nutzungsstruktur zu erhalten bzw. zu erweitern, um die Versorgung des ländlichen Zentralortes mit dem Nahbereich sicherzustellen.

Der Änderungsbereich sieht entsprechend der vorhandenen Bau- und Nutzungsstruktur überwiegend Mischgebiete (MI) vor und teilweise eine Fläche für den Gemeinbedarf -Verwaltung/Polizei- vor.

Im Bemühen der Gemeinden, den Ortskern mit der vorhandenen Nutzungsstruktur zu erhalten und gegebenenfalls zu verbessern, sind die Baugebiete in der Nutzung eingeschränkt worden. Im Bereich der Fußgängerbereiche werden nur

- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

zugelassen. Hier soll sich der Geschäftsbereich innerhalb des Ortskernes noch weiter entwickeln. Der Ausschluß der nach § 6 BauNVO allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten ist getroffen worden, um entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen - Ortskerngestaltung eines Dienstleistungs- und Einkaufszentrums - für den genannten Teilbereich zu sichern.

Zur Vermeidung einer Verdrängung der vorhandenen Nutzungen für attraktive Betriebe, beabsichtigt die Gemeinde die Mischgebiete in der Nutzung weiter einzuschränken:

Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein und die nach Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden in den Mischgebieten nicht zugelassen. Diese Nutzungen

stellen einen Störfaktor im Erscheinungsbild dar und führen zu einem Absinken des geschäftlichen Niveaus. Von diesen Betrieben werden weiterhin Störungen erwartet, wie z. B. Lärmbelästigungen durch die Besucher selbst und durch den erhöhten Kfz-Verkehr, insbesondere in den Nachtzeiten.

Der Gebietscharakter eines Mischgebietes wird durch den Ausschluß der Nutzungen bzw. durch die Gliederung des Baugebietes im Fußgängerbereich nicht verfälscht. Die ausgeschlossenen Nutzungen sind in anderen Bereichen der bebauten Ortslage zulässig.

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 betroffenen Grundstücken sind im Rahmen der überbaubaren Grundstücksflächen bauliche Anlagen 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 L 138 (Johannsenstraße-Österstraße) innerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenze.

Die Baugebiete sind hinsichtlich der Lärmimmissionen durch den Kfz-Verkehr auf der L 138 untersucht worden. Nach 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 rund 9,5 dB (A) und in der Nacht um 8,5 dB (A) für Mischgebiete überschritten. 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, Gem. Text Teil B des Bebauungsplanes werden für Aufenthaltsräume von Wohnungen und Wohngebäude passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Die Änderung des Bebauungsplanes soll weiterhin zur Rechtssicherheit bei künftigen Baugenehmigungen für bauliche Anlagen innerhalb des Änderungsbereiches beitragen. Der Bebauungsplan Nr. 5 ist nicht rechtmäßig zustande gekommen. Aufgrund einer fehlerhaften Schlußbekanntmachung - die Genehmigung des Bebauungsplanes ist nach § 12 BauGB als sogenannter "Nummernplan" ohne ausreichende Gebietsbezeichnung bekannt gemacht worden - ist der Plan nach "ständiger Rechtsprechung" als unwirksam anzusehen.

Der nicht von der Änderung betroffene östliche Bereich des Bebauungsplanes wird zu gegebener Zeit aufgehoben.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden.

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 können.

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 vorhandene 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. Die technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation werden beachtet.

5. **Straßenerschließung**

Die Erschließung der Baugebiete erfolgt über die ausgebauten Straßen Johannsenstraße/Österstraße (L 138), Westerstraße, Bahnhofstraße, Straße Am Rathaus sowie teilweise über die öffentliche Verkehrsfläche - Fußgängerbereich-.

Die vorgenannten öffentlichen Verkehrsflächen sind bis auf wenige Parkplätze und der Flächen für den Fußgängerbereich verkehrsgerecht ausgebaut. Der Fußgängerbereich wird so gestaltet, daß Anlieger- und Andienungsverkehr ermöglicht werden kann.

Im Bereich des Grundstückes Nr. 1 soll zur Verbesserung der verkehrlichen Situation und zur Erschließung von weiteren Flächen für den ruhenden Verkehr eine Umgestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen vorgenommen werden. Die Planung ist in der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes berücksichtigt worden.

Die Entwurfsgeschwindigkeit beträgt 50/h.

Bei der Bemessung der Sichtdreiecke an den Straßenknotenpunkten sind die Straßen Johannsenstraße/Westerstraße gegenüber den Straßen Westerstraße und Bahnhofstraße sowie die Bahnhofstraße gegenüber der Straße Am Rathaus als übergeordnete Hauptverkehrsstraßen angenommen worden. An den übrigen Straßenknotenpunkten ist eine Vorfahrtsregelung von "rechts vor links" berücksichtigt worden.

Am Straßenknotenpunkt Johannsenstraße/Bahnhofstraße/Planstraße A (B-Plan Nr. 21) ist zur Verbesserung der verkehrlichen Situation eine Lichtzeichenanlage (Vollampel) in Betrieb genommen worden.

...

6. **Ruhender Verkehr**

Die Stellplätze sind auf den Grundstücken selbst zu errichten. Die ursprünglich vorgesehenen Gemeinschaftsstellplätze sind bereits durch die 1. und 2. Änderung des Bebauungsplanes fortgefallen. Die Gemeinschaftsstellplätze sind teilweise als öffentliche Parkplätze festgesetzt worden.

Die öffentlichen Parkplätze sind entsprechend dem tatsächlichen Bedarf um ca. 50 Stück erhöht worden. Im gesamten Plangeltungsbereich sind nunmehr ca. 100 öffentliche Parkplätze in ausreichender Anzahl festgesetzt worden. In Bezug auf die Erhöhung der Anzahl der öffentlichen Parkplätze um ca. 50 Stück ist auf einen genauen Nachweis zur Ermittlung der Parkplätze verzichtet worden.

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

Zur teilweise optischen Abschirmung der öffentlichen Parkplätze zu den angrenzenden Baugrundstücken sowie zur Grüneinbindung der Baugebiete untereinander und zur allgemeinen Grüngestaltung des innerörtlichen Bereiches sind auf den privaten Grundstücken Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern bzw. von Einzelbäumen (als "Großgrün") 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 Grundstückseigentümer. Die Erstbepflanzung der Bäume als Grüngestaltung (Großgrün) erfolgt durch die Gemeinde.

8. **Erschließungskosten**

Die Umgestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich des Grundstückes Nr. 1 sowie die Resterschließung zum Ausbau des Fußgängerbereiches und teilweise der öffentlichen Parkplätze werden derzeit auf rd. 200.000,00 DM geschätzt.

Die Erschließungsmaßnahmen sind nach dem BauGB nicht erschließungsbeitragsfähig. Die Kosten werden von der Gemeinde getragen, da eine Ausbausatzung nach dem Kommunalabgabengesetz noch nicht vorliegt.

Die Mittel zum Ausbau der Erschließungsmaßnahmen werden rechtzeitig im Haushaltsplan der Gemeinde unter Berücksichtigung von Fördermitteln bereitgestellt.

Die Erschließungsmaßnahmen sollen mittelfristig dann erfolgen, wenn die Flächen erworben werden können und die Gemeinde eine Finanzierung sicherstellen kann.

Für die Aufwendungen der Schmutzwasserkanalisation und der Wasserversorgung erhebt die Gemeinde kostendeckende Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz.

St. Michaelisdonn, den 23. AUG. 1994

M. Müller

Gemeinde St. Michaelisdonn
- Bürgermeister -



Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes Nr. 5 - 3. Änderung - der Gemeinde St. Michaelisdonn

Überschlägliche Ermittlung des Beurteilungspegels auf den Grundstücken 6,7 und 12 - 23 (MI-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".

$$\text{DTV} = \begin{array}{r} 5324 \text{ Fahrzeuge gesamt} \\ 390 \text{ Lkw} \\ 189 \text{ Fahrräder} \end{array}$$

Der Straßenbelag in dem betroffenen Streckenabschnitt der L 138 besteht aus Asphaltfeinbeton.

2. Ermittlung des Beurteilungspegels

- stündliche Verkehrsstärken (M) und Lkw-Anteile (P) nach Tab. 4

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

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

$$P_t \quad = \quad 20 \%$$

$$P_n \quad = \quad 10 \%$$

Beurteilungspegel tags:

$$L_{\bar{\epsilon}} = L_{m,E} \quad - \quad \Delta L_s \quad + \quad \Delta L_K$$

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

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

=====

Beurteilungspegel nachts:

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

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

=====

3. Beurteilung

Die zulässigen Orientierungswerte 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 (s. Text Teil B des Bebauungsplanes).