

Begründung

Zur

4. Vereinfachten Änderung

zum

Bebauungsplan Nr. 5

der

Gemeinde

Sankt Michaelisdonn

für das Gebiet

„ nördlich der Poststraße und westlich, sowie
unmittelbar südlich der Straße Am Rathaus“

1. Allgemeines

Die Gemeinde St. Michaelisdonn mit ca. 3.735 Einwohnern (Stand 31.03.2000) zählt nach dem Regionalplan 1984 für den Planungsraum IV, Kreise Dithmarschen und Steinburg zu den ländlichen Zentralorten in Dithmarschen. Das Gemeindegebiet umfasst eine Fläche von ca. 2.307 ha.

Bei dem Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde St. Michaelisdonn handelt es sich um einen sg. „ Nummernplan“ ohne Gebietsbezeichnung, dieser wurde am 11.2.1971 durch den Innenminister des Landes Schleswig-Holstein genehmigt.

Die Lage des Plangeltungsbereiches ist aus der Übersichtskarte der Planzeichnung im Maßstab 1: 10.000 zu ersehen.

2. Planungserfordernis und Planungsziele der Gemeinde

Der Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde St. Michaelisdonn wurde aufgestellt zur Realisierung einer städtebaulichen Planungsidee, der Gestaltung einer attraktiven Ortskernbebauung als Gemeinschaft- und Einkaufszentrum.

Der Bebauungsplan Nr. 5 hat seitdem drei Änderungen erfahren, die den Plan jeweils an die sich abzeichnenden geänderten Anforderungen und Bedürfnisse hinsichtlich der städtebaulichen Entwicklung angepasst haben.

Die 1. Änderung hat den vorliegenden Geltungsbereich der 4. Vereinfachten Änderung nicht unmittelbar berührt.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 für das Gebiet „ Ortskern –zwischen Österstraße und Am Rathaus “ die als gemeindliche Satzung am 23.01.1981 Rechtskraft erlangte, betraf im wesentlichen auch den vorliegenden Plangeltungsbereich einbeziehend eine Neuregelung über die Anzahl und Ordnung der öffentlichen Parkplätze und der privaten Stellplätze.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 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“ beabsichtigt die vorhandene Bau- und Nutzungsstruktur zu erhalten bzw. zu erweitern. Hiervon betroffen war auch der vorliegende Plangeltungsbereich als noch unbebaute Fläche. So sollte auch hier durch die Festsetzung eines Mischgebietes mit der Zulässigkeit einer zweigeschossigen abweichenden Bauweise zum Erhalt und zur Weiterentwicklung der vorhandenen Strukturen die bauleitplanerischen Voraussetzungen erbracht werden.

Die vorliegende 4. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 trägt der Entwicklung um das ehemalige Baugrundstück Nr. 5 aus der 3. Änderung des Bebauungsplanes Rechnung. Das städtebauliche Konzept der Zusammenfassung mehrerer kleiner schmaler Grundstücke zu einem Grundstück zum Zwecke einer optimalen Ausnutzung konnte bisher nicht umgesetzt werden. Vielmehr zeigt sich ein konkretes Interesse zur baulichen Nutzung der bis zum jetzigen Zeitpunkt erhaltenen und in nördlicher Richtung bis an die Straße „Am Rathaus“ durch Grunderwerb entsprechend ergänzten Einzelgrundstücke mit den Baugrundstücksnummern 5, 31 und 32. Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise wird im Rahmen dieser Änderung zum Bebauungsplan nicht aufrechterhalten. Weiterhin erhalten bleibt die Zulässigkeit einer maximal zweigeschossigen Bauweise. Jedoch

wird die Höhe der baulichen Anlagen zur besseren städtebaulichen Einpassung textlich auf maximal 10m festgesetzt.

Um eine bessere Bebaubarkeit des Baugrundstückes Nr. 32 zu ermöglichen verzichtet die Gemeinde auf die weitere Festsetzung von 14 öffentlichen Parkplätzen, für die bisher Flächen im westlichen Bereich des Baugrundstückes Nr. 32 beansprucht wurden. Nach den der Gemeinde vorliegenden Erfahrungen werden die Parkplätze an dieser Stelle nicht genutzt und ist der Parkplatzbedarf im näheren Umfeld ausreichend gedeckt.

Die Gemeinde geht davon aus, dass Belange des Natur- und Landschaftsschutzes von der vorliegenden Planung nicht berührt werden, auch wenn die für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern umgrenzte Fläche als Abschirmung zwischen öffentlicher Fläche und privater Grundstücksfläche nicht aufrechterhalten werden kann. Durch die Festsetzung der vormals als Parkplatz festgesetzten Fläche als künftige Baufläche unterliegt diese nunmehr einer Beschränkung der Versiegelung durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4. Zudem ist in der vorliegenden Änderung lediglich eine Überschreitung der GRZ nach § 19 BauNVO durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten um 50 v. H zulässig, während vorher nach den Festsetzungen der 3. Änderung zum Bebauungsplan für diesen Bereich eine zulässige Überschreitung um bis zu 75 v. H. festgesetzt war. Unter Berücksichtigung des vorgenannten geht die Gemeinde davon aus, dass weitere die Belange von Natur- und Landschaftsschutz berücksichtigende Maßnahmen nicht erforderlich sind.

Die erforderlichen Erschließungsanlagen sind bereits hergestellt, sodass eine künftige Erschließung der Baugrundstücke gesichert ist.

Sankt Michaelisdorf den 12. FEB. 2002



Gemeinde
M. Müller
- Bürgermeister -