

B E G R Ü N D U N G

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Burg für das Gebiet "Am Schulzentrum, Bereich unmittelbar südwestlich der Bahnhofstraße Erlengrund"

1. Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 12 der Gemeinde Burg ist am 25.01.1978 in Rechtskraft getreten.

Zwischenzeitlich ist der Bebauungsplan in Teilbereichen durch die 1. Änderung der neuen städtebaulichen Entwicklung angepaßt worden.

Der Bebauungsplan sieht Festsetzungen für Gemeinbedarf-flächen - Schule - und Grünflächen - Sportplatz und Parkanlagen - sowie für Grundstücke in allgemeinen Wohngebieten und nach der 1. Änderung des Bebauungsplanes auch Grundstücke in Mischgebieten vor. Der Bebauungsplan ist überwiegend entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes realisiert. Die Resterschließung bzw. die Herrichtung der Grünflächen im nördlichen Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes ist seitens der Gemeinde vorerst nicht beabsichtigt.

2. Notwendigkeit zur Änderung des Bebauungsplanes und Planungsziele der Gemeinde

Der vorliegende Änderungsbereich wird nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes (einschl. der 1. Änderung) als Mischgebiet (Bereich an der Bahnhofstraße) und als Grünfläche - Parkanlage - (rückwärtiger Bereich) festgesetzt. Die Gesamtfläche ist noch nicht bebaut. Die Straße Brandholzweg ist im betroffenen Streckenabschnitt noch nicht ausgebaut. Auf dem südöstlich des Änderungsbereiches angrenzenden Baugebiet ist im Rahmen der Festsetzungen eines Mischgebietes ein Einzelhandelsbetrieb (ALDI-Markt) errichtet worden.

Die Gemeinde beabsichtigt nunmehr, innerhalb des Änderungsbereiches die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines weiteren Einzelhandelsbetriebes als "Verbrauchermarkt" einschl. Kleinshops mit max. 2200 m² Geschoßfläche (GF) zu schaffen.

Die geplanten Einkaufseinrichtungen sind Nutzungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO.

Die bisherige Festsetzung der Nutzungsart von Mischgebiet (MI) und Grünfläche - Parkanlage - wird nunmehr entsprechend der geplanten Nutzung in Sondergebiet - großflächiger Einzelhandelsbetrieb - geändert.

...

Um die städtebaulichen Auswirkungen, insbesondere nachteilige Auswirkungen auf die innerörtliche Funktion, die Entwicklung und strukturelle Ausstattung des Ortszentrums von Burg zu begrenzen, sind in dem Bebauungsplan Festsetzungen getroffen worden, die eine weitere Ausdehnung des geplanten großflächigen Einzelhandelsbetriebes und damit die künftige Errichtung und Nutzung von weiteren Einkaufsmöglichkeiten bzw. Erweiterungen ausschließt. Das Sondergebiet wird entsprechend der geplanten Nutzung im Warensortiment und nach dem Maß der baulichen Nutzung (Geschoßfläche) im begrenzten Umfang festgesetzt.

Der Änderungsbereich liegt an der Bahnhofstraße (L 140) mit Wohn- und gemischter Baustruktur. Nach dem Flächennutzungsplan werden beidseitig der Bahnhofstraße Wohn- und gemischte Bauflächen ausgewiesen. Im Hinblick auf die Immissionssituation auf den Wohngrundstücken an der Bahnhofstraße ist durch den privaten Bauträger ein Lärmschutzgutachten erstellt worden. Nach den lärmtechnischen Untersuchungen wird abschließend festgestellt, daß weder durch den Betrieb noch durch den anlagenbezogenen Verkehr keine unzulässigen Belastungen für die betroffene Wohnbebauung an der Bahnhofstraße entstehen. Das Gutachten ist als Anlage Bestandteil der vorliegenden Begründung.

Die Änderung des Bebauungsplanes ist aus der 6. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplanes der Gemeinden Burg, Buchholz und Kuden entwickelt worden. Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird parallel zum vorliegenden Bebauungsplan aufgestellt.

Wegen der besonderen Bedeutung der Planung bezüglich der Einkaufseinrichtungen wird auf die Abstimmungsgespräche mit Vertretern des Ministers für Natur, Umwelt und Landesentwicklung - Landesplanungsbehörde und oberste Landschaftspflegebehörde - sowie des Innenministeriums und des Kreises Dithmarschens hingewiesen.

3. Eigentumsverhältnisse

Die gesamte Fläche des Planänderungsbereiches befindet sich im Eigentum eines privaten Bauträgers (s. Eigentümerverzeichnis). Bei den Bodenverkehrsgenehmigungen ist zur Auflage zu machen, daß sich die Verkäufer und Käufer von Baugelände den Festsetzungen des Bebauungsplanes unterwerfen.

4. Maßnahmen für die Ordnung des Grund und Bodens

Soweit die vorhandenen Grenzen eine Bebauung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, werden 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.

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

5. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Die Ver- und Entsorgung des Gesamtgebietes des Bebauungsplanes Nr. 12 gilt auch weiterhin für den vorliegenden Planänderungsbereich.

Das künftige Baugebiet wird durch die vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen in der Bahnhofstraße ver- und entsorgt.

6. Straßenerschließung

Die Äußere Erschließung erfolgt über die Bahnhofstraße (L 140).

Die Straße Brandholzweg wird als Erschließungsstraße für das Grundstück des Sondergebietes festgesetzt. Aus Gründen der Verkehrssicherheit werden keine zusätzlichen Zufahrten zur Bahnhofstraße (L 140) zugelassen.

Die Erschließungsstraße Brandholzweg ist im betroffenen Streckenabschnitt zu den geplanten Einkaufseinrichtungen noch nicht ausgebaut. Vor Beginn der Erschließungsarbeiten wird für den Ausbau der Einmündung der Erschließungsstraße in die L 140 das Einvernehmen mit dem Straßenbauamt in Heide hergestellt. Die Ausführungspläne werden dem Straßenbauamt in dreifacher Ausfertigung zur Prüfung und Genehmigung vorgelegt.

Bei der Bemessung der Sichtdreiecke an dem Straßenknotenpunkt Brandholzweg/Bahnhofstraße (L 140) ist die Bahnhofstraße als übergeordnete Hauptverkehrsstraße gegenüber der Planstraße Brandholzweg beurteilt worden.

7. Ruhender Verkehr

7.1 Stellplätze

Die Anzahl der künftig notwendigen Pflichtstellplätze richtet sich nach der Tabelle über die Richtzahlen für den Stellplatzbedarf des Stellplatzerlasses vom 10.06.1975, geändert durch Erlaß vom 15. August 1984.

Die Flächen für die notwendigen Stellplätze sind entsprechend der künftigen Nutzung auf dem Grundstücken selbst nachzuweisen.

7.2 Öffentliche Parkplätze

Auf eine Festsetzung von zusätzlichen öffentlichen Parkplätzen ist verzichtet worden. Öffentliche Parkplätze sind nur dann erforderlich, wenn zusätzliche Flächen für den ruhenden Verkehr für Besucher genutzt werden sollen, die nicht die geplanten Anlagen und Einrichtungen besuchen wollen. Hierfür ist für die geplanten Einkaufseinrichtungen kein Bedarf. Die künftigen Stellplätze dienen ausschließlich dem Personal und dem Kundenverkehr. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, daß bei der Objektplanung zum vorliegenden Vorhaben des Verbrauchermarktes ausreichende Stellplätze berücksichtigt werden. Die Höchstwerte der Richtzahlen für den Stellplatzbedarf werden überschritten.

8. Naturschutz und Landschaftspflege

Die Realisierung der Planänderung - Errichtung der baulichen Anlagen und Flächen für den ruhenden Verkehr - auf den bislang intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen (Ackerland) stellt nach dem Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) Schleswig-Holstein vom 16.06.1993 einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Das Ortsbild wird beeinträchtigt.

Nach einer landschaftsplanerischen Bewertung von Alternativstandorten für das geplante Sondergebiet (s. Anlage zur vorliegenden Begründung) sind die Auswirkungen auf Wasserhaushalt, Klima und Luft, Pflanzen und Tiere ermittelt worden. Der angestrebte Standort innerhalb des vorliegenden Änderungsbereiches ist auch aus landschaftspflegerischer Sicht zu befürworten. Jedoch ist das Gebot zur Minimierung von Eingriffen in den Landschaftshaushalt unbedingt in der Weise zu beachten, daß ein Einschnitt in die Geländekuppe weitestgehend vermieden wird. Dies wird dadurch erreicht, daß der Baukörper in der Weise errichtet wird, daß die vorhandene Geländekuppe nur unwesentlich angeschnitten wird. Der Bebauungsplan sieht entsprechende Festsetzungen für die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) und der Höhen der baulichen Anlagen (Sockelhöhe) vor. Durch die getroffenen Festsetzungen wird die vorhandene Geländekuppe im westlichen Bereich lediglich um 3,5 m angeschnitten. Im unteren Geländeteil im Osten wird ein Bodenauftrag erforderlich. Durch die getroffenen Maßnahmen wird der Bodenwasserhaushalt nicht wesentlich beeinträchtigt. Neben den oben beschriebenen Maßnahmen beabsichtigt die Gemeinde den Eingriff in Natur und Landschaft nachfolgend auszugleichen:

- Eingrünungsmaßnahmen des Baugebietes zur freien Landschaft und zur nördlich angrenzenden Wohnbebauung mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern (s. Festsetzungen in der Planzeichnung Teil A)

Der Eingriff kann aus verschiedenen Gründen nicht vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bzw. im räumlichen Zusammenhang kompensiert werden. Aus diesen Gründen soll eine außerhalb des Plangeltungsbereiches liegende Fläche für Naturschutzzwecke zur Verfügung gestellt werden. Sie wird auf freiwilliger Basis von der Gemeinde als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Verfügung gestellt. Die in der Anlage zur vorliegenden Begründung dargestellte Fläche in einer Größe von rd. 2,2 ha soll aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung (Grünland) herausgenommen und der natürlichen Entwicklung (Sukzession) überlassen werden. Evtl. erforderlich werdende Biotopmaßnahmen werden von der Gemeinde in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Dithmarschen vorgenommen bzw. abgestimmt.

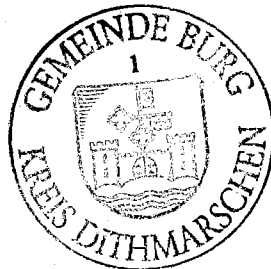
Die Ausgleichsmaßnahmen auf dem Grundstück zur Eingrünung des Baugrundstückes sind durch den Grundstückseigentümer bzw. Betreiber vorzunehmen. Für die freiwillige Maßnahme außerhalb des Plangeltungsbereiches entstehen dem Grundstückseigentümer keine Kosten. Sie werden von der Gemeinde getragen.

Die vorgenannten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgen im Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Dithmarschen.

9. Kosten

Aus der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 entstehen der Gemeinde keine zusätzlichen Erschließungskosten.

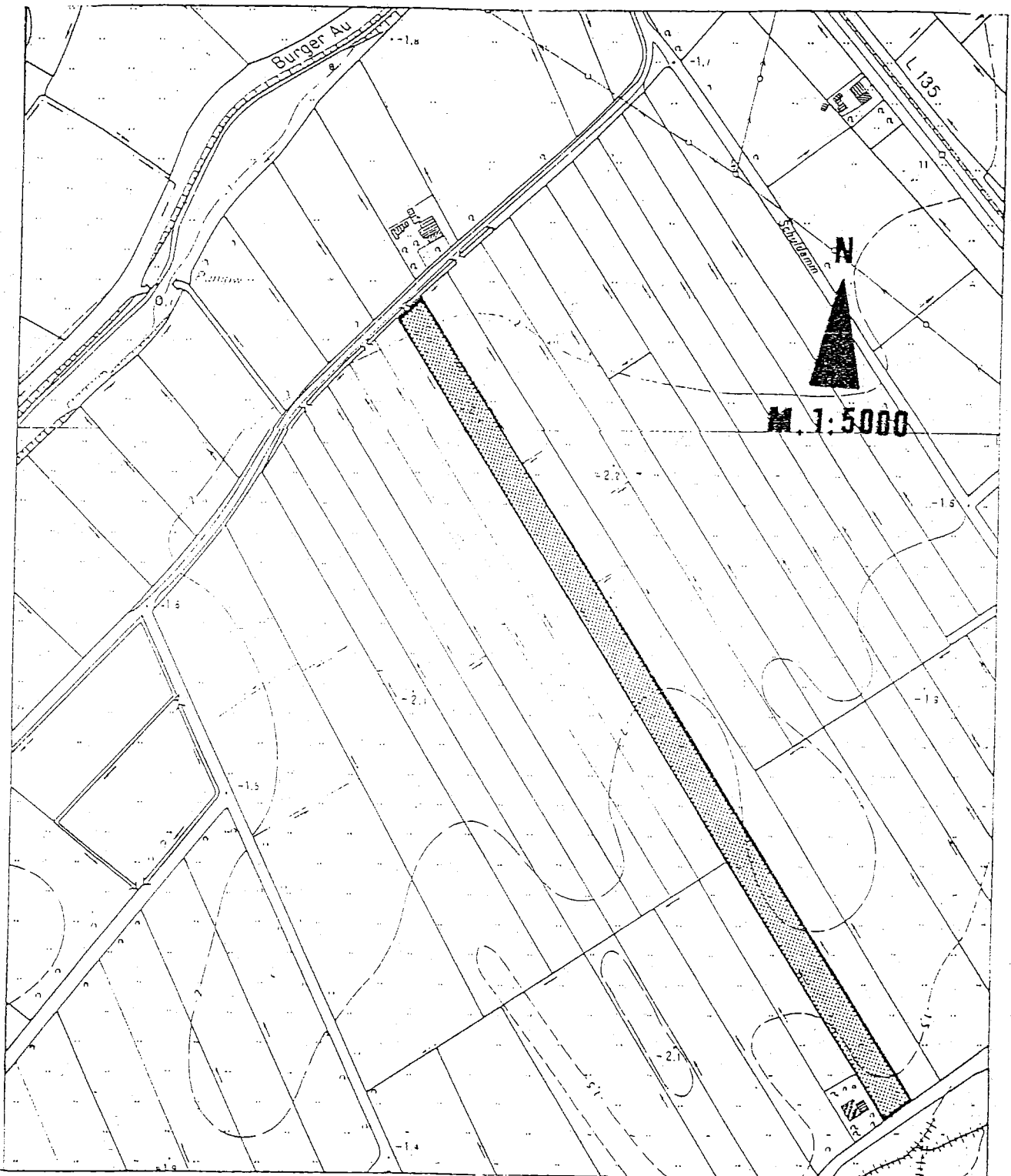
Burg, den 31. Jan. 1995



Musen

Gemeinde Burg
- Bürgermeister -

Anlage zur Begründung
des Bebauungsplanes Nr.12 2. Änderung
der Gemeinde Burg



Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege
und zur Entwicklung der Natur und Landschaft