

Begründung

nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuchs

Gemeinde Burg
Kreis Dithmarschen

über die

5. Änderung des Bebauungsplan Nr. 12 (Am Schulzentrum)

für das Gebiet

„Bahnhofstraße 112 (Aldi)“.

Verfahrensstand: Satzung

31.10.01

Erarbeitet im Auftrag und Einvernehmen mit der Gemeinde Burg,
Kreis Dithmarschen
durch:

Ingenieurgemeinschaft SASS & KUHRT Beratende Ingenieure VBI
Grossers Allee 24, 25767 Albersdorf, Tel 0 48 35 / 97 77 - 0

Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 (Am Schulzentrum) der Gemeinde Burg für das Gebiet „Bahnhofstraße 112 (Aldi)“

1. Lage und allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Das Plangebiet liegt südwestlich der Bahnhofstraße, gegenüber der Straße Erlengrund und umfaßt neben einem Teilbereich des Brandholzweges im wesentlichen das Grundstück des Aldi-Marktes (Bahnhofstraße 112). Es handelt sich dabei um die Flurstücke 11/18 und 11/22 sowie um ein Teilstück des Flurstücks 11/23 der Flur 1 in der Gemeinde und Gemarkung Burg. Der Änderungsbereich ist rund 3150 m² groß.

Südöstlich und nordöstlich grenzen Wohnbauflächen an. Nordwestlich entlang der Bahnhofstraße schließen nach Unterbrechung durch einen weiteren Verbrauchermarkt, der im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 als Sondergebiet -großflächiger Einzelhandelsbetrieb- festgesetzt wurde, weitere gemischte Bauflächen an.

Der Bebauungsplan Nr. 12 der Gemeinde Burg ist am 25.01.1978 rechtskräftig geworden. Zwischenzeitlich ist der Bebauungsplan in Teilbereichen durch die 1. bis 4. Änderung der neuen städtebaulichen Entwicklung angepaßt worden.

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 ist beabsichtigt, eine Erweiterung des bestehenden Aldi-Marktes zu ermöglichen. Durch die Erweiterung werden die Nutzungsmaße und Baugrenzen der derzeit geltenden Planfassung überschritten, so daß eine Anpassung erforderlich wird.

Die Änderung des Bebauungsplans ist aus der 4. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplans der Gemeinden Burg, Buchholz und Kuden entwickelt. Der Landschaftsplan weist die Flächen als „Gewerbeflächen (Handwerk und Dienstleistung)“ aus.

2. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

2.1 Art der Nutzung

Das Plangebiet wird wie bisher als Mischgebiet ausgewiesen. Bei dem (geplanten) Markt handelt es sich um einen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieb. Auch Wohnnutzung ist weiterhin möglich. Die Plangebietsfläche steht im Verbund mit den nordöstlich angrenzenden gemischten Bauflächen.

2.2 Maß der Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Das Maß der baulichen Nutzung wird auf eine Grundflächenzahl von 0,35 begrenzt. Durch die Beibehaltung der Geschoßflächenzahl von 0,35 und damit bei der vorhandenen Grundstücksgröße eine Geschoßfläche von bis zu 1100 m² wird die Abgrenzung zum großflächigen Einzelhandelsbetrieb sichergestellt.

Vor allem durch die Anlage der notwendigen Stellplätze für den Verbrauchermarkt ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche erforderlich. Die Summe der Grundflächen der baulichen Anlagen (inkl. Stellplätzen, Zufahrten und Nebenanlagen) soll eine GRZ von 0,8 nicht überschreiten. Die Festsetzung zur Höhenlage der Erdgeschoßfußböden wird beibehalten. Es wird 1 Vollgeschoß bei offener Bauweise festgesetzt. Die Baugrenzen werden dem beabsichtigten Vorhaben angepaßt.

2.3 Örtliche Bauvorschriften

Die Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung der Hauptgebäude, für Garagen und Nebenanlagen sowie für Einfriedigungen haben sich bewährt und gelten unverändert fort.

2.4 Verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung erfolgt über die Bahnhofstraße (L 140). Der Brandholzweg ist im Bereich der 5. Änderung ausgebaut. Der Knotenpunkt Bahnhofstraße / Brandholzweg verfügt auch bei Erweiterung des Marktes über eine ausreichende Leistungsfähigkeit.

Im Einmündungsbereich zur Bahnhofstraße sind innerhalb der Sichtfelder auf den Baugrundstücken Bepflanzungen und Einfriedungen über 0,70 m Höhe über der Oberkante der angrenzenden Straßenverkehrsfläche (Gehweg) sowie Grundstückszufahrten nicht zulässig. Die zukünftige verkehrliche Erschließung des Plangebietes hat ausschließlich vom Brandholzweg her zu erfolgen. Wendemöglichkeiten sind entweder auf dem Baugrundstück oder im südlichen Bereich des Brandholzweges sicherzustellen.

Die Flächen für die notwendigen Stellplätze sind entsprechend der künftigen Nutzung auf den Grundstücken selbst nachzuweisen. Für öffentliche Parkplätze im Bereich des Brandholzweges besteht für die geplanten Einkaufseinrichtungen kein Bedarf. Zusätzlicher Besucher- oder Lieferverkehr entsteht nicht. Auf die Festsetzung von zusätzlichen öffentlichen Parkplätzen wurde deshalb verzichtet.

3. Immissionschutz

Für den nördlich angrenzenden Verbrauchermarkt ist im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 12 bereits eine lärmtechnische Untersuchung unter Einbeziehung des vorhandenen Aldi-Marktes durchgeführt worden (vgl. Lärmtechnische Untersuchung für die Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 – Errichtung eines SB-Marktes Burg (Dithmarschen) durch: Masuch+Olbrisch, Beratende Ingenieure VBI, Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen mbh, Oststeinbek v. 04.05.1993).

Die Gutachter kommen zu dem Ergebnis, daß die Immissionsrichtwerte der VDI 2058, Teil 1 [1] für allgemeine Wohngebiete an allen Immissionsorten sowohl tags als auch nachts eingehalten bzw. zum Teil deutlich unterschritten werden.

Auch die Auswirkungen des anlagebezogenen Verkehrs auf der Bahnhofstraße werden danach aus schalltechnischer Sicht als unbedenklich eingestuft. Es bestehen keine unzulässigen Belastungen für die betroffene Wohnbebauung. Für den vorhandenen Aldi-Markt wurde seitens der Gutachter bereits eine Steigerung des Pkw-Verkehrs um 10 % berücksichtigt.

Durch die Vergrößerung des Marktes ist zusätzlicher Kundenverkehr zu erwarten. Eine grundsätzliche Änderung der Verkehrssituation entsteht jedoch nicht.

Die überwiegende Zahl der Stellplätze und der Zulieferbereich werden durch die Gebäudeanordnung zur Wohnbebauung hin abgeschirmt. Zur Abschätzung einer möglichen Beeinträchtigung der angrenzenden Wohngebiete durch die Anlage neuer Stellplätze kann die Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz herangezogen werden (vgl. Parkplatzlärmstudie -Untersuchung von Schallemissionen aus Parkplätzen, Autohöfen und Omnibusbahnhöfen- (3. vollständig überarbeitete Auflage 1994), Tabelle 4).

Danach können bei einem Mindestabstand von 27 m zwischen dem Immissionsort und dem nächstgelegenen Stellplatz auch unter Berücksichtigung des Spitzenpegelkriteriums nach TA-Lärm die Richtwerte für allgemeine Wohngebiete auch in der Nacht eingehalten werden. Eine Unterschreitung dieses Mindestabstands erfolgt im Bereich der bereits vorhandenen Stellplätze zum Übergang der Wohnbebauung an der Bahnhofstraße. Dieser Bereich wurde jedoch im Rahmen des o. g. Gutachtens bereits einbezogen und überprüft.

Durch die Stellung der baulichen Anlagen und die Anordnung des Lieferverkehrs sollen Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnnutzung vermieden werden. Emissionsquellen (z. B. Lüftungseinrichtungen) sind so zu gestalten, daß von Ihnen keine Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnbebauung ausgeht.

Bei der innerhalb des Plangebiets zulässigen Wohnnutzung sollen aufgrund der vorhandenen Vorbelastung die Fenster von Aufenthaltsräumen der Wohnungen und Wohngebäude mindestens in der Schallschutzklasse II der DIN 4109, Tabelle 8 ausgeführt werden.

4. Naturschutz und Landschaftspflege

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können (§ 8 (1) BNatSchG).

Eingriffe aufgrund eines Bebauungsplanes sind zu erwarten, wenn er bauliche oder sonstige Nutzungen im Sinne der Eingriffsdefinition festsetzt (Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht, Gemeinsamer Runderlaß des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3. Juli 1998). Ein Ausgleich ist jedoch nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Mit den geplanten Maßnahmen geht eine Erhöhung der Bodenversiegelung einher. Diese steigt von 0,375 auf 0,8. Damit kann eine Fläche von $2520 - 1180 = 1340 \text{ m}^2$ zusätzlich versiegelt werden. Für diese Neuversiegelung sind 1340 m^2 zu entsiegeln oder 670 m^2 aus der landwirtschaftlichen Nutzung zu nehmen.

Zur Realisierung der Planung ist die Beseitigung des Knicks zwischen den Flurstücken 11/22 und 11/23 der Flur 1 auf einer Länge von ca. 35 m erforderlich. Dafür werden an anderer Stelle im Amtsgebiet zu Lasten des Vorhabenträgers mindestens 70 m Knick neu angelegt.

Entlang der südöstlichen Plangebietsgrenze befinden sich Gehölzanpflanzungen, die als Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auch weiterhin der Einbindung des Plangebietes dienen sollen.

Entlang der südöstlichen Plangebietsgrenze befinden sich Gehölzanzpflanzungen, die als Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auch weiterhin der Einbindung des Plangebietes dienen sollen.

Weitere Belange von Natur und Landschaft sind nicht berührt. Für die zusätzlichen Bodenversiegelungen soll eine Fläche von 670 m² aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen werden. Dafür kommt das Ökokonto der Gemeinde (Flur 7, Flurstück 312/18 der Gemeinde und Gemarkung Burg) in Betracht. Die zur Verfügung stehende Fläche des Ökokontos verringert sich von derzeit 11.180 m² auf 10.510 m².

5. Eigentumsverhältnisse

Zur Verwirklichung der Planung ist durch den Vorhabenträger der Kauf eines Teilstücks des gemeindeeigenen Flurstücks 11/23 vorgesehen. Das Flurstück 11/17 (Brandholzweg 26) ist über den südlichen Abschnitt des Brandholzweges erschlossen. Zusätzlich besteht ein Überwegungsrecht für das Grundstück Brandholzweg 26 über das Plangebiet. Das Wege-recht wird am südöstlichen Rand des Plangebietes bis zu einem Ausbau des Brandholzweges weiterhin gewährleistet und vertraglich gesichert.

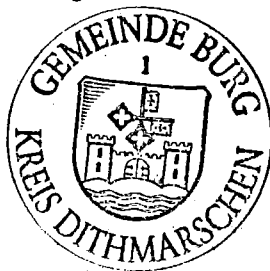
6. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gesamtgebietes des Bebauungsplans Nr. 12 gilt für den vorliegenden Planänderungsbereich fort.

7. Kosten

Aus der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 entstehen der Gemeinde keine zusätzlichen Erschließungskosten. Die Kosten der Bauleitplanung und der Ausgleichsmaßnahmen übernimmt der Vorhabenträger.

Burg, 11. DEZ. 2001




Bürgermeister