

Gemeinde St. Michaelisdonn

(Kreis Dithmarschen)

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 „Johannßenstraße (K 6)“

für das Gebiet „westlich der Johannßenstraße (K 6) bis zur PV-Freiflächenanlage, von der Bahnlinie bis zur Bebauung an der Trenne-wurther Straße (L 144)“

Bearbeitungsstand: § 4 a (3) BauGB, 23.09.2021
Projekt-Nr.: 21016

Entwurf der Begründung

Auftraggeber

Gemeinde St. Michaelisdonn
über Robert Rasch
Johannßenstraße 91
25693 St. Michaelisdonn

Auftragnehmer

Planungsbüro Philipp
Dithmarsenpark 50, 25767 Albersdorf
(0 48 35) 97 838 – 00, Fax: (0 48 35) 97 838 - 02
mail@planungsbuero-philipp.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Lage, Planungsanlass und Planungsziele	1
2.	Erläuterung der Planfestsetzungen	1
3.	Sonstiges	2

Gemeinde St. Michaelisdonn

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 „Johannßenstraße (K 6)“

für das Gebiet „westlich der Johannßenstraße (K 6) bis zur PV-Freiflächenanlage, von der Bahnlinie bis zur Bebauung an der Trenne-wurther Straße (L 144)“

Entwurf der Begründung

1. Lage, Planungsanlass und Planungsziele

Der Bebauungsplan Nr. 43 der Gemeinde St. Michaelisdonn wurde im Jahr 2016 rechtskräftig. Das Ziel war es, mit der Ausweisung von Gewerbeflächen den örtlichen Gewerbebetrieben eine Entwicklungsperspektive im Gemeindegebiet zu geben. Die Fläche umfasst ein Teilstück des ehemaligen Zuckerfabrikgeländes.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 behandelt eine Änderung der Planzeichnung (Teil A) und des Textes (Teil B).

Mit der Änderung wird das Ziel verfolgt, im Gewerbegebiet an der Johannßenstraße eine weitere Halle mit einer Größe von 50 x 25 m² zu errichten.

Zu diesem Zweck sind die Baugrenzen des Bebauungsplanes zu ändern und hinsichtlich des angrenzenden Solarparks ist für einen Teilbereich eine maximale Traufhöhe einzuführen.

Die Änderung des Bebauungsplanes wird mit dem Ziel der Nachverdichtung als sogenannter Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB aufgestellt.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 67/18, 67/19, 67/20, 67/22, 67/23, 1215, 1217 und 1218 der Gemeinde St. Michaelisdonn, Gemarkung Westdorf, Flur 1. Zudem befinden sich die Flurstücke 114/5, 118/37 sowie 364 der Gemeinde und Gemarkung St. Michaelisdonn, Flur 1 im Geltungsbereich des B.-Plans. Das Plangebiet ist insgesamt ca. 0,87 ha groß und weist, ausgehend von der Johannßenstraße, eine Tiefe von ca. 70 bis 80 m auf.

2. Erläuterung der Planfestsetzungen

Mit der Änderung wird das Ziel verfolgt, im Gewerbegebiet an der Johannßenstraße eine weitere Halle mit einer Größe von 50 x 25 m² zu errichten.

Zu diesem Zweck sind die Baugrenzen des Bebauungsplanes zu ändern. Die Baugrenze hält im Bestandsbebauungsplan einen Abstand von 8 m zur Plangebietsgrenze ein. Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird die Baugrenze so verschoben, dass sie einen Abstand von 3 m zur Plangebietsgrenze im Westen und zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche im Osten einhält. Im Süden hält die Baugrenze einen Abstand von 7,5 m zur Plangebietsgrenze ein.

Hinsichtlich des angrenzenden Solarparks wird innerhalb der Fläche zur Abgrenzung unterschiedlicher Traufhöhe, eine maximale Traufhöhe von 6,0 m festgesetzt. Im Bestandsbereich mit einem Abstand größer als 8,0 m zur Grundstücksgrenze wird weiterhin keine Traufhöhe festgesetzt.

Entsprechend der Nutzung erfolgt die Festsetzung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche im östlichen Bereich des Plangebietes.

Im am 17.11.2016 festgesetzten Bebauungsplan Nr. 43 wird unter 5.2 Entsorgung aufgeführt, dass das auf den Dachflächen der Gebäude anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet zu versickern ist. Dieser Hinweis wird in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde in der 1. Änderung des Bebauungsplanes verbindlich im Text (Teil B) festgesetzt.

Das gefasste Niederschlagswasser von Hofflächen gilt im Gewerbegebiet als normal verschmutzt und ist vor der Einleitung in den gemeindlichen Regenwasserkanal zu behandeln. Weiteres regelt die Satzung über die leitungsgebundene Abwasserbeseitigung der Gemeinde St. Michaelisdonn (Abwasserleitungssatzung).

3. Sonstiges

Die von dieser Änderung nicht berührten Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 43 gelten unverändert fort. Es handelt sich insoweit um einen unselbständigen Änderungsbebauungsplan.

Die Planungskosten werden seitens des Projektträgers getragen. Kosten fallen für die Gemeinde nicht an.

St. Michaelisdonn, den ____ . ____ .2022

(Bürgermeister)