

SATZUNG DER STADT MELDORF ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 43

FÜR DAS GEBIET SÜDLICH DES BAHNHOFES, NÖRDLICH DER MARSCHSTRASSE/GEMÜSESTRASSE, ÖSTLICH DES FIRMENGELÄNDES DER FIRMA ALDRA UND WESTLICH DER GLEISANLAGEN

TEIL A: PLANZEICHNUNG



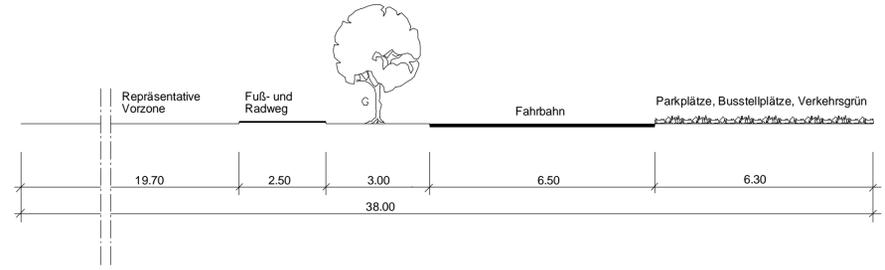
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), sowie nach § 92 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 43 der Stadt Meldorf für das Gebiet, südlich des Bahnhofes, nördlich der Marschstraße/Gemüsestraße, östlich des Firmengeländes der Firma Aldra und westlich der Gleisanlagen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990.	
PLANZEICHENERKLÄRUNG	
Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	
	Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: 	
Sonstige Planzeichen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs für den Bebauungsplan Nr. 43 § 9 Abs. 7 BauGB
Darstellungen ohne Normcharakter	
	vorhandene Gebäude
	Flurstücksbezeichnung
	vorhandene Flurstücksgrenze

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 19.12.1999. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Meldorf am 22.12.1999 erfolgt.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 26.02.1999 und in den darauf folgenden 14 Tagen durchgeführt worden.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 21.05.1999 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28.03.2006 zur Abgabe einer Stellungnahme im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung aufgefordert.
- Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 23.03.2006 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 13.04.2006 bis zum 15.05.2006 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsrundgang von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 05.04.2006 im amtlichen Bekanntmachungsblatt ortsüblich bekannt gemacht worden.
Meldorf, Bürgermeister
- Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 06.07.2006 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Meldorf, Bürgermeister
- Die Bebauungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 08.07.2006 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur Bebauungsplanänderung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 06.07.2006 gebilligt.
Meldorf, Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Meldorf, Leiter des Katasteramtes

STRASSENPROFIL/M. 1:100
SCHNITT A - A



TEIL B: TEXT

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – private Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)**
 - Die private Verkehrsfläche dient der Erschließung des westlich angrenzenden Gewerbegebietes. Zulässig sind nur Stellplätze, Zufahrten sowie sonstige Pflanzflächen und Zuwegungen.
- Eingeschränkte Zulässigkeit von Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen und überdachten Stellplätzen (§ 14 Abs. 1 BauNVO und § 12 Abs. 6 BauNVO)**
 - Innerhalb der privaten Verkehrsfläche sind Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO unzulässig.
 - Innerhalb der privaten Verkehrsfläche sind je Grundstück nur eine Grundstückszufahrt mit einer maximalen Breite von 7 m zulässig.
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) sowie Anpflanz- und Erhaltungsgebote (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)**
 - Für die Baumpflanzung in der Erschließungsstraße sind ca. alle 20 m standortgerechte heimische Laubbäume, 3 x verpflanzt, aus extra weitem Stand, mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm zu verwenden. Pro Baum ist eine Vegetationsfläche vom mind. 10 m² vorzusehen. Soweit Grundstückszufahrten dies erfordern, kann der Standort des anzupflanzenden Baumes bis zu max. 3,5 m parallel zur Planstraße verschoben werden.
 - Im Bereich der privaten Verkehrsfläche sind als Abgrenzung zum öffentlichen Straßenraum auf den privaten Grundstücken freiwachsende oder geschnittene Hecken aus standortgerechten heimischen oder dorttypischen Laubgehölzen mit einer Höhe von max. 1,0 m zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Im Bereich von Grundstückszufahrten sind Öffnungen bis maximal 7,0 m Breite zulässig.
 - Innerhalb der privaten Verkehrsfläche sind Einzäunungen der Grundstücke nicht zulässig.
 - Auf der privaten Verkehrsfläche sind je angefangene vier Stellplätze ist ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum als Hochstamm im direkten Bereich der Stellplatzanlagen zu deren Gliederung zu pflanzen. Jede Baumscheibe muss mindestens 9 m² betragen und von jeglicher Bodenversiegelung freigehalten und gegen das Überfahren mit Kraftfahrzeugen gesichert werden.
- Gestalterische Festsetzungen (§ 92 LBO)**
 - Innerhalb der privaten Verkehrsfläche sind Werbetafeln, die über die Traufhöhe der westlich angrenzenden Gebäude hinausragen, sowie Blink- und Wechselbeleuchtungen nicht zulässig.

ÜBERSICHTSKARTE



Aktualität der Daten : 15.06.2006
Entstehungsgrundlage : 1:1000



M. 1:1000
S:\projekte\Meldorf\020256.2 BP43\G-Entfassung\060705.dwg

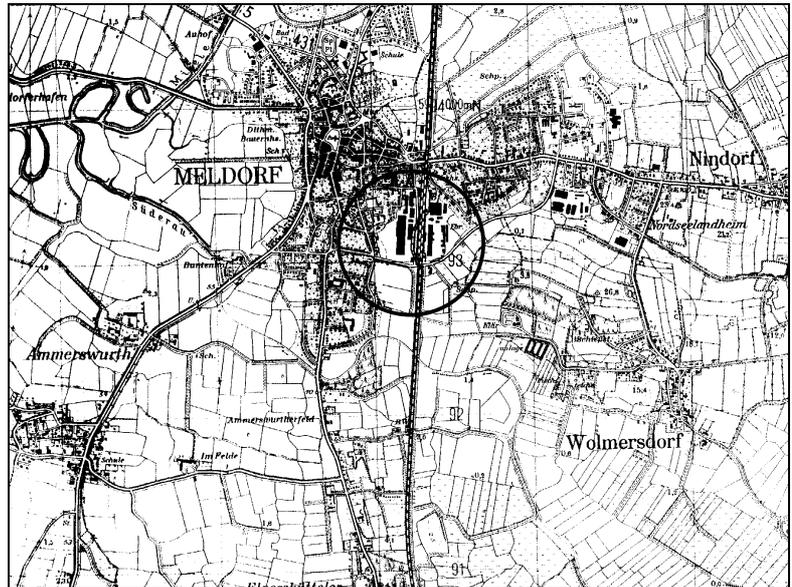
SATZUNG DER STADT MELDORF ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 43

FÜR DAS GEBIET SÜDLICH DES BAHNHOFES, NÖRDLICH DER MARSCHSTRASSE/GEMÜSESTRASSE, ÖSTLICH DES FIRMENGELÄNDES DER FIRMA ALDRA UND WESTLICH DER GLEISANLAGEN

MASSTAB: 1:1000	PROJEKTBEARBEITER: ESCOSURA/BÖRNECKE	DATUM: 06.07.2006
AC PLANERGRUPPE JULIUS EHLERS MARTIN STEPANY		
Bug 7A 25524 Itzehoe Fon 04821.682.80 Fax 04821.682.81 post@ac-planergruppe.de www.ac-planergruppe.de		

STADT MELDORF

BEBAUUNGSPLAN NR. 43,
das Gebiet südlich des Bahnhofs, nördlich
der Marschstraße / Gemüsestraße, östlich
des Firmengeländes der Firma Aldra und
westlich der Gleisanlagen



Stand Juli 2006

Planverfasser:

AC PLANERGRUPPE

JULIUS EHLERS | MARTIN STEPANY
STADTPLANER | ARCHITEKTEN
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Burg 7A | 25524 Itzehoe
Fon 04821.682.80 | Fax 04821.682.81
post@ac-planergruppe.de
www.ac-planergruppe.de

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Stefan Escosura
Dipl. Ing. Brigitte Börnecke

Inhalt

1	Räumlicher Geltungsbereich	3
2	Planungsvoraussetzungen	3
2.1.	Planungserfordernis	3
2.2.	Übergeordnete Planungsgrundlagen	3
2.3.	Kommunale Planungsgrundlagen	3
3	Grünordnungsplanung	7
4	Umweltbericht	7
5	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	7
5.1.	Straßenverkehrsfläche	7
5.2.	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	7

1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 43 umfasst das Gebiet südlich des Bahnhofs, nördlich der Marschstraße / Gemüsestraße, östlich des Firmengeländes der Firma Aldra und westlich der Gleisanlagen.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst rund 1,7 ha.

2 Planungsvoraussetzungen

2.1. Planungserfordernis

Mit der absehbaren Realisierung der Überführung der B 431 über die Bahn und der Untertunnelung der Bahn im historischen Bereich des Zingels sowie durch Veränderung der Eigentumsverhältnisse in verschiedenen Bereichen verändert sich das Nutzungs- und Standortgefüge für Wohn-, Dienstleistungs- und Versorgungsbereiche in erheblichem Maße in Nord-Süd-Richtung entlang der Bahn.

In einer stadtplanerischen Ergänzung zum Bebauungsplan Nr. 43 sind die Nutzungs- und Strukturveränderungen, die sich aus den grundlegend veränderten Verkehrsbeziehungen für die angrenzenden Bereiche ergeben untersucht worden.

Die Steuerung dieser Auswirkungen und Veränderungen, insbesondere die Sicherung der neuen Verkehrsbeziehungen in diesem Teilabschnitt, gilt es nun in Form eines Bebauungsplans zu sichern.

2.2. Übergeordnete Planungsgrundlagen

Regionalplan

Meldorf ist im Regionalplan als Unterzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums dargestellt. Darüber hinaus ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans Teil des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes eines zentralen Ortes. Dargestellt sind außerdem die Bahnstrecke und die überörtlichen Verkehrsverbindungen (B 431, B 5, L 147 und L 183).

Landschaftsrahmenplan

Im Landschaftsrahmenplan werden keine das unmittelbare Plangebiet betreffenden Aussagen getroffen.

2.3. Kommunale Planungsgrundlagen

Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Flächennutzungsplan bereits entsprechend der beabsichtigten Nutzung als Verkehrsfläche, Bahnfläche und gewerbliche Baufläche gekennzeichnet. Beiderseits des Geltungsbereiches befinden sich gewerbliche Bauflächen. Südlich anschließend ist die K 27 als Verkehrsfläche, in ihrer Funktion als überörtliche Verkehrsanbindung dargestellt.

Landschaftsplan

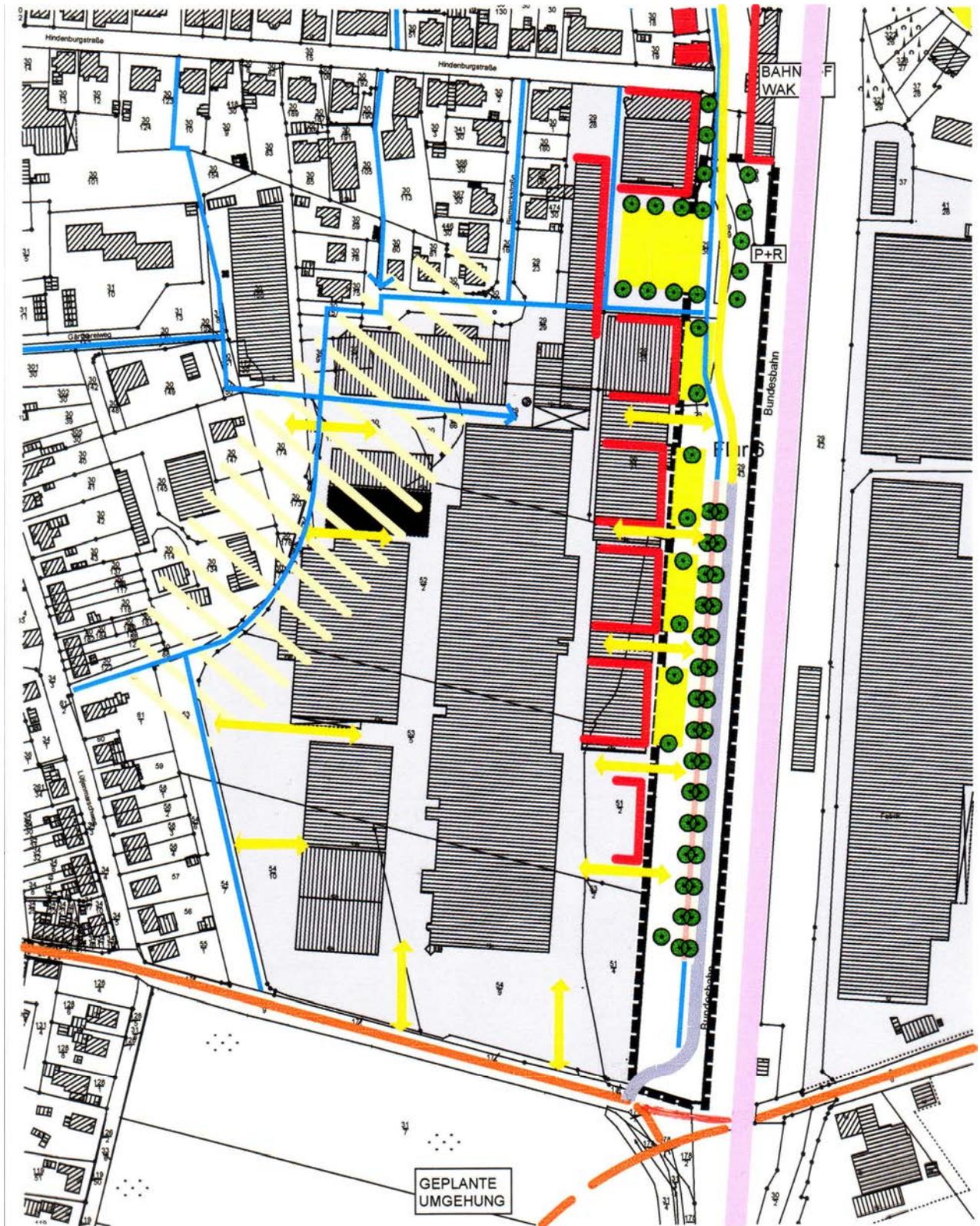
Im Landschaftsplan sind keine weitergehenden, das unmittelbare Plangebiet betreffende Aussagen enthalten. Der Bebauungsplan Nr. 43 ist demnach aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Städtebauliche Einbindung

Mit dem „Sprung über die Bahn“ und die damit verbundene Schließung des Bahnübergangs im Zingelbereich ist eine grundlegende Veränderung der Verkehrsströme verbunden. Da es erklärtes Ziel der Stadt ist den Zingelbereich aufzuwerten, ist vorgesehen in diesem Bereich Angebote für stärkende Nutzungen vorzusehen (vergl. Rahmenplanfortschreibung bzw. Bebauungsplan Nr. 57). Die Umsetzung dieses Zieles kann nur gelingen, wenn die Erreichbarkeit des Zingelbereiches, auch für den PKW-Verkehr, gewahrt wird. Nach Verlagerung der überörtlichen Verkehrsströme und der damit verbundenen erheblichen Entlastung des Zingelbereiches und insbesondere der Kampstraße gilt es nun in Verbindung mit der gestalterischen Aufwertung des Bereiches eine verträgliche Verkehrsführung für die Anbindung des innerörtlichen Verkehrs an den Zingelbereich zu finden.

Neben der Rosenstraße, der Umgestaltung der Kampstraße spielt die „Neue Bahnhofsstraße“ dabei eine entscheidende Rolle. Die „Neue Bahnhofsstraße“ kann dabei die Anbindung der gesamten südlichen Stadteile Meldorfs an den Zingelbereich herstellen und darüber hinaus die verträgliche Anbindung überörtlicher Verkehre (K 27) an den zentralen Bereich herstellen. Dies ist insbesondere vor der langfristigen Perspektive einer leistungsfähigen Anbindung der K 27 an die L 183 bzw. B 5 von besonderem Interesse.

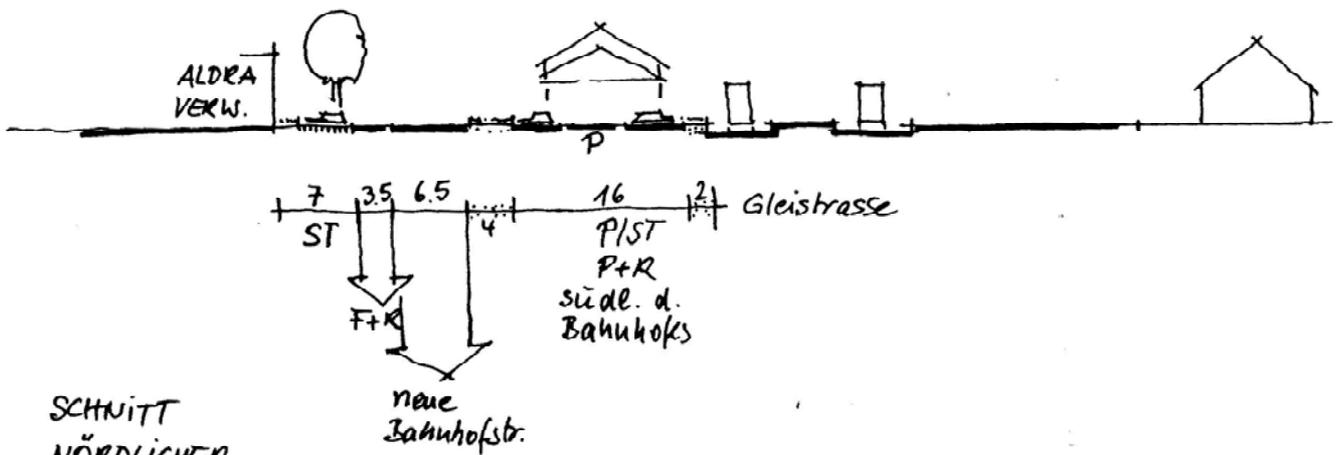
Ausgelöst durch diese veränderten Verkehrsströme bietet sich für die angrenzenden Gewerbetriebe die Möglichkeit einer grundlegenden Aufwertung ihres Standortes. Die entlang der „Neuen Bahnhofsstraße“ gelegenen Hallen liegen nunmehr an einer wesentlichen innerörtlichen Verbindungsstraße und gleichzeitig an der stark frequentierten Bahnlinie. Durch die Neustrukturierung dieses Bereiches, der bereits jetzt als Straßenquerverbindung genutzt wird und sich derzeit als ungenutzte brachliegende und versiegelte ehemalige Bahnfläche darstellt, entsteht Raum für die Schaffung repräsentativer Vorzonen an den Hallen, die beispielsweise bei einer Neustrukturierung der Hallen in kleinteiligere Einheiten mit separaten Zugängen direkt von der „Neuen Bahnhofstraße“ aus versehen werden können.



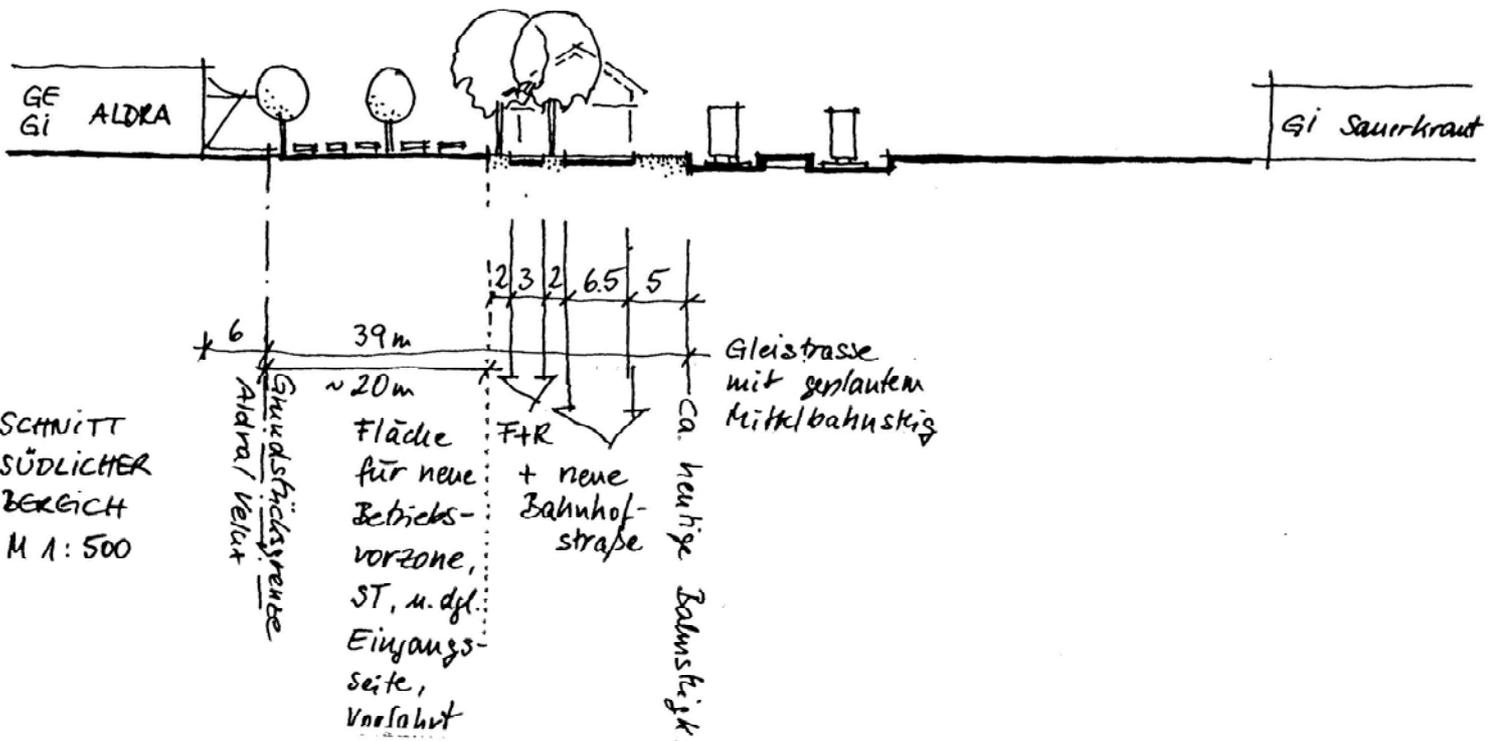
Skizze: städtebauliche Einbindung

Die Schaffung der repräsentativen Vorzonen und die Gestaltung eines attraktiven Straßenraums wird in folgendem Regelquerschnitt dargestellt:

Skizze: Regelquerschnitte



SCHNITT
 NÖRDLICHER
 BEREICH
 M 1 : 500



SCHNITT
 SÜDLICHER
 BEREICH
 M 1 : 500

3 Grünordnungsplanung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 43 sind keine neuen Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden, da das Gebiet durch seine bisherige Nutzung als Bahnfläche bzw. Verkehrsfläche bereits vollständig genutzt und weitgehend versiegelt ist. Durch die angestrebte Gestaltung des Straßenraums und der damit verbundenen Festsetzungen zu Baumpflanzungen und der Gestaltung der repräsentativen Vorzonen ist insgesamt von einer deutlichen ökologischen Aufwertung des Gebietes auszugehen.

4 Umweltbericht

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 43 erfolgt unter Zugrundelegung der Überleitungsvorschriften des EAG-Bau. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.12.1998 gefasst. Ein Umweltbericht ist dem zufolge nicht erforderlich.

Die Inhalte des Bebauungsplans unterliegen nicht der gemäß der in Anlage 1 des heranzuziehenden UVPG genannten Vorhaben für die eine UVP – Pflicht oder eine Vorprüfungspflicht besteht.

5 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

5.1. Straßenverkehrsfläche

Da sich die gesamte Fläche im Eigentum der Stadt befindet bzw. befinden wird und eine detaillierte Erschließungsplanung noch nicht vorliegt, wird auf die differenzierte Darstellung in der Planfassung verzichtet.

Sämtliche derzeit diskutierten Varianten zu Anbindung der „Neuen Bahnhofsstraße“ in die K 27 sind innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche möglich.

Zur grundsätzlichen Gestaltung sei auf die in dieser Begründung enthaltenen Regelquerschnitte verwiesen.

Lediglich die für das Straßenprofil wesentlichen Bäume sind in Form einer textlichen Festsetzung gesichert. Da die genaue Lage der Zufahrten derzeit noch nicht bekannt ist wird auf eine örtliche Festsetzung zugunsten einer textlichen Festsetzung verzichtet.

5.2. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Vorgesehen ist eine direkte Erschließung der westlich des Geltungsbereichs liegenden Hallen über die private Verkehrsfläche zu sichern. Gleichzeitig ist die Schaffung einer repräsentativen Vorzone für diese Gewerbeflächen Zielsetzung der Planung. Neben der Erschließungsfunktion sind deshalb einige gestalterische Festsetzungen für diese Vorzone getroffen worden.

Im Bereich der privaten Verkehrsfläche wird festgesetzt, dass ausschließlich Zufahrten, Pflanzflächen, Stellplätze und sonstige Wegebereiche zulässig sind, jedoch nicht Nebenanlagen, überdachte Stellplätze und Garagen. Dadurch soll die Gestaltung des Straßenraums und der angrenzenden Zone auf privaten Grundstücksflächen in hoher stadtgestalterischer Qualität zu gewährleisten werden. Insbesondere der öffentliche Straßenraum sowie die direkt angrenzenden privaten Grundstücksbereiche sind von entscheidender Bedeutung für die städtebauliche Gestaltungsqualität in Gewerbegebieten.

Dem entsprechend werden Regelungen zur Anzahl und zur Dimension von Zu- und Abfahrten auf die privaten Grundstücksflächen getroffen. Zulässig ist hier je Grundstück nur eine Grundstückszufahrt mit einer maximalen Breite von 7 m. Damit werden überdimensionierte Funktionsflächen direkt im Anschluss des öffentlichen Straßenraums verhindert. Außerdem werden Einfriedungen der Grundstücke in Form von Hecken festgesetzt und Zäune im Bereich der privaten Verkehrsfläche ausgeschlossen.

Auch zu Werbeanlagen wurden grundsätzliche Regelungen getroffen. Dies dient ebenfalls der Sicherstellung der hochwertigen räumlichen Gestaltung des Gewerbegebietes. Werbeanlagen, die über Traufhöhe der Gebäude auf dem Grundstück herausragen, sind unzulässig. Ebenfalls unzulässig sind Blink- und Wechselbeleuchtungen, die überörtlich störend wirken können.

Meldorf, den

.....
Der Bürgermeister