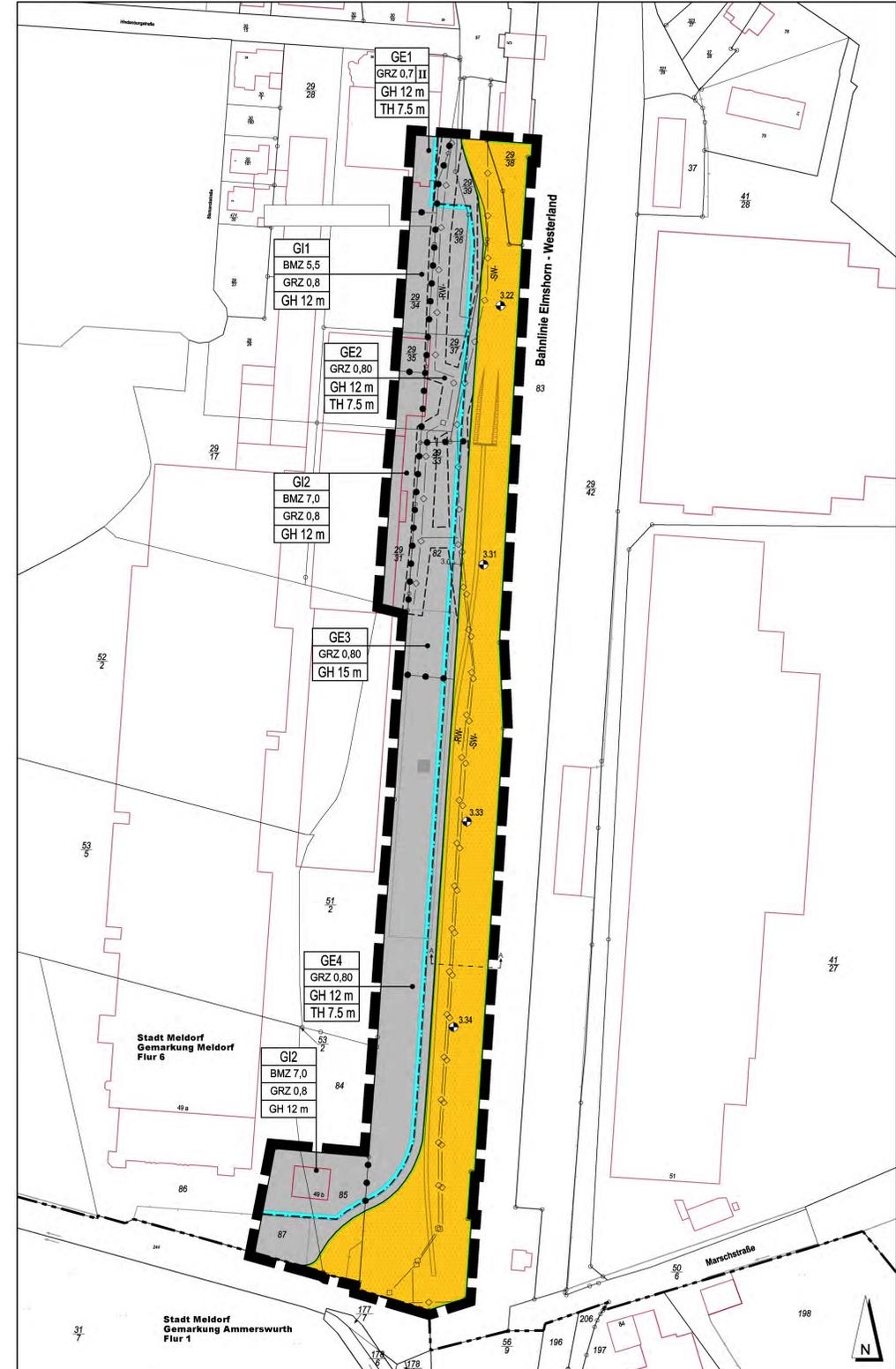


Satzung der Stadt Meldorf über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 "Erweiterung Aldra" für das Gebiet "südlich des Bahnhofes, nördlich der Marschstraße, östlich des Firmengeländes Aldra und westlich der Gleisanlagen" (aufgestellt im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB)

Planzeichnung (Teil A)

Es gilt die BauNVO von 1990

Maßstab 1:1.000



Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte, Vermessungs- und Katasterverwaltung - Katasteramt Husum, 29.10.2012
Kreis Dithmarschen - Stadt Meldorf - Gemarkung Meldorf - Flur 6

Zeichenerklärung

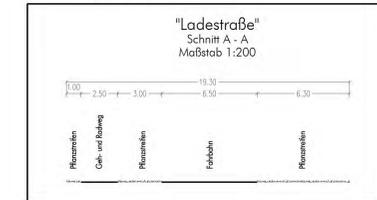
Festsetzungen

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlage
GE	Gewerbegebiet	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 8 BauNVO
GI	Industriegebiet	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 9 BauNVO
BMZ 5,5	Baumassenzahl, hier max. 5,5	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 (2) BauNVO
GRZ 0,8	Grundflächenzahl, hier max. 0,8	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 (2) BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier max. 2	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 (2) BauNVO
●●●●●	Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebietes	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 (5) BauNVO
GH 15 m	Gesamthöhe Gebäude, hier maximal 15 m	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 (2) BauNVO
TH 7,5 m	Traufhöhe, hier maximal 7,5 m	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 (2) BauNVO
—	Baugrenze	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 23 (3) BauNVO
■	Straßenverkehrsfläche	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
—	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
—SW-/RW—	Versorgungsleitung unterirdisch hier: Schmutz- und Regenwasserleitung	§ 9 (1) Nr. 13 BauGB
—L. d. g. Wasserwerk—	Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten des Wasserverbandes	§ 9 (1) Nr. 21 BauGB
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	§ 9 (7) BauGB

Darstellungen ohne Normcharakter

□	Gemarkungsgrenze
□	vorhandene Gebäude
○	vorhandene Flurstücksgrenze
52	Flurstücksbezeichnung
331	Höhenpunkt (geplante Gradiente)

Straßenquerschnitt



Text (Teil B)

- Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
 - Ausschluss von Einzelhandel** (§ 1 (5) i.V.m. § 9 BauNVO)
In den Gewerbe- und Industriegebieten (GE 1, GE 2, GE 3, GE 4, GI 1 und GI 2) sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig.
 - Ausnahme I zum Einzelhandel** (§ 1 (5) i.V.m. § 9 BauNVO)
Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von max. 200 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche zulässig, wenn
 - sie nicht mit den zentralrelevanten Sortimenten Bekleidung, Schuhe, Spielwaren, Uhren/Schmuck, Foto/Optik, Nahrungsmittel sowie Drogerie-/Parfümerieartikel handeln,
 - in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieb stehen und
 - diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
 - Ausnahme II zum Einzelhandel** (§ 1 (5) i.V.m. § 9 BauNVO)
Eine Überschreitung der max. zulässigen Verkaufs- und Ausstellungsfläche von 200 m² für den Einzelhandelsanteil kann darüber hinaus bis zu max. 600 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche ausnahmsweise zugelassen werden, wenn es sich um Gewerbebetriebe des holz- oder holzbearbeitenden Bereichs einschließlich Möbel, des Bau- und Gartenbedarfs, der Bereiche Heimtextilien und Bodenbelag/Tapeten oder der Bereiche Kfz-Zubehör, Kfz/Zweiräder, handelt.
 - Ausschluss von Wohnungen** (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO)
In den Gewerbe- und Industriegebieten (GE 1, GE 2, GE 3, GE 4, GI 1 und GI 2) sind Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigungspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gemäß § 8 (3) Nr. 1 BauNVO unzulässig.
- Maßnahmen zum Schallschutz** (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
 - Emissionskontingentierung GE 2, GE 3 und GE 4**
In den Gewerbegebieten GE 2, GE 3 und GE 4 sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 tags (06:00 bis 22:00 Uhr) von 60 dB(A)/m² und nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) von 45 dB(A)/m² nicht überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5.
 - Emissionskontingentierung GE 1, GI 1 und GI 2**
In den Teilgebieten GE 1, GI 1 und GI 2 sind im Sinne des § 8 bzw. § 9 BauNVO nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemission die folgenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel LWA nicht überschreiten:
 Teilgebiet GE 1
 LWA tags = 60 dB(A)/m²
 LW nachts = 50 dB(A)/m²
 Teilgebiete GI 1 und GI 2
 LWA tags = 65 dB(A)/m²
 LW nachts = 55 dB(A)/m²
 Schallpegelminderungen, die bei konkreten Einzelvorhaben durch Abschirmmaßnahmen geplant werden, können in der Höhe des Schirmwertes bezüglich der relevanten Immissionsorte dem Wert des immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegels zugerechnet werden.
 Für ggf. erforderliche Nachweise sind zwei Berechnungen erforderlich:
 1. Berechnung der Referenz-Beurteilungspegel
 Für die Grundstücksfläche des jeweils nachzuweisenden Gewerbebetriebes ist eine flächenschallquelle mit flächenbezogenen Schalleistungspegeln tags und nachts in Höhe der festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel auf dieser Fläche in einer Höhe von 1,0 m über Gelände anzusetzen. Mit Hilfe dieser flächenschallquelle ist der Referenzbeurteilungspegel nach TA Lärm, ggf. unter Berücksichtigung von Ruhezeitenzuschlägen, jedoch ohne sonstige Zuschläge, an den maßgeblichen Immissionsorten zu berechnen. Diese Referenz-Beurteilungspegel stellen die maximal zulässigen Beurteilungspegel dar, die aufgrund der festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel von der Teilfläche des nachzuweisenden Gewerbebetriebes auf die jeweiligen maßgeblichen Immissionsorte einwirken dürfen.
 2. Berechnung der tatsächlich zu erwartenden Beurteilungspegel
 Im zweiten Schritt sind auf der Grundlage der geplanten Nutzung des Gewerbegrundstücks die tatsächlich zu erwartenden Beurteilungspegel nach TA Lärm an den gleichen maßgeblichen Immissionsorten gemäß Ziffer 1 zu berechnen.
 Für einen erfolgreichen Nachweis dürfen die tatsächlichen Beurteilungspegel nach Ziffer 2 die Referenz-Beurteilungspegel nach Ziffer 1 nicht überschreiten.
- Passive Schallschutzmaßnahmen**
In den Teilgebieten GE 2, GE 3 und GE 4 sind Büroräume an die den Bahnanlagen zugewandten Gebäudeseiten zu orientieren. Die Außenbauteile von Büros müssen einen Schallschutz gemäß Lärmpegelbereich IV nach Tabelle 8 aus DIN 4109 aufweisen. Danach ergibt sich für die Außenbauteile von Büros (Außenwand und Fenster gemeinsam) ein erforderliches resultierendes bewertetes Schalldämm-Maß von erf.Rw,res = 40 dB. Der erforderliche Nachweis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu führen.
- Bedingte Baurechte** (§ 9 (2) Nr. 2 BauGB)
Die innerhalb der Flächen mit einem Leitungsrecht festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen sind ab dem Zeitpunkt zulässig, ab dem die betreffenden Leitungen in nicht überbaubare Grundstücksflächen oder in die Straßenverkehrsfläche verlegt sind. Eine Überbauung ist ausnahmsweise zulässig, wenn dies im Einvernehmen mit dem Leitungsträger geschieht und die Zugänglichkeit der Leitungen gewährleistet ist.
- Bezugspunkte für Höhe baulicher Anlagen** (§ 9 (3) BauGB, § 18 (1) BauNVO)
Bezugspunkt für die festgesetzten Gebäudehöhen ist der in der Straßenverkehrsfläche dargestellte Höhenpunkt, der dem höchsten Punkt des zu beurteilenden Gebäudes am nächsten liegt.
- Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 (4) BauGB, § 84 LBO)
In den Gewerbegebieten sind Werbeanlagen, die über die Firsthöhe der Gebäude hinausragen, sowie Blink- und Wechselbeleuchtungen nicht zulässig.
- Ausnahmen bei Höhen baulicher Anlagen** (§ 31 (1) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
In den Industriegebieten (GI 1 und GI 2) ist ausnahmsweise für Schornsteine, Masten, Antennen und Abluftanlagen eine max. Höhe von 17,0 m zulässig.

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches wird nach Beschlussfassung der Stadtvertretung vom 27.05.2015 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 "Erweiterung Aldra" für das Gebiet "südlich des Bahnhofes, nördlich der Marschstraße, östlich des Firmengeländes Aldra und westlich der Gleisanlagen", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bau- und Umweltausschusses der Stadt Meldorf vom 14.11.2012.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 26.11.2012 bis 04.12.2012 und durch Bereitstellung im Internet am 26.11.2012 erfolgt. Auf die Bereitstellung im Internet wurde in der Zeit vom 26.11.2012 bis 04.12.2012 durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln hingewiesen.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB wurde am 03.12.2014 durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 05.08.2014 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Meldorf hat am 14.01.2015 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 16.02.2015 bis 16.03.2015 während der Öffnungszeiten (Mo, Di, Fr 8:00-12:00 Uhr, Do 7:00-12:00 Uhr und 13:00-17:00 Uhr) nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, in der Zeit vom 28.01.2015 bis 05.02.2015 durch Aushang ortsüblich an den Bekanntmachungstafeln und am 28.01.2015 zusätzlich im Internet bekannt gemacht. Auf die Bereitstellung im Internet wurde durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln hingewiesen.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 29.01.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Meldorf, den _____
Bürgermeisterin
- Der katastermäßige Bestand am _____ sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Von der Richtigkeitsbescheinigung ausgeschlossen sind die Lage der Schmutz- und Regenwasserleitung und die Angaben zu den Höhenpunkten.

Husum, den _____
- Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 27.05.2015 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Stadtvertretung hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 27.05.2015 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

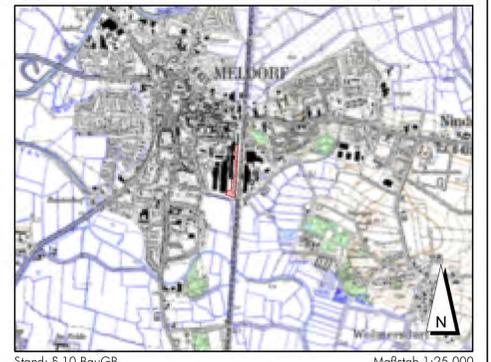
Meldorf, den _____
Bürgermeisterin
- Die Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Meldorf, den _____
Bürgermeisterin
- Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind vom _____ bis _____ durch Aushang sowie zusätzlich durch Bereitstellung im Internet am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am _____ in Kraft getreten.

Meldorf, den _____
Bürgermeisterin

HINWEIS:
Die DIN-Normen 45691, 4109 und 18005-1 werden im Amt Mitteldithmarschen dauerhaft zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Übersichtskarte



Satzung der Stadt Meldorf über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 "Erweiterung Aldra" für das Gebiet "südlich des Bahnhofes, nördlich der Marschstraße, östlich des Firmengeländes Aldra und westlich der Gleisanlagen"

Grossers Allee 24
25767 Albersdorf
Tel. 0 48 35 - 97 77 0
Fax 0 48 35 - 97 77 22
Mail: info@sass-und-kollegen.de
www.sass-und-kollegen.de

Ingenieurgesellschaft Sass & Kollegen

Verkehrswesen · Abwassertechnik · Stadtplanung · Landschaftsplanung



Stadt Meldorf

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 43 „Erweiterung Aldra“ für das Gebiet südlich des Bahnhofs, nördlich der Marschstraße/Gemüsestraße, östlich des Firmengeländes der Firma Aldra und westlich der Gleisanlagen

Bearbeitungsstand: 13.03.2015, § 10 Abs. 1 BauGB
Bvh.-Nr.: 12071

Begründung

Plangeber

Stadt Meldorf
vertreten durch die Bürgermeisterin
über
das Amt Mitteldithmarschen
Hindenburgstraße 18, 25704 Meldorf

Auftragnehmer

Ingenieurgemeinschaft Sass & Kollegen GmbH
Grossers Allee 24, 25767 Albersdorf
(0 48 35) 97 77 – 0, Fax: (0 48 35) 97 77 - 22

Projektbearbeitung

Projektleiter: Dipl.-Ing. Frank Matthiessen
(0 48 35) 97 77 - 15, f.matthiessen@sass-und-kollegen.de

Inhalt

1.	Einleitung	1
1.1	Planungsanlass und Planungsziele	1
2.	Planerische Vorgaben	2
2.1	Landesplanung	2
2.2	Regionalplanung	2
2.3	Landschaftsplanung	2
2.4	Flächennutzungsplanung	3
2.5	Sonstige planerische Vorgaben	3
3.	Erläuterung der Planfestsetzungen	4
3.1	Art der baulichen Nutzung	4
3.2	Maß der baulichen Nutzung	5
3.3	Bauweise	5
3.4	Schallschutzfestsetzungen	6
3.5	Sonstige Festsetzungen	6
4.	Erschließung	7
5.	Ver- und Entsorgung	7
6.	Immissionsschutz	7
7.	Denkmalschutz	8
8.	Flächenbilanzierung und Kosten	9
9.	Anlagen	10

Stadt Meldorf

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 „Erweiterung Aldra“

für das Gebiet südlich des Bahnhofs, nördlich der Marschstraße/Gemüsestraße, östlich des Firmengeländes der Firma Aldra und westlich der Gleisanlagen

1. Einleitung

1.1 Planungsanlass und Planungsziele

Die Fa. Aldra mit ihrem Sitz auf den westlich an das Plangebiet anschließenden Flächen beabsichtigt eine Betriebserweiterung auf einer Fläche von ca. 1.500 m², die im nördlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 43 der Stadt Meldorf liegt. Auf dieser Erweiterungsfläche ist der Bau eines Späneturms mit einer Höhe von ca. 15,0 m und einem Durchmesser von ca. 8,0 m sowie den dazugehörigen Nebenanlagen geplant. In dem Späneturm soll Holzspäne aus der Fensterproduktion gelagert werden, bevor sie zur Gewinnung von Heizwärme verbrannt wird. Dieses Vorhaben kann nur in einem Gewerbegebiet realisiert werden. Aufgrund der Nähe zu dem benachbarten Mischgebiet im Bereich der Hindenburgstraße mit den vorhandenen Wohnhäusern ist ein möglicher Konflikt zwischen diesen unterschiedlichen Nutzungen zu untersuchen.

Im B-Plan Nr. 43 sind in großem Umfang Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Privat – festgesetzt. Diese Flächen werden nur z.T. als Parkplatzflächen genutzt und sind zum größten Teil ungenutzt. Aus Anlass der Erweiterungspläne der Fa. Aldra beabsichtigt die Stadt Meldorf, diese Verkehrsflächen zu Gewerbegebieten umzuwidmen, um neben der Betriebserweiterung der Fa. Aldra auch kleinteilige Gewerbeflächen für kleinere mittelständische Unternehmen aus der Region bereitzustellen.

Dieses Planungsvorhaben kann nicht im Rahmen der gültigen Festsetzungen des B-Planes Nr. 43 realisiert werden. Daher ist die 1. Änderung des B-Planes Nr. 43 erforderlich. Die sogenannte „Ladestraße“ dient der Erschließung des Gewerbegebietes und für das Busunternehmen, das östlich des Plangebietes ansässig ist, als Zubringer zur Innenstadt.

1.2 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt zentral südöstlich des Stadtzentrums ca. ein Kilometer entfernt vom Meldorfer Dom und in unmittelbarer Nachbarschaft des Bahnhofs. Die Bundesstraßen B 5 und B 431 als Haupteerschließungsachsen sind in ca. 1,0 bzw. 1,4 km Entfernung erreichbar. Die Anschlussstelle Albersdorf der Bundesautobahn (BAB) A 23 ist ca. 15 km entfernt. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 29/38, 29/39, 29/36, 29/37, 29/33 und 82 der Flur 6 der Gemarkung Meldorf und hat eine Größe von ca. 2,08 ha. Das Plangebiet der 1. Änderung ist weitgehend identisch mit dem des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 43, siehe auch die Ausführungen im Kap. 3.3, **Bauweise**.

2. Planerische Vorgaben

2.1 Landesplanung

Gemäß Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP 2010) ist die Stadt Meldorf als Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums eingestuft (vgl. Text-Ziffer 2.2.2 LEP) und liegt im ländlichen Raum (vgl. Text-Ziffer 1.4 LEP). In dieser Funktion nimmt die Stadt Meldorf in einem strukturschwachen Bereich ergänzend zu reinen Mittelzentren Versorgungsfunktionen auf der mittelzentralen Ebene wahr. Unterzentren mit Teilfunktionen von Mittelzentren haben eine besondere Funktion als Entwicklungsschwerpunkte für die ländlichen Räume. Ihr Angebot an Gütern und Dienstleistungen geht über das von Unterzentren hinaus, entspricht vielerorts aber noch nicht dem reinen Mittelzentren (vgl. Text-Ziffer 2.2.2, Begründung zu Abs. 2 LEP).

Die nächstgelegenen Mittelzentren sind die Stadt Heide in ca. 14 km Entfernung und die Stadt Brunsbüttel in ca. 30 km in Entfernung.

2.2 Regionalplanung

Das Plangebiet liegt gemäß Regionalplan für den Planungsraum IV, Fortschreibung 2005 (RP IV) im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet im Zentrum des Stadtgebietes. Die Stadt ist wie im LEP 2010 als Unterzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums eingestuft (vgl. Text-Ziffer 6.1 RP IV). Dieser Funktion soll die Stadt Meldorf durch eine der künftigen Entwicklung angepassten Ausweisung u.a. von gewerblichen Bauflächen sowie durch die Bereitstellung entsprechender Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen gerecht werden (vgl. Text-Ziffer 6.1.1 Abs. 2 RP IV).

Das Plangebiet befindet sich ca. 1,5 km südöstlich des Kreuzungspunktes der beiden Bundesstraßen B 5 und B 431 (vgl. Text-Ziffer 7.2.3 RP IV).

2.3 Landschaftsplanung

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum IV (LRPI IV 2004) trifft weder in Karte 1 noch in Karte 2 Aussagen für das Plangebiet selbst. Gemäß Karte 2 LRPI IV befinden sich westlich des Plangebietes historische Kulturlandschaften (vgl. Text-Ziffer 4.1.2 LRP IV), die bis an die B 5 heranreichen. Im Nordosten außerhalb der Siedlungsfläche sind strukturreiche Kulturlandschaftsausschnitte dargestellt. Südöstlich des Stadtgebietes sind ebenfalls historische Kulturlandschaften dargestellt, die auch eine besondere Erholungseignung aufweisen.

Im Landschaftsplan der Stadt Meldorf von 1998 ist die westliche Hälfte des Plangebietes, die direkt an die gewerblichen Bauflächen der Fa. Aldra angrenzt, als Trocken-Brache und die östliche Hälfte, die an die Bahnfläche an der Ostseite angrenzt, als Fläche mit geringer siedlungsökologischer Bedeutung dargestellt.

Der Plangeltungsbereich ist sowohl durch die baulichen Anlagen der Fa. Aldra als auch durch die sich östlich anschließenden Verkehrsflächen nahezu vollständig versiegelt. Bis auf zwei einzelne Bäume im südlichen Bereich und die genannten Trocken-Brachen ist in dem Gebiet

kein Grünbestand vorhanden. Wenn die Bäume zugunsten eines Bauvorhabens gefällt werden sollten, sind die Belange des Artenschutzes zu beachten. Im Gebiet existieren auch keine Bauruinen, in denen Vorkommen europäisch besonders oder streng geschützter Arten betroffen sein könnten. Von daher ist davon auszugehen, dass durch die vorliegende Planung weder die Belange von Natur und Landschaft noch die des Artenschutzes berührt sind.

2.4 Flächennutzungsplanung

Im Flächennutzungsplan von 2006 ist der westliche Bereich des Plangebietes als Verkehrsfläche und der östliche Bereich als Fläche für Bahnanlagen dargestellt. Damit wären die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 nicht aus dem Flächennutzungsplan im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt. Die Bahnflächen sind entwidmet, so dass sie als Straßenverkehrsfläche überplant werden können. Der westliche Bereich ist im künftigen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche darzustellen. Demzufolge wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB an die geänderten Planungsziele angepasst.

Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist als **Anlage 1** der Begründung beigefügt.

2.5 Sonstige planerische Vorgaben

Im **B-Plan Nr. 28** wurde der gesamte Bereich zwischen Hindenburgstraße, Bahntrasse, Marschstraße und Lütjenmarschweg überplant. Für die Flächen der Fa. Aldra wurde hier ein Industriegebiet (GI) festgesetzt. Unmittelbar östlich anschließend wurde der B-Plan Nr. 43 aufgestellt, dessen Plangebiet deckungsgleich ist mit dem des vorliegenden B-Planes. Im B-Plan Nr. 43 ist die westliche Hälfte des Plangebietes als Straßenverkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung einer privaten Verkehrsfläche und die östliche Hälfte als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen. Es ist weder ein Baugebiet noch das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt.

Für die historische Innenstadt wurde 2000 eine **Gestaltungssatzung** erlassen, deren Geltungsbereich ca. 100 m nördlich des Plangebietes endet.

Seit dem 01.11.2012 existiert für den Bereich der östlichen Innenstadt eine **Sanierungssatzung**. Der Geltungsbereich mit der Hindenburgstraße als südlicher Grenze liegt ca. 50 m von der nördlichen Grenze des Plangebietes entfernt.

Durch beide Satzungen wird die Änderung, der Abriss oder die Neuerrichtung von Gebäuden unter den Genehmigungsvorbehalt der Stadt Meldorf gestellt. Beide Satzungen entfalten jedoch keine Rechtswirkungen im Plangebiet.

Durch das Planungsvorhaben dürfen die Sicherheit und der Betrieb des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden. Daher sind bei allen Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, die Belange der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes zu berücksichtigen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Richtlinie (Ril) 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten.

Zum Schutz der Schienenstrecke vor einem von der Fahrbahn abkommenden Fahrzeug, den Verlust von Ladung, Blendwirkungen und Ablenkungseffekten sind Maßnahmen nach der DS (RIL) 800 01 zu treffen. Ob, und wenn ja, welche Maßnahmen zu ergreifen sind, hängt maßgeblich vom tatsächlichen Abstand zwischen Gleis (Gleismitte des äußeren Gleises) und Rand der befestigten Spur der daneben liegenden Straße ab. Ist der tatsächliche Abstand größer 14,35 m, brauchen Schutzmaßnahmen nicht vorgesehen werden. Im Bebauungsplan wird eine Straßenverkehrsfläche festgesetzt, ohne dabei die Teilflächen für die Fahrbahn, Gehwege und Seitenstreifen rechtsverbindlich festzulegen. Demzufolge kann in diesem Planungsstadium noch keine Aussage über den erforderlichen Mindestabstand von 14,35 m zwischen der Fahrbahnkante und der Mittelachse des nächst gelegenen Bahngleises erfolgen. Innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche gibt es für die Anordnung der genannten Teilflächen genügend Spielraum, um den geforderten Abstand einhalten zu können bzw. innerhalb der Straßenverkehrsfläche ist die Realisierung von Schutzmaßnahmen möglich, um den genannten Anforderungen gerecht zu werden. Maßnahmen der Verkehrssicherung sind nicht im B-Plan festsetzbar, sondern müssen im ordnungsrechtlichen Rahmen durchgesetzt werden. Demnach bestehen nach Rechtskraft des B-Planes genügend Handlungsoptionen, um diese Sicherheitsanforderungen zu erfüllen. Daher wird dieser Belang im Rahmen der Erschließungsplanung abschließend geklärt.

Im Plangeltungsbereich sind **Kampfmittel** nicht auszuschließen. Vor Beginn von Bauarbeiten ist die Fläche auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt, Sachgebiet 323, Mühlenweg 166, 24116 Kiel, durchgeführt. Bauträger sollten sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen, damit Sondier- und Räummaßnahmen in das Bauvorhaben einbezogen werden können.

3. Erläuterung der Planfestsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die im B-Plan Nr. 43 festgesetzte Straßenverkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Privat“ wird als **Gewerbegebiet** festgesetzt. Auf den westlich anschließenden Flächen sind im B-Plan Nr. 28 Industriegebiete ausgewiesen. Aufgrund der Wohnnutzungen in den nördlich angrenzenden Mischgebieten handelt es sich hier um eingeschränkte Industriegebiete, in denen immissionswirksame, flächenbezogene Schalleistungspegel einzuhalten sind.

In den Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Ausnahmen sind möglich, wenn eine maximale Verkaufs- und Ausstellungsfläche von 200 m² nicht überschritten wird, wenn mit nicht hoch zentrenrelevanten Sortimenten gehandelt wird, gemäß Seite 52 der Machbarkeitsstudie zur Belebung der Innenstadt der Stadt Meldorf, „*Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Meldorf*“ von September 2007, Dr. Lademann und Partner GmbH. Ferner muss die Einzelhandelsnutzung in einem unmittelbaren, räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Produktions- oder Dienstleistungsbetrieb stehen und diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein. Eine weitere Ausnahme besteht für diejenigen Betriebe, die mit Sortimenten der nicht innenstadtrelevanten Sortimente handeln und dabei eine Verkaufsfläche von 600 m² nicht überschreiten. Der Ausschluss der sogenann-

ten eigenständigen Einzelhandelsunternehmen dient der Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels, der durch eine kleinteilige Ladenstruktur und eine hohe Leerstandsquote geprägt ist. Als Ausnahme ist also nur der sogenannte „Fabrikverkauf“ zulässig, wobei die hoch zentrenrelevanten Sortimente generell ausgeschlossen sind, während die bedingt zentrenrelevanten Sortimente bis 200 m² und die nicht zentrenrelevanten Sortimente bis 600 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche zulässig sind. Die Größenbeschränkungen von 200 m² bzw. 600 m² entsprechen den in der Machbarkeitsstudie von Dr. Lademann und Partner genannten Werten, die nach dortiger Erfahrung für mittlere und größere Flächen in Innenstädten nachgefragt werden, siehe Seite 53 der Machbarkeitsstudie. Damit soll vermieden werden, dass im Plangebiet größere Ladeneinheiten als in der benachbarten Innenstadt entstehen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Teilgebiet GE 3 wird zur Realisierung des Späneturms eine **Gebäudehöhe** von maximal 15,0 m festgesetzt, während in allen anderen Teilgebieten eine maximale Gebäudehöhe von 12,0 m zulässig ist. Diese Höhenbegrenzung wie auch die Traufhöhenbegrenzung auf maximal 7,5 m in den Teilgebieten GE 1, GE 2 und GE 4 wurde aus dem Bebauungsplan Nr. 28 übernommen. Damit soll die Höhenentwicklung, wie sie in der städtebaulichen Zielsetzung des B-Plans Nr. 28 verfolgt wurde, beibehalten werden.

Die in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen „Betriebsleiterwohnungen“ werden aus immissionsschutzrechtlichen Gründen generell ausgeschlossen. Das Plangebiet ist aufgrund der Vorbelastungen aus dem benachbarten Industriegebiet (GI) mit den daraus resultierenden Lärmkontingenten wie auch von Seiten der Bahntrasse so stark verlärm, dass diese Wohnungen in diesem Umfeld nicht vertretbar sind.

Für alle Teilgebiete wird mit einer **Grundflächenzahl** (GRZ) von 0,8 die höchstmögliche Versiegelung, wie sie die Obergrenzen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulassen, ermöglicht. Nur im Teilgebiet GE 1 gilt eine GRZ von 0,7, entsprechend der Festsetzung im B-Plan Nr. 28. Diese Bebauungsdichte ist für diesen Bereich zwischen Industriegebiet und Bahntrasse angemessen.

3.3 Bauweise

Eine **Bauweise** wird nicht vorgegeben, um die Bebaubarkeit dieser relativ schmalen Baugebiete (Grundstückstiefe ca. 20,0 m) nicht zusätzlich einzuschränken. Lediglich entlang der östlichen Baugebietsgrenzen wird eine **Baugrenze** im Abstand von 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie festgesetzt, die im nördlichen und südlichen Bereich einen Anschluss zu der im B-Plan Nr. 28 festgesetzten Baugrenze herstellt. Damit wird das bestehende Baufenster der westlich anschließenden Baufläche in das aktuelle Plangebiet erweitert. Zum anderen werden diese Teilflächen, die im B-Plan Nr. 28 als Gewerbegebiet (GE 1) und als Industriegebiete (GI 1 und GI 2) ausgewiesen sind, durch den Plangeltungsbereich der 1. Änderung des B-Planes Nr. 43 überlagert. Die betroffenen Grundeigentümer werden durch diese Planung nicht schlechter gestellt, da die ursprünglichen Festsetzungen aus dem B-Plan Nr. 28 beibehalten wurden.

Im Bereich der Teilgebiete GE 1, GE 2 und GE 3 verlaufen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Schmutzwasser- und Niederschlagswasserkanäle des Wasserverbandes Süderdithmarschen. Um eine künftige Bebauung dieser Flächen zu ermöglichen, wird im Text (Teil B) ein bedingtes Baurecht festgesetzt. Demnach sind innerhalb der mit einem Leitungsrecht festgesetzten Flächen bauliche und sonstige Nutzungen und Anlagen ab dem Zeitpunkt zulässig, ab dem die betroffenen Leitungsabschnitte in die nicht überbaubaren Grundstücksflächen oder in die Straßenverkehrsfläche verlegt sind. Eine Überbauung ist ausnahmsweise zulässig, wenn dies im Einvernehmen mit dem Leitungsträger geschieht und die Zugänglichkeit der Leitungen gewährleistet ist.

3.4 Schallschutzfestsetzungen

Aus Gründen des **Lärmschutzes** werden für die Gewerbegebiete (GE 2, GE 3, GE 4) Geräuschemissionskontingente gemäß DIN 45691: 2006-12 festgesetzt. Aufgrund der bestehenden Vorbelastung darf es durch die Betriebe im Plangebiet nicht zu einer Erhöhung der Lärmbelastung an den umliegenden Immissionsorten kommen. Demnach dürfen die Betriebe in den Teilgebieten (GE 2, GE 3, GE 4) das festgesetzte Geräuschemissionskontingent tags von $L_{EK, \text{tags}} = 60 \text{ dB/A}$ und nachts von $L_{EK, \text{nachts}} = 45 \text{ dB/A}$ pro Quadratmeter GE-Fläche nicht überschreiten. Für die Teilgebiete, die bisher im Geltungsbereich des B-Plan Nr. 28 lagen (GE 1, GI 1 und GI 2), werden die dort festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (GE 1: tags 60 dB(A)/m^2 und nachts 50 dB(A)/m^2 und GI 1 und GI 2: tags 65 dB(A)/m^2 und nachts 55 dB(A)/m^2) unverändert übernommen. Mit dieser städtebaulichen Gliederung wird vermieden, dass in den Teilgebieten GE 1, GI 1 und GI 2 Einschränkungen gegenüber den Festsetzungen des B-Planes Nr. 28 eintreten. Da sich die Nachweisführung für die Geräuschemissionskontingente L_{EK} von der Nachweisführung für die immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel unterscheidet, wurden bei den jeweiligen Festsetzungen die entsprechenden Vorgehensweisen benannt. Bei der Berechnung der Lärmkontingente für die Teilgebiete (GE 2, GE 3, GE 4) wurden die in den Teilgebieten GE 1, GI 1 und GI 2 geltenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel berücksichtigt.

Die Vorbelastung aus dem benachbarten Industriegebiet erfordert zudem passive Schallschutzmaßnahmen in den Teilgebieten (GE 2, GE 3, GE 4). So sind Büroräume an die den Bahnanlagen zugewandten Gebäudeseiten zu orientieren. Die Außenbauteile (Außenwände und Fenster) der Büroräume müssen ein Schalldämmmaß von 40 dB aufweisen. Der erforderliche Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Siehe auch Kap. 6. Immissionsschutz.

3.5 Sonstige Festsetzungen

Als **Bezugsebene für die Höhenfestsetzungen** wurde das Straßenniveau der im B-Plan festgesetzten Straßenverkehrsfläche („Lagerstraße“) gewählt. Für den Ausbau dieser Straße liegt eine konkrete Erschließungsplanung mit den derzeitigen und den geplanten Höhenpunkten vor.

Die örtlichen Bauvorschriften mit einer Höhenbeschränkung der **Werbeanlagen** bis zur Firsthöhe der Gebäude und einem Ausschluss von Blink- und Wechselbeleuchtungen für Werbeanlagen dienen dem Schutz des Orts- und Straßenbildes.

4. Erschließung

Die Erschließung des Gebietes erfolgt ausschließlich von Süden über die Marschstraße, die wiederum eine direkte Anbindung an die Bundesstraßen B 5 und B 431 gewährleistet. Eine Verbindung zum Stadtzentrum im Norden sollte für die Gewerbeanlieger durch verkehrslenkende Maßnahmen unterbunden werden. Ausgenommen hiervon sind die Verkehre des örtlichen Busunternehmens, die über diese Straße eine möglichst kurze Verbindung zum Stadtzentrum erhalten sollen. Die Stellplätze für die Gewerbeanlieger sind auf den Gewerbegrundstücken selbst nachzuweisen. Im Bereich der Straßenverkehrsfläche ist der Bau von öffentlichen Parkplätzen vorgesehen.

5. Ver- und Entsorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das zentrale Leitungsnetz des Wasserverbandes Süderdithmarschen.

Die Versorgung mit Strom und Gas liegt in der Zuständigkeit der Schleswig-Holstein Netz AG.

Das auf den Verkehrsflächen und den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser sowie das Schmutzwasser werden in die vorhandenen Kanalnetze eingeleitet, siehe auch Kap. 3.3 „Bauweise“.

Die Abfallbeseitigung ist durch die Satzung über die Abfallbeseitigung im Kreis Dithmarschen geregelt und wird durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft Dithmarschen (AWD) sichergestellt. Sofern die Abfallentsorgung auf den Privatgrundstücken erfolgen soll, ist die Erreichbarkeit für dreiachsige Müllsammelfahrzeuge mit entsprechenden Wendemöglichkeiten zu gewährleisten. Ein Rückwärtsfahren der Fahrzeuge ist nicht zulässig.

6. Immissionsschutz

Die Verträglichkeit der verschiedenen Nutzungen im Plangebiet sowie im räumlichen Umfeld ist bereits im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung beachtlich. Aus schalltechnischer Sicht ist es erforderlich, dass durch die Planung die Anforderungen der DIN 18005 bzw. der TA Lärm als weitergehender, strengerer Vorschrift, auf welche in diesem Fall abzustellen ist, erfüllt werden.

Aus diesem Grund wurde ein schalltechnisches Gutachten vom Büro Taubert und Ruhe GmbH, Pinneberg, vom 11.06.2013 für die vorliegende Bauleitplanung angefertigt.

Die schalltechnische Untersuchung der zu erwartenden Geräuschimmissionen auf dem Gebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 der Stadt Meldorf und in der Umgebung hat ergeben, dass unter Ansatz der zu erwartenden Schienenverkehrsbelastung 2025 tags der

Orientierungswert für die geplante Ausweisung als Gewerbegebiet (GE) eingehalten wird. Nachts sind Überschreitungen des Orientierungswertes durch Schienenverkehrslärm bis zu 5 dB zu erwarten.

Im Hinblick auf Gewerbelärm zeigt sich, dass unter Berücksichtigung der Festsetzungen von Emissionskontingenten gemäß DIN 45691: 2006-12 im Bereich umliegender zu schützender Bebauungen keine wesentlichen Überschreitungen der Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 und der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm zu erwarten sind. Sofern Überschreitungen vorhanden sind, resultieren diese bereits aus den Festsetzungen von Emissionskontingenten im benachbarten B-Plan Nr. 28. Es wurde im Rahmen des vorliegenden Gutachtens festgestellt, dass mit den für die 1. Änderung des B-Planes Nr. 43 festgesetzten Emissionskontingenten keine wesentliche Erhöhung der Vorbelastung in der Umgebung zu erwarten ist.

Aufgrund der Festsetzungen von Emissionskontingenten im B-Plan Nr. 28 der Stadt Meldorf ergeben sich jedoch auf dem Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Planes Nr. 43 selbst Überschreitungen der Orientierungs- und Immissionsrichtwerte. Das Plangebiet ist somit bereits vorbelastet. Bei einer ausschließlichen Anordnung von Produktionsanlagen ist dies unkritisch. Sofern jedoch schutzbedürftige Bereiche (z. B. Büros) auf diesen Flächen errichtet werden sollen, sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Daher wurden im Schallgutachten unter Ziffer 8 entsprechende Vorschläge für textliche Festsetzungen erarbeitet.

Unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Festsetzungen und der Übernahme der immisionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel aus dem B-Plan Nr. 28 für die Teilgebiete GE 1, GI 1 und GI 2 bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen die Ausweisung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 der Stadt Meldorf.

Das Schalltechnische Gutachten ist als **Anlage 2** der Begründung beigelegt.

7. Denkmalschutz

Archäologische Denkmale sind im direkten Umfeld des Plangebietes nicht bekannt, sodass Beeinträchtigungen durch die Planung nicht zu erwarten sind.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörden zu sichern. Verantwortlich hierfür sind gemäß § 15 DSchG (Neufassung Jan. 2015) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

8. Flächenbilanzierung und Kosten

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 20.769 m². Davon entfallen auf

- | | | |
|----------------------------------|----------------------|----------------------|
| • die Gewerbegebiete insgesamt | | 9.052 m ² |
| GE 1 | 333 m ² | |
| GE 2 | 2.915 m ² | |
| GE 3 | 1.782 m ² | |
| GE 4 | 4.022 m ² | |
| • die Industriegebiete insgesamt | | 2.056 m ² |
| GI 1 | 621 m ² | |
| GI 2 | 1.435 m ² | |
| • die Straßenverkehrsfläche | | 9.661 m ² |

Die planungsbedingten Kosten werden zunächst von der Stadt Meldorf getragen. Auf der Grundlage einer vertraglichen Vereinbarung zwischen der Stadt und der Fa. Ernst Günther Albers GmbH werden gemäß den Flächenanteilen die Kosten aufgeteilt.

Meldorf, den _____

Bürgermeisterin

Anlagen

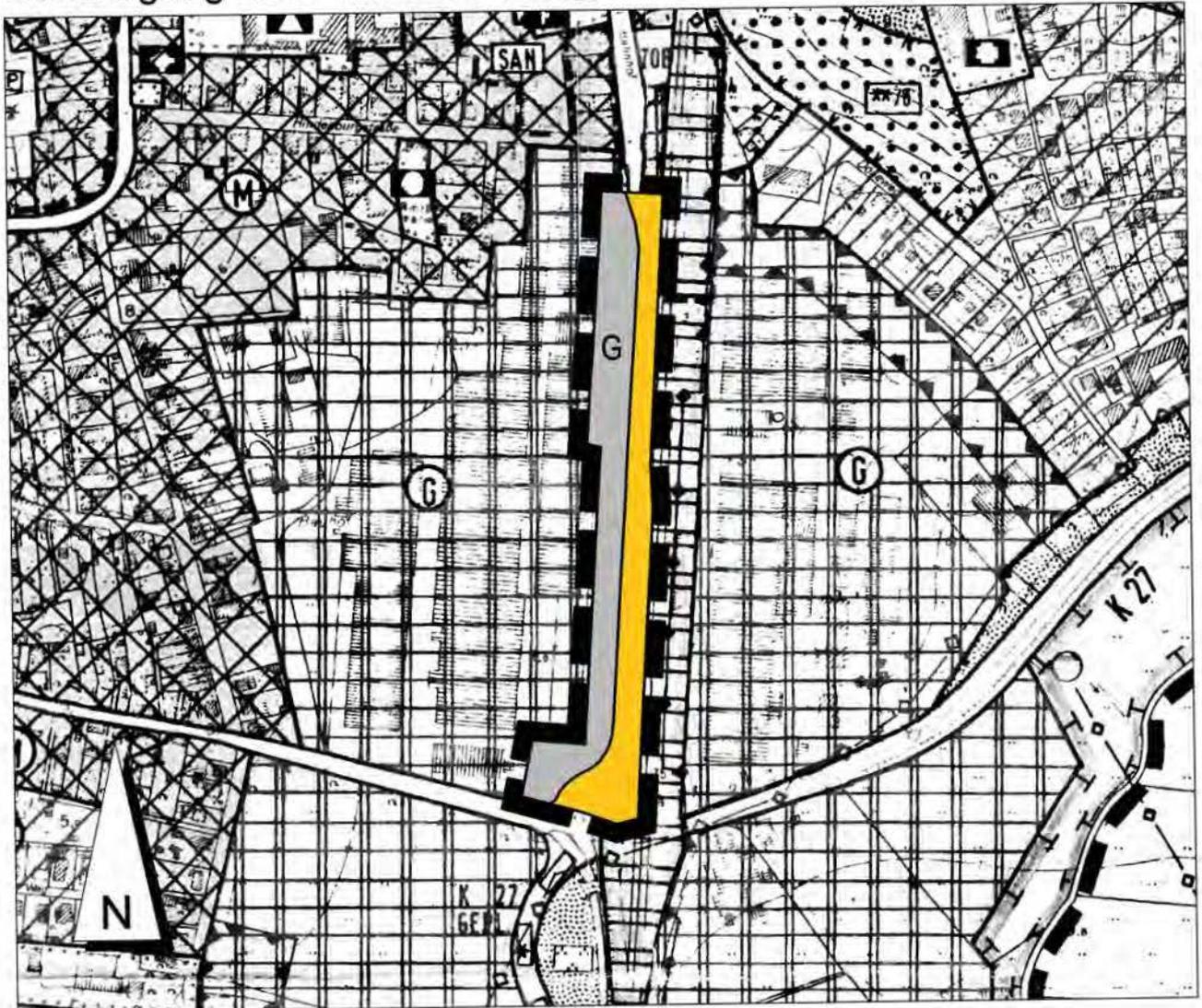
9. Anlagen

1. Planfassung der Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Meldorf;
2. Entwurf Schalltechnisches Gutachten, Projekt-Nr. 2013112, Taubert und Ruhe GmbH, Pinneberg, 06.11.2013;

Stadt Meldorf

Anlage zur Begründung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 "Erweiterung Aldra" für das Gebiet "südlich des Bahnhofes, nördlich der Marschstraße, östlich des Firmengeländes Aldra und westlich der Gleisanlagen"

Berichtigung des Flächennutzungsplanes



Maßstab 1:5000

Zeichenerklärung

Planzeichen



Erläuterungen

Gewerbliche Baufläche

Flächen für den überörtlichen Verkehr
und die örtlichen Hauptverkehrszüge

Grenze der Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Rechtsgrundlage

§ 5 (2) Nr. 1 BauGB
§ 1 (1) Nr. 3 BauNVO

§ 5 (2) Nr. 3 BauGB

Ingenieurgesellschaft

Sass & Kollegen



Verkehrswesen · Abwassertechnik · Stadtplanung · Landschaftsplanung