

Stadt Meldorf

(Kreis Dithmarschen)

Vorhabenbezogene 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26

für das Teilgebiet

„an der Heider Straße (B 5) zwischen Miele und Altentreptower Straße (Möbelhaus Rommel)“

(aufgestellt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB)

Bearbeitungsstand: § 10 BauGB, 04.02.2019

Begründung

Auftraggeber

Rommel & Sohn GmbH & Co. KG
über das Amt Mitteldithmarschen
Hindenburgstraße 18, 25704 Meldorf

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 Änderungen der Planfestsetzungen	2
2.1	Art der baulichen Nutzung	2
3.	Sonstiges	3

Stadt Meldorf

Vorhabenbezogene 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26

für das Teilgebiet

„an der Heider Straße (B 5) zwischen Miele und Altentreptower Straße (Möbelhaus Rommel)“

Begründung

1. Lage, Planungsanlass und Planungsziele

Der Geltungsbereich der vorhabenbezogenen 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 der Stadt Meldorf befindet sich im nördlichen, zentralen Stadtgebiet des Untertentrums an der Heider Straße (Bundesstraße 5), zwischen der Miele und der Altentreptower Straße. Die vorhabenbezogene 3. Änderung überplant den gesamten Geltungsbereich der 1. Änderung des B.-Plans Nr. 26 und ist entsprechend rund 0,85 ha groß.

Südlich des Plangebietes befindet sich die Kreuzung Heider Straße (B 5) / Altentreptower Straße. Die Heider Straße verläuft südwestlich des Geltungsbereiches, die Altentreptower Straße südöstlich. Westlich begrenzt die Miele das Plangebiet und im Norden das gewerblich genutzte Grundstück Altentreptower Straße 3. Das Plangebiet beinhaltet das Grundstück von Möbel + Küche Rommel (Altentreptower Straße 1).

Konkret handelt es sich um die Flurstücke 67/17 und 67/24, Flur 14, Gemeinde und Gemarkung Meldorf.

Der Vorhabenträger verspricht sich durch das Vorhaben eine Belebung des Möbelhauses und dessen Umgebung. Zudem liegt das Möbelhaus Rommel verkehrsgünstig an der Heider Straße (Bundesstraße 5) und stärkt gleichzeitig den Versorgungsstandort an der Heider Straße.

Die vorhandene Erschließungsinfrastruktur kann und soll weiterhin in der bestehenden Form von der Altentreptower Straße aus genutzt werden. Der Bäcker soll über einen eigenständigen Eingang verfügen.

Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes ist die Ansiedlung eines Bäckers mit angegliedertem Café mit Außensitzplätzen nach Einschätzung des Kreises Dithmarschen aktuell nicht zulässig. Um das Vorhaben zu realisieren, ist das bestehende Baurecht dahingehend zu ändern, dass neben der Nutzung als Möbel- und Einrichtungshaus auch ein Back-Shop mit angegliedertem Café zulässig ist.

3. Sonstiges


Die von dieser Änderung nicht berührten Festsetzungen und Darstellungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 gelten unverändert fort.

Die im Plangebiet vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen sind zu erhalten.

Der Flächeneigentümer erklärt sich durch einen städtebaulichen Vertrag zur Übernahme der Planungskosten. Kosten fallen für die Stadt nicht an.

Der der Satzung anliegende Vorhaben- und Erschließungsplan wird gemäß § 12 BauGB Bestandteil der vorhabenbezogenen 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26.

Meldorf, den 06.09.2019



(Bürgermeisterin)

Stadt Meldorf

(Kreis Dithmarschen)

Vorhabenbezogene 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26

für das Teilgebiet

„an der Heider Straße (B 5) zwischen Miele und Altentreptower Straße (Möbelhaus Rommel)“

(aufgestellt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB)

Bearbeitungsstand: § 10 BauGB, 04.02.2019

Satzung

Auftraggeber

Rommel & Sohn GmbH & Co. KG
über das Amt Mitteldithmarschen
Hindenburgstraße 18, 25704 Meldorf

Auftragnehmer

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

Stadt Meldorf

(Kreis Dithmarschen)

Vorhabenbezogene 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26

für das Teilgebiet

„an der Heider Straße (B 5) zwischen Miele und Altentreptower Straße (Möbelhaus Rommel)“

Satzung

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 29.04.2019 folgende Satzung über die vorhabenbezogene 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 für das Teilgebiet „an der Heider Straße (B 5) zwischen Miele und Altentreptower Straße (Möbelhaus Rommel)“, bestehend aus der Änderung des Textes (Teil B), erlassen:

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der vorhabenbezogenen 3. Änderung umfasst den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26. Das Plangebiet liegt zentral im Stadtgebiet der Stadt Meldorf, an der Heider Straße (B 5) zwischen Miele und Altentreptower Straße.

Der Geltungsbereich der vorhabenbezogenen 3. Änderung umfasst die Flurstücke 67/17 und 67/24, Flur 14, Gemeinde und Gemarkung Meldorf. Ein Lageplan des Geltungsbereiches liegt als Anlage 1 bei. Anlage 1 ist Bestandteil der Satzung. Gemäß § 12 (3) Satz 1 BauGB ist der Vorhaben- und Erschließungsplan ebenfalls Bestandteil der Satzung.

Der Text (Teil B) des Bebauungsplans Nr. 26 wird für obigen Geltungsbereich in den folgenden Punkten geändert:

Text (Teil B)

(Es gilt die BauNVO von 1990 / 2017)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 11 (3) Nr. 2 BauNVO, § 16 (2) Nr. 2 BauNVO)

Sondergebiet -SO-

- Großflächiger Einzelhandelsbetrieb-
- Möbel- und Einrichtungshaus-

Zulässig sind

- Großflächiger Einzelhandelsbetrieb -Möbel- und Einrichtungshaus- mit einer Verkaufsfläche von maximal 4.300 m² einschließlich zugehöriger Geschäfts-, Büro- und Sanitärräume.
- Zugehörige Lagerflächen bis zu einer Größe von 1.400 m².
- Backshop mit Café mit einer Größe von bis 200 m² unter Anrechnung auf die maximal zulässige Verkaufsfläche von 4.300 m² für den großflächigen Einzelhandelsbetrieb -Möbel- und Einrichtungshaus-.

HINWEIS:

Alle übrigen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 der Stadt Meldorf gelten unverändert fort.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bau- und Umweltausschusses vom 04.09.2018.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Aushang an der Bekanntmachungstafel der Stadt in der Zeit vom 22.10.2018 bis 30.10.2018. Ergänzend erfolgte die Veröffentlichung am 22.10.2018 durch Bereitstellung auf der Internetseite des Amtes Mitteldithmarschen unter der Adresse www.mitteldithmarschen.de.
2. Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) Satz 1 BauGB wurde gemäß § 13 (2) Nr. 1 BauGB abgesehen. Von der Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB wurde gemäß § 13 (2) Nr. 1 BauGB abgesehen.
3. Der Bau- und Umweltausschuss hat am 13.11.2018 den Entwurf der vorhabenbezogenen 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 26.11.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
5. Der Entwurf der vorhabenbezogenen 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26, bestehend aus der Änderung des Textes (Teil B) sowie die Begründung haben in der

Zeit vom 17.12.2018 bis 21.01.2019 zu folgenden Zeiten: Montag, Dienstag und Freitag von 08:00 Uhr bis 12:00 Uhr sowie Donnerstag von 07:00 Uhr bis 12:00 Uhr und von 13:00 Uhr bis 17:00 Uhr nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, vom 29.11.2018 bis 07.12.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 (2) BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.mitteldithmarschen.de ins Internet eingestellt. Es wurde darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

6. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 29.04.2019 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
7. Die Stadtvertretung hat die vorhabenbezogene 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26, bestehend aus der Änderung des Textes (Teil B) sowie die Begründung, am 29.04.2019 als Satzung beschlossen und die Begründung durch ~~(einfachen)~~ Beschluss gebilligt.

Meldorf, den 12.08.2019



 Bürgermeisterin

8. Die Satzung über die vorhabenbezogene 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26, bestehend aus der Änderung des Textes (Teil B) sowie die Begründung, wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Meldorf, den 12.08.2019



 Bürgermeisterin

9. Der Beschluss über die vorhabenbezogene 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind vom 20.08.2019 bis 28.08.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit einer Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 (3) GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 28.08.2019 in Kraft getreten.

Meldorf, den 06.09.2019



 Bürgermeisterin

Anlage 1: Festlegung des Geltungsbereiches

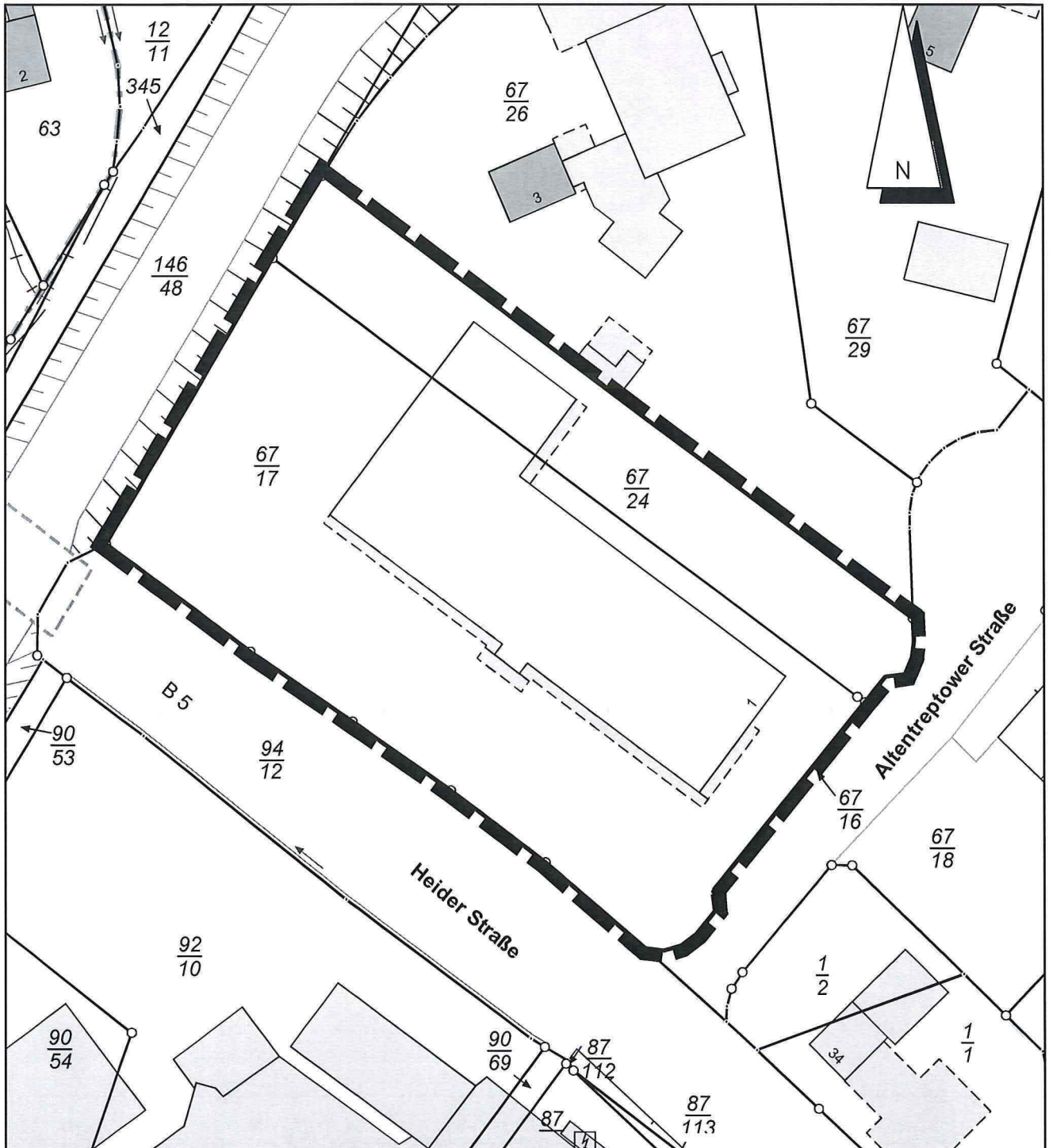
Anlage 2: Vorhaben- und Erschließungsplan

Stadt Meldorf

Anlage 1 zur vorhabenbezogenen 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 für das Teilgebiet "an der Heider Straße (B 5) zwischen Miele und Altentreptower Straße (Möbelhaus Rommel)"

Festlegung des Geltungsbereiches

Maßstab 1:1.000



Stand: 17.10.2018

Dithmarsenpark 50
25767 Albersdorf
Tel. 04835 - 97 838 00
Fax 04835 - 97 838 02

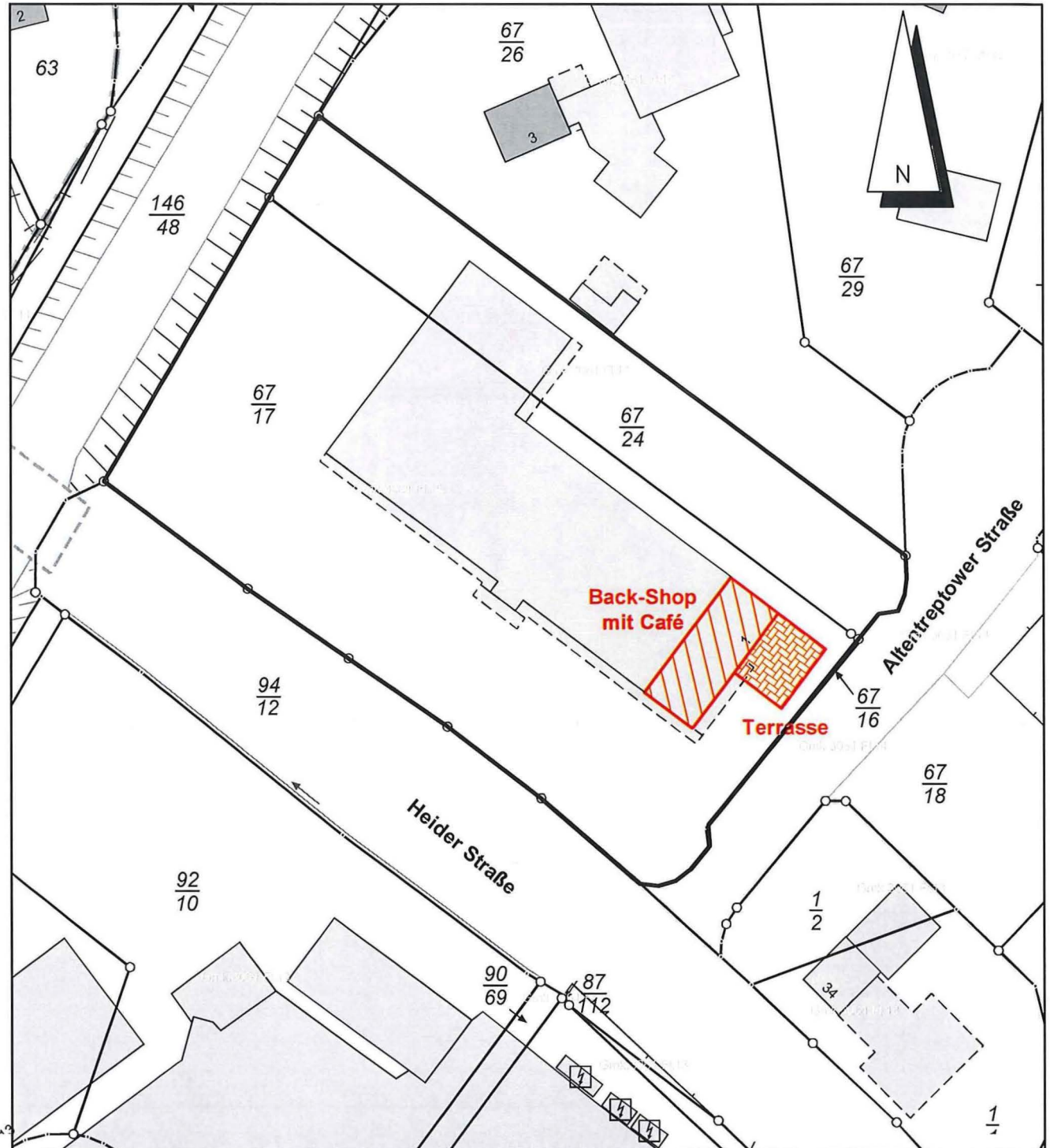
Planungsbüro
Philipp 

Stadt Meldorf

Anlage 2 zur vorhabenbezogenen 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 für das Teilgebiet "an der Heider Straße (B 5) zwischen Miele und Altentreptower Straße (Möbelhaus Rommel)"

Vorhaben- und Erschließungsplan

Maßstab 1:1.000



Stand: 23.03.2018

Dithmarsenpark 50
25767 Albersdorf
Tel. 04835 - 97 838 00
Fax 04835 - 97 838 02

Planungsbüro
Philipp

