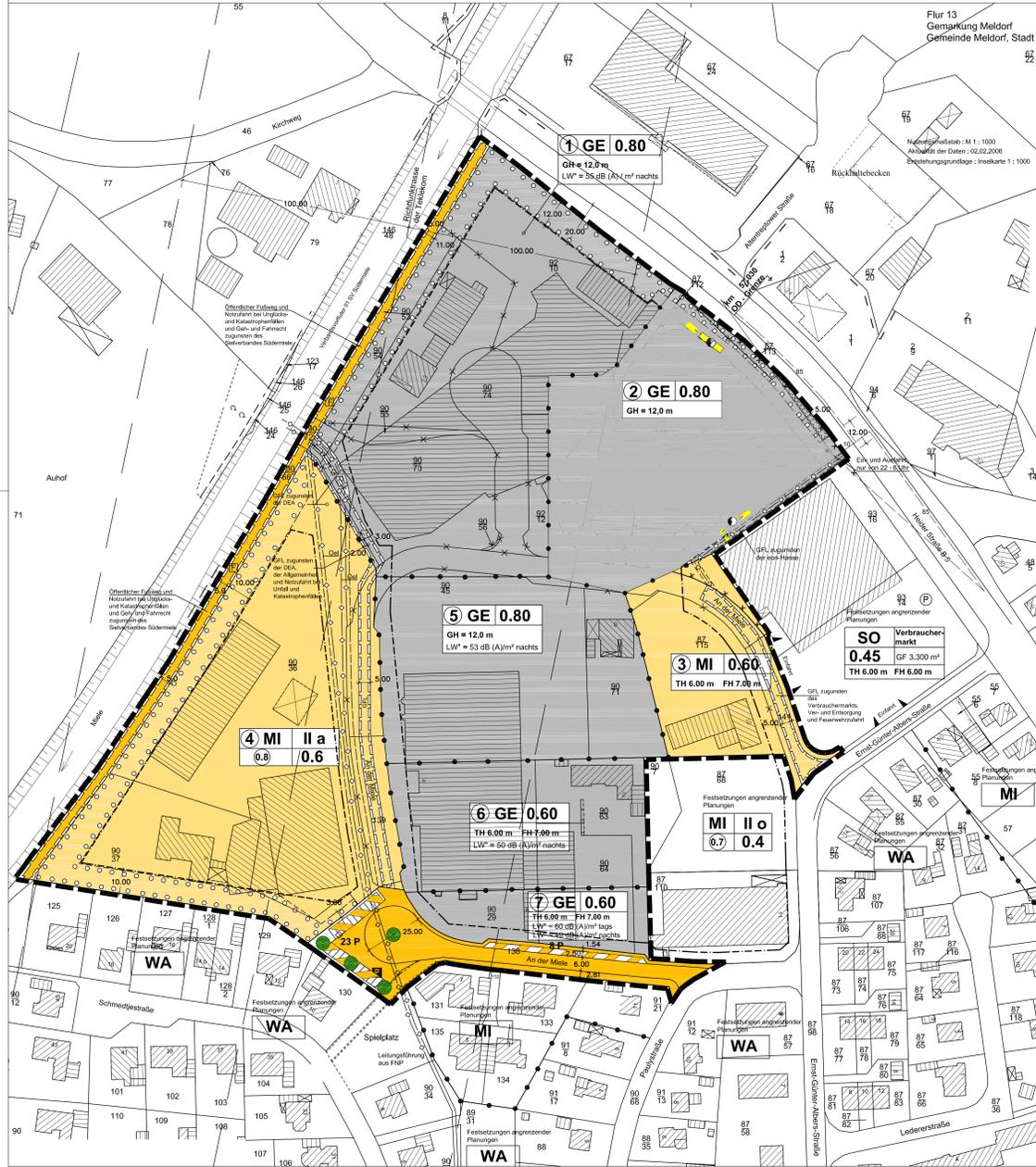


Satzung der Stadt Meldorf über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47
"Gewerbe an der Miele" für das Gebiet südwestlich der Heider Straße und östlich der Miele
Planzeichnung Teil A
Es gilt die Baunutzungsverordnung von 1990



Planzeichenerklärung gemäß Planzeichenerverordnung (PlanzVO 1990)

I. Festsetzungen (Anordnungen normativen Inhalts)	gemäß Planzeichenerverordnung (PlanzVO 1990)
1. Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 6 BauNVO
MI Mischgebiete	§ 6 BauNVO
GE Gewerbegebiete	§ 8 BauNVO
2. Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
GRZ Geschossflächenzahl z. B. 0,80	§ 16 u. 17 BauNVO
GRZ Grundflächenzahl z. B. 0,60	§ 16 u. 17 BauNVO
GH max. Gebäudehöhe z.B. 12,0 m, Maß zwischen OK Fertigfußboden EG und Schnittpunkt zwischen Außenwandfläche und OK Dachrandbegrenzung	§ 16 Abs. 2 BauNVO
II Zahl der Vollgeschosse	§ 16 u. 17 BauNVO
3. Bauweise, Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
o offene Bauweise	§ 22 BauNVO
a abweichende Bauweise	§ 22 BauNVO
--- Baugrenze	§ 23 BauNVO
6. Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
--- Straßenverkehrsfläche	
--- Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
F Fußweg	
P Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
P Öffentliche Parkfläche	
7. Flächen für Versorgungsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
--- Elektrizität	
--- Hauptversorgungsleitungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
--- Elektroleitung 20kV, unterirdisch	
--- Leitung der DEA, unterirdisch	
13. Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
--- Umrangung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	
--- Anpflanzen von Bäumen	
15. Sonstige Planzeichen	
--- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
--- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	
LW* = 55 dB(A)/m² = max. zulässiger flächenbezogener Schalleistungspegel	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 4 BauNVO
--- Umrangung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
--- Sichtdreieck	
--- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 16 Abs. 5 BauNVO
--- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
II. Darstellung ohne Normcharakter	
--- Grundstücksgrenze	
--- Künftig fortfallende Grundstücksgrenze	
--- Flurstücknummern	
--- Gebäude vorhanden	
--- Künftig fortfallende Gebäude	
--- Blocknummer	
--- Maßangabe in Meter	
III. Nachrichtliche Übernahme	§ 9 Abs. 6 BauGB
--- Richtfunktrasse mit Schutzbereich je 100 m beidseitig der Sichtlinie, max. zulässige Bauhöhe 32 m 0 NN	
IV. Kennzeichnungen	§ 9 Abs. 5 BauGB
--- Umrangung von Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind - Altdeponie -	§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) wird nach der Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 "Gewerbe an der Miele" für das Gebiet östlich der Miele und südwestlich der Heider Straße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

Text Teil B

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Mischgebiete - § 6 BauNVO
MI - Geltungsbereich Baublock 3 und 4
Die in Mischgebieten allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe gem. § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO werden zur ausnahmsweise zugelassen (§ 1 Abs. 9 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO), die allgemein zulässigen Vergnügungsgaststätten gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO werden nicht zugelassen (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
Die ausnahmsweise zulässige Nutzung Vergnügungsgaststätten nach § 6 Abs. 3 BauNVO wird nicht zugelassen (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
 - Gewerbegebiete - § 8 BauNVO
GE - Geltungsbereich Baublock 1, 2, 5, 6 und 7
Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete GE ist die nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Art von Nutzungen Nr. 3 "Einzelhandelsbetriebe" sowie alle Arten von "Einzelhandelsbetriebe" nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
Die ausnahmsweise zulässige Nutzung Vergnügungsgaststätten nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO wird nicht zugelassen (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
 - Nutzungseinschränkung - Schallschutz
 - Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes im Baublock 1 darf kein Betrieb und sonstige Anlage betrieben werden, die
- in der Nacht von 22.00 - 6.00 Uhr in den Teilflächen den flächenbezogenen Schalleistungspegel von LW* = 55 dB (A)/m² überschreiten (§ 1 Abs. 4 BauNVO).
 - Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes Baublock 5 darf kein Betrieb und sonstige Anlage betrieben werden, die
- in der Nacht von 22.00 - 6.00 Uhr in den Teilflächen den flächenbezogenen Schalleistungspegel von LW* = 53 dB (A)/m² überschreiten (§ 1 Abs. 4 BauNVO).
 - Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes Baublock 6 darf kein Betrieb und sonstige Anlage betrieben werden, die
- in der Nacht von 22.00 - 6.00 Uhr in den Teilflächen den flächenbezogenen Schalleistungspegel von LW* = 50 dB (A)/m² überschreiten (§ 1 Abs. 4 BauNVO).
 - Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes Baublock 7 darf kein Betrieb und sonstige Anlage betrieben werden, die
a. am Tage von 6.00 - 22.00 Uhr in den Teilflächen den flächenbezogenen Schalleistungspegel von LW* = 60 dB (A)/m²
b. in der Nacht von 22.00 - 6.00 Uhr in den Teilflächen den flächenbezogenen Schalleistungspegel von LW* = 48 dB (A)/m² überschreiten (§ 1 Abs. 4 BauNVO).
- Höhenlage der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)
 - Die Oberkanten der fertigen Erdgeschosfußböden werden für sämtliche Baugrundstücke mit max. 0,30 m über der mittleren Höhenlage des jeweils zugehörigen Gehwegs an der "Heider Straße" und an der Straße "An der Miele" festgesetzt.
 - Die maximale Gebäudehöhen im Baublock 1, 2 und 3 betragen 12,00 m als Maß zwischen OK Erdgeschosfußböden und den Schnittpunkten zwischen Außenwandflächen und OK Dachrandbegrenzungen.
 - Die maximalen Trauf- und Firsthöhen im Baublock 5, 6 und 7 werden ermittelt aus der Höhenifferenz zwischen den Schnittpunkten der Außenwandflächen mit den äußeren Flächen der Dacheindeckung am jeweiligen Bezugspunkt zur Oberkante der mittleren Straßenhöhe. Die maximale Traufhöhe beträgt 6,00 m, die maximale Firsthöhe beträgt 7,00 m.
Ausnahmen:
Für Schornsteine und Abfuhranlagen sind ausnahmsweise eine Höhe von bis zu 5,00 m über der festgesetzten Gebäudehöhe zulässig.
- Gebäudegliederung** (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 92 LBO)
Gebäude, die länger als 20 m sind, müssen durch einen vertikalen durchgehenden Gebäudevor- oder rücksprung von mind. 25 cm gegliedert werden.
- Ausfahrten** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Von den Baugrundstücken der Baublöcke 1 und 2 dürfen keine Zugänge oder Zufahrten zur Heider Straße - B 5 - angelegt werden.
Ausnahme: Im Baublock 2 ist im süd-östlichen Bereich eine 12,00 m breite Zufahrt vorgesehen, die in der Zeit von 22 - 6 Uhr benutzt werden darf.
- Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
Zum Ausgleich des Eingriffs in das Schutzzut Boden werden außerhalb des Planbereiches in der Gemeinde Meldorf, Gemarkung Meldorf, Flur 4, Flurstücke 107 und 108 ca. 2.250 m² zur Verfügung gestellt.
Die Flächen werden als extensive Weide mit höchstens 2 GVE/ha vom 30. Mai bis zum 31. Oktober genutzt.
Diese Festlegung ist im Grundbuch einzutragen.

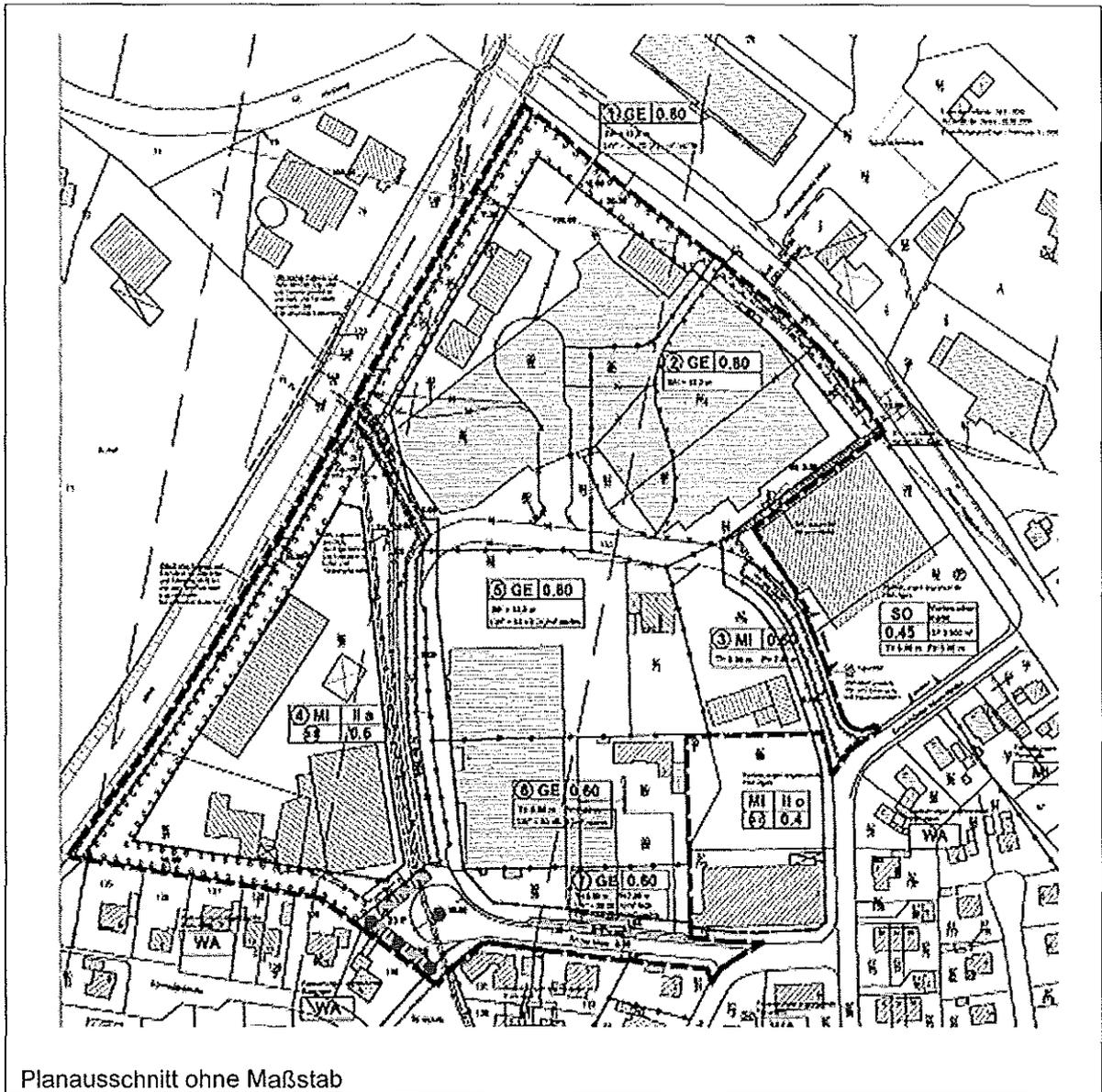
Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses vom 02.03.2005. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im amtlichen Bekanntmachungsblatt am 16.03.2005 erfolgt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 12.05.2005 und in den darauffolgenden 2 Wochen durchgeführt.
- Die vorgezogene Behördenbeteiligung und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, wurde am 12.05.2005 durchgeführt.
- Der Bauausschuss hat am 21.06.2005 die 2. Änderung des Entwurfs des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur 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 29.08.2005 bis zum 30.09.2005 Mo - Fr 8.00 - 12.00 Uhr und Do 14.00 - 16.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 17.08.2005 im amtlichen Bekanntmachungsblatt ortsüblich bekanntgemacht.
Meldorf, den
- Der Bürgermeister -
- Der katastermäßige Bestand am sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Meldorf, den
Leiter des Katasteramtes
- Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 06.10.2005 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
Meldorf, den
- Der Bürgermeister -
- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Es wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz 2 und 3 LV.m. § 13 Nr. 2 BauGB durchgeführt.
Meldorf, den
- Der Bürgermeister -
- Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 06.10.2005 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
Meldorf, den
- Der Bürgermeister -
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.
Meldorf, den
- Der Bürgermeister -
- Der Beschluss des Bebauungsplanes 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 am ortsüblich bekanntgemacht 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
- Der Bürgermeister -

Satzung der Stadt Meldorf über den Bebauungsplanes Nr. 47

2. Änderung
"Gewerbe an der Miele"
für das Gebiet östlich der Miele und südwestlich der Heider Straße

Planverfasser Klaus Kunert Architekt - Stadtplaner
 Feldschmiedekamp 33 25524 Itzehoe
 Tel. 04821 / 604620 Fax. / 604629



Begründung zur Satzung der Stadt Meldorf Bebauungsplan Nr. 47 - 2. Änderung

„Gewerbegebiet an der Miele“

für das Gebiet südwestlich der Heider Straße und östlich der Miele

<p>Planverfasser</p> <p>Klaus Kunert Architekt + Stadtplaner Feldschmiedekamp 33 - 25524 Itzehoe Tel. 04821 / 6046-0 Fax / 6046-29</p>	<p>Planstand:</p> <p>Satzung</p>
--	---

Gliederung

1	Rechtsgrundlagen	4
2	Erfordernis und Ergebnis der Planaufstellung.....	4
3	Umweltbericht.....	5
3.1	Einleitung	5
3.1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes	5
3.1.2	Ziele des Umweltschutzes	6
3.2	Umweltauswirkungen - Bestandsaufnahme und Bewertung.....	6
3.2.1	Schutzgut Mensch § 1 Abs. 7a BauGB, § 1 Abs. 7c BauGB, § 1 Abs. 7e BauGB	6
3.2.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen § 1 Abs. 7a BauGB, § 1 Abs. 7b BauGB	8
3.2.3	Schutzgut Luft und Klima § 1 Abs. 7a BauGB.....	9
3.2.4	Schutzgut Landschaft § 1 Abs. 7a BauGB	9
3.2.5	Schutzgut Boden § 1 Abs. 7a BauGB	10
3.2.6	Schutzgut Wasser § 1 Abs. 7a BauGB.....	10
3.2.7	Schutzgüter Kultur und sonstige Sachgüter § 1 Abs. 7d BauGB	11
3.2.8	Wechselwirkungen unterschiedlicher Kulturgüter	11
3.3	Umweltauswirkungen - Prognose	12
3.3.1	Entwicklung des Gebietes bei plangemäßer Durchführung	12
3.3.2	Entwicklung des Gebietes bei Nichtdurchführung der Planung	12
3.4	Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich	12
3.4.1	Schutzgut Mensch	12
3.4.2	Schutzgut Boden	13
3.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	13
3.6	Zusätzlich Angaben	13
3.6.1	Verwendete Unterlagen und Verfahren	13
3.6.2	Monitoring nach § 4 c BauGB.....	14
3.7	Zusammenfassung	14
4	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Einfügung in andere angrenzende Planungen	16
5	Lage des Plangebietes	16
6	Städtebauliche Maßnahmen.....	16
6.1	Planbereich Baublock 1	16
6.2	Planbereich Baublöcke 1 und 5.....	16
6.3	Planbereich Baublock 5.....	17
6.4	Planbereich Baublock 5.....	17
6.5	Planbereich Baublock 4 und 5.....	17
6.6	Planbereich Baublock 4 und 1.....	17
6.7	Planbereich südlich Baublock 7.....	18
6.8	Planbereich Baublock 2 und 3.....	18
6.9	Planbereich Baublock 2.....	18
6.10	Nutzungseinschränkung – Schallschutz.....	19

7	Erschließung	20
7.1	Fahrverkehr	20
7.2	Ruhender Verkehr – Stellplätze.....	20
7.3	Ruhender Verkehr - öffentliche Parkplätze	21
8	Ver- und Entsorgungsmaßnahmen	21
8.1	Elektrische Energie.....	22
8.2	Wasserversorgung.....	22
8.3	Abwasserbeseitigung.....	22
8.4	Müllbeseitigung und Wertstoffsammlung.....	22
8.5	Fernmeldeeinrichtungen.....	22
8.6	Gasversorgung	22
9	Maßnahmen der Landschaftspflege – Eingriffs - Ausgleichsregelung	23
9.1	Gebot der Vermeidung von Eingriffen in den Natur- und Landschaftsraum	23
9.2	Gebot der Minimierung von unvermeidlichen Eingriffen in den Natur- und Landschaftsraum	23
9.3	Ausgleich unvermeidbarer Eingriffe.....	23
9.3.1	Allgemeines	23
9.3.2	Unvermeidliche Eingriffe in gesetzlich geschützte Biotop und deren Ersatzregelung	23
9.3.3	Eingriffe und Ausgleichsregelungen in das Schutzgut Wasser.....	23
9.3.4	Unvermeidliche Eingriffe und Ausgleichsregelungen in das Schutzgut Boden.....	24
9.3.5	Eingriffe und Ausgleichsregelungen in die Schutzgüter Klima und Luft.....	25
9.3.6	Eingriffe und Ausgleichsregelungen in die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften.....	25
9.3.7	Eingriffe und Ausgleichsregelungen in die Schutzgüter Landschaftsbild und Erholung	25
10	Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	25
11	Flächenbilanz	26
12	Kosten der Erschließung	26
13	Abschließende Anmerkung	26

1 Rechtsgrundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage des **Baugesetzbuches** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), geändert am 5. Mai 2004 (BGBl. I S. 718), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom **24. Juni 2004** (BGBl. S. 1359) nach der **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung vom **23. Januar 1990** (BGBl. I S. 127) und nach § 92 der **Landesbauordnung** vom **10. Januar 2000**.

2 Erfordernis und Ergebnis der Planaufstellung

In der Stadt Meldorf besteht ein Bedarf an Gewerbegebietsflächen, die den aktuellen **Entwicklungsbedürfnissen** im produzierenden Gewerbe in bestimmten Bereichen gerecht werden.

Der Bauausschuss der Stadt Meldorf hat am **2. März 2005** die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Gewerbe an der Miele“ für das Gebiet südwestlich der Heider Straße und östlich der Miele mit dem Ziel beschlossen, Flächen für eine bedarfsgerechte Gewerbegebietsentwicklung festzusetzen.

Hierfür wurden verschiedene mögliche Standorte im Gebiet der Stadt Meldorf unter Einbeziehung und Abwägung aller relevanten Belange nach § 1 Abs. 5 und § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB überprüft.

Aus Sicht der Stadt Meldorf sind - nach Abwägung aller Belange - innerhalb des B-Planes Nr.47 die Flächen die **geeignetsten Standorte** für die Umsetzung der **städtebaulichen Ziele** der Stadt.

3 Umweltbericht

Nach § 2 Abs. 4 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes besonders zu berücksichtigen. Es sollen dabei die voraussichtlichen **erheblichen Umweltauswirkungen** ermittelt werden und in einem **Umweltbericht** beschrieben und bewertet werden. Die Anlagen zum Baugesetzbuch sind dabei anzuwenden.

Die Stadt Meldorf legt im Verfahren fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bebauungsplans **angemessen** verlangt werden kann.

3.1 Einleitung

3.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Die Stadt Meldorf hat das Ziel, die gewerbliche Entwicklung im Rahmen ihrer Möglichkeiten zu fördern und die planungsrechtlichen Voraussetzungen in Abwägung aller damit zusammenhängenden und betroffenen Belange zu schaffen.

Der Bebauungsplan Nr. 47 umfasst als Bebauungsplan einen Bereich, der als Gewerbegebiet ein qualifizierter Standort für die gewerbliche Entwicklung im innenstadtnahen Bereich darstellt. Er regelt in seiner jetzigen Fassung die bauliche Entwicklung im Norden der Stadt, südwestlich der Bundesstrasse 5, südöstlich des Flusslaufes der Südermiele und nördlich des angrenzenden Wohngebietes An der Miele, Paulystrasse und Ernst-Günter-Albers-Strasse.

Der zentrale Bereich des Plangebietes ist als Gewerbegebiet festgesetzt, zu den jeweiligen angrenzenden Bereichen sind Mischgebiete und ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Verbrauchermarkt“ festgesetzt. Die Gebietserschließung erfolgt über den geschlossenen Straßenring „An der Miele“, der seine Anbindung an den überörtlichen Verkehr der B 5 über die Gebietserschließung Ernst-Günter-Albers-Strasse erhält.

Die gewerblichen Nutzungen innerhalb des Planbereiches werden im wesentlichen bestimmt durch die Firma Evers-Druck GmbH im nördlichen und zentralen Bereich der Gewerbegebietsfestsetzungen und durch den Baustoffhandel der Firma Nilsson im westlichen Plangebiet innerhalb der Mischgebietsfestsetzungen.

Das bisher durch eine Zahl kleinerer Gewerbebetriebe heterogen gemischte Gewerbegebiet entwickelt sich durch die Ausdehnung und Flächenübernahme des Gewerbebetriebes Evers-Druck GmbH zu einem stärker homogenen Nutzungskern. Die Druckerei hat sich an dieser Stelle in der vergangenen Zeit angesiedelt und in den letzten Jahren außerordentlich stark entwickelt. Der Betrieb gehört mit über 300 Arbeitsplätzen zu den bedeutendsten Unternehmen der Region und der Stadt Meldorf.

Der Bebauungsplan soll in der jetzigen **2. Änderung** in folgenden wesentlichen Bereichen neu festgesetzt werden:

- **Überbaumungsmöglichkeit** der ringförmigen Erschließungsstrasse im nördlichen Teilbereich durch Aufhebung der öffentlichen Straßengrundstücke und Neuausweisung als Gewerbegebietsflächen bzw. Mischgebietsflächen,
- Erweiterung der **Bebauungsmöglichkeiten** in den nördlichen und mittleren Gewerbegebietsflächen von bisher GRZ 0.60 auf neu **GRZ 0.80**,
- Erweiterung der **Bebauungsmöglichkeiten** in den westlichen Mischgebietsflächen von bisher GRZ 0.40 auf neu **GRZ 0.60**
- Die Erweiterung der **Gebäudehöhen** in Teilbereichen bis zu **12 m**,
- Die Schaffung einer zusätzlichen **Grundstückzufahrt** im Norden des Plangebietes von der Bundesstrasse 5 in das Gewerbegebiet.

Die Erweiterung der Gewerbegebietsfläche nach Süden erfolgt über den Straßenraum in den bereits bebauten Gewerbegebietsbereich südlich der Ringerschließung „An der Miele“. Durch die Druckerei werden bereits bebaute Grundstücke aufgekauft, umgenutzt oder neu bebaut.

Vorhandene Erschließungsanlagen im jetzigen Straßenkörper werden nach technischen Erfordernissen in Abstimmung mit den Anlagenträgern überbaut oder rückgebaut.

Alle Bodenflächen im Planbereich sind durch bauliche Anlagen und Erschließungsflächen im Wesentlichen überbaut bzw. durch befestigte Verkehrsflächen versiegelt.

3.1.2 Ziele des Umweltschutzes

3.1.2.1 Sparsamer und schonender Umgang mit dem Boden

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes ist die Neuordnung der baulichen Entwicklung nach den aktuellen städtebaulichen Zielen der Stadt Meldorf. Es sollen durch die Planung mit entsprechenden Festsetzungen innerhalb des Plangebietes und in der Wirkung zu den umgebenden Bereichen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erreicht werden.

Mit der Intensivierung der Nutzung an dieser Stelle sollen die bereits ausgebauten und erschlossenen Flächen und Infrastruktureinrichtungen der Stadt genutzt werden, um den Eingriff an anderer Stelle zu vermeiden. Dadurch wird der Forderung des BauGB in § 1 a Abs. 2 Satz 1 entsprochen:

„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen und andere Maßnahmen zur Innenstadtentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“

3.1.2.2 Schutzvorkehrungen gegen Immissionen

Durch die Planänderung konzentrieren sich die Hauptimmissionen aus der Produktion und dem Verkehr des Betriebes auf den zentralen Bereich des Plangebietes. Sie wenden sich ab von den umgebenden stärker von Wohnnutzungen geprägten Bereichen. Hieraus entsteht aus der Gliederung des Gebietes ein planerischer Immissionsschutz, der durch zusätzliche maximale Immissionswerte für den Schall quantifiziert wird. Neben der Immissionsuntersuchung werden keine weiteren Fachgesetze zu untersuchen sein. Verordnungen und Satzungen kommen in diesem Zusammenhang ebenfalls nicht zum tragen.

3.1.2.3 Zusammenfassung

Ziele des Umweltschutzes sind die

- Vermeidung von weiteren Eingriffen in den bisher ungestörten freien Natur- und Landschaftsraum an anderer Stelle der Stadt Meldorf durch notwendige Bau- und Erschließungsmaßnahmen,
- die Vermeidung von weiterem Kfz-Verkehr an anderer Stelle,
- die Reduzierung von belastendem Kfz-Verkehr in den Nachtstunden innerhalb des Plangebietes durch Veränderung und Verlagerung der Haupteerschließungsbereiche,
- Festsetzung der zulässigen Immissionen aus und innerhalb des Plangebietes durch entsprechende Werte.

3.2 Umweltauswirkungen - Bestandsaufnahme und Bewertung

3.2.1 Schutzgut Mensch § 1 Abs. 7a BauGB, § 1 Abs. 7c BauGB, § 1 Abs. 7e BauGB

3.2.1.1 Beeinträchtigung durch allgemeinen Verkehrslärm

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 werden keine Veränderungen des allgemeinen Verkehrs erfolgen. Die Veränderungen des Verkehrs beziehen sich lediglich auf den betriebsbedingten Verkehr, der im Nachfolgenden untersucht wird.

3.2.1.2 Beeinträchtigung durch Betriebslärm – Firma Evers-Druck

Innerhalb des Plangebietes entsteht im Rahmen der gewerblichen Nutzungen der Druckerei erheblicher Betriebslärm, der im Gebiet selbst aber auch nach außen in die umgebenden Bereiche hineinwirkt. Zum **Betriebslärmimmission** zählt auch der Verkehrslärm, der durch den Betrieb wie An- und Abfuhr entsteht und damit in einem Zusammenhang gebracht werden kann. Diese Lärmentwicklung ist nach der **TA – Lärm** (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm, 6. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz vom 26. August 1998) zu beurteilen.

Die vorhandene Nutzung des Druckereibetriebes wirkt aus dem Betriebslärm in 3 Bereichen auf das Gebiet

- Lärm durch die Produktion innerhalb der geschlossenen Betriebsräume
- Lärm durch technische Infrastruktur außerhalb der Betriebsräume (Lüftung, Kühlung, u.a.)
- Lärm durch Verkehr auf dem Betriebsgelände am Tag und in der Nacht.

Der Lärm durch die Produktion **innerhalb** der geschlossenen Betriebsräume setzt sich nicht nach außen fort. Durch entsprechende Schutzeinrichtungen der Arbeitsplätze sind die Lärmwerte bereits so weit reduziert, dass über die geschlossenen Gebäudeaußenwände und die Dächer keine erheblichen Immissionen das Plangebiet belasten. Die Werte der TA-Lärm für schutzbedürftige Räume werden nach DIN 4109 (Ausgabe November 1989) unabhängig vom Gebietscharakter tags 35 dB(A) und nachts 25 dB(A) eingehalten.

Der Lärm durch **technische Einrichtungen** außerhalb der Betriebsräume wie Lüftungs- und Kühlanlagen sind durch technische Maßnahmen wie Kapselungen auf Werte zu bringen, der im Rahmen der TA-Lärm für Gewerbegebiete liegen.

Der Verkehrslärm auf dem Betriebsgelände am Tag und in der Nacht setzt sich innerhalb des Plangebietes und in die angrenzenden Bereich fort. Der Betrieb arbeitet in der Regel in 3 Schichten wird tags und nachts durch Fahrzeuge angefahren. Nach der Planänderung konzentriert sich der LKW-Verkehr auf den Nordteil des Plangebietes und das Betriebszentrum zugunsten der im Osten und Süden angrenzenden Wohn- und Mischgebietsflächen. Die belastende Umfahrt über die Erschließungsschleife „An der Miele“ wird für den LKW-Verkehr der Druckerei aufgehoben. Dadurch erfolgt eine Entlastung des angrenzenden Wohngebietes Paulystraße und Schmedtjestraße. Die Auswirkungen an die angrenzenden Wohngebiete an der Ernst-Günter-Albers-Straße werden sich nicht verändern.

Innerhalb des Betriebes befährt der LKW-Verkehr dafür eingerichtete Flächen. Diese Verkehrsflächen sind offen und wirken mit Lärmimmissionen in das Plangebiet und in die umgebenden Bereiche.

Durch die festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel sind die maximalen Werte begrenzt. Die Betreiber haben durch wirksame Maßnahmen eine Schallausbreitung soweit einzugrenzen, dass die Werte eingehalten werden und die Umgebung nicht störend beeinflusst wird.

Ein Teil des anfahrens Verkehrs wird über die neu im Norden von der Bundesstrasse B 5 zum Bau-block 2 festgesetzte Zufahrt zur Entlastung der angrenzenden Wohngebiete geleitet.

3.2.1.3 Beeinträchtigung durch Betriebslärm – Firma Nilsson

Innerhalb des Plangebietes entsteht im Rahmen des gewerblichen Anteils der Mischnutzung des Baustoffhandels **kein erheblicher Betriebslärm**, der im Gebiet selbst aber auch nach außen in die umgebenden Bereiche hineinwirkt.

Die vorhandene Nutzung des Baustoffhandels wirkt aus dem Betriebslärm in 3 Bereichen auf das Gebiet

- Lärm durch den Betrieb der offenen Lagerhaltung am Tag (6.00 bis 22.00)
- Lärm durch Verkehr auf dem Betriebsgelände am Tag.

Der Lärm durch den Betrieb beschränkt sich auf den Verkehr auf dem Betriebslande durch das Be- und Entladen von Fahrzeugen durch Gabelstapler und sonstige Kleingeräte. Der Betrieb beginnt in

der Regel um etwa 7.00 Uhr und endet gegen ca. 18.30 Uhr. Die Anlieferung durch LKW-Verkehr erfolgt in der Betriebszeit und führt im Süden des Plangebietes über die verbleibende öffentliche Strasse „An der Miele“. Die gängige Praxis zeigt, dass diese auch bislang schon Hauptzufahrtsstrecke für die Anfahrt war. Somit dürfte dieser Bereich keine zusätzliche Belastung erfahren. Die Auswirkungen werden im Rahmen des Lärmgutachtens ermittelt.

Aus der Nutzung des Betriebes Nilsson im Plangebiet wird der Fortbestand von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen nicht gefährdet.

3.2.1.4 Bewertung

Die Lärmimmissionen sind durch die vorhandenen und auch zukünftig zulässigen Nutzungen - insbesondere im Gewerbegebiet durch den Betrieb der Druckerei Evers - erheblicher Betriebslärm zu erwarten. Diese Lärmentwicklung ist nach der **TA – Lärm** (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm, 6. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz vom 26. August 1998) zu beurteilen. Die Überschreitung der Grenzwerte verlangt nach geeigneten Maßnahmen, die eine ungestörte Nachtruhe der Bewohner ermöglichen. Aufgrund der betrieblichen und örtlichen Gegebenheiten sind **passive Schallschutzmaßnahmen** auf dem Betriebsgelände durchführbar und zumutbar, die weiter durch entsprechende **Nutzungseinschränkungen** mit gestuften maximalen **Schalleistungspegel** gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse im Plangebiet und im angrenzenden Umfeld sicherstellen.

Die im Gutachten des TÜV-Norddeutschland („Schalltechnische Stellungnahme“ vom 22.05.1989 ermittelten und empfohlenen maximalen Schalleistungspegel für die betroffenen Baublöcke bleiben **weiterhin als Festsetzung bestehen** um den Fortbestand von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen zu sichern. Aus der Umgebung der Betriebe sind keine Belastungen bekannt, die Anlass zu einer Veränderung der festgesetzten Werte führen könnten.

Durch die Veränderungen in der Verkehrsführung und die technisch verbesserten Möglichkeiten des Schallschutzes aus dem Betrieb heraus werden die tatsächlichen Belastungen voraussichtlich weiter unter den Maximalwerten liegen.

3.2.1.5 Beeinträchtigung durch Abfallentsorgung im häuslichen Bereich

Im Plangebiet werden die Abfälle im häuslichen Bereich getrennt nach Wertstoffen und Restmüll gesammelt und satzungsgemäß durch den Kreis Dithmarschen entsorgt.

3.2.1.6 Beeinträchtigung durch Abfallentsorgung im gewerblichen Bereich

Im Plangebiet werden die Abfälle im gewerblichen Bereich nach den Auflagen der jeweiligen Betriebsstätte gesammelt und umweltverträglich entsorgt.

3.2.1.7 Bewertung

Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit durch ungeordnete Abfallentsorgung sind im Plangebiet nicht zu erwarten. Hieraus ergeben sich deshalb **keine erheblichen Umweltauswirkungen**.

3.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen § 1 Abs. 7a BauGB, § 1 Abs. 7b BauGB

3.2.2.1 Beeinträchtigung durch die Nutzungen

Das Plangebiet ist bereits in wesentlichen Teilen überbaut und auch durch seine Freiflächennutzungen und Verkehrsflächen sehr intensiv genutzt. In den Flächen befinden sich vereinzelt Flächen mit buschartigen Vegetationsinseln. Diese bieten buschbrütenden Singvögeln Lebens-, Nahrung und Vermehrungsraum. Weiter bestehen vereinzelt unterschiedlich großen Einzelbäume, die aber den Blockinnenräumen des Baugebietes keine prägende Wirkung geben.

Am westlichen Rand befindet sich entlang des Ufers des Verbandsgewässers **Südermiele** eine relativ flache Böschung begleitet von einem 5 m breiten Fußweg, der auch als Notzufahrt für Unfall- und Katastrophenfälle dient, und einem 10 m breiten Pflanz- und Grünstreifen zur Abpufferung der hieran anschließenden Gewerbe- und Mischnutzungen. Dieser Bereich ist stark durchgrünt und durch den geringen Nutzungsdruck für die Tier- und Pflanzenwelt sehr ungestört.

Im Nahbereich des Plangebietes befinden sich **keine FFH-Gebiete** und **Vogelschutzgebiete**, die durch die Nähe und die Planänderung bezogen auf die Umwelt betroffen sein könnten.

3.2.2.2 Bewertung

Die Planänderungen haben auf die genannten Schutzgüter **kein erheblichen Umweltauswirkungen** zur Folge. Alle Bereiche sind schon jetzt in gleicher Form den Einwirkung des Plangebietes mit seinen Festsetzungen bezüglich der Nutzungsformen (Gewerbe- und Mischgebiete) und anderer relevanter Festsetzungen wie Flächen für den ruhenden und fließenden Verkehr ausgesetzt.

Der Randstreifen entlang des Ufers der Südermiele wird von den Planänderungen nicht berührt und wird seinen Charakter als besonderen Lebensraum nicht verändern.

3.2.3 Schutzgut Luft und Klima § 1 Abs. 7a BauGB

3.2.3.1 Beeinträchtigung durch den Verkehr

Das Plangebiet wird durch die im Norden angrenzende stark befahrene Bundesstrasse 5 und durch die internen Erschließungsstraßen stark beeinflusst. Die vorhandene Kleinvegetation und die das Plangebiet umgebenden festgesetzten Pflanzstreifen gleichen die genannten Beeinträchtigten graduell aus. Die grundsätzliche Belastung ist jedoch durch kleinklimatische Maßnahmen im Plangebiet nicht beeinflussbar.

3.2.3.2 Beeinträchtigung durch gewerbliche Nutzungen

Gewerbliche Nutzungen belasten das Plangebiet nicht erheblich. Produktionsbedingte Stäube und eventuelle Geruchsbelastungen werden durch entsprechende Filter am Austreten in die Umgebungsluft gehindert.

3.2.3.3 Bewertung

Die Planänderungen haben auf die genannten Schutzgüter **keine erheblichen Umweltauswirkungen** zur Folge. Alle Bereiche sind schon jetzt in gleicher Form den Einwirkung des Plangebietes ausgesetzt.

3.2.4 Schutzgut Landschaft § 1 Abs. 7a BauGB

3.2.4.1 Beeinträchtigung durch weitere Bebauung

Das Plangebiet befindet sich am nord-westlichen Stadteingang im unmittelbaren Übergang zum freien Landschaftsraum. Der Bereich ist von großkronigen Bäumen im Bereich der Gewässerverläufe der Südermiele und des landwirtschaftlichen Gehöftes „Auhof“ geprägt. Von dieser Seite ist das Plangebiet praktisch nicht zu erkennen.

3.2.4.2 Bewertung

Die Planänderungen haben auf die genannten Schutzgüter **keine erheblichen Umweltauswirkungen** zur Folge. Die bauliche Entwicklung wird nur im Blockinnenbereich erweitert. Diese hat auf den Landschaftsraum durch die starke vorhandene Eingrünung und die festgesetzten Pflanzflächen im

Randbereich keinen Einfluss. Die durch die Planung teilweise veränderten Gebäudehöhen haben auf das Schutzgut Landschaft keine nachteiligen Veränderungen, zumal die Gebäudehöhen im Rahmen der 1. Änderung schon teilweise zulässig waren.

3.2.5 Schutzgut Boden § 1 Abs. 7a BauGB

3.2.5.1 Beeinträchtigung durch weitere Bebauung

Die naturräumliche Bodenstruktur ist geprägt durch den Wechsel des hier endenden Meldorfer Geestrückens mit dem von Osten in Richtung Westen / Nordsee sich weiträumig erstreckenden Mielebeckens mit moorigen Bereichen, die durch Sedimentablagerungen überdeckt sind. Der Boden ist oberflächennah nicht tragfähig. Bauliche Erweiterungen können nur mit Tiefgründungen durchgeführt werden. Die ursprüngliche Nutzung war landwirtschaftliches Grünland.

Das Plangebiet ist schon seit ca. 20 Jahren erschlossen und nicht mehr landwirtschaftlich genutzt.

Die bisher rechtskräftige Fassung des Bebauungsplanes hat keine Kennzeichnungen für Flächen vorgenommen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, da hier keine Erkenntnisse vorlagen.

Der Kreis Dithmarschen hat 1998 doch auf Erkenntnisse hingewiesen, die auf das Vorhandensein einer Altdeponiefläche im Baublock 2 und 3 schließen lassen. Aus diesem Grund übernimmt die 2. Änderung des Bebauungsplanes die Kennzeichnung der entsprechenden Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Der Kreis Dithmarschen hat veranlasst, dass die Fläche begutachtet und beprobt wurden. Das Ergebnis der Gefährdungsabschätzung stuft den Bereich mit 45 Punkten in die Stufe II ein. Die Beprobung und laufende Brunnenmessung der möglichen Grundwassergefährdung wurde 1989 eingestellt. Der Zustand der Altdeponiefläche ist nach Auskunft des Kreises Dithmarschen für die derzeitige und im Plan festgesetzte zukünftige Nutzung **unbedenklich**.

Das Plangebiet ist in wesentlichen Teilen im Rahmen der **Baugrenzen** und der bisher zulässigen Nutzungsmöglichkeiten – definiert durch die bisherige maximale Grundflächenzahl **GRZ** von 0.60 auf nunmehr 0.80 im GE-Bereich und von 0.40 auf nunmehr 0.60 im MI-Bereich – und die Möglichkeiten der Erweiterung nach § 19 Abs. 4 BauNVO um 50 % (bis max. 0.80) bebaut. Durch eine Erhöhung der Ausnutzung im Rahmen der Möglichkeiten der BauNVO ergibt sich ein Ausgleichsbedarf um das Maß der erhöhten GRZ.

3.2.5.2 Bewertung

Die Planänderungen haben auf die genannten Schutzgüter **geringfügige Umweltauswirkungen** zur Folge. Die bauliche Entwicklung führt in Teilbereichen zu einer weiteren Versiegelung bisher nicht – oder weniger intensiv genutzter Bereiche.

3.2.6 Schutzgut Wasser § 1 Abs. 7a BauGB

3.2.6.1 Beeinträchtigung durch intensivere Nutzungen

Das Plangebiet hat keine besondere Bedeutung als Bereich für das Grundwasseraufkommen und die Grundwasserneubildung. Im Nordwesten befindet sich der Verlauf des Gewässers Südermiele als Verbandsgewässer und Vorfluter.

Die Einflüsse durch die Planänderung auf das Wasserleitvermögen, das Grundwasseraufkommen und die Grundwasserneubildung sind durch die bereits vorhandenen baulichen Verhältnisse als gering einzustufen. Es sind weiter keine besonderen Empfindlichkeiten bezüglich der Sickerfähigkeit des Bodens oder besondere potentielle Beeinträchtigungen durch Stoffeinträge bekannt.

Das Gewässer Südermiele wird durch die Planänderung nicht beeinflusst.

Die vorhandenen Nutzungen haben im Rahmen der jeweiligen Betriebsgenehmigungen die einschlägigen Auflagen einzuhalten, soweit sie mit gefährdenden Stoffen arbeiten.

Abwässer werden der zentralen Kläranlage der Stadt Meldorf in geschlossenen Leitungen zugeführt, dort aufbereitet und entsorgt. Schädliche Stoffe können durch entsprechende Vorkehrungen aus den Betriebsstätten nicht in das Abwassernetz gelangen. Soweit hiermit gearbeitet wird, sind entsprechende betriebliche Vorkehrungen zu treffen.

3.2.6.2 Bewertung

Die Planänderungen haben auf die genannten Schutzgüter **keine erheblichen Umweltauswirkungen** zur Folge. Die bauliche Entwicklung führt in Teilbereichen zu einer weiteren Versiegelung bisher nicht – oder weniger intensiv genutzter Bereiche. Das anfallende Schmutz- und Oberflächenwasser wird wie bisher abgeleitet. Gefährdende Stoffe gelangen durch den Betrieb nicht ins Grundwasser oder in das Gewässer Südermiele.

3.2.7 Schutzgüter Kultur und sonstige Sachgüter § 1 Abs. 7d BauGB

3.2.7.1 Beeinträchtigung durch intensivere Nutzungen und Bebauungen

Unter Kultur- und sonstiges Sachgüter sind Güter zu verstehen, die einzelne Objekte oder Ensembles von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Denkmale darstellen und deren Nutzbarkeit und geschichtliche Bedeutung durch die Planfestsetzungen beeinflusst werden könnten. Hier ist insbesondere die um Meldorf herum bestehende Silhouette auf dem Dom zu erhalten.

Diese Einflüsse wurden bereits im Rahmen der ersten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 erörtert und abgewogen. Es wird in Bezug auf die höchst mögliche Bebauung keine Veränderung vorgenommen. Der Bereich der höchst möglichen Bebauung wird lediglich erweitert.

3.2.7.2 Bewertung

Die Planänderungen haben auf die genannten Schutzgüter **keine Umweltauswirkungen** zur Folge.

Das Plangebiet liegt außerhalb eines kulturhistorisch wertvoll besiedelten Bereiches oder wichtiger Einzeldenkmale. Die Stadtansicht aus weiter Ferne wird durch die Planfestsetzungen – auch bezüglich der Höhenfestsetzungen nicht beeinflusst, da die Gebäudeentwicklung insgesamt in wesentlichen Teilen schon jetzt möglich ist.

3.2.8 Wechselwirkungen unterschiedlicher Kulturgüter

Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den benannten Schutzgütern Menschen einerseits und Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima andererseits sowie Kultur- und Sachgütern sind in dem bereits weitgehend bebauten Planbereich **nicht zu erwarten**.

3.3 Umweltauswirkungen - Prognose

3.3.1 Entwicklung des Gebietes bei plangemäßer Durchführung

Das Plangebiet ist zum heutigen Stand bereits in einem intensiv genutzten Zustand. Die genannten städtebaulichen Ziele der Planänderungen führen nicht zu erheblichen Veränderungen des derzeitigen Umweltzustandes.

Bei der Realisierung der Planfestsetzungen kann die bestehende Situation von Natur und Landschaft im Wesentlichen erhalten bleiben. Durch die geplante Verkehrsführung und die Entmischung sowie der räumlichen Verlagerung des belastenden Verkehrs wird die bestehende **Lärmsituation** in den Nachtzeiten für die angrenzenden Wohn- und Mischgebiete deutlich verbessert.

3.3.2 Entwicklung des Gebietes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einem Verzicht auf die Durchführung der Planung – **Nullvariante** - müssten an anderer Stelle der Stadt Meldorf zusätzliche Flächen neu erschlossen werden, um eine betriebliche Entwicklung in einer vergleichbaren Art zu ermöglichen. Dieses ist jedoch nur eine theoretische Variante. Wegen der engen Verzahnung der funktionalen und technischen Abläufe an diesem Standort und der Ausnutzung der vorhandenen öffentlichen Infrastruktur ist die betriebliche Entwicklung nur an diesem Standort möglich. Die Erschließung anderer Standorte in Meldorf ist stadtwirtschaftlich ausgeschlossen. Der Betrieb müsste in der Folge Teile seiner Produktion aus Meldorf verlagern. Dieses hätte für die Region, der Stadt Meldorf, den Beschäftigten und den Betrieb nicht absehbare Folgen.

3.4 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich

Die in der Bauleitplanung erkennbaren Beeinträchtigungen der Umweltauswirkungen sind nach § 21 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu vermeiden, auszugleichen oder zu ersetzen. Die hierfür geeigneten Maßnahmen sind in den Bebauungsplan als Festsetzung zu übernehmen.

Aus den bisher vorgetragenen Auswirkungen auf die Umwelt und ihre Bestandteile ergeben sich hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen Anforderungen aufgrund der **erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen** in folgenden Teilbereichen:

- Berücksichtigungen der **Lärmimmissionen** aus den gewerblichen Betrieben und den damit verbundenen Verkehrsbelastungen für das Schutzgut **Mensch**
- Ausgleich der erhöhten Eingriffe in das Schutzgut **Boden**.

3.4.1 Schutzgut Mensch

Zur Sicherung von gesunden Arbeits- und Wohnverhältnissen innerhalb des Plangebietes und in den angrenzenden Wohn- und Mischgebieten sind maximale Lärmimmissionswerte sicherzustellen. Dabei sind als Maß die Werte der **TA – Lärm** (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm, 6. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz vom 26. August 1998) zugrunde zu legen.

Als **Immissionsrichtwerte** für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden gelten

in Gewerbegebieten am / in

- tags 65 dB(A)
- nacht 50 dB(A)

In Mischgebieten

- tags 60 dB(A)
- nachts 45 dB(A)

in allgemeinen Wohngebieten

- o tags 55 dB(A)
- o nachts 40 dB(A).

Zur Einhaltung der Werte sollen im Plangebiet **flächenbezogene Schalleistungspegel** festgesetzt werden, die auf die Immissionsorte bezogen sind. Für den Bebauungsplan Nr. 47 in der Ursprungsfassung wurde durch den TÜV-Nord ein Schallschutzgutachten erstellt, aus dem entsprechende Festsetzungen abgeleitet wurden. Diese sollen ungeändert übernommen werden, da die Voraussetzungen sich nicht geändert haben.

Da die Lärmimmissionen überwiegend aus dem betriebsbedingten LKW-Verkehr in den Nachtstunden resultiert, sollten zusätzlich Maßnahmen zu Reduzierung und weitere räumliche Entflechtung der Lärmquellen unternommen werden.

Neben der bereits beschriebenen Aufhebung der Umfahrungsmöglichkeit durch die Erschließungsstraße „An der Miele“ und der Verlagerung des Werkverkehrs der Druckerei in den Nordostbereich des Plangebietes sollte eine weitere Entlastungszu- und Abfahrt direkt aus / in die Bundesstraße 5 als Grundstückszufahrt auf das Werkgelände vorgesehen werden. Diese Zufahrt sollte nur in den (belastenden) Nachtstunden befahrbar sein, wenn im Verkehrsfluss der B 5 keine Rückstaus und sonstigen Behinderungen zu befürchten sind. Die Befahrbarkeit wäre über technische Einrichtungen (Ampelschaltungen, funkgesteuerte Tore, u.ä.) zu regeln, damit keine Fremdfahrer den Betrieb belasten können.

3.4.2 Schutzgut Boden

Durch die erhöhten Ausnutzungsmöglichkeiten der Grundflächenzahlen ergibt sich ein Bedarf an Ausgleich für das Schutzgut Boden.

Der Umfang der neuen Versiegelung nach der Nutzungsänderung und der notwendige Ausgleich ist als „**Nachweis des Ausgleiches für die Eingriffe nach dem Bundes- und Landesnaturschutzgesetz**“ zu führen. Danach ergibt sich ein **quantitativer Eingriff** durch Erschließungs- und Baumaßnahmen, der an anderer Stelle im Gebiet der Stadt Meldorf auszugleichen ist.

3.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der Standort für Gewerbegebietsflächen wurde im Flächennutzungsplan der Stadt Meldorf bereits in seiner Entwicklungsfähigkeit erörtert und für die Stadt als städtebauliches Entwicklungsziel abschließend geklärt.

Es ist in diesem Sinn beabsichtigt, die Entwicklungsmöglichkeiten des produzierenden Gewerbes insgesamt und an diesem Standort zu verbessern und den ansässigen Betrieb planungsrechtlich zu sichern. Daneben besteht das Ziel, trotz der intensiveren Nutzungsdichte die vorhandenen Immissionen durch betriebsbedingten Lärm – insbesondere durch LKW-Verkehr in den Nachtstunden – zu reduzieren und aus dem Wohn- und Mischgebietsumfeld herauszuhalten.

Diese spezifische Aufgabenstellung kann nur an dieser Stelle gelöst werden. Andere Planungsmöglichkeiten scheiden wegen der Standortbindung aus.

3.6 Zusätzlich Angaben

3.6.1 Verwendete Unterlagen und Verfahren

Grundlage für die Einschätzung der Lärmimmissionen waren die

- o TÜV-Norddeutschland „Schalltechnische Stellungnahme“ vom 22.05.1989 zum Bebauungsplan Nr. 47

- die **TA-Lärm** (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm, 6. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz vom 26. August 1998)
- die **DIN 18005 – 1** Beiblatt 1 und die Verkehrslärmverordnung (16. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz).

Grundlage für die Einschätzung der **naturschutzrechtlichen Regelung** des Eingriffs in den Natur- und Landschaftsraum waren

- das Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG)
- gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministers für Umwelt, Natur und Forsten vom 3. Juli 1998 – „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“.

3.6.2 Monitoring nach § 4 c BauGB

Die Stadt Meldorf soll die möglichen - aus der Planung entstehenden - **erheblichen** Umweltauswirkungen überwachen, damit frühzeitig **unvorhersehbare** nachteilige Auswirkungen erkannt und mit geeigneten Maßnahmen gegengesteuert werden können.

Im Umweltberichtes wurde herausgearbeitet, dass in 2 Bereichen aktiver Handlungsbedarf besteht, der über die Festsetzung im Bebauungsplan hinaus beobachtet werden sollte:

- Berücksichtigungen der **Lärmimmissionen** aus den gewerblichen Betrieben und den damit verbundenen Verkehrsbelastungen für das Schutzgut **Mensch**
- Ausgleich der erhöhten Eingriffe in das Schutzgut **Boden**.

Beide Bereiche werden in Zusammenarbeit mit den **Genehmigungs- und Aufsichtsbehörden des Kreises** (Bauaufsicht, untere Naturschutzbehörde) und des **Landes** (Landesamt für Arbeitsschutz und Gesundheit, Staatliches Umweltamt) durch die Stadt Meldorf im Rahmen ihrer Möglichkeiten und Zuständigkeiten kontrolliert.

3.7 Zusammenfassung

Die Stadt Meldorf hat das Ziel, die gewerbliche Entwicklung im Rahmen ihrer Möglichkeiten zu fördern und die planungsrechtlichen Voraussetzungen in Abwägung aller damit zusammenhängenden und betroffenen Belange zu schaffen. Im Flächennutzungsplan wurde bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die grundsätzlichen Ziele der Stadt formuliert und im gesamtstädtischen Zusammenhang dargestellt und ausgewiesen.

Der Bebauungsplan Nr. 47 umfasst als Bebauungsplan einen Bereich, der als Gewerbegebiet ein qualifizierter Standort für die gewerbliche Entwicklung im innenstadtnahen Bereich festsetzt. Er regelt in seiner jetzigen Fassung die bauliche Entwicklung im Norden der Stadt.

Ansässige Betriebe sind an diesem Standort an die Grenzen ihrer Entwicklung gekommen. Die Stadt hat im Rahmen der kommunalen Planungshoheit geprüft, ob eine Änderung des Bebauungsplanes mit den städtebaulichen Zielen vereinbar ist und ob sich aus der möglichen Planänderung **erheblichen** Umweltauswirkungen ergebenden, die zu berücksichtigen sind.

Es wurde festgestellt, dass 2 wesentliche Aspekte hierbei in der Abwägung aller Belange besonders zu berücksichtigen sind:

- die **Lärmimmissionen** aus den gewerblichen Betrieben und den damit verbundenen Verkehrsbelastungen für das Schutzgut **Mensch** und
- Ausgleich der erhöhten Eingriffe in das Schutzgut **Boden**.

Diese Fragen werden in die weitere Planung eingehen und durch entsprechende Festsetzungen einen Niederschlag finden. Die Stadt Meldorf wird dann im Rahmen ihrer Möglichkeiten und Zuständigkeiten in Zusammenarbeit mit den **Genehmigungs-** und **Aufsichtsbehörden** des Kreises und Landes die Umsetzung kontrollieren.

4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Einfügung in andere angrenzende Planungen

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 wird aus dem **Flächennutzungsplan** vom 15.06.2001 entwickelt. Im Flächennutzungsplan ist der Planbereich als **gewerbliche Baufläche** und als **gemischte Baufläche** ausgewiesen worden.

Die Stadt Meldorf verfügt über einen **Landschaftsplan** für das gesamte Stadtgebiet. Dieser wurde im Zusammenhang mit dem Flächennutzungsplan aufgestellt. Es ist durch die Planung weder eine Abweichung vom Landschaftsplan noch vom Flächennutzungsplan vorgesehen.

Im Bereich des Plangebietes bestehen keine weiteren Pläne, die Umweltbelange berühren.

5 Lage des Plangebietes

Der Plan wird im westlichen und zentralen Bereich des Geltungsbereichs geändert.

Er wird begrenzt:

- im Nordosten durch die Bundesstraße B 5 (Heider Straße)
- im Nordwesten durch den Flussverlauf der Südermiele
- im Süd durch Plangebietsgrenze zum Wohngebiet Paulystraße / Schmedjestraße
- im Osten durch den Straßenzug der Ernst-Günther-Albers-Strasse

Der nicht geänderte Teil des Bebauungsplanes Nr. 47 erweitert sich nach Südosten mit Mischgebietsflächen und nach Osten mit Sondergebietsflächen - Verbrauchermarkt.

Das Plangebiet der 2. Änderung umfasst insgesamt eine Fläche von ca. **7,00 ha**.

6 Städtebauliche Maßnahmen

Der Bebauungsplan wird für eine angemessene betriebliche Entwicklung ansässiger Gewerbebetriebe und die Anpassung an neue Produktionstechniken zur Sicherung des „Standortes Meldorf“ in folgenden Bereichen gegenüber dem bisherigen Planstand geändert.

6.1 Planbereich Baublock 1

Die bisher rechtskräftige Fassung des Bebauungsplanes setzt fest:

- Baublock 1 – **GRZ 0,60**

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes hebt die Festsetzung auf und setzt als neues Maß der Nutzung innerhalb der **Baugrenzen** durch eine Grundflächenzahl **GRZ** von **0,80** fest. Hierdurch soll eine Bebaubarkeit im Rahmen der zulässigen Werte nach § 17 Abs. 1 BauNVO ermöglicht werden. Die bisher zulässigen Überschreitungen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu 50 % beschränkten sich u.a. auf Nebenanlagen. Mit der erweiterten Festsetzung sollen Entwicklungsräume auch auf die Hauptnutzung erweitert werden. Die Höchstgrenze der GRZ bleibt jedoch im Sinne der BauNVO bei 0,80.

6.2 Planbereich Baublöcke 1 und 5

Die bisher rechtskräftige Fassung des Bebauungsplanes setzt fest:

- eine **öffentlichen Verkehrsfläche** als nördlicher Teil der Gebietserschließung „An der Miele“

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes hebt die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche auf und setzt als Art der Nutzung **Gewerbegebiet** fest mit dem Ziel, hier eine bedarfsgerechte Gewerbege-

bietsentwicklung zu ermöglichen, die sich standortspezifisch aus dem inneren Betriebsablauf begründet und zur Betriebssicherung zwingend erforderlich ist.

Auf der ausgewiesenen Baufläche innerhalb der Baugrenzen wird die Ausnutzbarkeit innerhalb der **Baugrenzen** durch eine Grundflächenzahl **GRZ** von **0.80** festgesetzt und wie in Baublock 1 begründet.

6.3 Planbereich Baublock 5

Die bisher rechtskräftige Fassung des Bebauungsplanes setzt fest:

- **GRZ 0.60**

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes hebt die Festsetzung auf und setzt als neues Maß der Nutzung innerhalb der **Baugrenzen** durch eine Grundflächenzahl **GRZ** von **0.80** fest und begründet es wie in Baublock 1.

6.4 Planbereich Baublock 5

Die bisher rechtskräftige Fassung des Bebauungsplanes setzt fest:

- **Traufhöhe 6,00 m, Firsthöhe 7,00 m**

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes hebt die Festsetzung auf und setzt als neues Maß der Höhenbegrenzung **Gebäudehöhe GH max. 12,00 m** fest. Diese Änderung begründet sich standortspezifisch aus dem inneren Betriebsablauf und ist zur Betriebssicherung zwingend erforderlich.

6.5 Planbereich Baublock 4 und 5

Die bisher rechtskräftige Fassung des Bebauungsplanes setzt fest:

- eine **öffentlichen Verkehrsfläche** als westlichen Teil der Gebietserschließung „An der Miele“ mit **öffentlichen Parkplätzen** zu beiden Seiten der Fahrbahn.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes hebt die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche auf und setzt als Art der Nutzung **Mischgebiet** fest mit dem Ziel, hier eine bedarfsgerechte Gebietsentwicklung zu ermöglichen.

Auf der ausgewiesenen Baufläche innerhalb der Baugrenzen wird die Ausnutzbarkeit innerhalb der **Baugrenzen** durch eine Grundflächenzahl **GRZ** von **0.60** festgesetzt. Hierdurch soll eine Bebaubarkeit im Rahmen der zulässigen Werte nach § 17 Abs. 1 BauNVO ermöglicht werden. Die bisher zulässigen Überschreitungen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu 50 % beschränkten sich u.a. auf Nebenanlagen. Mit der erweiterten Festsetzung sollen Entwicklungsräume auch auf die Hauptnutzung erweitert werden.

Innerhalb der Mischgebietsfläche Fläche als **Geh-, Fahr- und Leitungsrecht** zugunsten der Feuerwehr und Rettungsdienste eingerichtet. Die ist entsprechend befahrbar zu halten.

Die öffentlichen Parkplätze werden im Zusammenhang mit der Gesamtbilanz neu nachgewiesen.

6.6 Planbereich Baublock 4 und 1

Die bisher rechtskräftige Fassung des Bebauungsplanes setzt fest:

- ein **öffentlicher Gehwegfläche** als Verbindung zum Fußweg am Flusslauf der Miele,

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes hebt die Festsetzung der öffentlichen Fußwegfläche auf und setzt als Art der Nutzung **Mischgebiet** fest mit dem Ziel, hier eine bedarfsgerechte Gebietsentwicklung zu ermöglichen. Durch die Aufhebung der Straße „An der Miele“ im westlichen Teilbereich hat auch der öffentliche Gehweg keine Anbindung in das Plangebiet mehr und ist deshalb entbehrlich geworden. Die Notzufahrt aus dem Gehweg entlang der Miele bleibt erhalten und wird durch ein Fahrrecht zugunsten von Rettungsfahrzeugen bei Unfall- und Katastrophenfällen erhalten.

Der öffentliche Fußweg begrenzt sich nunmehr auf die Fläche direkt am Flusslauf der Miele.

6.7 Planbereich südlich Baublock 7

Dieser Bereich ist neu in das Planungsgebiet aufgenommen worden. Die Fläche war nördlichster Bestandteil der aufgehobenen Bebauungspläne Nr. 2 und 2b.

Die **öffentlichen Verkehrsfläche** im südlichen Teil der Gebietserschließung „An der Miele“ bleibt bestehen und wird in das Gebiet der B-Planes Nr. 47 durch die 2. Änderung einbezogen. Im westlichen Teilbereich wird auf der bereits ausgebauten Verkehrsfläche die öffentliche Parkplatzanlage reduziert und zu einer Wendeschleife umgebaut. Die Schleife wird erforderlich, da die Umfahrungsmöglichkeit der Straße „An der Miele“ durch die Überbauung im Bereich des Baublockes Nr. 1 nicht mehr gegeben ist.

Am westlichen Endpunkt der Straße An der Miele wird auf der öffentlichen Verkehrsfläche der vorhandenen Parkplatzanlage eine Wendemöglichkeit in entsprechendem Durchmesser auch für LKW eingerichtet, um fehlgefahrenen Fahrzeugen (in Richtung Nilsson) auch außerhalb der Geschäftszeiten eine Wendemöglichkeit zu schaffen. Die vorhandenen Parkplätze werden an dieser Stelle im öffentlichen Verkehrsraum am Wendepunkt in reduzierter Form neu geordnet.

6.8 Planbereich Baublock 2 und 3

Die bisher rechtskräftige Fassung des Bebauungsplanes setzt fest:

- eine **öffentlichen Verkehrsfläche** als nördlicher und süd-östlicher Teil der Gebietserschließung „An der Miele“ mit **öffentlichen Parkplätzen** an einer Seite der Fahrbahn.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes hebt die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche auf und setzt als Art der Nutzung **Gewerbe-/Mischgebiet** fest mit dem Ziel, hier eine bedarfsgerechte Gebietsentwicklung zu ermöglichen.

Auf der ausgewiesenen Baufläche innerhalb der Baugrenzen wird die Ausnutzbarkeit innerhalb der **Baugrenzen** durch eine Grundflächenzahl **GRZ** von **0.80** festgesetzt und wie in Baublock 1 begründet.

Innerhalb der Gewerbegebietsfläche werden Fläche als **Geh-, Fahr- und Leitungsrecht** zugunsten der Feuerwehr und Rettungsdienste sowie der Grundstückszufahrt zum angrenzenden Sondergebiet Verbrauchermarkt festgesetzt. Die Flächen sind auf Dauer entsprechend der Widmung befahrbar zu halten.

Die öffentlichen Parkplätze werden im Zusammenhang mit der Gesamtbilanz neu nachgewiesen.

6.9 Planbereich Baublock 2

Die bisher rechtskräftige Fassung des Bebauungsplanes setzt fest:

- Im nord-östlichen Bereich eine Gewerbegebietsfläche ohne Anbindung an die öffentliche Verkehrsfläche der Bundesstrasse 5 (außerhalb des Planbereiche) mit einer trennenden 5,0 m breiten **Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes hebt die Festsetzung bezüglich der Anbindung auf und setzt eine Zu- und Abfahrtsmöglichkeit an die Bundesstrasse 5 als Grundstückszufahrt fest. Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wird auf einer Länge von ca. 12,0 m zurückgenommen, um die Anbindung zu ermöglichen, ein entsprechender Ausgleich wird berücksichtigt und im Planbereich festgesetzt.

Diese **Zu- und Abfahrt** soll nur in den (belastenden) **Nachtstunden** von 22.00 bis 6.00 Uhr befahrbar sein, wenn im Verkehrsfluss der B 5 keine Rückstaus und sonstigen Behinderungen zu befürchten sind. Die Befahrbarkeit wäre über technische Einrichtungen (Ampelschaltungen, funkgesteuerte Tore, u.ä.) zu regeln, damit keine Fremdfahrer den Betrieb belasten können.

6.10 Nutzungseinschränkung – Schallschutz

Die bisher rechtskräftige Fassung des Bebauungsplanes setzt fest:

für den **Baublock 1** einen maximal flächenbezogenen Schalleistungspegel von $L_w^A = 55 \text{ dB(A)/m}^2$ in der Nacht zwischen 22.00 und 6.00 Uhr,

für den **Baublock 6** einen maximal flächenbezogenen Schalleistungspegel von $L_w^A = 50 \text{ dB(A)/m}^2$ in der Nacht zwischen 22.00 und 6.00 Uhr,

für den **Baublock 5** einen maximal flächenbezogenen Schalleistungspegel von $L_w^A = 53 \text{ dB(A)/m}^2$ in der Nacht zwischen 22.00 und 6.00 Uhr,

für den **Baublock 7** einen maximal flächenbezogenen Schalleistungspegel von $L_w^A = 60 \text{ dB(A)/m}^2$ in am Tage zwischen 6.00 und 22.00 Uhr und einen maximal flächenbezogenen Schalleistungspegel von $L_w^A = 48 \text{ dB(A)/m}^2$ in der Nacht zwischen 22.00 und 6.00 Uhr.

Die Festsetzungen bleiben in der 2. Änderung unverändert bestehen. Die Grundlage hierfür ist das **Schallschutzgutachten** des **TÜV-Nord** vom 22.05.1989 zum Bebauungsplan Nr. 47.

7 Erschließung

7.1 Fahrverkehr

Das Plangebiet wird über die **öffentliche Verkehrsfläche** "An der Miele" und „Ernst-Günther-Albers-Strasse“ an das übergeordnete Verkehrsnetz der Stadt Meldorf an die Bundesstraße B 5 angebunden (Heider Straße).

Die Straße „An der Miele“ bleibt nur im südlichen Bereich erhalten. Der östliche, nördliche und westliche Teil wird aufgehoben. Der östliche Bereich erhält ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Verbrauchermarktes, der Ver- und Entsorgung und dient als Feuerwehrezufahrt.

Der westliche Bereich erhält ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit, der Ver- und Entsorgung und ist Notzufahrt bei Unfall und Katastrophenfällen.

Die Straße „An der Miele“ erhält auf dem vorhandenen Parkplatz eine Wendeschleife für Lastzüge.

Der vorhandene und im B-Plan 47 festgesetzte öffentliche **Gehweg** in einer Breite von 5,0 m parallel zur Miele mit der Überfahrbarkeit als Notzufahrt nur bei Unglücks- und Katastrophenfällen sowie dem Nutzungsrecht für den Sielverband Südermiele **bleibt erhalten**.

Zur Erschließung des Gewerbegrundstückes Evers wird im Bereich des Baublockes 2 eine weitere Zufahrt geplant. Diese soll nur von Norden her angefahren werden dürfen und nur in der Zeit von 22 – 06.00 Uhr möglich sein. Die genaue Gestaltung wird mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein abgestimmt. (siehe auch Ziffer 6.9)

7.2 Ruhender Verkehr – Stellplätze

Die erforderlichen **Stellplätze** für **PKW** und **Fahrräder** sind nach dem gültigen Stellplatzerlass - StErl vom 16. August 1995 (Verwaltungsvorschrift zu § 55 der LBO - Stellplätze und Garagen, Abstellanlagen für Fahrräder) - ermittelt worden. Danach sind folgende Anzahlen vorzusehen:

Flurstücke	Nutzung	Stellplatzbedarf
90 / 29, 90 / 45 90 / 55, 90 / 54 90 / 56, 90 / 64 90 / 69, 90 / 73 90 / 74, 90 / 75 tw. 92 / 6, 92 / 14 92 / 12 87 / 112 87 / 113 87 / 114 87 / 97, 92 / 10 87 / 115 (MI)	Fa. Evers, Druckerei für den Nachweis relevanter Mitarbeiterbestand nach Angaben von Fa. Evers auf insgesamt 230 Mitarbeiter in 3 Schichten es wird davon ausgegangen, dass jeweils gleichzeitig ca. 2/3 der Beschäftigten in den Übergangszeiten anwesend sind Zahl der anrechenbaren Beschäftigten 230 x 2/3 = 153 Beschäftigte 3 Beschäftigte je 1 Stellplatz	51
90 / 71	Wohnhaus, 1 WE	1
90 / 63	Wohnhaus und Weinhandlung 1 WE	1
90 / 36 (MI)	Fa. Nilsson, Baustoffhandlung Ausstellung und Lager 900 m ² 1 Stellplatz je 100 m ²	9
	Gesamtsumme	62

Die Stellplätze sind grundsätzlich auf den Grundstücken außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen an geeigneter Stelle unterzubringen. Auf eine ausdrückliche **Festsetzung** der Standorte wird **verzichtet**, um die Entwicklungsräume der Gewerbebetriebe nicht einzuengen. Der Nachweis hat im Bauordnungsrechtlichen Antragsverfahren zu erfolgen.

7.3 Ruhender Verkehr - öffentliche Parkplätze

Nach dem Stellplatzerlass - StErl vom 4. September 1995 werden **keine** gesonderten Hinweise für die Ermittlung von **öffentlichen Parkplätzen** mehr ausgeführt.

Nach der EAE 85/95, Ziffer 5.2.1.2 werden jedoch **30 %** der Pflichtstellplätze als öffentliche Parkplätze festgesetzt.

Demnach sind mindestens **62 ST x 30 % = 19 öffentliche Parkplätze** nachzuweisen.

Die öffentlichen Parkplätze im Gesamtbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 werden als Längsparkplätze und in einer Parkplatzanlage im öffentlichen Straßenraum „An der Miele“ eingerichtet.

Nr.	Standort	Länge in m	Anzahl der Parkplätze bei 7 m Aufstelllänge / Stellplatz
1.	An der Miele Nördliche Straßenseite	70 ./ Einfahrten	8
2.	Parkplatzanlage An der Miele am Wendeplatz		23
	Gesamtsumme der öffentlichen Parkplätze		31

Es werden damit mehr Parkplätze vorgehalten, als nach den Empfehlungen des Stellplatzerlasses erforderlich ist. Da diese ausdrücklich auch Abweichungen zulassen, wird hier der verkehrsgerechte Ausbau des Bestandes beibehalten. Die Parkplätze werden im wesentlichen für die südlich angrenzende Wohnbebauung genutzt und vorgehalten.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes hebt die bisher festgesetzten öffentlichen Parkplätze im Bereich der entfallenden Erschließungsstraße auf. Die in Längsaufstellung parallel zur Straße „An der Miele“ ca. 63 lfdm Parkstreifen mit ca. 8 PKW-Parkplätze bleibt erhalten. Die Parkplätze wurden in einer Breite von 2,50 m ausgebaut, um auch LKW eine Parkplatzmöglichkeit zu bieten.

Anliefernde LKW können weiter jederzeit auf den Betriebsgeländen parken. Die **Bestätigung** der **Fa. Evers-Druck GmbH** und **Fa. Nilsson** liegen der Verfahrensakte bei.

Für den Ausbau der gesamten Verkehrsanlagen im geänderten Planbereich erfolgt eine Detailplanung, die gemäß Anordnung nach § 45 StVO und Abstimmung mit der Straßenverkehrsbehörde des Kreises Dithmarschen erstellt wird.

8 Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

Die Festsetzungen für Ver- und Entsorgungsanlagen werden von der 2. Änderung des Bebauungsplanes nicht geändert.

8.1 Elektrische Energie

Das Plangebiet wird durch die eon-Hanse mit elektrischem Strom versorgt. Bei Bedarf wird an geeigneter Stelle im Plangebiet in Abstimmung mit der eon-Hanse eine Umspannstation installiert.

8.2 Wasserversorgung

Die Wasserbeschaffung erfolgt durch den Wasserverband Süderdithmarschen.

8.3 Abwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser wird über die Schmutzwasserkanalisation der Stadt Meldorf der zentralen Kläranlage zur Entsorgung zugeführt. Das Oberflächenwasser wird in die Regenwasserkanalisation der Stadt Meldorf abgeleitet.

8.4 Müllbeseitigung und Wertstoffsammlung

Die Müllbeseitigung erfolgt über die zentrale Müllabfuhr. Die Müllbeseitigung ist durch Satzung über die Abfallbeseitigung im Kreis Dithmarschen geregelt.

8.5 Fernmeldeeinrichtungen

Das Plangebiet ist durch Anschluss an das Netz der Deutschen TELEKOM versorgt. Über notwendige Änderungen wird vor Beginn der Bauarbeiten eine Klärung herbeigeführt.

8.6 Gasversorgung

Das Plangebiet wird mit Erdgas durch die EON versorgt. Im Bereich der entfallenden Straße „An der Miele“ verlaufen Gasleitungen. Über notwendige Änderungen wird vor Beginn der Bauarbeiten eine Klärung herbeigeführt.

9 Maßnahmen der Landschaftspflege – Eingriffs - Ausgleichsregelung

9.1 Gebot der Vermeidung von Eingriffen in den Natur- und Landschaftsraum

Das Gebot der Vermeidung der Eingriffe in den bisher unberührten Natur- und Landschaftsraum ist nicht zu erfüllen. Dieser Standort ist nach den städtebaulichen Zielen im Flächennutzungsplan bereits als potentieller Standort für die gewerbliche Entwicklung in der Stadt ausgewiesen und begründet worden. Der Landschaftsplan weist diesen Standort als geeignete Baufläche aus.

Dieser Standort hat weiter die Besonderheiten, dass hier betriebliche Besonderheiten an einem bereits vollständig ausgebauten Standort städtebaulich zu bewerten und die Frage nach der Zukunftsfähigkeit der gewerblichen Produktion in Meldorf zu überprüfen waren.

Dieser Bereich ist bereits seit vielen Jahrzehnten als Gewerbegebiet intensiv genutzt. Der **Umweltbericht** hat hierzu bereits umfangreiche Ausführungen vorgelegt.

9.2 Gebot der Minimierung von unvermeidlichen Eingriffen in den Natur- und Landschaftsraum

Das Gebot der Minimierung der Eingriffe in den bisher unberührten Natur- und Landschaftsraum wurde in Abwägung aller Aspekte, die die Stadt Meldorf hierbei zu vergleichen hat, erfüllt. Die gewichtigste Grund ist das Festhalten an diesem bereits ausgebauten und erschlossenen Standort innerhalb der Stadt. Alle anderen möglichen Standorte würden durch neue Erschließungsmaßnahmen einen deutlich höheren Eingriff in den Natur- und Landschaftsraum bedeuten.

Der **Umweltbericht** hat hierzu bereits Ausführungen vorgelegt.

9.3 Ausgleich unvermeidbarer Eingriffe

9.3.1 Allgemeines

Als Grundlage für die Bewertung der zu erwartenden Eingriffe sowie die Ermittlung aus der naturschutzfachlichen Sicht erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wird der gemeinsame **Runderlass** des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 03.07.1998 (Amtsblatt Schleswig-Holstein S. 604) herangezogen. Nach Auffassung der Stadt Meldorf handelt es sich bei den darin beschriebenen Anforderungen und Arbeitsschritten um ein in diesem Fall fachlich geeignetes Verfahren.

9.3.2 Unvermeidliche Eingriffe in gesetzlich geschützte Biotop und deren Ersatzregelung

Gesetzlich geschützte Biotop sind im Plangebiet nach den vorliegenden Erkenntnissen des Umweltberichtes nicht vorhanden. Ein entsprechender Ausgleich ist deshalb **nicht** erforderlich.

9.3.3 Eingriffe und Ausgleichsregelungen in das Schutzgut Wasser

Eingriffe in das Schutzgut **Wasser** sind im Plangebiet nach den vorliegenden Erkenntnissen des Umweltberichtes **nicht** vorhanden. Ein entsprechender Ausgleich ist deshalb **nicht** erforderlich.

9.3.4 Unvermeidliche Eingriffe und Ausgleichsregelungen in das Schutzgut Boden

Die Fläche ist durch den **Flächennutzungsplan** und den **Bebauungsplan Nr. 47** bereits überplant und als Gewerbegebiet festgesetzt worden.

Nach dem gemeinsamen Runderlass des Innenministers und des Ministers für Umwelt, Natur und Forsten vom 3. Juli 1998 - IV 63 - 510.335/X 33 - 5120 -sind die Schutzgüter

- **Wasser / Grundwasser**
- **Boden**
- **Landschaftsbild**

nur dann auszugleichen, wenn durch Neuaufstellungen von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Durch die Änderung des bereits vorhandenen Bebauungsplanes werden **ausgleichspflichtigen Festsetzungen** vorgenommen:

- o Die Grundflächenzahlen **GRZ** wurden in den bereits benannten Baublöcken auf **0.60** bzw. auf **0.80** erhöht. Die bebaubaren Flächen wurden durch die Aufgabe von Erschließungsflächen erhöht.

Diese unvermeidlichen Eingriffe sind durch geeignete Maßnahmen **auszugleichen**.

Die Eingriffe in den Landschaftsraum innerhalb des Planungsgebietes durch die geplanten Erschließungs- und Baumaßnahmen sind zu bewerten.

Durch die zusätzlichen Bebauungsmöglichkeiten werden die Bodenflächen neu versiegelt. Der Umfang der neuen Versiegelung nach der Nutzungsänderung und der notwendige Ausgleich ist nachfolgend als „**Nachweis des Ausgleiches für die Eingriffe nach dem Bundes- und Landesnaturschutzgesetz**“ geführt worden. Danach ergibt sich ein **quantitativer Eingriff** in das Schutzgut Boden durch Erschließungs- und Baumaßnahmen

Block	Bereich	Fläche in m ²	Ver-siege-lung	Fläche in m ²	50 % zulässige Überschreitung	Maximale Ver-siegelung Fläche in m ²	Erforderlicher Ausgleich Fläche in m ²
1,2,5	Vorh. GE	35.160	0.6	21.096	10.548	31.644	
1,2,5	Neu GE		0.8	28.128	----	28.128	nicht erforderlich
6,7	GE	8.360	0.6	5.016	2.508	7.524	bereits ausgeglichen
4	Vorh. MI	17.330	0.4	6.932	3.466	10.398	
4	neu MI		0.6	10.398	5.199	15.597	
			Max.0.8			13.864	3.466
3	Vorh. MI	4.560	0.4	1.824	912	2.736	
3	neu MI		0.6	2.736	1.368	4.104	
			Max.0.8			3.648	912
	Summen	65.410					4.378

$$4.378 \text{ m}^2 \times 0.5 = 2.190 \text{ m}^2$$

Der Ausgleich für die neue Einfahrt zur Heider Straße beträgt $12 \times 5 = 60 \text{ m}^2$.

Die Flächen von $2.190 \text{ m}^2 + 60 \text{ m}^2 = 2.250 \text{ m}^2$ werden im Bereich außerhalb des Bebauungsplanes in der **Gemeinde Meldorf, Gemarkung Meldorf, Flur 4, Flurstück 197/34 und 34/7** ausgeglichen.

Diese Flächen sind im Landschaftsplan der Stadt Meldorf als Maßnahmenfläche zur Extensivierung oder Beibehaltung von Grünlandnutzung vorgesehen. Sie ist als feuchtes Grünland mit der Bezeichnung „mager“ ausgewiesen.

Die Flächen sollen als extensive Weide mit höchstens 2 GVE/ha vom 30. Mai bis zum 31. Oktober genutzt werden. Zufüttern und Düngung der Fläche ist nicht zulässig. (Die Fläche wird im Laufe dieses Jahres entsprechend bewertet.)

9.3.5 Eingriffe und Ausgleichsregelungen in die Schutzgüter Klima und Luft

Eingriffe in die Schutzgüter Klima und Luft sind im Plangebiet nach den vorliegenden Erkenntnissen des Umweltberichtes **nicht** vorhanden. Ein entsprechender Ausgleich ist deshalb nicht erforderlich.

9.3.6 Eingriffe und Ausgleichsregelungen in die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften

Eingriffe in die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften sind im Plangebiet nach den vorliegenden Erkenntnissen des Umweltberichtes **nicht** vorhanden. Ein entsprechender Ausgleich ist deshalb nicht erforderlich.

9.3.7 Eingriffe und Ausgleichsregelungen in die Schutzgüter Landschaftsbild und Erholung

Eingriffe in die Schutzgüter Landschaftsbild und Erholung sind im Plangebiet nach den vorliegenden Erkenntnissen des Umweltberichtes **nicht** vorhanden. Ein entsprechender Ausgleich ist deshalb nicht erforderlich.

10 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Bodenordnende Maßnahmen gemäß §§ 45 ff BauGB (Umlegungsverfahren), Grenzregelungen nach § 80 BauGB sowie die Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke nach § 85 BauGB (Enteignung) kommen nicht zur Anwendung.

11 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flächen und Nutzungsanteile:

	Bereich	Fläche m ²	Anteil %
a.	Gewerbegebiet Baublock 1, 2, 5, 6, und 7	43.518	61,9
b.	Flächen mit Pflanzgeboten als Zusatznutzung zur Grundnutzung Gewerbegebiet	(2.990)	(3,25)
c.	Mischgebiete Baublock 3 (4.560 m ²) und 4 (17.330 m ²)	22.002	31,3
c.	Flächen mit Pflanzgeboten als Zusatznutzung zur Grundnutzung Mischgebiete	(3.346)	(4,75)
d.	Verkehrsflächen	2.919	4,15
e.	Verkehrsflächen Fußweg an der Südermiele	1.861	2,65
	Gesamtflächen	70.300	100,00

12 Kosten der Erschließung

Die Kosten der Erschließung für den Wendehammer betragen 105.000 €. Weitere Kosten fallen für die Stadt nicht an.

13 Abschließende Anmerkung

Ansonsten hat die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 47 mit den vorherigen Änderungen weiterhin Gültigkeit!

Meldorf, 20.06.2006
 Stadt Meldorf
 - Der Bürgermeister

