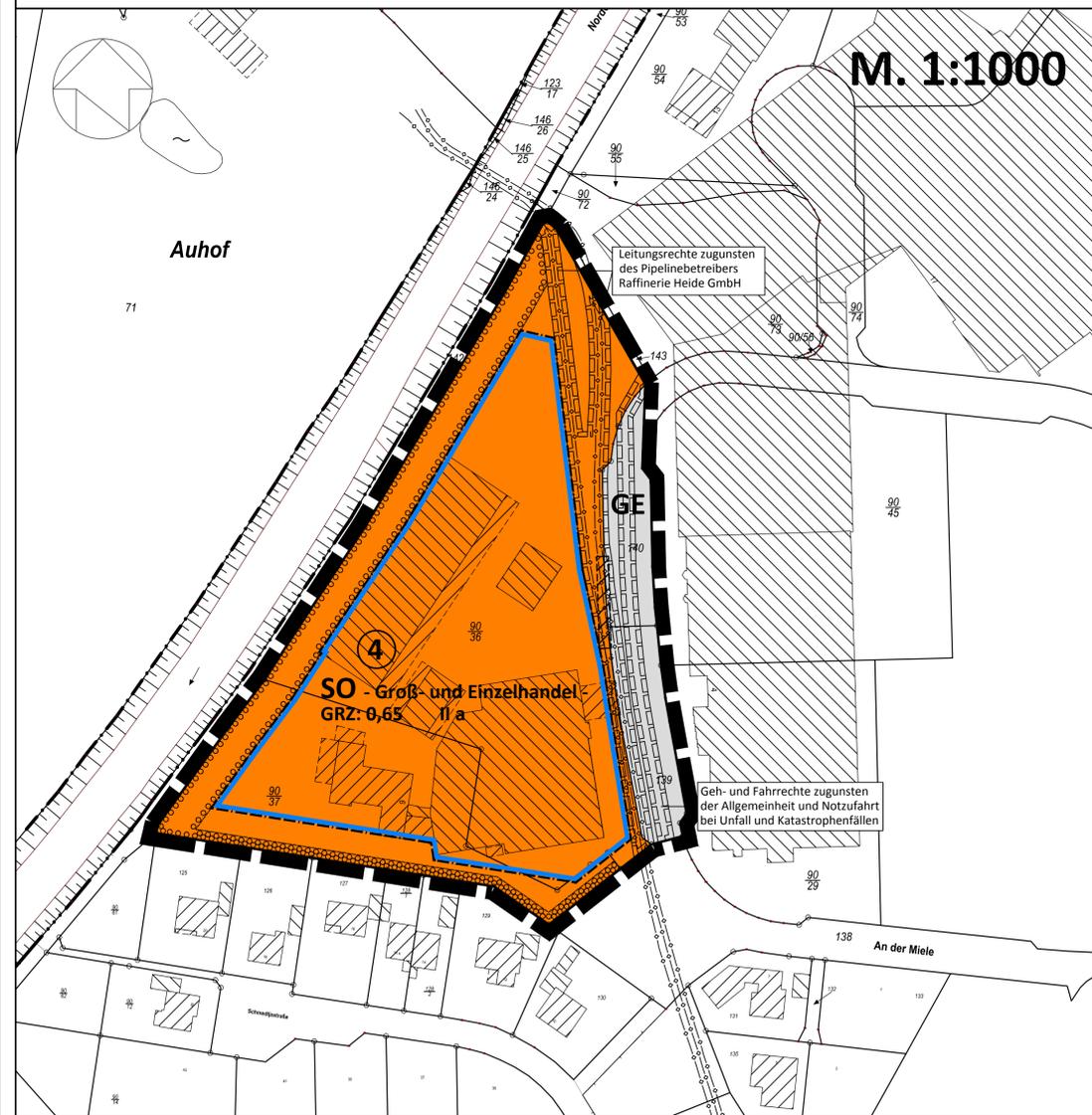


SATZUNG DER STADT MELDORF ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 47, 3. VORHABENBEZOGENE ÄNDERUNG FÜR DAS TEILGEBIET "WESTLICH DER STRASSE AN DER MIELE UND ÖSTLICH DER MIELE"

TEIL A: PLANZEICHNUNG

Es gilt die BauNVO 1990



Kreis Dithmarschen, Flur 13, Gemarkung Meldorf, Stadt Meldorf

Herausgeber: Landesamt für Vermessung und Geoinformationen Schleswig-Holstein; Stand: 29-11-2013

ZEICHENERKLÄRUNG:

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
GE	Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	Gewerbegebiet	§ 8 BauNVO
SO	Sonstiges Sondergebiet - Groß- und Einzelhandel -	§ 11 BauNVO
	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. §§ 16 u. 17 BauNVO
GRZ 0,65	Grundflächenzahl als Höchstmaß, z.B. 0,65	
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. II	
a	Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO
	abweichende Bauweise (siehe Textteil B)	
	Überbaubare Grundstücksflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO
	Baugrenze	
	Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
	vorhandene unterirdische Ölpipeline	
	Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25 BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Sonstige Planzeichen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
II. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER		
	Flurstücksbezeichnung, z.B. 90/36	
	Gebäude Haupt-/Nebennutzung	
	vorhandene Grundstücksgrenzen	
	vorhandene Gemeindegrenze	
	vorhandene Flurgrenze	
	Ordnungsnummer Baublock	

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 30 - 06 - 2014 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 47, 3. vorhabenbezogene Änderung für das Teilgebiet "westlich der Straße An der Miele und östlich der Miele" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL B: TEXT

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1. Nr. 1 BauGB)

Sonstiges Sondergebiet - SO - Groß- und Einzelhandel

Zulässig sind:

- Handel mit Baustoffen, Metallwaren sowie Heimwerker- und Baumarktartikel auf maximal bis zu 3000 m² Verkaufsfläche,
- Verkaufs- und Ausstellungsräume,
- Lagerhallen bzw. Lagerflächen,
- Büro- und Personalräume,
- Betriebsbezogenes Wohnen,
- Stellplätze für den durch die zugelassenen Nutzungen verursachten Bedarf.

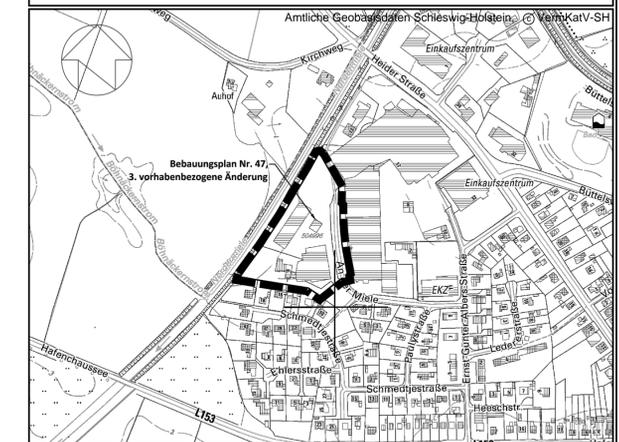
2. HÖHE BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

- Die maximal zulässige Höhe der Oberkanten der Erdgeschossfußböden (Rohbau) wird mit max. 0,30 m über der mittleren Höhenlage der zugehörigen Erschließungsfläche festgesetzt.
- Die maximal zulässige Höhe von Gebäuden und Gebäudeteilen über Oberkante Erdgeschossfußboden (Rohbau) wird mit 12,0 m festgesetzt.

3. GEBÄUDEGLIEDERUNG (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. §84 LBO)

Gebäude, die länger als 20 m sind, müssen durch einen vertikalen durchgehenden Gebäudevor- und -rücksprung von mindestens 25 cm gegliedert werden.

SATZUNG DER STADT MELDORF ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.47, 3. VORHABENBEZOGENE ÄNDERUNG FÜR DAS TEILGEBIET "WESTLICH DER STRASSE AN DER MIELE UND ÖTLICH DER MIELE"



ÜBERSICHTSPLAN

M. 1:5000

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 13 - 11 - 2013. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 25 - 11 - 2013 bis 03 - 12 - 2013 erfolgt.
- Die Stadtvertretung hat am 29 - 01 - 2014 den Entwurf des B-Planes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 05 - 03 - 2014 bis 04 - 04 - 2014 während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 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 17 - 02 - 2014 bis 25 - 02 - 2014 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 18 - 02 - 2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

- Der katastermäßige Bestand am sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Die Lage der vorhandenen, unterirdischen Ölpipeline und die Lage der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen ist von der Richtigkeitsbescheinigung ausgeschlossen.
Husum, den
- Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 30 - 06 - 2014 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Stadtvertretung hat den B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 30 - 06 - 2014 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
Meldorf, den
- Die B-Plansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
Meldorf, den

- Der Beschluss des B-Planes durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind vom bis durch Aushang 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 BÜRGERMEISTER

BÜRGERMEISTER

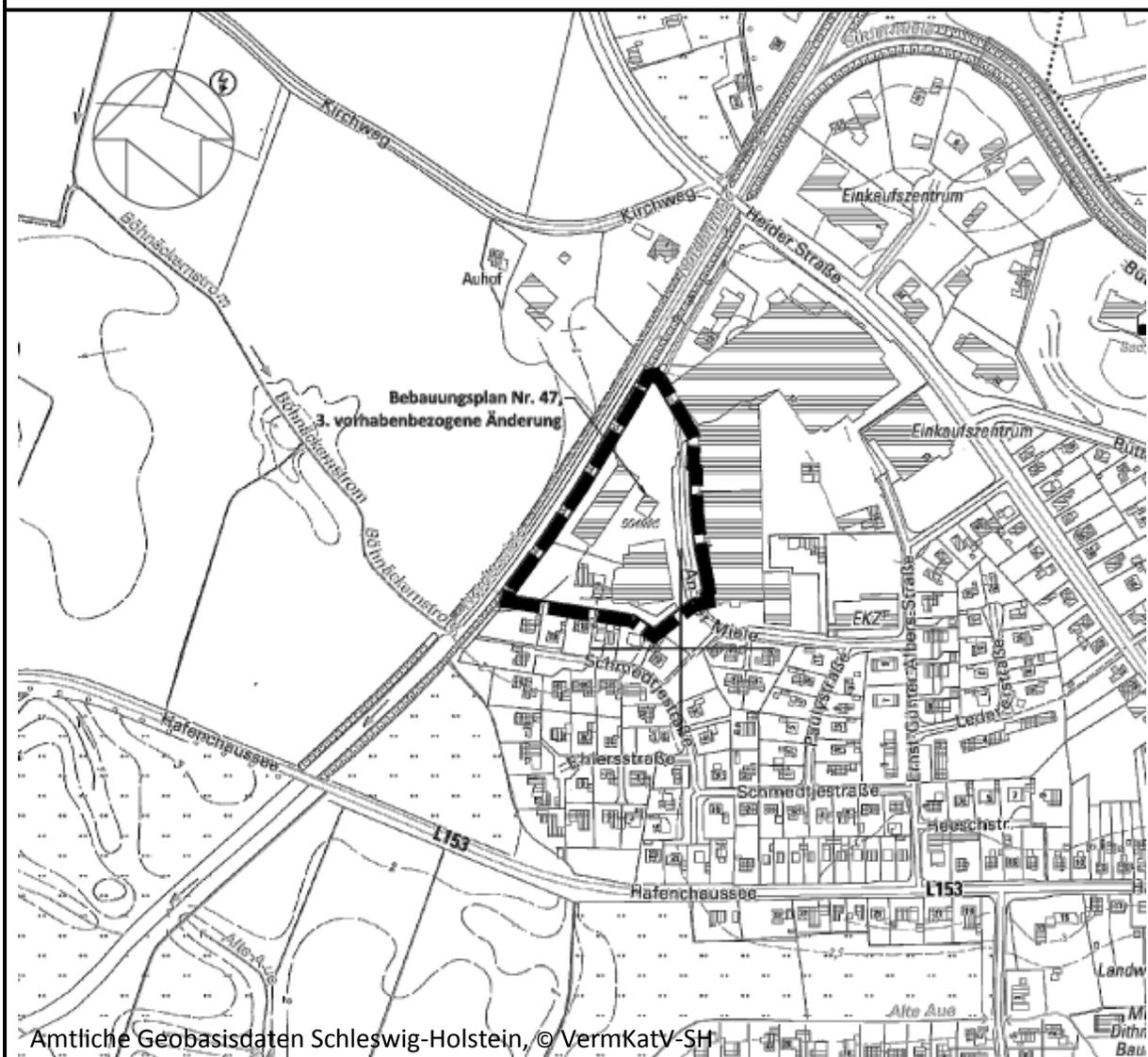
BÜRGERMEISTER

Begründung

zur 3. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplan Nr. 47 der Stadt Meldorf

für das Teilgebiet:

„westlich der Straße An der Miele und östlich der Miele“



Amtliche Geobasisdaten Schleswig-Holstein, © VermKatV-SH

Übersichtsplan M: 1:5.000

PLANUNGSRUPPE

Dipl. - Ing. Hermann Dirks

Stadt- und Landschaftsplanung

25746 Heide, Loher Weg 4

Tel.: 0481/71066 - Fax: /71091

Email: info@planungsgruppe-dirks.de

Stand: Satzung

Datum: 3. Juli 2014

Verfasser: Dipl. Geogr. Hannes Lyko

Dipl. Umweltwiss. Annette Botters

Inhaltsverzeichnis

1.	Entwicklung der Planung aus dem Flächennutzungsplan	2
2.	Lage und Umfang des Plangebietes	2
3.	Notwendigkeit der Planaufstellung und städtebauliche Maßnahmen	2
4.	Verkehrerschließung und -anbindung	6
5.	Ruhender Verkehr	6
6.	Naturschutz und Landschaftspflege	7
7.	Ver- und Entsorgung	9
7.1	Abwasserbeseitigung	9
7.2	Wasser	9
7.3	Elektrizität	9
7.4	Gas	9
7.5	Abfallbeseitigung	9
7.6	Telekommunikation	9
7.7	Feuerlöscheinrichtungen	9
8.	Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	10
9.	Flächenbilanz	10
10.	Kosten	10
11.	Berichtigung des Flächennutzungsplanes	11
12.	Quellen- und Literaturverzeichnis	12

1. Entwicklung der Planung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Meldorf mit seinen Änderungen stellt den Plangeltungsbereich als **gemischte Baufläche – M** – dar. Durch die vorliegende Planung wird ein Großteil der Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches als **Sonstiges Sondergebiet - SO** - festgesetzt. Außerdem werden Flächen an der Ostgrenze des Plangeltungsbereiches als **Gewerbegebiet - GE** - festgesetzt.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Meldorf wird im Rahmen einer Berichtigung angepasst und die Bauflächen im überwiegenden Teil des Plangeltungsbereiches als **Sonderbaufläche - S - „Groß- und Einzelhandel“** dargestellt. Die Flächen an der Ostgrenze des Plangebietes werden als **gewerbliche Bauflächen - G** – dargestellt.

Die vorliegende 3. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 der Stadt Meldorf wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im sog. „beschleunigten Verfahren“ aufgestellt; er dient der „Nachverdichtung“ innerstädtischer gewerblich genutzter Baustrukturen.

2. Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 17.419 m² und befindet sich im Nordwesten des Stadtgebietes direkt an der Stadtgrenze zur Gemeinde Nordermeldorf. Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Meldorf als gemischte Baufläche - M - dargestellt.

Begrenzt wird das Gebiet:

- im Norden und Westen durch den Fluss *Nordermiele*,
- im Osten durch die Straße *An der Miele* und die Betriebsstätten der Firma Evers-Druck
- und im Süden durch die Bebauung nördlich der *Schmedtjestraße*.

Das Gelände weist keine nennenswerten topografischen Bewegungen auf.

3. Notwendigkeit der Planaufstellung und städtebauliche Maßnahmen

Mit Stand vom 31. Dezember 2012 lebten in der Stadt Meldorf insgesamt 7.223 Einwohner. Meldorf ist amtsangehörige Gemeinde des Amtes Mitteldithmarschen mit Verwaltungssitz in Meldorf.

Im Regionalplan des Planungsraumes IV ist die *Stadt als Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums* ausgewiesen. Dementsprechend ist Meldorf auch der Standort für mehrere Kindergärten und verschiedene Schulformen. Darüber hinaus sind eine Vielzahl weiterer zentralörtlicher Funktionen im Ort angesiedelt. Die Stadt verfügt außerdem über einen Hafen, der im Regionalplan als *Größerer Sportboothafen* dargestellt ist.

Im Süden der Stadt weist der Regionalplan einige Flächen als *Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft* aus. Die im Westen befindlichen zum Stadtgebiet gehörenden Flächen im Speicherkoog sind ebenso als *Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft* gekennzeichnet. Diese werden darüber hinaus außerdem als *Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung* dargestellt.

Mit Hilfe der 3. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 der Stadt Meldorf sollen auf dem Betriebsgrundstück der Firma Nilsson (An der Miele 9) auf einer Fläche von insgesamt 17.419 m² die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Ausbau der Verkaufs- und Ausstellungsräume geschaffen werden. Darüber hinaus sollen einige Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes an die real existierenden Bedingungen angepasst werden. Vorhabenträger ist die OTTO NILSSON GMBH & CO. KG (nachfolgend FIRMA NILSSON genannt).

Die Firma Nilsson ist ein traditionsreicher Meldorfer Baustoffhändler. Gegründet wurde die Firma 1949 und ist seitdem in Meldorf ansässig. Aufgrund des stetigen Wachstums wurde der Firmensitz 1979 auf das Grundstück An der Miele 9 verlegt. Bis heute hat die Firma dort Ihren Sitz und hat inzwischen ca. 20 Mitarbeiter. Das Angebot umfasst ein breites Spektrum von Baustoffen, Bauelementen, Werkzeugen, Arbeitskleidung, Farben, Tapeten, Bodenbelegen und Sanitärbedarf.

Da die Verkaufs- und Ausstellungsräume inzwischen zu klein für das umfangreiche Angebot geworden sind, plant die Firma Nilsson einen Anbau, um die Ausstellungsfläche zu vergrößern. Die Verkaufs- und Ausstellungsfläche soll um ca. 250 m² erweitert werden. Außerdem soll der Eingangsbereich zu den Verkaufs- und Ausstellungsflächen umgebaut und modernisiert werden. Die Verkaufsräume befinden sich im Süden des Plangeltungsbereiches und sollen in östliche Richtung erweitert werden.

Standortalternativen

Für die Erweiterung der Verkaufs- und Ausstellungsräume in Form eines Anbaus gibt es keine Standortalternative, da es sich um eine Erweiterung handelt, die an bestehende Strukturen anknüpft. Eine Unterteilung der Ausstellungs- und Verkaufsfläche in verschiedenen voneinander getrennten Räumlichkeiten ist keine Alternative, da dies wenig kundenfreundlich ist und daher nicht im Interesse der Firma Nilsson.

Einzige Alternative zu einem Anbau an die bestehenden Betriebsstrukturen ist eine komplette Verlagerung des Firmenstandortes. Diese Alternative ist aber aus betriebswirtschaftlicher Sicht in keinem Falle umsetzbar.

Das Plangebiet wird über die Straße An der Miele an das öffentliche Straßennetz angebunden. Die Erschließung des Betriebsgrundstückes der Firma Nilsson erfolgt über Gewerbeflächen, die sich im Besitz der Firma Evers-Druck befinden. Die entsprechenden Geh- und Fahrrechte wurden grundbuchlich abgesichert, sodass die Erschließung des Betriebsgrundstückes dauerhaft gesichert ist.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan zur 3. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 der Stadt Meldorf stellt die generelle Erschließung und die erforder-

derlichen Stellplätze detailliert dar.

Das Plangebiet der 3. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 umfasst nur einen Teilbereich des ursprünglichen Plangebietes vom Bebauungsplanes Nr. 47. Um weiterhin zu gewährleisten, dass beide Bebauungspläne miteinander harmonisieren, werden die Bezeichnungen und Nummerierungen für das Plangebiet aus dem Bebauungsplan Nr. 47 übernommen. Dementsprechend bleibt die Ordnungsnummer 4 des Baublockes erhalten.

Da die Verkaufsfläche inklusive des geplanten Anbaus nunmehr eine Größe von ca. 2.300 m² erreicht, ist diese Nutzung nicht mehr mit den in einem Mischgebiet zulässigen Nutzungen zu vereinbaren. Daher wird anstelle des **Mischgebiets - MI** – zukünftig ein **Sonstiges Sondergebiet - SO** - mit der Zweckbestimmung **-Groß- und Einzelhandelsbetrieb-** mit einer GRZ von 0,65 festgesetzt. Die bisher festgesetzte GFZ entfällt zukünftig.

Zulässig innerhalb des Sonstigen Sondergebietes – SO – sind:

- Verkaufs- und Ausstellungsräume für den Handel mit Baustoffen, Metallwaren sowie Heimwerker- und Baumarktartikeln mit maximal bis zu 3000 m² Verkaufsfläche,
- der Handel mit zentrenrelevanten Randsortimenten, die einen konkreten thematischen Bezug zum Hauptsortiment haben, auf maximal 10% der Verkaufsfläche,
- Büro- und Personalräume,
- Lagergebäude und Lagerflächen,
- Betriebsbezogenes Wohnen,
- Stellplätze für den durch die zugelassenen Nutzungen verursachten Bedarf.

Neben der Festsetzung eine Obergrenze von 3000 m² für Verkaufsflächen wird im Textteil auch der Verkauf von zentrenrelevanten Randsortimenten auf 10 % der vorhandenen Verkaufsfläche begrenzt. Die Festlegung auf Konkrete Sortimente ist für den vorliegenden Bebauungsplan sehr schwierig. Das Hauptsortiment der Firma Nilsson sind Baustoffe und Baumarktartikel, verschiedene angebotene Produkte könnten aber ebenso zu anderen Sortimenten. Beispielsweise kann Arbeitskleidung durchaus zum Sortiment Kleidung gezählt werden ist aber gleichzeitig auch ein gängiges Baumarktprodukt. Um dieser Unschärfe entgegen zu wirken, wird im Textteil des Bebauungsplanes festgesetzt, dass die zentrenrelevanten Randsortimente einen konkreten Bezug zum Hauptsortiment haben müssen. Das Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadtmeldorf enthält weitere Konkretisierungen, welche Sortimente eine Relevanz für das Zentrum aufweisen (PERSPEKTIVEN DER EINZELHANDELSENTWICKLUNG IN DER STADT MELDORF, 2007). Im Einzelfall werden die dort getroffenen Klassifizierungen einer Entscheidung über die Zentrenrelevanz der Sortimente zu Grunde gelegt.

Neben den Sondergebietsflächen werden das an der Ostseite des Plangebietes befindliche Flurstück 139 und die innerhalb des Geltungsbereichs befindlichen Teile des Flurstückes 140 als **Gewerbegebiet - GE** - festgesetzt.

Diese Grundstücke befinden sich im Besitz der Firma Evers-Druck und sollen daher auch hinsichtlich ihrer Nutzung dieser Firma zugeordnet werden. Die angrenzenden Flächen der Firma Evers-Druck sind im gültigen Bebauungsplan als Gewerbegebiet - GE - dargestellt; dementsprechend werden auch die innerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung befindlichen Flächen als Gewerbegebiet - GE - festgesetzt.

Derzeit haben die Firma Evers-Druck und die Firma Nilsson vereinbart, dass die Firma Nilsson die an der vorhandenen Straße liegenden Stellplätze nutzen darf.

Für die vorhandenen Gebäude und die geplanten Gebäudeerweiterungen ist im Bebauungsplan ein Baufenster vorgesehen. Das Baufenster wird durch Baugrenzen definiert. Die Baugrenzen bleiben im Vergleich zum bestehenden Bebauungsplan weitestgehend unverändert. Sie werden lediglich im Westen und im Südosten des Plangebietes verändert.

Im Westen des Plangebietes wird die Baugrenze an die bereits vorhandene Bebauung angepasst, die teilweise geringfügig über die bestehende Bebauung hinausragt. Konkret heißt das, dass die Baugrenze im mittleren Teil um maximal 0,70 m nach Westen verschoben wird. Der Abstand der Baugrenze zur Grundstücksgrenze an der Westseite beträgt aber für die übrigen Abschnitte der Baugrenze weiterhin 10,0 m.

Des Weiteren wird die Baugrenze im Südosten des Plangebietes verändert. Zum einen erfolgt auch hier die Integration von bereits bestehenden Gebäudeteilen in das Baufenster zum anderen ist in diesem Bereich der Anbau für die Erweiterung der Verkaufs- und Ausstellungsfläche vorgesehen, sodass hier einer Erweiterung des Baufensters erfolgt.

Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird mit 12,0 m über der Oberkante des Erdgeschossfußbodens festgesetzt. Diese Höhenbegrenzung orientiert sich an der Höhenbegrenzung, die in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 im angrenzenden Baublock 5 festgesetzt wurde.

Eine weitere Anpassung der planungsrechtlichen Grundlage wird an der West- und an der Südgrenze des Plangebietes vorgenommen. Hier ist im derzeit gültigen Bebauungsplan ein 10,0 m breiter Streifen mit einer *Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern sonstigen Bepflanzungen dargestellt*. Dieser Pflanzstreifen dient in diesem Bereich zur Abgrenzung der Siedlungsstrukturen zum freien Landschaftsraum (siehe auch Kap. 6). Im Westen des Plangebietes bleibt der Pflanzstreifen weitestgehend erhalten, hier werden nur kleiner Anpassungen aufgrund vorhandenen Gebäude vorgenommen. Wie bei der oben beschriebenen Anpassung der Baugrenze in diesem Bereich wird auch der Pflanzstreifen an die vorhandene Lagerhalle angepasst, sodass der Streifen hier um maximal 0,70 m verringert wird. Zum großen Teil bleibt der Pflanzstreifen mit einer Breite von 10,0 m bestehen.

Im Süden des Plangebietes war bisher ebenfalls ein 10,0 m breiter Pflanzstreifen vorgesehen. Dieser Streifen dient als Abgrenzung und Sichtschutz zum angrenzenden Wohn-

gebiet. In diesem Bereich wird der Pflanzstreifen deutlich verkleinert und mit einer Breite von 3,0 m festgesetzt (siehe auch Kap. 6).

Im Westen des Plangeltungsbereiches verlaufen zwei unterirdische Ölpipelines, hierbei handelt es sich um die Pipelinetrasse 1 der Raffinerie Heide. Die Pipelines werden im Bebauungsplan als *unterirdische Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitung* gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 gekennzeichnet.

Gemäß der Technischen Regeln für Rohrfernleitungsanlagen ist zu beiden Pipelines jeweils ein beidseitiger Schutzstreifen von 2,5 m einzuhalten. Dieser Schutz- und Wartungsstreifen wird mit einem Leitungsrecht zugunsten der Raffinerie Heide gesichert.

Des Weiteren wird an der Ostseite des Plangebietes auf der Gewerbegebietsfläche – GE - ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Das Geh- und Fahrrecht verläuft auf der Zufahrt zum Werksgelände der Firma Evers-Druck, die auch durch die Firma Nilsson genutzt wird. Ursprünglich war diese Zufahrt als öffentliche Straße geplant und wurde erst mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes in eine Baufläche umgewandelt. Durch die Festsetzung des Geh- und Fahrrechtes zugunsten der Allgemeinheit soll ein Rettungsweg im Unfall- und Katastrophenfall freigehalten werden.

4. Verkehrserschließung und -anbindung

Die äußere Erschließung des Plangeltungsbereiches und somit die Anbindung an das übergeordnete Straßenverkehrsnetz erfolgt über eine Zufahrt an der Straße *An der Miele*. Die Zufahrt auf das Betriebsgrundstück erfolgt über das Flurstück 139, das sich im Besitz der benachbarten Firma Evers-Druck befindetet. Die dauerhafte Nutzung dieser Gemeinschaftszufahrt wird über den Baulasteintrag von Geh- und Fahrrechten gesichert.

5. Ruhender Verkehr

Die nach der Landesbauordnung Schleswig-Holstein erforderlichen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück herzurichten.

Insgesamt werden innerhalb des Plangebietes 100 Stellplätze bereit gestellt. Ein großer Teil dieser Stellplätze wird im Osten des Plangebietes im Zufahrtsbereich zur Straße *An der Miele* hergerichtet. Diese insgesamt 51 Stellplätze dienen überwiegend als Kundenstellplätze. Weitere Stellplätze werden innerhalb des Betriebsgrundstückes zur Verfügung gestellt. Diese dienen überwiegend als Mitarbeiterstellplätze und werden nur im Falle eines besonders hohen Kundenaufkommens als Kundenstellplätze genutzt.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan stellt die verschiedenen Stellplatzflächen innerhalb des Plangebietes detailliert dar.

6. Naturschutz und Landschaftspflege

Die vorliegende 3. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplans Nr. 47 der Stadt Meldorf für das Gebiet: „westlich der Straße An der Miele und östlich der Miele“ ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung. Gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Durch diese Regelung wird die Inanspruchnahmen von „unbebauten“ Außenbereichsflächen entgegengewirkt und somit geschont, wodurch ein positives Ergebnis für die Umwelt erzielt wird.

Bei einer Begehung des Areals am 21. November 2013 wurde festgestellt, dass nahezu das gesamte Plangebiet versiegelt ist. Lediglich im südwestlichen Bereich des Plangebietes ist der Garten des Wohnhauses von Frau Nilsson als unversiegelte Fläche vorhanden. Der Garten stellt sich hauptsächlich als Scherrasen mit einer randlichen Baumstrauchhecke dar. Diese Baumstrauchhecke setzt sich aus typischen Gartenbäumen zusammen, vor allem Nadelgewächsen, die einen BHD von etwa 20-30 cm aufweisen. In der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 47 aus dem Jahre 1994 ist eine Festsetzung zum Pflanzen von Sträuchern und Bäumen entlang des Vorfluters 01 „Miele“ und der Wohnbebauung an der „Schmedtjestraße“ vorgenommen worden. Diese Anpflanzung sollte laut Begründung die freie Landschaft schützen. Da der Vorfluter 01 „Miele“ ein Teil der Hauptverbundachse des Biotopverbundes darstellt, ist die Festsetzung zum Pflanzen von Sträuchern und Bäumen entlang der Miele in der bestehenden Qualität des Bebauungsplans Nr. 47 zu übernehmen (10 m). Für den Pflanzungstreifen entlang der Wohnbebauung, der vor allem als Sichtschutz anzusehen ist, ist eine Breite von 3 m als ausreichend anzusehen. Im Zuge dieser vorliegenden Änderung wird die Festsetzung entsprechend angepasst.

Artenschutz

Auf europarechtlicher Ebene ergeben sich artenschutzrechtliche Verbote aus der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie und der Vogelschutz-Richtlinie. Auf bundesrechtlicher Ebene sind die artenschutzrechtlichen Verbote im Bundesnaturschutzgesetz geregelt.

Das Bundesnaturschutzgesetz unterteilt die artenschutzrechtlichen Verbote in Zugriffsverbote (§ 44 Abs. 1 BNatSchG), Besitzverbote (§ 44 Abs. 2 Nr. 1 BNatSchG) und Vermarktungsverbote (§ 44 Abs. 2 Nr. 2 BNatSchG). Für die Bebauungsplanung sind nur die Zugriffsverbote relevant. Die Vorschrift des § 44 Abs. 1 BNatSchG regelt folgendes:

Es ist verboten,

- 1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
- 2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*

3. *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
4. *wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.*

Aufgrund der starken anthropogenen Überprägung des Geländes sind im Plangebiet und der näheren Umgebung artenarme Lebensräume vorhanden. Der Bestand wird anhand einer Potenzialabschätzung beschrieben, die durch die aktuelle Landschaftsstruktur sowie einer Gebietsbegehung ermittelt wurde. Zur Unterstützung der Einschätzungen wurden Standardwerke herangezogen sowie das Artkataster des LLUR.

Säugetiere Die Liste der Säugetiere verzeichnet 21 Arten, die ausnahmslos in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt sind. Sie enthält alle 15 in Schleswig-Holstein vorkommenden Fledermaus-Arten.

Nach den „Empfehlungen zur Berücksichtigung tierökologischer Belange bei Windenergieplanungen in Schleswig-Holstein“ (LANDESAMT FÜR NATUR UND UMWELT DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN, 2008) liegt der Plangeltungsbereich nicht im Bereich „Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Fledermausschutz“. Auch die Abfrage aus dem Artkataster ergab keine Ergebnisse.

Des Weiteren führt das Vorhaben nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen von Fledermausarten und ihrer Lebensstätten, da alle Gebäude erhalten bleiben. Verbotstatbestände des Artenschutzrechtes werden nicht berührt/sind nicht betroffen.

Vögel Für Schleswig-Holstein sind einschließlich erloschener Vorkommen rund 240 Brutvogelarten bekannt. Davon gehören 96 zu den streng geschützten Arten, wovon wiederum für 19 Arten seit längerer Zeit keine Brutvorkommen aus Schleswig-Holstein mehr nachgewiesen wurden.

Während der Begehung konnten keine Quartiere von besonders geschützten oder streng geschützten Vogelarten aus dieser Liste beobachtet werden. Auch eine Abfrage aus dem Artkataster ergab keine Ergebnisse. Das Vorhaben führt nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen von Vogelarten und ihrer Lebensstätten. Verbotstatbestände des Artenschutzrechtes werden nicht berührt/sind nicht betroffen.

7. Ver- und Entsorgung

7.1 Abwasserbeseitigung

Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser aus dem Plangeltungsbereich wird mit Rücksicht auf die Reinhaltung der Gewässer über Straßenkanäle der in Meldorf befindlichen Kläranlage des Wasserverbandes Süderdithmarschen zur mechanischen - vollbiologischen Reinigung zugeführt.

Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser wird über getrennte Kanäle gesammelt und in die Vorflut geleitet. Die entsprechende wasserrechtliche Genehmigung zur Einleitung wird rechtzeitig eingeholt.

7.2 Wasser

Die Versorgung mit Wasser erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz des Wasserverbandes Süderdithmarschen.

7.3 Elektrizität

Die Versorgung mit Elektrizität erfolgt über Erdkabel durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Schleswig-Holstein Netz AG.

7.4 Gas

Die Versorgung mit Gas erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Schleswig-Holstein Netz AG.

7.5 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt in geschlossenen Behältern über die zentrale Abfallbeseitigung. Die Abfallbeseitigung ist durch die Satzung über die Abfallbeseitigung des Kreises Dithmarschen (AWD) geregelt.

7.6 Telekommunikation

Der Planbereich ist über Erdkabel an das Telekommunikationsnetz angeschlossen.

7.7 Feuerlöscheinrichtungen

Als Feuerlöscheinrichtungen sind in den erforderlichen Abständen und in erforderlicher Anzahl Unterflurhydranten anzuordnen.

8. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Der Vorhabenträger verfügt über die Bauflächen innerhalb des Plangeltungsbereiches; allgemein gilt jedoch:

Soweit sich das zu bebauende Gelände in privatem Eigentum befindet und die jetzigen Grundstücksgrenzen eine Bebauung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht erlauben, müssen bodenordnende Maßnahmen gemäß §§ 45 ff BauGB, bei Grenzregelungen das Verfahren nach §§ 80 BauGB sowie bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke das Verfahren nach §§ 85 ff BauGB vorgesehen werden.

Die vorgenannten Maßnahmen und Verfahren sollen jedoch nur dann durchgeführt werden, falls die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht zu tragbaren Bedingungen oder nicht rechtzeitig im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

9. Flächenbilanz

Tabelle 1: Flächenbilanzierung

Bruttobauland	m²	%
Sonstiges Sondergebiet – SO -	15.632	89,7
Gewerbegebiet – GE -	1.787	10,3
Gesamt	17.419	100

10. Kosten

Der Stadt Meldorf entstehen durch die Umsetzung der Planungsinhalte und deren Planung keine Kosten. Zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger der OTTO NILSSON GMBH & CO. KG wird ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 geschlossen, der die Kostenübernahme durch den Vorhabenträger regelt.

Meldorf, den

- Bürgermeisterin -

11. Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Durch die 3. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 der Stadt Meldorf gelingt es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur „Nachverdichtung“ eines innerstädtischen Gewerbestandortes zu schaffen. Dieser Plan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im sog. „beschleunigten Verfahren“ aufgestellt.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Meldorf mit seinen Änderungen stellt den Plangeltungsbereich als **gemischte Baufläche – M** – gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dar.

Durch die vorliegende 3. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 werden die Flächen des Plangeltungsbereiches nunmehr zum Großteil als **Sonderbauflächen – SO – „Groß- und Einzelhandel“** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 Nr. 10 BauNVO festgesetzt. Ein Teil der Flächen im Osten des Plangeltungsbereiches werden zukünftig als **Gewerbegebiet - GE** - gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO festgesetzt.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Meldorf wird im Zuge des vorliegenden Verfahrens zur Aufstellung der 3. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 nach § 13a Abs. 2 Satz 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst. Die überplanten Flächen werden im Flächennutzungsplan zukünftig als Sonderbauflächen - S - „Groß- und Einzelhandel“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO sowie als gewerbliche Bauflächen - G - gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dargestellt.

Meldorf, den

- Bürgermeisterin -

12. Quellen- und Literaturverzeichnis

BERNDT, R. K.; KOOP, B. ; STRUWE-JUHL, B. (2003): Vogelwelt Schleswig Holstein – Band 5 - Brutvogelatlas. 2. Auflage – Neumünster.

INNENMINISTERIUM DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN (2005): Fortschreibung Regionalplan für den Planungsraum IV. Schleswig-Holstein Süd-West, Kreise Dithmarschen und Steinburg. Bekanntmachung des Innenministeriums – Landesplanungsbehörde – vom 4. Februar 2005 – IV 93 – 502.341

LANDESAMT FÜR NATUR UND UMWELT DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN (2008): Empfehlungen zur Berücksichtigung tierökologischer Belange bei Windenergieplanungen in Schleswig-Holstein. – Kronshagen

STADT MELDORF (HRSG.)(2007): Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Meldorf - Machbarkeitsstudie zur Belebung der Innenstadt der Stadt Meldorf. – Hamburg

Gesetze, Richtlinien und Verordnungen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dez. 2006 (BGBl. I. S. 3316)

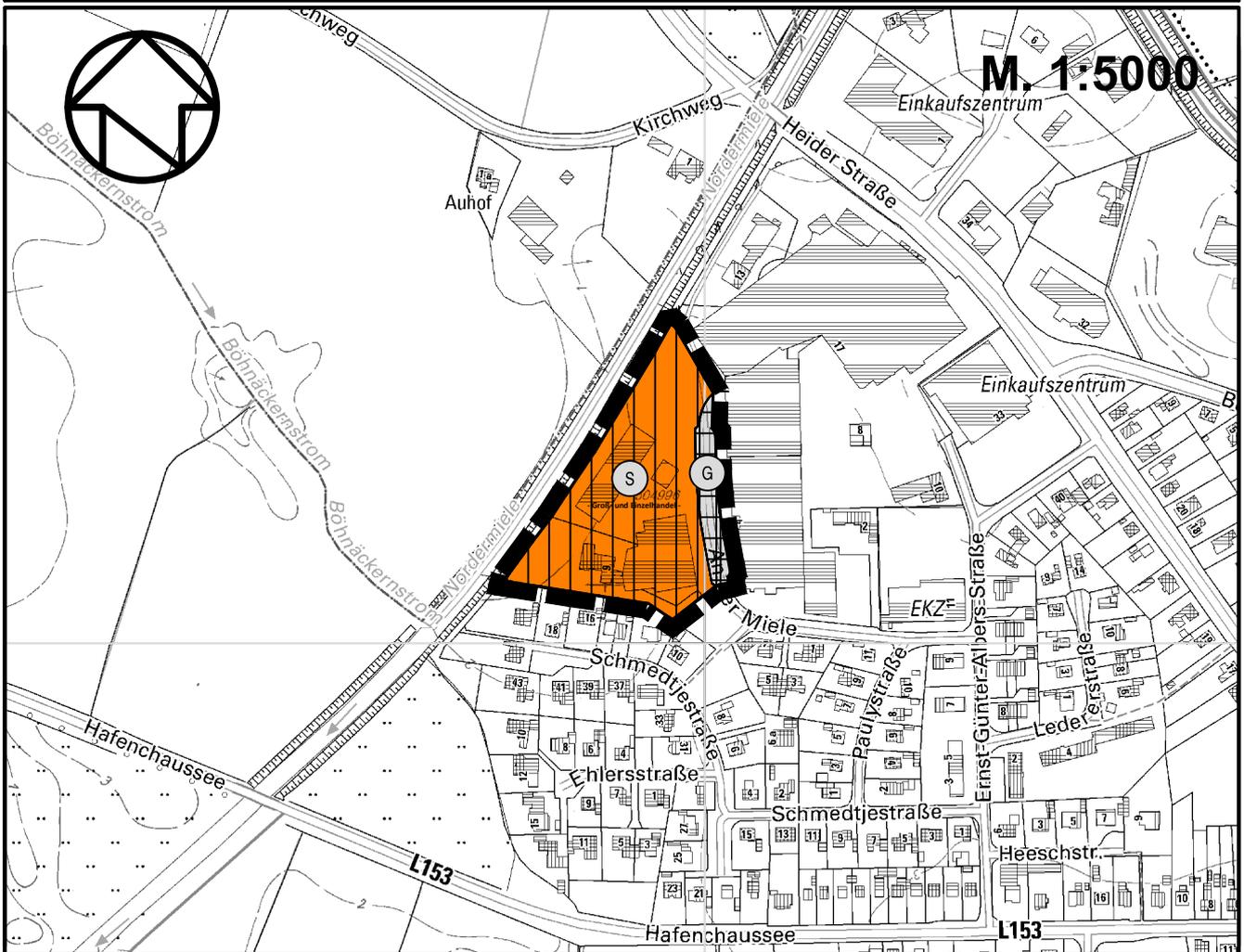
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i.d.F. vom 29. Juli 2009 (Inkrafttreten 01. März 2010).

Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) i.d.F vom 24. Februar 2010 (Inkrafttreten 01.März 2010).

Daten

LANDESAMT FÜR LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND LÄNDLICHE RÄUME DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN (2013): Auszug des Artkatasters für Meldorf.

9. BERICHTIGUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER STADT MLDORF IM ZUSAMMENHANG MIT DER AUFSTELLUNG DER 3. VORHABENBEZOGENEN ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 47 (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB)



ZEICHENERKLÄRUNG:

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
1.	Art der baulichen Nutzung	§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB
	Sonderbaufläche - Groß- und Einzelhandel -	
	Gewerbliche Baufläche	
2.	Sonstige Planzeichen	
	Umgrenzung des Berichtigungsbereiches	