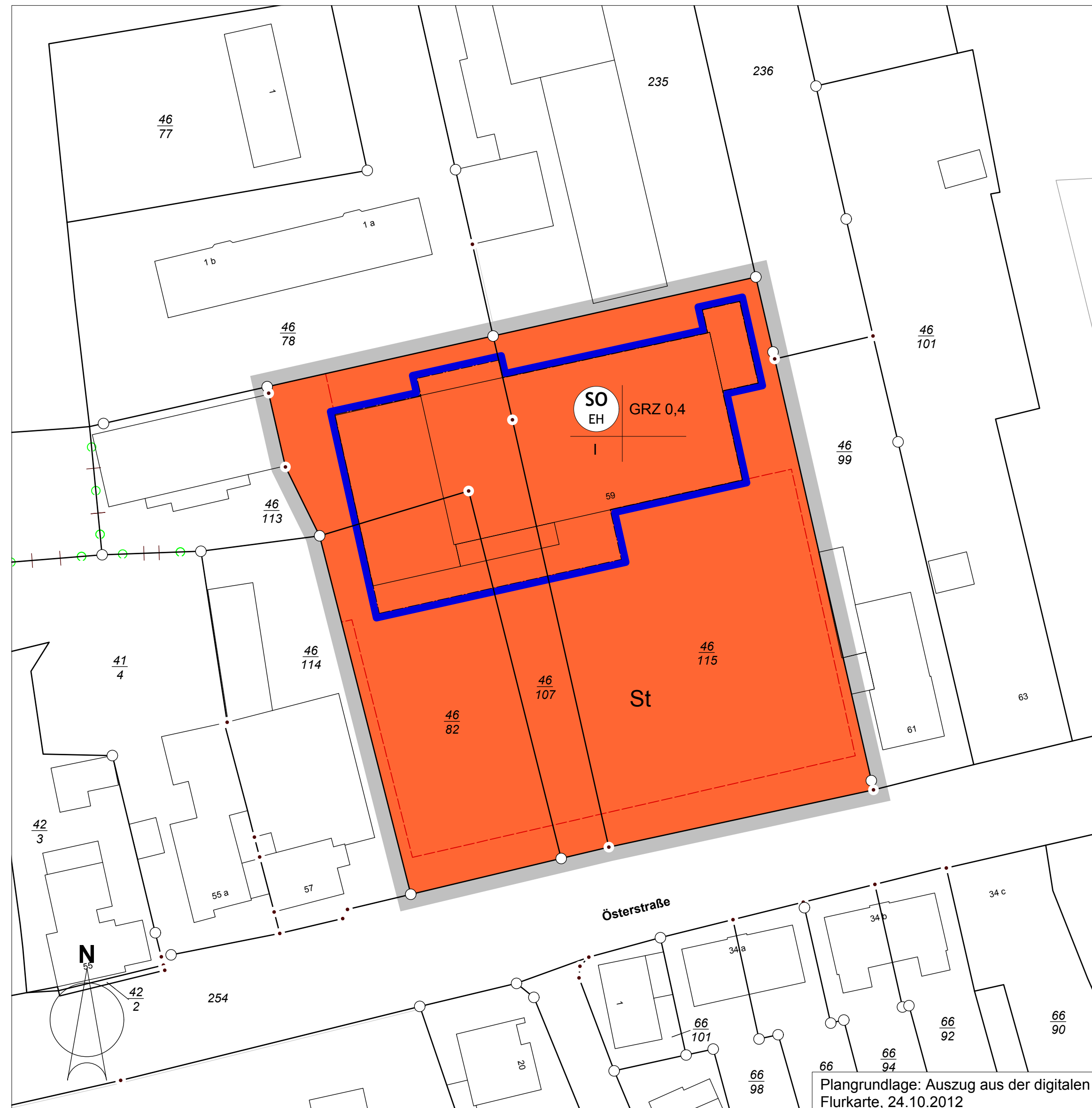


Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 63 - Stadt Meldorf

Aufgrund der §§ 12 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 Abs.3 der Landesbauordnung LBauO-SH wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bau- und Umweltausschusses vom 14.11.2012.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Bereitstellung auf den Internetseiten des Amtes Mitteldithmarschen am 26.11.2012 erfolgt. Auf die Bereitstellung im Internet ist vom 26.11.2012 bis 04.12.2012 durch Aushang an der amtlichen Bekanntmachungstafel des Amtes Mitteldithmarschen in Meldorf, Hindenburgstraße 18 hingewiesen worden.
Parallel erfolgte die ortsübliche Bekanntmachung durch Aushang an den 3 Bekanntmachungstafeln der Stadt Meldorf vom 26.11.2012 bis 04.12.2012.

2. Der Bau- und Umweltausschuss hat am 14.11.2012 den Entwurf des B-Planes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

3. Der Entwurf des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 22.01.2013 bis einschließlich 21.02.2013 während der Dienststunden 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, am 03.01.2013 durch Bereitstellung auf den Internetseiten des Amtes Mitteldithmarschen ortsüblich bekannt gemacht. Auf die Bereitstellung im Internet ist vom 03.01.2013 bis 11.01.2013 durch Aushang an der amtlichen Bekanntmachungstafel des Amtes Mitteldithmarschen in Meldorf, Hindenburgstraße 18 hingewiesen worden.
Parallel erfolgte die ortsübliche Bekanntmachung durch Aushang an den 3 Bekanntmachungstafeln der Stadt Meldorf vom 03.01.2013 bis 11.01.2013.

4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 16.01.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert

.....
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)

5. Der katastermäßige Bestand am sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

.....
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)

6. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 13.03.2013 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

7. Die Stadtvertretung hat den B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 13.03.2013 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

.....
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)

8. Die B-Plansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

.....
(Ort, Datum, Siegelabdruck) Bürgermeister (Unterschrift)

9. Der Beschluss des B-Planes durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 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, Entschädigungsansprüchen 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.

.....
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)

ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR.1 BAUGB)

SO EH Sonstiges Sondergebiet - Einzelhandel

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR.1 BAUGB)

GRZ 0,4 Grundflächenzahl GRZ
I max. Anzahl der Vollgeschosse

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

Baugrenze

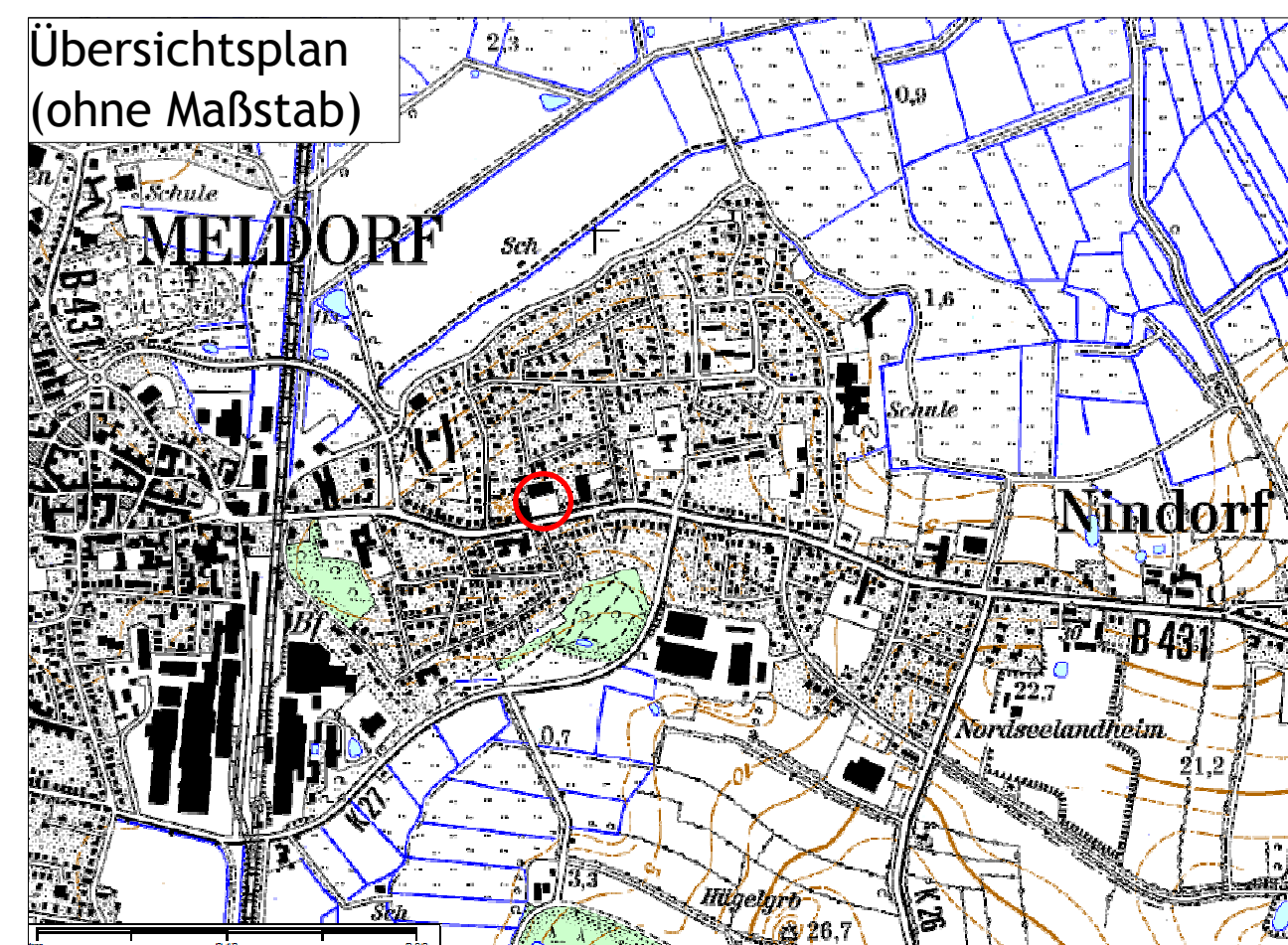
VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)

St Fläche für Stellplätze

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Es gelten die BauNVO 1990 und die PlanZVO 1990



TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 12 Abs. 3a BauGB, §§ 11 Abs. 3 und 19 Abs. 4 BauNVO)

- Das Sonstige Sondergebiet - Einzelhandel dient der Einzelhandelsnutzung mit Schwerpunkt Nahversorgung.
- Im Sonstigen Sondergebiet - Einzelhandel sind Einzelhandelsbetriebe mit Nahversorgungssortiment (Nahrungs-/Genussmittel, Getränke, Tabakwaren, Haushaltsgegenstände, Zeitschriften/Zeitungen/Schreibwaren/Bürobedarf, Putz-/Kosmetik-/Körperpflegemittel) zulässig.
- Weitere Sortimente sind in für den jeweiligen Betrieb untergeordnetem Umfang (bis zu 10% der Verkaufsfläche) zulässig.
- Im Sonstigen Sondergebiet - Einzelhandel - sind - unbeschadet der Festsetzungen 1.1 bis 1.3 - nur die Vorhaben zulässig, zu deren Umsetzung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zu diesem Bebauungsplan verpflichtet.
- Die zulässige Grundfläche kann durch Stellplätze und ihre Zufahrten bis zu einem Maß von 0,9 überschritten werden.

2. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 84 Abs. 3 LBauO S-H)
Es sind Satteldächer mit einer Neigung von 18 - 30° zulässig. Auf baulich untergeordneten Dachflächen sind auch Flachdächer zulässig.

Nr.	Änderungen	Datum	Gez.
1	Textliche Festsetzungen	08.03.13	Me
Projekt Bauleitplanung Discounter Meldorf Österstraße			
Auftraggeber Stadt Meldorf, über: Amt Mitteldithmarschen, Hindenburgstraße 18, 25704 Meldorf		Projektnummer 12-13 Plannummer 1213-BP-01-01	
Vorhabenträger		Dateiname B-Plan Meldorf 63.vwx	
Plan B-Plan		Datum gepr. 08.03.2013	
Planverfasser		Datum gez. 29.10.2012	
 Planungsbüro Sven Methner Lütjenmarschweg 27, 25704 Meldorf Tel. 04832/6004173, Fax. 04832/6004174 E-Mail post@planungsbuero-methner.de		Gez. Methner	
		Maßstab 1 : 500	

Stadt Meldorf

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 63

Verfasser:
Planungsbüro Sven Methner
Lütjenmarschweg 27, 25704 Meldorf
Tel. 04832/6004173, post@planungsbuero-methner.de



Inhaltsverzeichnis

1.	Rechtsgrundlagen	3
2.	Einleitung	3
	2.1 Räumlicher Geltungsbereich	3
	2.2 Anlass und Ziel der Planung	3
3.	Übergeordnete Planungsvorgaben	4
	3.1 Ziele der Raumordnung	4
	3.2 Flächennutzungsplan	4
	3.3 Landschaftsplanung	5
4.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung	5
	4.1 Art der baulichen Nutzung	5
	4.2 Maß der baulichen Nutzung	5
	4.3 Überbaubare Grundstücksfläche	6
	4.4 Erschließung, Verkehrsflächen	6
	4.5 Bauliche Gestaltung	6
5.	Grünordnung/Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	6

1. Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan (B-Plan) liegen folgende Rechtsnormen zugrunde:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
3. 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), BGBl. III 213-1-6
4. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 6. Februar 2012 (BGBl. I S. 148)
5. Gesetz zum Schutz der Natur des Landes Schleswig-Holstein (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 24. Februar 2010 (GVOBl. 2010, 301), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 13.07.2011 (GVOBl Schl.-H. 2011 S. 225)
6. Gesetz über die Landesplanung des Landes Schleswig-Holstein (Landesplanungsgesetz - LPlG) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Februar 1996, GVOBl. 1996, 232, zuletzt geändert durch Artikel 3d des Gesetzes vom 15. Dezember 2005 (GVOBl. 2005, 542)
7. Landesentwicklungsplan S-H (LEP), festgestellt am 13. Juli 2010 (Amtsbl. 2010, 719)
8. Regionalplan für den Planungsraum IV des Landes Schleswig-Holstein, festgestellt am 04. Februar 2005 (Amtsbl. 2005, 295)

2. Einleitung

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des B-Plans umfasst die Flurstücke 46/82, 46/107 und 46/115 der Flur 5 der Gemarkung Meldorf. Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,5 ha und liegt im östlichen Bereich der Stadt direkt an der Österstraße (B 431). Im Plangebiet besteht derzeit schon ein Lebensmittel-discounter sowie ein Gebäude eines ehemaligen Reifen-/Autoteilehandel im baulichen Zusammenhang sowie Stellplätze und Nebenflächen.

Die Stadt Meldorf mit ca. 7.400 Einwohnern (Stand 31.03.12) liegt zentral in Dithmarschen. Die Österstraße bildet die zentrale Achse des östlichen Siedlungsbereichs der Stadt (östlich der Bahnstrecke Hamburg-Westerland) und die Anbindung an den überörtlichen Verkehr in östlicher Richtung. Die Besiedlung entlang der Straße wird vorwiegend gemischt genutzt. Nördlich und südlich der Österstraße liegen vorwiegend Wohngebiete.

2.2 Anlass und Ziel der Planung

Im Plangebiet besteht ein Lebensmitteldiscounter (derzeit schätzungsweise 650 qm Ver-

kaufsfläche), der als einziger Nahversorger für den östlichen Siedlungsbereich Meldorfs (und für die städtebaulich unmittelbar angrenzende Gemeinde Nindorf) wichtige Versorgungsfunktion übernimmt. Durch Neu-/Umbau und Erweiterung der anderen Lebensmittelmärkte im Stadtgebiet Meldorfs hat sich der Wettbewerbsdruck in den letzten Jahren erhöht. Der Einzelhandelsstandort an der Österstraße soll aufgrund seiner städtebaulichen Bedeutung erhalten werden. Um einen zeitgemäßen wirtschaftlichen Betrieb zu ermöglichen, wird im vorliegenden Bebauungsplan die Erweiterung des Betriebes einschließlich der Nutzung des ehemaligen Reifen- und Autoteilehandels planungsrechtlich ermöglicht.

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener B-Plan aufgestellt. Vorhabenträger ist der Betreiber des Marktes.

Da es sich um die Weiterentwicklung der Nutzung eines bereits bebauten Grundstücks im planungsrechtlichen Innenbereich handelt, wird der B-Plan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

3. Übergeordnete Planungsvorgaben

3.1 Ziele der Raumordnung

Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) besteht eine Anpassungspflicht der kommunalen Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung.

Die Ziele der Raumordnung für die Stadt Meldorf werden im Landesentwicklungsplan (LEP) aus dem Jahr 2010 und im Regionalplan IV aus dem Jahr 2005 festgelegt. Im Folgenden werden nur die für die Planung relevanten Ziele und Grundsätze der Raumordnung dargestellt.

Allgemein ist Meldorf als Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums ausgewiesen (Kap. 2.2 LEP, Kap. 6.1 Regionalplan). Im Nahbereich, für den Meldorf die Grundversorgung bieten soll, leben ca. 15.000 Einwohner.

Bei der Ansiedlung von Einzelhandelsvorhaben ist den Zentralitäts-, Kongruenz-, Nichtbeeinträchtigungs- und Integrationsgeboten zu folgen. Das bedeutet, dass ein Einzelhandelsvorhaben grundsätzlich nur in zentralen Orten verwirklicht werden kann, der zentralörtlichen Ebene der Standortgemeinde entsprechen muss, zentrale Versorgungsbereiche in der Standortgemeinde oder in benachbarten zentralen Orten nicht wesentlich beeinträchtigen darf und innerhalb des Siedlungsbereiches der Standortgemeinde an einem städtebaulich integrierten Standort liegen muss (Kap. 2.8 LEP). Diese Gebote werden mit der vorliegenden Planung beachtet.

3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der FNP der Stadt Meldorf stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar. Der FNP wird nach Durchführung des B-Plan-Verfahrens gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB berichtigt.

4. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

Der im Plangebiet bestehende Lebensmittelmarkt stellt für das östliche Stadtgebiet Meldorfs sowie das direkt angrenzende Siedlungsgebiet der Gemeinde Nindorf die wohnortnahe Versorgung mit Gütern des periodischen Bedarfs sicher. Daher soll der Standort erhalten und zeit- und marktgemäße Entwicklungsmöglichkeiten vorgesehen werden.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt, da die vorgesehene Nutzung keinem der übrigen Baugebietstypen der BauNVO entspricht.

Eine Berücksichtigung der ehemaligen gewerblichen Nutzung im Plangebiet (Autoteile-/Reifenhandel) ist nicht notwendig, da eine vergleichbare Nutzung nicht mehr geplant ist. Dieser Grundstücksteil soll künftig auch durch den (erweiterten) Lebensmittelmarkt genutzt werden.

Weiterhin wird festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe der Nahversorgung (Sortimente Nahrungs-/Genussmittel, Getränke, Drogerie, Zeitschriften) zulässig sind. Weitere Sortimente sind nur als Randsortimente auf untergeordneter Fläche zulässig.

Zur Klarstellung der Beziehung zwischen vorhabenbezogenem B-Plan, dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) des Vorhabenträgers und dem Durchführungsvertrag zwischen Stadt und Vorhabenträger wird festgesetzt, dass - unter Beachtung der übrigen Festsetzungen - nur die Vorhaben zulässig sind, die im Durchführungsvertrag geregelt sind. Das eröffnet die Möglichkeit, im VEP bzw. im Durchführungsvertrag passgenaue Regelungen und Grenzen des Vorhabens zu definieren. Eine genaue Vorhabenbeschreibung im Rahmen des B-Plans, z.B. in Form einer Verkaufsflächenfestsetzung, ist damit nicht mehr notwendig.

Allerdings müssen die Auswirkungen der Bauleitplanung anhand der Festsetzungen überprüfbar sein. Zur Beurteilung der Auswirkungen auf andere Nahversorgungsstandorte ist die maximale Größe des Einzelhandelsbetriebs relevant. Diese Größe kann aus den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung in hinreichender Bestimmtheit abgeleitet werden. Gemäß GRZ, Geschosshöhe und überbaubarer Grundfläche ist ein Betrieb mit maximal ca. 1.500 qm Geschossfläche zulässig. Dies liegt nur 300 qm über der Regelvermutungsgrenze zum großflächigen Einzelhandel in § 11 Abs. 3 BauNVO und lässt eine maximale Verkaufsfläche von ca. 1.000 bis 1.200 qm zu. Dies ist angesichts der Bedeutung des Standortes für die wohnortnahe Versorgung des Stadtteils östliche der Bahn sowie der Gemeinde Nindorf angemessen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Baufläche wird durch eine Grundflächenzahl von 0,4 begrenzt, da dies für die geplante Nutzung ausreicht. Weil für Einzelhandelsnutzung zwangsläufig umfangreiche Flächen für Stellplätze und Zufahrten benötigt werden, wird festgesetzt, dass die Grundflächenzahl durch genau diese Anlagen bis zu einem Maß von 0,9 überschritten werden darf. Dies entspricht der bisherigen Grundstücksausnutzung.

Es wird ein Vollgeschoss festgesetzt, da dies für die vorgesehene Nutzung ausreicht.

4.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Durch Baugrenzen werden die überbaubaren Flächen auf den Bereich des Plangebiets konzentriert, der tatsächlich für das Vorhaben benötigt wird. Durch die Anordnung der Stellplatzflächen davor sind Hauptfassade und Zugang zur Österstraße orientiert.

4.4 Erschließung, Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird direkt von der Österstraße erschlossen. An der bestehenden Erschließungssituation ändert sich nichts.

Im Bereich zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen und der Österstraße sowie am westlichen Rand des Plangebiets werden Flächen für Stellplätze festgesetzt, die der bisherigen Anlage entsprechen. Der Abstand zur Österstraße berücksichtigt den dort vorhandenen Höhenunterschied zwischen Grundstück und Straßenniveau.

4.5 Bauliche Gestaltung

Die Festsetzungen zur Dachgestaltung dienen der Einbindung des Baukörpers in die Umgebung. Es wird festgesetzt, dass nur Satteldächer zulässig sind. Auf untergeordneten Dächern (z.B. geringflächige Anbauten) sind auch Flachdächer zulässig.

Satteldächer sind mit einer Neigung von 18 - 30° zulässig, um den Satteldachcharakter sichtbar zu machen, gleichzeitig jedoch die Höhenentwicklung der Gebäude zu begrenzen.

5. Grünordnung/Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist die Vermeidung und der Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft im Rahmen der planerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Durch bauliche Nutzungen und Versiegelungen entstehen grundsätzlich Eingriffe in den Naturhaushalt, in Boden, Wasserhaushalt und Landschaft. Weite Teile des Plangebietes werden bereits durch Gebäude und Nebenflächen genutzt. Durch die Festsetzungen des B-Plans entstehen nur sehr geringfügige zusätzlichen Eingriffe.

Für Eingriffe, die schon vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind, ist gemäß § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB kein Ausgleich erforderlich. Dies betrifft die bestehenden Gebäude und versiegelten Flächen. Darüber hinaus gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB auch die zusätzlichen Eingriffe durch einen Bebauungsplan der Innenentwicklung als vor der planerischen Entscheidung erfolgt.

Insofern ist insgesamt kein naturschutzrechtlicher Ausgleich erforderlich.

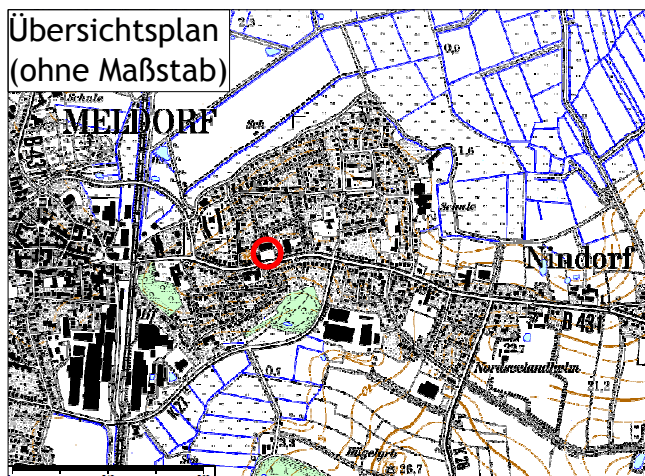
Geschützte Biotop gemäß § 30 BNatSchG bzw. § 21 LNatSchG SH, die durch die geplanten Vorhaben zerstört oder erheblich beeinträchtigt werden können, sind nicht vorhanden.

Gemäß § 44 BNatSchG unterliegen besonders geschützte Arten sowie ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten einem besonderen Schutz. Zu den besonders geschützten Arten gehören

Arten der Anhänge A und B der europäischen Artenschutzverordnung (Nr. 338/97), Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (Nr. 92/43/EWG) sowie alle in Europa heimischen Vogelarten.

Da durch den B-Plan überbaubare Flächen festgesetzt werden, die auch bisher schon baulich genutzt bzw. versiegelt waren, kann davon ausgegangen werden, dass keine Vorkommen besonders geschützter Arten betroffen sind.

Berichtigung des Flächennutzungsplans der Stadt Meldorf



Berichtigung gemäß § 13a BauGB aufgrund der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 63 im beschleunigten Verfahren.

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR.1 BAUGB)



Sonstiges Sondergebiet - Einzelhandel

(Ort, Datum, Siegelabdruck)

Bürgermeister
(Unterschrift)