

Satzung der Stadt Meldorf über die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 für das Teilgebiet „an der Heider Straße (B 5) zwischen Miele und Altentreptower Straße (Möbelhaus Rommel)“ (aufgestellt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB)


Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 27.09.2022 folgende Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 für das Gebiet „an der Heider Straße (B 5) zwischen Miele und Altentreptower Straße (Möbelhaus Rommel)“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bau- und Umweltausschusses vom 14.12.2021.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 06.05.2022 bis 17.05.2022.
- Auf Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 14.12.2021 wurde nach § 13 a (2) Nr. 1 i.V.m. § 13 (2) Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.
- Der Bau- und Umweltausschuss hat am 28.04.2022 den Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 (2) BauGB am 18.05.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Entwurf der 4. Änderung Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 23.05.2022 bis 23.06.2022 während der Dienstzeiten nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, in der Zeit vom 06.05.2022 bis 17.05.2022 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 (2) BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter „www.mitteldithmarschen.de“ (Rubrik: Bürgerservice & Politik/Bauleitplanung/Meldorf) ins Internet eingestellt.
- Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 27.09.2022 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 27.09.2022 als **Satzung** beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Meldorf, den 29.11.2022


Bürgermeisterin

- Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Heide, den 27. SEP. 2022


Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

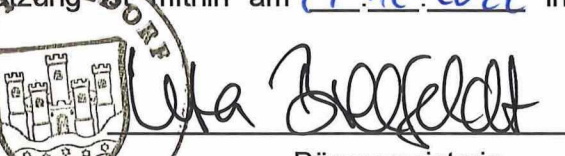
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Meldorf, den 29.11.2022


Bürgermeisterin

- Der Beschluss des Bebauungsplans durch die Stadtvertretung sowie die Internetadresse der Stadt und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind vom 19.12.2022 bis 27.12.2022 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 (2) BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 (3) GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 27.12.2022 in Kraft getreten.

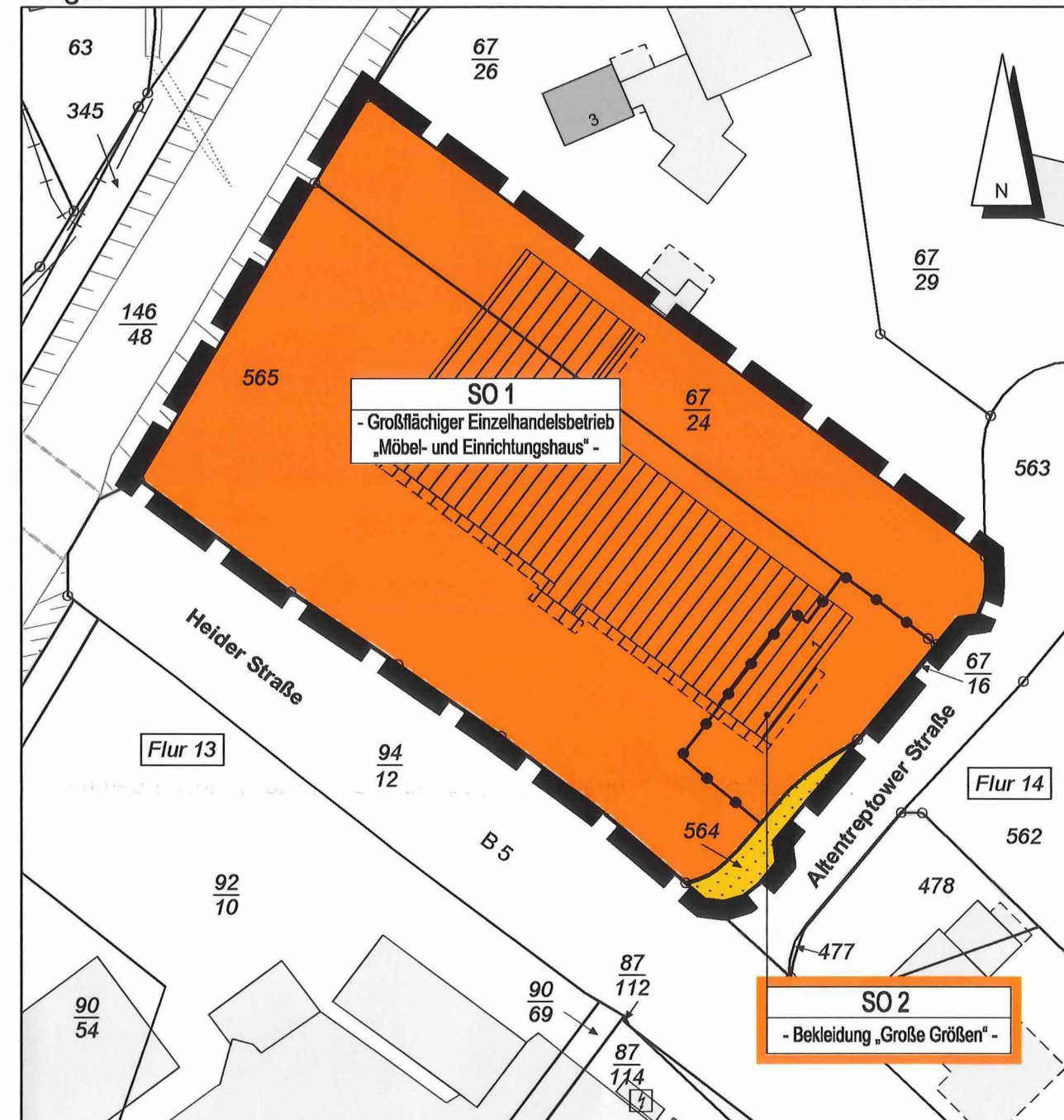
Meldorf, den 03.01.2023


Bürgermeisterin

Planzeichnung (Teil A)

Es gilt die BauNVO von 2017







Maßstab 1 : 1.000



Kreis Dithmarschen - Gemeinde und Gemarkung Meldorf - Flur 14
Amtliche Geobasisdaten Schleswig-Holstein, © VermKatV-SH ATKIS®
Kartengrundlage: Herausgeber: © LVermGeo S-H Stand: 08.03.2022

Zeichenerklärung

Festsetzungen

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlage
	Sonstiges Sondergebiet - Bekleidung „Große Größen“ -	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 11 (2) BauNVO
	Sonstiges Sondergebiet - Großflächiger Einzelhandelsbetrieb „Möbel- und Einrichtungshaus“ -	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 11 (3) Nr. 2 BauNVO
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 und (3) BauGB § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO
	öffentliche Straßenverkehrsfläche	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 (7) BauGB

Text (Teil B)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 und (3) BauGB, § 11 (2) und (3) Nr. 2 BauNVO, § 16 (2) Nr. 2 und (5) BauNVO)

1.1 Sondergebiet 1

- Großflächiger Einzelhandelsbetrieb „Möbel- und Einrichtungshaus“ -

- Zulässig sind
- großflächiger Einzelhandelsbetrieb „Möbel- und Einrichtungshaus“ mit einer Verkaufsfläche von maximal 4.100 m² einschließlich zugehöriger Geschäfts-, Büro- und Sanitärräume,
 - zugehörige Lagerflächen bis zu einer Größe von 1.400 m²,
 - Backshop mit Café mit einer Größe von bis zu 200 m² unter Anrechnung auf die maximal zulässige Verkaufsfläche von 4.100 m² für den großflächigen Einzelhandelsbetrieb „Möbel- und Einrichtungshaus“.

Die Festsetzungen des Satzes 1 erstrecken sich auch auf das 1. Obergeschoss (2. Vollgeschoss) im Bereich des Sondergebietes 2.

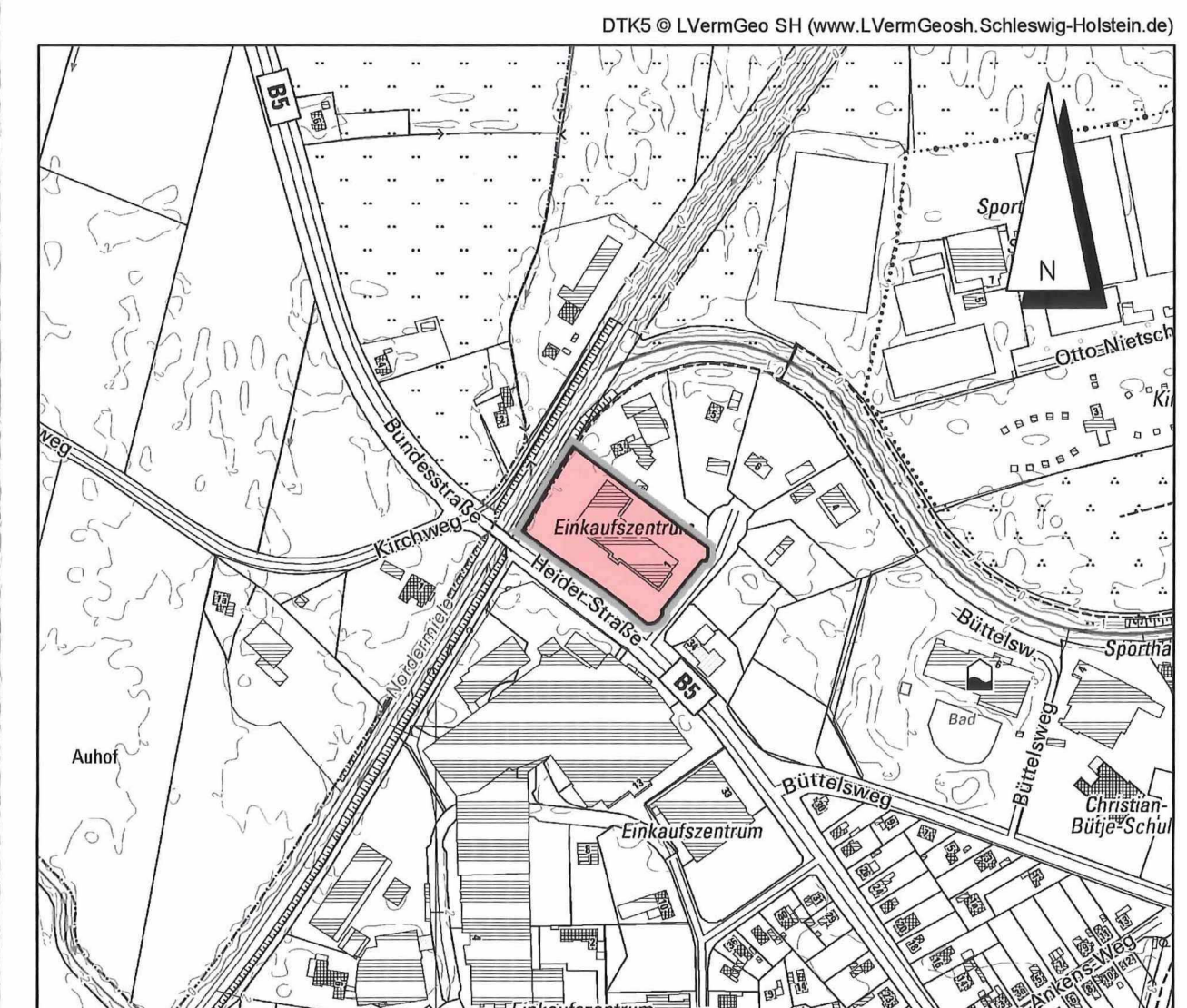
1.2 Sondergebiet 2 - Bekleidung „Große Größen“ -

- Im Erdgeschoss sind zulässig
- Einzelhandelsbetriebe für Bekleidung „Große Größen“ mit einer Verkaufsfläche von maximal 200 m².

HINWEIS:

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

Übersichtskarte



Stand: 27.09.2022

DTK 5, Maßstab 1 : 5.000

Satzung der Stadt Meldorf über die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26

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

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

Planungsbüro
Philipp

Stadt Meldorf

(Kreis Dithmarschen)

4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26

für das Teilgebiet

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

(aufgestellt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB)

Bearbeitungsstand: § 10 BauGB, 26.07.2022
Projekt-Nr.: 21055

Begründung

Auftraggeber

Stadt Meldorf
über Rommel & Sohn GmbH & Co. KG
Altentreptower Straße 1
25704 Meldorf

Auftragnehmer

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

Stadt Meldorf

4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26

für das Teilgebiet

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

Begründung

1. Lage, Planungsanlass und Planungsziele

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 der Stadt Meldorf befindet sich im nördlichen Stadtgebiet des Unterzentrums Meldorf an der Heider Straße (Bundesstraße 5), zwischen der Miele und der Altentreptower Straße. Die 4. Änderung überplant den gesamten Geltungsbereich der 1. Änderung des B.-Plans Nr. 26 und ist entsprechend rund 0,85 ha groß.

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

Konkret handelt es sich um die Flurstücke 564, 565 und 67/24 der Flur 14, Gemeinde und Gemarkung Meldorf.

Neben dem festgesetzten Sondergebiet 1 (SO 1) – Großflächiger Einzelhandelsbetrieb „Möbel- und Einrichtungshaus“ – ist ein zweites Sondergebiet (SO 2) – Bekleidung „Große Größen“ – mit einer Verkaufsfläche von etwa 200 m² im Erdgeschoss des Möbel- und Einrichtungshauses für das Warensortiment Bekleidung vorgesehen.

Die Stadt Meldorf möchte am Standort Altentreptower Straße 1 dem Projektträger nach Prüfung (siehe unten) die Möglichkeit bieten, ein Bekleidungsgeschäft für „Große Größen“ zu errichten.

Die vorhandene Erschließungsinfrastruktur kann und soll weiterhin in der bestehenden Form von der Altentreptower Straße aus genutzt werden.

Gemäß LEP (2021) sind zentrenrelevante Sortimente wie Bekleidung als Randsortimente eines Betriebes nur dann zulässig, wenn sie in einem funktionalen Zusammenhang zum Kernbetrieb stehen (hier z.B. Heimtextilien oder Dekoartikel als Randsortiment des Möbel- und Einrichtungshauses) und nicht mehr als 10 % der Verkaufsfläche ausmachen (Kap. 3.10 Ziff. 6 Abs. 3 & Abs. 5, LEP 2021).

Das Warensortiment Bekleidung steht nicht im funktionalen Zusammenhang mit dem Hauptsortiment des Möbel- und Einrichtungshauses und ist daher als Randsortiment im räumlichen und funktionalen Zusammenhang zum Möbelhaus raumordnerisch nicht zulässig.

Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes ist das geplante Vorhaben nach Einschätzung des MILIG Abt. Landesplanung und ländliche Räume (E-Mail vom 18.10.2021) nur dann zulässig, wenn das Vorhaben durch einen eigenständigen Einzelhandelsbetrieb räumlich getrennt von der Verkaufsfläche des Möbelhauses realisiert wird.

Die Stadt Meldorf verfügt über ein Einzelhandelskonzept (CIMA 2017). Darin genießt die Innenstadt von Meldorf hinsichtlich zentrenrelevanter Kernsortimente Entwicklungspriorität. Die Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs der Innenstadt darf durch Einzelhandelsstandorte außerhalb nicht gefährdet werden.

Innerhalb des zentrenrelevanten Kernsortimentes stellt die Warengruppe Bekleidung das wichtigste Leitsortiment der Innenstadtlage dar. Durch die in der Innenstadt vorhandenen Betriebe wird das vorgesehene Angebotsprofil „Große Größen“ aktuell nicht abgedeckt. Eine unmittelbare Konkurrenz zum zentralen Versorgungsbereich wäre somit durch Umsetzung des geplanten Vorhabens nicht gegeben.

Die Ausrichtung auf den eingeschränkten Kundenkreis schränkt auch die Zentralität des Einzelhandelssegments wesentlich ein. Aufgrund der geringen Verkaufsflächenzahl von maximal 200 m² ist durch das geplante Einzelvorhaben der zentrale Versorgungsbereich nicht erkennbar gefährdet. Die Verkaufsfläche soll sich nach Maßgabe der Stadt insgesamt nicht erhöhen.

Die im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes durchgeführte Bestandsanalyse der Ladenlokale in der Innenstadt von Meldorf ergab, dass die aktuellen Anforderungen des Einzelhandels nach ausreichender Betriebsfläche, geeignetem Zuschnitt des Ladenlokals sowie einem ebenerdigen Zugang zum Geschäft aufgrund der historischen Bausubstanz (Denkmalschutz) nicht überall erfüllt werden (CIMA 2017: 61).

Die Anforderungen des Projektträgers u. a. nach einer guten Erreichbarkeit für alle Kunden (Stellplätze für immobile Kunden) ist in der Innenstadt Meldorfs schwierig zu gewährleisten. Konkret geeignete Räumlichkeiten mit barrierefreiem Zugang und ausreichend Stellplatzmöglichkeiten waren für den Projektträger nicht verfügbar. Daher soll der verkehrsgünstig gelegene Versorgungsstandort an der Heider Straße durch das Warensortiment Bekleidung „Große Größen“ ergänzt werden.

Um das Vorhaben zu realisieren, ist das bestehende Baurecht dahingehend zu ändern, dass neben dem Sondergebiet 1 – Großflächiger Einzelhandelsbetrieb „Möbel-

und Einrichtungshaus“ – an Stelle der geplanten Verkaufsfläche des Back-Shops mit angegliedertem Café (3. Änderung des B.-Plans Nr. 26) in diesem Bereich das Sondergebiet 2 – Bekleidung „Große Größen“ – zulässig ist. Die Option der Errichtung des Back-Shops mit Café soll an anderer Stelle in der bestehenden Verkaufsfläche offengehalten werden.

Planungsziel ist somit, durch die Ausweisung eines zweiten Sondergebietes (SO 2) die Errichtung eines eigenständigen Einzelhandelsbetriebes für Bekleidung („Große Größen“) im vorhandenen Möbelhaus Rommel räumlich getrennt von der Verkaufsfläche des Möbelhauses planungsrechtlich zu ermöglichen.

Die Gesamtverkaufsfläche soll sich nach Maßgabe der Stadt Meldorf durch das geplante Vorhaben nicht erhöhen. Vor diesem Hintergrund wird die Verkaufsfläche im Sondergebiet 1 um 200 m² von 4.300 m² auf 4.100 m² reduziert.

Das Bauleitplanverfahren wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt.

Die zulässige Grundfläche von rund 5.500 m² liegt deutlich unter 20.000 m². Auf eine UVP-Vorprüfung des Einzelfalls kann verzichtet werden, da die Verkaufsfläche durch die Planung nicht erhöht wird.

FFH-Gebiete oder europäische Vogelschutzgebiete werden durch die vorliegende Planung nicht tangiert. Die Änderung des Bebauungsplans trägt zudem der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen bei.

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Achtungsabstandes eines Störfallbetriebes. Bei dem nächstgelegenen Störfallbetrieb handelt es sich um die ca. 500 m westlich des Plangebietes gelegene Biogasanlage am Kirchweg. Nach Auskunft des LLUR ist zu dieser Biogasanlage ein Achtungsabstand von 250 m ohne Detailkenntnis erforderlich. Das Plangebiet liegt entsprechend deutlich außerhalb von Abstandsflächen.

Die Anwendungsvoraussetzungen des beschleunigten Verfahrens liegen damit insgesamt vor.

2. Erläuterung der Änderungen der Planfestsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

Planungsziel ist die Realisierung eines eigenständigen Einzelhandelsbetriebes für Bekleidung („Große Größen“) im vorhandenen Möbelhaus Rommel räumlich getrennt von der Verkaufsfläche des Möbelhauses.

Dafür wird ein zweites Sondergebiet (SO 2) – Bekleidung „Große Größen“ – mit einer Verkaufsfläche von maximal 200 m² im Erdgeschoss des Möbel- und Einrichtungs-

hauses festgesetzt. Das 1. Obergeschoss (2. Vollgeschoss) ist in diesem Bereich weiterhin dem Sondergebiet 1 (SO 1) – Großflächiger Einzelhandelsbetrieb „Möbel- und Einrichtungshaus“ – zugehörig.

Um keine Verkaufsflächenvergrößerung durch die Planung zu ermöglichen, wird die Verkaufsfläche des SO 1 – Großflächiger Einzelhandelsbetrieb „Möbel- und Einrichtungshaus“ – zugunsten des SO 2 – Bekleidung „Große Größen“ – von 4.300 m² auf 4.100 m² herabgesetzt.

Das Flurstück 564 wird entsprechend seiner aktuellen Nutzung als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Die textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden entsprechend ergänzt. Die übrigen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sowie die gesamten übrigen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans werden nicht geändert und bleiben in der Form der 1. Änderung bestehen (einfacher Bebauungsplan).

Die Festsetzung der 3. Änderung wurde vorliegend geändert. Diese findet mit Rechtskraft der 4. Änderung insoweit keine Anwendung mehr.

3. Sonstiges

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

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

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

Meldorf, den 29.11.2022



(Bürgermeisterin)

Bekanntmachung Nr.: 462/2022 des Amtes Mitteldithmarschen für die Stadt Meldorf

Beschluss der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 der Stadt Meldorf für das Teilgebiet „an der Heider Straße (B 5) zwischen Miele und Altentreptower Straße (Möbelhaus Rommel)“

Die Stadtvertretung der Stadt Meldorf hat in der Sitzung am 27.09.2022 die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 der Stadt Meldorf für das Teilgebiet „an der Heider Straße (B 5) zwischen Miele und Altentreptower Straße (Möbelhaus Rommel)“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung beschlossen. Dies wird hiermit bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan tritt mit Beginn des 27.12.2022 in Kraft. Alle Interessierten können den Bebauungsplan, die Begründung dazu von diesem Tage an in der Amtsverwaltung Mitteldithmarschen - Geschäftsbereich Bau und Finanzen -, im Verwaltungsgebäude Roggenstraße14, 25704 Meldorf, Zimmer 2.09, während der Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr einsehen und über den Inhalt Auskunft erhalten. Zusätzlich wurden der Bebauungsplan, die Begründung und die zusammenfassende Erklärung ins Internet unter der Adresse „www.mitteldithmarschen.de“ eingestellt.

Beachtliche Verletzungen der in § 214 Abs. 2 BauGB bezeichneten Vorschriften werden unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber dem Amt Mitteldithmarschen bzw. der Stadt geltend gemacht worden sind. Dasselbe gilt für die nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtlichen Mängel des Abwägungsvorgangs. Dabei ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen (§ 215 Abs. 1 BauGB).

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe durch diesen Bebauungsplan in eine bisher zulässige Nutzung und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Unbeachtlich ist zudem eine Verletzung der in § 4 Abs. 3 Gemeindeordnung (GO) bezeichneten landesrechtlichen Formvorschriften über die Ausfertigung und Bekanntmachung der Bebauungsplan-Satzung sowie eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung gegenüber dem Amt Mitteldithmarschen bzw. der Stadt unter Bezeichnung der verletzten Vorschrift und der Tatsache, die die Verletzung ergibt, geltend gemacht worden ist.

Meldorf, den 12.12.2022

Amt Mitteldithmarschen
-Der Amtsdirektor-
Im Auftrag

L.S.

gez. Unterschrift

(Nagies)

Diese Bekanntmachung wird entsprechend der Hauptsatzungsregelungen durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln der Stadt Meldorf in der Zeit vom **19.12.2022** bis einschließlich **27.12.2022** veröffentlicht.

Ergänzend erfolgt die Veröffentlichung der amtlichen Bekanntmachung einschließlich der auszulegenden Unterlagen am **19.12.2022** durch Bereitstellung auf der Internetseite des Amtes Mitteldithmarschen unter der Adresse www.mitteldithmarschen.de.

Meldorf, den 13.12.2022

Amt Mitteldithmarschen
-Der Amtsdirektor-
gez. Stefan Oing
-Amtsdirektor-

Bekanntgemacht durch Aushang an den amtlichen Bekanntmachungstafeln
der amtsangehörigen Stadt Meldorf

- a) neben dem Gebäude Zingelstraße 2
- b) östlich der Bahnunterführung im Einmündungsbereich Siegfried-Lenz-Weg /
Österstraße
- c) am Gebäude des Stadions, Promenade 20

auszuhängen am:

19.12.2022



Amt Mitteldithmarschen
- Der Amtsdirektor -
Im Auftrag

ausgehängt am:

19.12.2022

abzunehmen am:

27.12.2022



Amt Mitteldithmarschen
- Der Amtsdirektor -
Im Auftrag

abgenommen am:

..... 28.12.2022

Satzung der Stadt Meldorf über die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 für das Teilgebiet „an der Heider Straße (B 5) zwischen Miele und Altentreptower Straße (Möbelhaus Rommel)“ (aufgestellt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB)

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 27.09.2022 folgende Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 für das Gebiet „an der Heider Straße (B 5) zwischen Miele und Altentreptower Straße (Möbelhaus Rommel)“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bau- und Umweltausschusses vom 14.12.2021. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 06.05.2022 bis 17.05.2022.
- Auf Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 14.12.2021 wurde nach § 13 a (2) Nr. 1 i.V.m. § 13 (2) Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.
- Der Bau- und Umweltausschuss hat am 28.04.2022 den Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 (2) BauGB am 18.05.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Entwurf der 4. Änderung Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 23.05.2022 bis 23.06.2022 während der Dienstzeiten nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, in der Zeit vom 08.05.2022 bis 17.05.2022 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 (2) BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter „www.mitteldithmarschen.de“ (Rubrik: Bürgerservice & Politik/Bauleitplanung/Meldorf) ins Internet eingestellt.
- Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 27.09.2022 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 27.09.2022 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

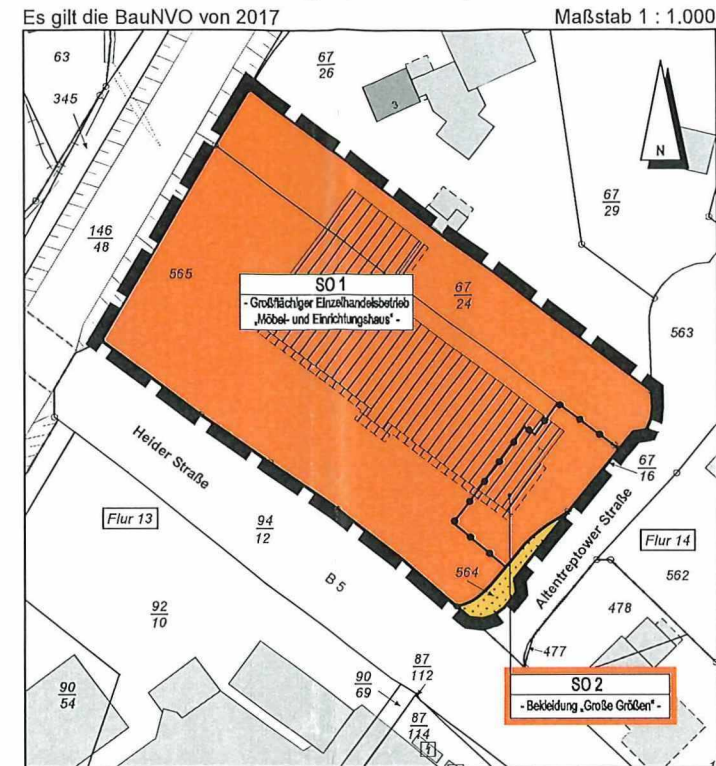
Meldorf, den _____
Bürgermeisterin
- Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Heide, den _____
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Meldorf, den _____
Bürgermeisterin
- Der Beschluss des Bebauungsplans durch die Stadtvertretung sowie die Internetadresse der Stadt und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind vom _____ bis _____ durch Aushang 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 (2) BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 (3) GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am _____ in Kraft getreten.

Meldorf, den _____
Bürgermeisterin

Planzeichnung (Teil A)



Kreis Dithmarschen - Gemeinde und Gemarkung Meldorf - Flur 14
Amtliche Geobasisdaten Schleswig-Holstein, © VermKatV-SH ATKIS®
Kartengrundlage: Herausgeber: © LVermGeo S-H Stand: 08.03.2022

Zeichenerklärung

Festsetzungen

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlage
SO 2 - Bekleidung „Große Größen“ -	Sonstiges Sondergebiet - Bekleidung „Große Größen“ -	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 11 (2) BauNVO
SO 1 - Großflächiger Einzelhandelsbetrieb „Möbel- und Einrichtungshaus“ -	Sonstiges Sondergebiet - Großflächiger Einzelhandelsbetrieb „Möbel- und Einrichtungshaus“ -	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 11 (3) Nr. 2 BauNVO
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 und (3) BauGB § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO
	öffentliche Straßenverkehrsfläche	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 (7) BauGB

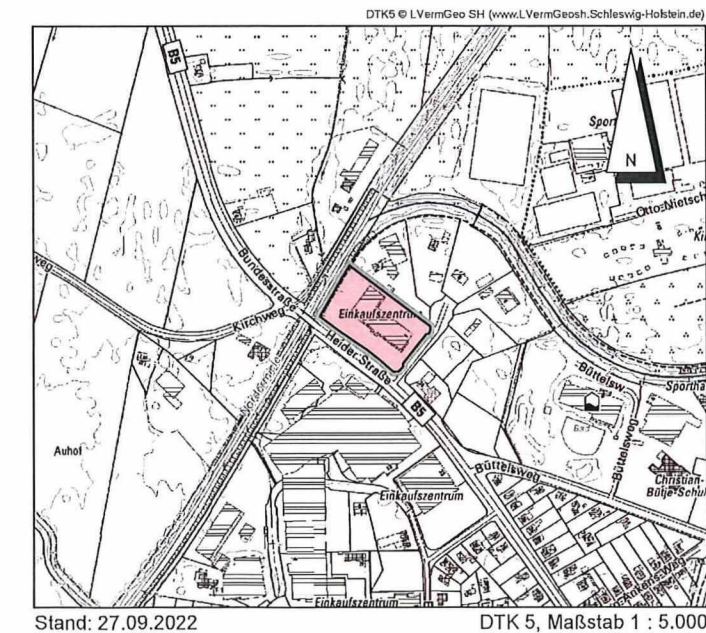
Text (Teil B)

- Art und Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 (1) Nr. 1 und (3) BauGB, § 11 (2) und (3) Nr. 2 BauNVO, § 16 (2) Nr. 2 und (5) BauNVO)
 - Sondergebiet 1**
- Großflächiger Einzelhandelsbetrieb „Möbel- und Einrichtungshaus“ -

Zulässig sind
- großflächiger Einzelhandelsbetrieb „Möbel- und Einrichtungshaus“ mit einer Verkaufsfläche von maximal 4.100 m² einschließlich zugehöriger Geschäfts-, Büro- und Sanitärräume,
- zugehörige Lagerflächen bis zu einer Größe von 1.400 m²,
- Backshop mit Café mit einer Größe von bis zu 200 m² unter Anrechnung auf die maximal zulässige Verkaufsfläche von 4.100 m² für den großflächigen Einzelhandelsbetrieb „Möbel- und Einrichtungshaus“.
Die Festsetzungen des Satzes 1 erstrecken sich auch auf das 1. Obergeschoss (2. Vollgeschoss) im Bereich des Sondergebietes 2.
 - Sondergebiet 2 - Bekleidung „Große Größen“ -**

Im Erdgeschoss sind zulässig
- Einzelhandelsbetriebe für Bekleidung „Große Größen“ mit einer Verkaufsfläche von maximal 200 m².
- HINWEIS:**
Alle übrigen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 der Stadt Meldorf gelten unverändert fort.

Übersichtskarte



Satzung der Stadt Meldorf über die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 für das Teilgebiet

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

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

Planungsbüro
Philipp