

# SATZUNG DER STADT MELDORF ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 48

FÜR DAS GEBIET SÜDLICH "ALBERSBERG", WESTLICH "SÜDERSTRASSE", NÖRDLICH "FRIEDRICHSTRASSE" UND ÖSTLICH "WESTERSTRASSE"

PLANZEICHNUNG: TEIL A



Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) n der jeweils geltenden Fassung. Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133)		
PLANZEICHENERKLÄRUNG		
PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNG	RECHTSGRUNDLAGE
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
	Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
	besondere Wohngebiete	§ 4a BauNVO
	allgemeine Wohngebiete	§ 4 BauNVO
	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
	Grundflächenzahl	§ 16 (2) und (3) BauNVO
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 (2) und (3) BauNVO § 20 (1) BauNVO
	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB
	offene Bauweise	§ 22 (1) BauNVO
	Baulinie	§ 23 (1) und (3) BauNVO
	Baugrenze	§ 23 (1) und (3) BauNVO
	Verkehrsfächen	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
	Straßenverkehrsflächen	
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Fußweg	
	Privater Wohnweg	
	öffentliche Parkfläche	
	Grünflächen	§ 9 (1) Nr. 18 BauGB
	Private Grünfläche	
	Straßenbegleitgrün	
	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 (1) Nr. 25a BauGB
	Anpflanzen von Bäumen	§ 9 (1) Nr. 25a BauGB
	Erhaltung von Bäumen	§ 9 (1) Nr. 25b BauGB
	Verlust von landschaftsbestimmenden Einzelbäumen	
	Sonstige Planzeichen	
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 16 (5) BauNVO
	Umgrenzung der Flächen für Stellplätze, Carports und Nebenanlagen	§ 9 (1) Nr. 21 BauGB
	Stellplätze	
	Nebenanlagen	
	Gemeinschaftstellplätze	
	Müllsammelbehälter	
	festgesetzter Höhenbezugspunkt	§ 18 (1) BauNVO
	Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 (1) Nr. 21 BauGB
	Darstellung ohne Normcharakter	
	vorhandene bauliche Anlagen	
	künftig fortfallende Gebäudeteile	
	vorhandene Flurstücksgrenze	
	Flurstücksbezeichnung	
	vorgeschlagene Grundstückseinteilung	
	Bemassung in m	
	Sichdreieck	
	Baublock-Nr.	
	Nachrichtliche Übernahme	
	Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung	§ 5 DSchG
	erhaltenswerte historische Mauer	
	Geltungsbereich der Gestaltungssatzung der Stadt Meldorf	§ 92 LBO

## TEXT: TEIL B

### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB)**
  - WB - Besondere Wohngebiete (§ 4a BauNVO)**
    - Ausgeschlossen sind
      - Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung
      - Vergnügungsbetrieben, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind
      - Tankstellen
  - WA - Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)**
    - Ausgeschlossen sind
      - Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
      - Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen: Betriebe des Betriebsbergwerkes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
  - Höhen der Gebäude bei festgesetzter Eingeschossigkeit (Baublocke 3, 6, 3 und 9)**
    - maximale Wandhöhe: 4,50 m
    - maximale Firsthöhe: 9,50 m
 Die Gebäudehöhen sind auf die Oberkante des angrenzenden Bürgersteiges bezogen. Für den Baublock 9 gilt die Oberkante des Süderstraßen-Bürgersteiges im Bereich des Grundstückes.
  - Höhen der Gebäude bei festgesetzter Zweigeschossigkeit (Baublock 1 und 2)**
    - maximale Wandhöhe: 7,00 m
    - maximale Firsthöhe: 11,00 m
 Im Baublock 1 sind die festgesetzten Gebäudehöhen auf die Oberfläche des südlich angrenzenden privaten Wohnweges in der Mitte des Gebäudes bezogen. Im Baublock 4 und 6,2 sind die festgesetzten Gebäudehöhen auf die Oberfläche des Bürgersteiges der Südstraße bezogen.
  - Höhen der Gebäude bei festgesetzter Zweigeschossigkeit (Baublocke 2, 5 und 6,1)**
    - maximale Wandhöhe: 5,50 m
    - maximale Firsthöhe: 9,00 m
 Die Gebäudehöhen sind auf die Oberfläche des angrenzenden Bürgersteiges bezogen.
- Geh- Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Innerhalb des privaten Wohnweges gilt ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit.
- Grünordnerische Festsetzungen**
  - Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

In den festgesetzten Anpflanzflächen sind Laubsträucher als Hecke zu pflanzen. Stellplatzflächen für mehr als zwei Stellplätze sind mit Laubbüchsen zu umpflanzen.
  - Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

Für die als zu erhalten festgesetzten Bäume müssen bei Abgang Ersatzpflanzungen in gleicher Anzahl als Laub- oder hochstämmige Obstbäume vorgenommen werden. Die Baumscheibe muss in einer Größe von mind. 4 m<sup>2</sup> unversiegelt und unverdichtet bleiben. Im Traufbereich der Baumkrone + 1,50 m sind Abgrabungen, Aufschüttungen, Verdichtungen, Flächenbefestigungen und Ablagerungen unzulässig.
  - Im Baublock 1 sind 5 Laubbäume oder hochstämmige Obstbäume zu pflanzen.
- Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Bei baulichen Erweiterungen vor der Westfassade des bestehenden Gebäudes im Baublock 1 ist im Bauantragsverfahren die Einhaltung der Lärmorientierungswerte nachzuweisen.

### II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 92 LBO und § 9 Abs. 4 BauGB)

- Außenwandmaterialien: (Baublocke 1 und 2)**

Es ist nur rotes Ziegelmauerwerk, geputzte oder geschlämmte Oberflächen, Holzplatten oder -schalung und Glas zulässig. Im Baublock 1 muss eine Kombination aus Ziegelmauerwerk mit mindestens einem der anderen aufgeführten Materialien gewählt werden.
- Dachmaterialien und -neigungen (Baublocke 1 und 2)**

Es sind nur rote braune Dachpfannen, Glas oder Sonnenkollektoren zulässig; die Dachneigung muss 20 bis 45° betragen. Darüber hinaus sind auch Gras- oder andere begrünte Vegetationsdächer mit einer geringeren Dachneigung zulässig. Flachdächer sind nur für Nebenanlagen und untergeordnete Bauteile bis 4 m<sup>2</sup> Größe zulässig. Auf Carports sind im Baublock 1 nur Gras- oder andere Vegetationsdächer zulässig.
- Gebäudegliederung**

ist ein Gebäude im Baublock 1 oder 2 länger als 21 m, muss es durch einen Vor- oder Rücksprung von mind. 1 m über die gesamte Gebäudehöhe oder einen Außenwandmaterialwechsel gegliedert werden. Im Baublock 9 beträgt die maximal zulässige Gebäudelänge 20 m.
- Oberflächenbefestigungen**

Oberflächen von Stellplätzen, Zufahrten, Zuwegungen und für den geplanten Wohnweg müssen mit luft- und wasserdurchlässigem Aufbau gestaltet werden.
- Einfricklungen**

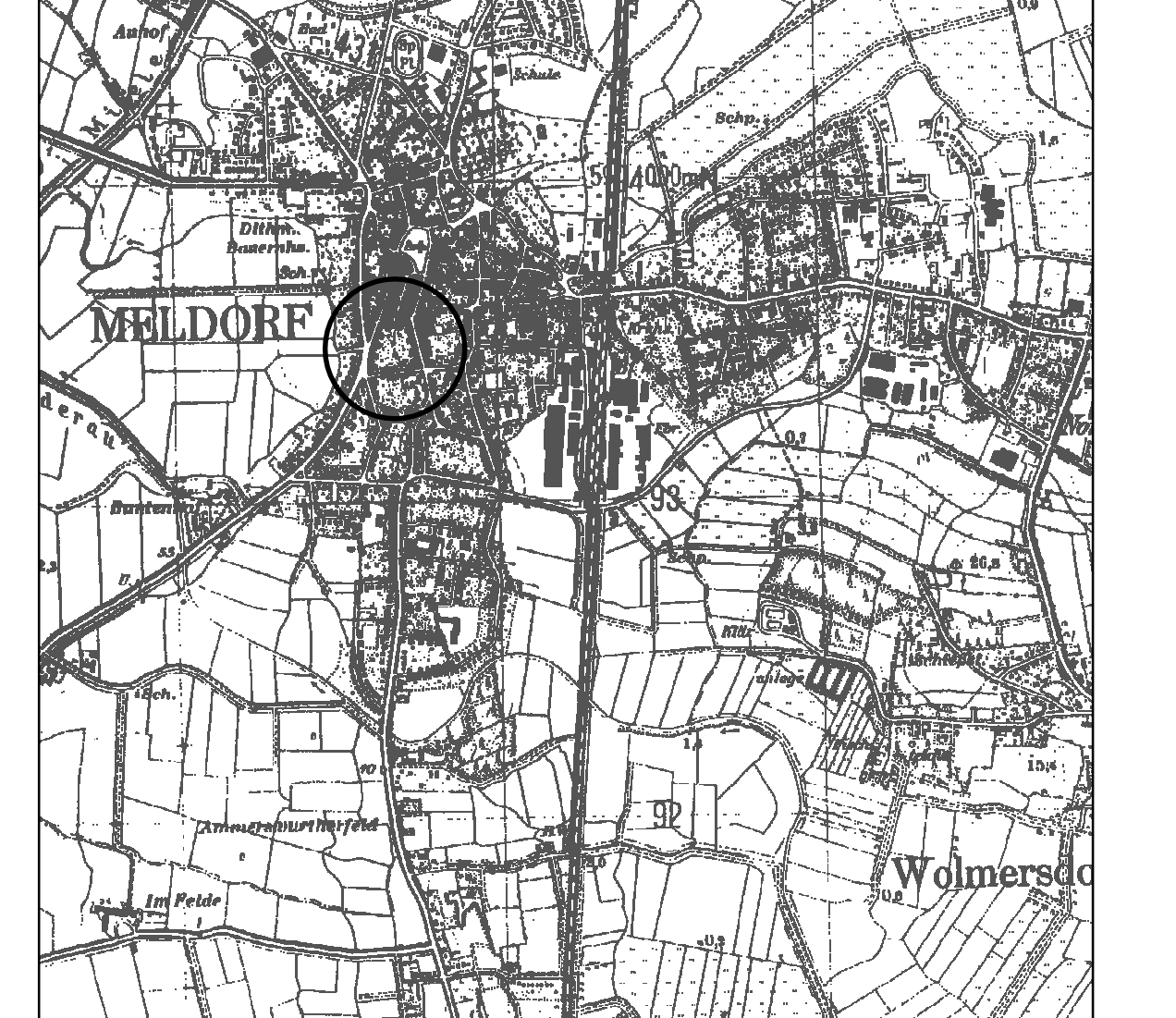
In den Baublocken 3, 4 und 5 darf die festgesetzte Anpflanzfläche einmal je Grundstück für eine Zufahrt oder einen Zugang von insgesamt maximal 5 m Breite unterbrochen werden. Im Baublock 6,3 ist entlang der Straßenbegrenzungslinie der Südstraße eine Ziegelmauer von max. 1,20 m Höhe zu errichten. Zulässig sind eine Zufahrt und ein Zugang von insgesamt maximal 5,00 m Breite.
- Fassadenbegrenzung**

Im Baublock 1 ist pro 10 m Wandlänge je 1 Kletterpflanze zu pflanzen.

### III. HINWEISE

- Es gelten die Gestaltungsatzung und die Erhaltungsatzung der Stadt Meldorf, außer in den Baublocken 1 und 2 sowie die "Teilungsatzung" der Stadt Meldorf im gesamten Flugsgebiet.
  - Für Baumaßnahmen in der Umgebung der mit D gekennzeichneten Gebäude und Einrichtungen ist eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 8 (1) Nr. 3 Denkmalschutzgesetz einzuholen.
  - Als Ausgleich für den Verlust von 3 landschaftsbestimmenden Bäumen sind innerhalb von 2 Jahren nach in Kraft treten des Bebauungsplanes im Stadtgebiet 20 Laubbäume zu pflanzen.
- VERFAHRENSVERMERKE**
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bau- und Kleingartenausschusses vom 14.03.2000. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Meldorf am 17.05.2000 / 24.05.2000.
  - Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 17.11.1999 durchgeführt.
  - Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 16.05.2000 / 23.05.2000 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
  - Die Stadtvertretung hat am 14.03.2000 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 48 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
  - Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 48, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 02.06.2000 bis 03.07.2000 während folgender Zeiten: Montag bis Freitag 8.00-12.00 Uhr und Donnerstag 14.00-16.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 17.05.2000 / 24.05.2000 im amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Meldorf ortsüblich bekannt gemacht.
  - Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 48 wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Der Entwurf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 17.06.2002 bis 16.07.2002 während folgender Zeiten: Montag bis Freitag 8.00-12.00 Uhr und Donnerstag 14.00-16.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 05.06.2002 im amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Meldorf ortsüblich bekannt gemacht.
  - Der katastermäßige Bestand am ..... sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
  - Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 15.10.2002 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
  - Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan Nr. 48, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 15.10.2002 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

### ÜBERSICHTSKARTE



## SATZUNG DER STADT MELDORF ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 48

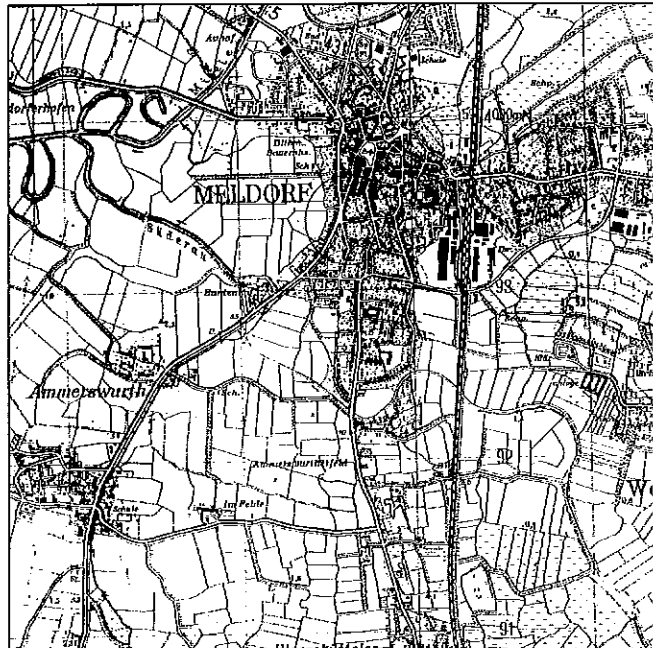
FÜR DAS GEBIET SÜDLICH "ALBERSBERG", WESTLICH "SÜDERSTRASSE", NÖRDLICH "FRIEDRICHSTRASSE" UND ÖSTLICH "WESTERSTRASSE"

SATZUNGSBESCHLUSS		
MASSTAB: 1:500	PROJEKTBEARBEITER: BÖRNECKE-WERNER	DATUM: 15.10.2002
ARCHITECTEN BDA • STADTPLANER SRL • BURG 7A • 2524 ITZENHOE • fon: 0421682.00 • fax: 682.81 • e-mail: post@ac-planergruppe.de		

# STADT MELDORF BEBAUUNGSPLAN NR. 48

„Süderstraße / Friedrichstraße“

für das Gebiet  
„westlich der Süderstraße,  
südlich des Albersberges,  
nördlich der Friedrichstraße und  
östlich der Bebauung der Marner Straße  
und der Westerstraße“



Begründung

Stand

Satzungsbeschluss

10.05.2007

## Inhalt

1. Geltungsbereich / Lage in der Stadt
  2. Bestandssituation
  3. Planungsanlass
  4. Übergeordnete Planungen
    - 4.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
    - 4.2 Städtebaulicher Rahmenplan und Rahmenplanaktualisierung
  5. Planungsziele
  6. Planungsrechtliche Festsetzungen
    - 6.1 Art der baulichen Nutzung
    - 6.2 Maß der baulichen Nutzung
    - 6.3 Bauweise
    - 6.4 Verkehrs- und Erschließungsflächen
      - Wohnweg
      - Fußweg
      - Gehrecht
      - Erschließung der neuen Baumöglichkeiten
      - Park- und Stellplätze
    - 6.5 Grünordnerische Festsetzungen
    - 6.6 Denkmalschutz
  7. Gestalterische Festsetzungen
  8. Grünordnung / Eingriffe in Natur und Landschaft
  9. Realisierung der Planung
  10. Ver- und Entsorgung
  11. Kosten der Realisierung
  12. Flächen
  13. Hinweise
  14. Umweltbericht
- Anlage:  
Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum BP 48

### 1. Geltungsbereich Lage in der Stadt

Der Plangeltungsbereich erstreckt sich westlich der Süderstraße zwischen Albersberg und Friedrichstraße, ausgenommen die Bebauung östlich der Marnier Straße (B 5) und der Westerstraße.

Das Plangebiet mit einer Fläche von ca. 1,66 ha umfasst einen Blockbereich, der als Teil der historischen Innenstadt den südwestlichen Rand des Altstadtkernes bildet.

### 2. Bestandssituation

Die sehr unterschiedliche Bebauungsstruktur in diesem Block lässt sich durch die Entwicklung und die heutige Bedeutung der Straßen erklären. Die historische Stadteinfahrt Süderstraße mit ehemals sehr gemischter Nutzungsstruktur aus Handwerk, Läden, Wohnen und rückwärtigen Nutzgärten auf schmalen Parzellen hat eine dichte, historische Altstadtbebauung mit Brandgängen und einen sehr engen Straßenraum. Heute ist in diesem Bereich das Wohnen die vorherrschende Nutzung bei Erhalt der überlieferten Gebäudestruktur. Lediglich nach Norden zur Fußgängerzone hin und zur Friedrichstraße / Grabenstraße gibt es noch Laden- oder Gemeinbedarfsnutzungen. Die Friedrichstraße ist als innerstädtische Hauptstraße stark befahren, die nördlich anliegende Wohnbebauung aus Einzelhäusern mit geringem seitlichem Abstand wird dadurch betroffen.

Am Albersberg, einer kleinen Wohnstraße, gibt es Einzelhäuser auf großen Garten-Grundstücken. Im denkmalgeschützten Eckgebäude Süderstraße / Albersberg sind Wohnungen und ein Büro untergebracht. Direkt südlich angrenzend entstand durch ein weit zurückgesetztes neues Wohnhaus eine störende Baulücke innerhalb der typischen, dichten Bebauungsstruktur der Süderstraße.

Im Blockinnenbereich wurde in den 80er Jahren ein Zeilenbau mit 12 Altenwohnungen auf einer ehemaligen Gärtnerfläche errichtet. Durch einen relativ unmaßstäblichen Baukörper, die fehlende Verbindung ins Meldorfer Zentrum und eine trennende Garten-Brachfläche entstand für die Altenwohnungen eine Insellage.

Die nördlich angrenzenden, langen, schmalen Gärten sind heute Freizeitgärten bzw. im Baublock 6.2 Hoffläche mit Stellplätzen für die heutige Nutzung.

### 3. Planungsanlass

Planungsauslösend waren der Bedarf an altengerechten Wohnungen in Meldorf und der Wunsch, die bestehende Altenwohnanlage zu vergrößern. Dies gab den Anlass für bauleitplanerische Überlegungen zur baulichen Verdichtung in diesem innerstädtischen Bereich und zur gleichzeitigen Lösung von Problemen der Süderstraßenbebau-

ung. Die Nachverdichtung auf geeigneten Flächen der Innenstadt ist Ziel der aktuellen Rahmenplan-Aktualisierung der Stadt.

#### 4. Übergeordnete Planungen

##### 4.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Meldorf ist genehmigt und wurde am 21.06.2006 bekanntgemacht. Der Landschaftsplan ist fertiggestellt. Im FNP ist nahezu das gesamte Innenstadtgebiet, soweit es den historischen Stadtkern und angrenzende Bereiche, die von Geschäftsnutzung geprägt sind oder an Hauptstraßen liegen als Gemischte Baufläche dargestellt, so auch das Plangebiet des B-Plan 48.

Der Bebauungsplan weist Besondere Wohngebiete (WB) und Allgemeine Wohngebiete (WA) aus. Diese Abweichungen des Bebauungsplanes von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind vom Entwicklungsgebot gedeckt, weil sie sich aus dem Übergang vom Flächennutzungsplan in den Bebauungsplan als stärker verdeutlichende Planstufe rechtfertigen lassen und der Bebauungsplan trotz dieser Abweichungen der Grundkonzeption des FNP nicht widerspricht. Die Ausweisung von WB entlang der Süderstraße entspricht nur teilweise der tatsächlichen Nutzung, lässt aber in der erhaltenswerten historischen Gebäudestruktur bei Bedarf entsprechende Nutzungen zu. Durch die Ausweisung von WA wird die Grundkonzeption der Darstellung Gemischter Bauflächen nicht aufgegeben. Die Ausweisung von WA berücksichtigt die unterschiedlich gemischten Nutzungsstrukturen dieses Gebietes, die auch nicht teilweise dem Reinen Wohngebiet (WR) zuzuordnen sind, sondern WA entsprechen. Eine Mischstruktur, die durch gleichrangiges Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten qualitativ und quantitativ gekennzeichnet ist wird durch den Bestand nicht erreicht. Eine solche Mischgebietsausweisung führt zur Ansiedlung gewerblicher Betriebe im Blockinneren, die Beeinträchtigungen bestehender Wohnnutzungen zur Folge hat. Außerdem steht eine solche Entwicklung in Widerspruch zur erhaltenswerten städtebaulichen Struktur in der historischen Altstadt von Meldorf, die beibehalten werden soll. Der Rahmenplan sieht für diese Blockinnerbereiche Verdichtungen vor, auch mit Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Mit diesen städtebaulichen Zielsetzungen, die über das große Altstadtgebiet von Meldorf variieren, wird der Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes in Grundzügen entsprechend § 5 Abs. 1 BauGB entsprochen. Abweichungen im Einzelfall durch eine detailliertere Ausgestaltung mit entsprechen-

den Festsetzungen wie in diesem Bebauungsplan, beeinträchtigen nicht die grundsätzlichen Zielsetzungen des FNP.

Der FNP wird im Zuge der nächsten Änderung entsprechend angepasst.

#### **4.2 Städtebaulicher Rahmenplan und Rahmenplanaktualisierung**

Im städtebaulichen Rahmenplan der Stadt Meldorf von 1985 ist das Plangebiet als Mischgebiet ausgewiesen, die Bebauung nördlich der Friedrichstraße als Allgemeines Wohngebiet; die Blockmitte ist als öffentliche Grünfläche geplant mit einer Fußweg-Querung des Blocks.

Zur Zeit wird der Rahmenplan aktualisiert. Ein Thema ist die Suche nach geeigneten Flächen für eine Innenstadt-Verdichtung und Überlegungen für zukünftige Nutzungen von Blockinnenbereichen. Die Blockinnenflächen im Meldorfer Zentrum werden üblicherweise für Sondernutzungen, z. B. Schule, Parkplatz, genutzt. Die Fläche im Plangebiet ist für Wohnungsbau in verdichteter Bauweise und Sonderwohnformen geeignet durch die kurze Verbindung zu Fußgängerzone und Stadtzentrum und ein ruhiges Wohnumfeld mit vorhandenem Baumbestand.

Die MI-Ausweisung des Rahmenplanes von 1985 ist angesichts des heutigen Nutzungsbestandes und des Rückgangs von Geschäftsnutzungen in den letzten Jahren falsch. Die Mischgebiets-Charakteristik mit einem großen Anteil an Gewerbebetrieben ist mit den damit verbundenen Störungen für die Wohnnutzung nicht wünschenswert.

#### **4.3 Erhaltungs- und Gestaltungssatzung**

Bis auf die Baublöcke 1 und 2 gelten für das Plangebiet die Erhaltungs- und die Gestaltungssatzung.

#### **5. Planungsziele**

Mit dieser Bebauungsplanung werden die folgenden städtebaulichen Ziele verfolgt:

- 1.) Schaffung innerstädtischer Wohnbauflächen durch gezielte Ausweisung von Bebauungsmöglichkeiten, die individuell, grundstücksweise realisiert werden können.
- 2.) Vorbereitung und Einfügen eines konkreten Bauprojektes mit Altenwohnungen im Blockinnenbereich.
- 3.) Stärkung der Süderstraßenbebauung
- 4.) Schaffung einer rückwärtigen PKW-Erschließung für die Süderstraßen-Anlieger Entlastung der Süderstraße von Anlieger-Stellplätzen

5.) Planungsrechtliche Sicherung einer Fußweg-Querung des Blockinnenbereiches.

## 6. Planungsrechtliche Festsetzungen

**6.1 Art der baulichen Nutzung** Zur Süderstraße und zur Friedrichstraße hin ist Besonderes Wohngebiet festgesetzt, im inneren Bereich Allgemeines Wohngebiet.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4a BauNVO

- Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung
- Vergnügungsstätten und
- Tankstellen

sind ausgeschlossen, weil sie durch zu erwartende Immissionen, hohen Stellplatz- und Grundstücksbedarf dem gewünschten Gebietscharakter nicht gerecht werden und sie an anderer Stelle im Stadtgebiet besser erreichbar untergebracht sind bzw. werden sollen.

Die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 4a BauNVO sollen nur insofern eingeschränkt werden, als dass oberhalb des Erdgeschosses nur Wohnnutzungen zulässig sind. Diese Festsetzung soll eine Belebung der Straße durch einen hohen Anteil an Wohnnutzungen sichern und eine Unterbringung von Nebenräumen in Ergänzung möglicher Geschäftsnutzungen in den Erdgeschossen verhindern.

Durch die schwierige Erschließungssituation, eng gefasste Baufelder, die gestalterischen Festsetzungen und die teilweise zugewiesenen Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen für die Wohnnutzungen werden sich die in einem Besonderen Wohngebiet zulässigen Nutzungen in das kleinmaßstäbliche Gefüge einpassen.

Stellplätze für andere als Wohnnutzungen können im Innenblockbereich und innerhalb der bebaubaren Flächen nicht untergebracht werden, ohne die Wohnruhe bzw. die charakteristische Bebauungsstruktur zu stören; diese müssen daher außerhalb der Baugrundstücke an geeigneteren Stellen nachgewiesen werden.

Die Wohnnutzung soll im Plangebiet weiterhin überwiegen, übrige Nutzungen, die sich einfügen, sind zur Belebung des Gebietes und in der Nähe zur Fußgängerzone wünschenswert.

Im Innenblockbereich ist Allgemeines Wohngebiet mit Ausschluss für Läden, Gaststätten und Handwerksbetriebe und für alle laut BauNVO ausnahmsweise zulässig-

gen Nutzungen (Beherbergungsbetriebe, Gewerbebetriebe, Anlage für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) geplant. Durch die besondere Innenblocklage sind Besucher- also Stellplatz intensive Nutzungen nicht gewünscht. Für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gilt das im zweiten Absatz erläuterte. Planungsziel ist ein durchgrüntes, innerstädtisches Wohngebiet.

In den Baublöcken 1, 4, 5, und 9 werden die Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen auf bestimmten Grundstücksteilflächen festgesetzt, Nebenanlagen dürfen darüber hinaus auch innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden, um eine Unterbringung im oder am Gebäude zu ermöglichen. Mit dieser Festsetzung soll ein Mindestmaß an Grün- und Gartenflächen gewährleistet werden.

## 6.2 Maß der baulichen Nutzung

Es wird eine Grundflächenzahl festgesetzt, die entlang der Süderstraße und der Friedrichstraße eine geringfügige Erweiterung der Gebäude ermöglicht.

Dabei wird die Obergrenze der Ausnutzbarkeit für Allgemeine Wohngebiete (GRZ 0,40) auf den bebauten Grundstücken nicht überschritten; lediglich die nordöstliche Plangebietsecke wird mit 0,60 GRZ aufgrund des Bestandes festgesetzt. Diese höhere Dichte ist wegen der Lage an der Fußgängerzone und des Eckgrundstückes akzeptabel.

Die Grundstücke am Albersberg erhalten eine relativ hohe GRZ gemessen am Bestand, um eine Nachverdichtung durch An- oder Umbau zu ermöglichen.

Im Baublock 1 ermöglicht die festgesetzte GRZ von 0,37 weniger als eine Verdoppelung der vorhandenen Gebäudegröße als neue Baumöglichkeit; die Dichte im Innenblockbereich wird geringer als am Blockrand, durch die Ausweisung der Gemeinschaftsstellplatzflächen werden die nicht überbaubaren Grundstücksteile nur sehr geringfügig versiegelt und stehen für eine Gartennutzung zur Verfügung.

Darüber hinaus werden die zulässige Höchstanzahl der Vollgeschosse und differenziert am Bestand orientierte maximale Gebäudehöhen festgesetzt, um Neubebauungen maßstäblich in die historischen Bestandsstrukturen einzufügen. Bei den festgesetzten Geschossigkeiten entlang der Süderstraße wurde vom stark unterschiedlichen Bestand ausgegangen. Es wird eine differenzierte Festsetzung für zweigeschossige Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoss und für sogenannte Drempelhäuser getrof-



fen. Die Haushöhen sollen in etwa bestehen bleiben, da eine Erhöhung der Bebauung eine weitere Verschattung der östlichen Süderstraßenbebauung bedeuten würde.

Im Baublock 1 wird das geplante Wohnbauprojekt zweigeschossig mit festgelegten maximalen Gebäudehöhen in Bezug auf die südlich angrenzende Oberfläche des Privaten Wohnweges festgelegt. Diese ist durch zwei Höhenbezugspunkte definiert, da das Gelände nach Südwesten hin stark abfällt. Die Festsetzung maximaler Gebäudehöhen stellt sicher, dass die Neubebauung niedriger bleibt als die ein- bis zweigeschossigen Bestandsgebäude an der Süderstraße.

Die Höhenlage des Wohnweges ist entsprechend der Bestandshöhe festgelegt, sodass Angleichungen des Geländes innerhalb der Baugrundstücke erfolgen müssen.

### 6.3 Bauweise

Im gesamten Plangebiet ist offene Bauweise festgesetzt, Gebäude dürfen eine Gesamtlänge von 50 m nicht überschreiten. Es können Einzel-, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet werden mit seitlichem Grenzabstand.

Entlang der Süderstraße sind entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen teilweise schmale Zwischenräume zwischen den Häusern vorhanden. Diese so genannten Brandgänge sind Stadtbild-typisch und erhaltenswert. Für diese Bereiche ist offene Bauweise festgesetzt. Zum Erhalt dieser historisch gewachsenen Baustruktur sollen im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren deshalb aufgrund von § 6 Absätze 1 und 12 LBO Abweichungen der Abstandsregelungen zugelassen werden, wenn aus Sicht des Brandschutzes keine Bedenken bestehen und Belichtung und Belüftung gewährleistet bleiben.

Für die Dimensionierung der Brandgänge gelten §§ 9+12 der Gestaltungssatzung, ebenso für die Gliederung längerer Gebäude.

Für den Baublock 2 gilt die Gestaltungssatzung nicht. Hier ist offene Bauweise festgesetzt; die Grenzabstände dürfen gem. LBO unterschritten werden, wenn eine ausreichende Belichtung und Belüftung sichergestellt ist. So kann die vorhandene Bebauungsstruktur beibehalten werden.

In den übrigen Baublöcken 1 und 8 gilt die offene Bauweise mit den Grenzabständen laut LBO, um eine ausreichende Durchlässigkeit für Grün und Durchblicke zu erhalten. Aus dem gleichen Grund dürfen im Baublock 9 Gebäudelängen von 21 m nicht überschritten werden.

Zum Erhalt der Maßstäblichkeit und der historischen

Straßenraumkanten wurden entlang der Süderstraße Baulinien festgesetzt. Südlich des denkmalgeschützten Hauses Süderstraße 18 ist entlang der Straßenbegrenzungslinie eine Ziegelmauer zur Begrenzung des typischen, engen Straßenraumes zu errichten. Wegen der Nähe zu dem Kulturdenkmal ist dessen Umgebungsschutz zu beachten. Details der Ausführung wie z.B. Material, Flächengliederung oder Mauerwerksdetails sind mit der Denkmalpflegebehörde des Kreises Dithmarschen abzustimmen.

#### 6.4 Verkehrs- und Erschließungsflächen

- Wohnweg** Zur rückwärtigen Erschließung der Baublöcke 2, 4 und 5 und für den Baublock 1 wird eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Privater Wohnweg“ festgesetzt, dieser soll als teilversiegelte Misch-Verkehrsfläche ausgebaut werden mit gestalterisch integrierten Parkplätzen.
- Fußweg** Die beiden geplanten Fußwege zur Friedrichstraße und zur Süderstraße gewährleisten die Durchlässigkeit durch das neue Baugebiet und die Anbindung an das innerstädtische Wegenetz, insbesondere zum Meldorfer Zentrum.
- Neue Baumöglichkeiten** Die neu geplanten Baumöglichkeiten in „2.Reihe“ sollen grundstückswise von der Süderstraße bzw. dem Albersberg her erschlossen werden, wünschenswert wäre aber auch eine gemeinschaftliche Zufahrt für benachbarte Grundstücke, um versiegelte Fläche zu sparen. Vereinbarungen über die Erschließung und Ver- und Entsorgung müssen im Zuge der Kaufverträge mit den Eigentümern der Vordergrundstücke geregelt und im Bauantrag nachgewiesen werden.
- Stellplätze** Für das geplante Wohnprojekt im Baublock 1 mit insgesamt etwa 30 altengerechten Wohnungen werden laut Stellplatzerlass mindestens 6 Stellplätze erforderlich, davon 1 öffentlicher Parkplatz. Es wird entsprechend den Erfahrungen an diesem Standort von einem Bedarf von 9 ausgegangen, die innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze untergebracht werden müssen. Die Stellplätze der Baublöcke 4, 5 und 9 müssen in den dafür festgesetzten Flächen untergebracht werden, um ein „Zuparken“ der Gärten zu verhindern.
- Müllentsorgung / Notzufahrt** Der geplante Wohnweg soll nur mit PKWs der Anlieger befahren werden und dient als Notzufahrt. Es ist ein Außenradius von mindestens 21 m für Rettungsfahrzeuge

einzuplanen.

Die Feuerwehrezufahrt ist über den Wohnweg gesichert, eine Wendemöglichkeit mit Rangieren ist im Übergangsbereich zum geplanten Fußweg zur Friedrichstraße möglich.

Die Müllentsorgung aller Grundstücke erfolgt weiterhin über die anliegenden Straßen.

#### Parkplätze

Die Parkplätze für die geplante Neubebauung werden in der Süderstraße, im geplanten Wohnweg und auf bestehenden, angrenzenden Parkplätzen an der Dithmarschenhalle und an der Friedrichstraße nachgewiesen.

In der Süderstraße wird durch die geplante Unterbringung der privaten Stellplätze im Blockinnenbereich eine wesentliche Entlastung eintreten.

Innerhalb des Wohnweges sollen zwei Parkplätze untergebracht werden.

An der Ecke Friedrichstraße/ Süderstraße befinden sich 4 weitere Parkplätze.

Der Parkplatzanteil der altengerechten Wohnungen wird innerhalb der Stellplatzflächen des Baublocks 1 untergebracht.

#### 6.5 Grünordnerische Festsetzungen

Der das Plangebiet heute prägende Grünbestand wird durch die geplante Bebauung stark reduziert und durch die begleitenden Nutzungen verändert werden. Um ein Mindestmaß an Bäumen und Sträuchern zur Gliederung und gestalterischen und ökologischen Belebung des gesamten Wohnquartiers zu erhalten, werden die als zu erhalten bewerteten Laubbäume mit einem Stammdurchmesser von mehr als 16 cm in die Festsetzungen der Planung übernommen. Bei Abgang müssen diese durch Ersatzpflanzungen in gleicher Anzahl als Laub- oder hochstämmige Obstbäume ersetzt werden.

Im Baublock 1, müssen mindestens 5 Laub- oder hochstämmige Obstbäume angepflanzt werden, da hier der größte Eingriff in den Grünbestand vorgesehen ist. Als zusätzliche Maßnahme zur besseren optischen und gestalterischen Einbindung der geplanten Bebauung ist eine Fassadenbegrünung festgesetzt.

Als Abgrenzung der Friedrichstraßen-Grundstücke zur geplanten Bebauung und zum Wohnweg wird eine Anpflanzfläche für Laubgehölze festgesetzt.

Es werden Obst- und Laubbäume und -sträucher gefordert, weil diese ökologisch vielseitiger und im Wechsel

der Jahreszeiten gestalterisch interessanter sind.  
Zur räumlichen Fassung der Gärten der Süderstraßen-Grundstücke wird eine Heckenbepflanzung festgesetzt. Für Zugänge bzw. -fahrten darf diese unterbrochen werden.

Eine Pflanzliste mit geeigneten, einheimischen Laubgehölzen ist im landschaftsplanerischen Fachbeitrag ersichtlich.

Drei große Einzelbäume müssen der geplanten Bebauung weichen, sie werden zum Teil durch die beschriebenen Baumpflanzungen im Plangebiet und zum überwiegenden Teil außerhalb des Plangebietes ersetzt. Diese werden in der Gemarkung Meldorf, Flur 3, Flurstück Nr. 51/3 gepflanzt.

## 6.6 Denkmalschutz

Das Gebäude Ecke Süderstraße / Albersberg und der Straßenzug Albersberg mit der historischen Stadtmauer sind Kulturdenkmale von besonderer Bedeutung nach § 5 Denkmalschutzgesetz. Der gesetzlich verankerte Umgebungsschutzbereich erstreckt sich mindestens auf das jeweils benachbarte Grundstück, daher ist bei geplanten baulichen Maßnahmen in deren Nachbarschaft eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde des Kreises erforderlich.

In der denkmalpflegerischen Zielplanung von 1979 sind entlang der Süderstraße erhaltenswerten Straßenkanten und einzelne erhaltenswerte Straßenfassaden gekennzeichnet. In folgenden Fällen wird durch die vorliegende Planung von dieser Zielplanung abgewichen:

Die „erhaltenswerte Straßenkante“ entlang des Albersberges wird durch eine bestehende, stadtbildprägende Backsteinmauer gebildet, die geplante Baugrenze wurde daher weiter von der Straße zurückgesetzt, auch um den Unterschied von den eng bebauten Altstadthauptstraßen (z.B. Süder- oder Burgstraße) zu dem ehemals unbebauten, erst später mit Einzelhäusern auf großem Grundstück bebauten kleinen Verbindungsweg Albersberg zu verdeutlichen. Die geplanten Erweiterungen der vorhandenen Bebauung mit großen Zwischenräumen lässt Durchblicke in die Gärten der engen Straßenrandbereiche frei; dies ist im Meldorfer Stadtbild an vielen Stellen typisch.

Nach Abstimmung mit der Denkmalpflege wurden die an das denkmalgeschützte Eckgebäude angrenzenden Baufelder so von der Straßenkante und dem Kulturdenkmal zurück gesetzt, dass der Blick auf die jeweiligen Giebelseiten erhalten, die Abstände ausreichend groß und daher das Erscheinungsbild nicht beeinträchtigt wird.

Die festgesetzte maximale Firsthöhe für die geplante, angrenzende Neubebauung ist weit niedriger als diejenige des Hauses Süderstraße 18, zudem fällt das Gelände des Albersberges sehr stark ab, sodass der dominierende Eindruck des denkmalgeschützten Gebäudes nicht gefährdet ist.

Um sowohl den Blick auf den Südgiebel zu erhalten, als auch den Straßenraum zu fassen, wird im Baublock 6.3 eine Gartenmauer anstelle des vorher geplanten Gebäudes festgesetzt.

## **7. Gestalterische Festsetzungen**

Die Gestaltungssatzung regelt in ihrem Geltungsbereich – Plangebiet außer Blöcke 1 und 2 – die äußere Gestalt der Gebäude und ist anzuwenden. Ergänzend werden Festsetzungen zu Gebäudehöhen, Einfriedungen und zu Gebäudelängen im Baublock 9 getroffen.

Für die Baublöcke 1 und 2 werden Wand- und Dachmaterialien, Dachneigungen, Gebäudegliederungen und Fassadenbegrünungen festgesetzt, um eine harmonische Einfügung insbesondere des geplanten Wohnbauprojektes zu erreichen.

## **8. Grünordnung / Eingriff in Natur und Landschaft**

Mit dem Bebauungsplan wird durch die Nutzungsänderung auf der im Blockinnenbereich gelegenen Gartenbrachfläche ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet.

Auf die Aufstellung eines Grünordnungsplanes mit eigenem Beteiligungsverfahren wurde verzichtet, weil erstmalige Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft nur für einen kleinen Teil des Plangebietes, nämlich für die Brachfläche, gegeben sind. Das Plangebiet ist unter 2 ha groß und liegt im Innenbereich der Stadt Meldorf im Sinne von § 34 BauGB. Gesetzlich geschützte Biotope liegen nicht vor.

Zur Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Belange wird ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag als Teil der Bebauungsplanung erstellt. Diese wird als Anlage dieser Begründung angefügt.

Durch die geplanten Bebauungsmöglichkeiten werden im Wesentlichen Bodenversiegelungen verursacht, dadurch werden innerstädtische Grünflächen reduziert, wodurch das Mikroklima und das Ortsbild des Blockinnenbereiches wesentlich verändert werden.

Bei Teilen der Blockinnenfläche handelt es sich um eine verbuschende Gartenbrache mit altem Obstbaumbestand und Laubbäumen. Im März 2000 und im Oktober 2002 wurden Bewertungen des Grün- und Baumbestandes erstellt, die zu dem Ergebnis kommen, dass die alten Obstbäume langfristig nicht zu erhalten sein werden, wünschenswert wäre trotzdem der Erhalt einzelner Bäume innerhalb der projektbezogenen Freiflächenplanungen, insbesondere im Baublock 1.

Hier konnten nicht alle als zu erhalten beurteilten Bäume in die Bebauungsplanung übernommen werden. Zum langfristigen Erhalt ist es erforderlich, den Traufbereich der Bäume +1,50 m gem. DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzen und Vegetation bei Baumaßnahmen“ von Niveauveränderungen, Verdichtung und Versiegelung freizuhalten. Dies kann für einige als zu erhalten bewertete Bäume nicht gewährleistet werden. Es werden daher zugunsten einer sinnvollen Bebaubarkeit neue Baum- und Heckenpflanzungen festgesetzt, um in Einklang mit der neuen Nutzung deren dauerhaften Bestand zu sichern. Dies dient einer Minimierung der Beeinträchtigung des Grünbestandes durch die Planung, ebenso wie geforderte Fassadenbegrünungen.

Durch die Lage des Plangebietes im Innenbereich gilt als ausgleichspflichtiger Eingriff gemäß § 7 LNatSchG ausschließlich der Verlust von drei Laubbäumen. Die Eingriffs- und Ausgleichsermittlung erfolgt nach dem Knickerlass des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 30. August 1996. Hieraus ergibt sich insgesamt ein Ausgleichsbedarf von 36 neu zu pflanzenden Bäumen.

7 Bäume werden innerhalb des Plangebietes als neu zu pflanzen festgesetzt

Die verbleibenden 29 Bäume sind an geeigneter, anderer Stelle im Stadtgebiet zu pflanzen. Nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises ist die genauere Bezeichnung der Stelle für die Ersatzbepflanzung zu benennen. Die Stadt Meldorf hat das Flurstück 51/5 der Flur 3 der Gemarkung Meldorf im Nordosten des Stadtgebietes, Nahe der Nordermiele zur Anpflanzung ausgewählt. Die Landschaft in diesem Bereich ist noch nicht zu stark bepflanzt. Es wird angestrebt, durch die zusammenhängende Anpflanzung der Baumgruppe sowohl einen landschaftsprägenden Bereich zu entwickeln. Die Ersatzbepflanzung wird im Einzelnen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises und dem Deich- und Hauptsiegelverband abgestimmt.

Der Eingriff in die innerstädtischen Grünstrukturen ist gerechtfertigt durch die weiter oben ausgeführten städti-

schen Zielvorstellungen zur Innenverdichtung, sodass an anderer Stelle Neuausweisung von Bauland eingespart werden kann und dem Wunsch, im Innenstadtbereich in geeigneter Lage insbesondere altengerechte Wohnungen anzubieten. Diese Nutzung ist im Vergleich mit anderen Standorten im Stadtgebiet hier besonders günstig angesiedelt, weil in direkter Zentrumslage eine bestehende Wohnanlage ergänzt werden kann.

Die Stadt Meldorf hat Anfang November 2006 eine erneute Begutachtung des Baumbestandes vorgenommen und festgestellt, dass einige der im landschaftspflegerischen Begleitplan als erhaltenswert eingestufte Bäume mittlerweile von den Grundstückseigentümern entfernt wurden. Es handelt sich hierbei um Bäume, die zwar erhaltenswert waren, das Fällen jedoch keiner Genehmigung nach den Vorschriften des Landesnaturschutzgesetzes bedurfte. Diese Bäume waren ausschließlich Bäume auf bereits bebauten Grundstücken, sie sind weder in der Planunterlage noch in der Ermittlung der Ausgleichsfläche zu berücksichtigen.

## 9. Realisierung der Planung

Der geplante Wohnweg wird im Zuge des privaten Altenwohnbauprojektes mit realisiert und verbleibt im Privateigentum. Details der Gestaltung, Nutzung und Realisierung werden in einem städtebaulichen Vertrag zwischen Stadt und Projektentwickler geregelt.

Es werden innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes 29 Laubbäume als Ausgleichsmaßnahme gepflanzt.

## 10. Ver- und Entsorgung

### Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Wasserverband Süderdithmarschen über das vorhandene und zu ergänzende Leitungssystem.

### Abwasserbeseitigung

Das anfallende Schmutzwasser wird über das vorhandene Trennsystem der mechanisch-biologischen Kläranlage der Stadt Meldorf zugeführt.

Das anfallende Oberflächenwasser wird über die vorhandene bzw. die im Rahmen der Baumaßnahme zu erstellende Regenwasserkanalisation in die Vorflut abgegeben.

### Stromversorgung

Die Stromversorgung des Gebietes ist sichergestellt; das Leitungsnetz wird ergänzt.

### Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt über die zentrale Müllabfuhr. Die Müllbeseitigung ist durch Satzung über die Abfallbe-

seitigung im Kreis Dithmarschen geregelt.

**Feuerlöscheinrichtungen** Der Brandschutz ist durch die Freiwillige Feuerwehr der Stadt Meldorf sichergestellt.  
An der Nordgrenze des geplanten Wohnweges ist ein zusätzlicher Hydrant geplant, ansonsten sind Unterflurhydranten in ausreichender Anzahl vorhanden.

**Fernmeldeeinrichtungen** Die Versorgung des Baugebietes mit Telekommunikationseinrichtungen ist durch die geplante Netzerweiterung gesichert.

**Gasversorgung** Eine Versorgung des Plangebietes mit Erdgas ist über das vorhandene und zu ergänzende Leitungsnetz sichergestellt.

**11. Kosten der Erschließungsmaßnahmen** Die anfallenden Erschließungskosten werden vom Maßnahmenträger getragen. Fragen der Herstellung und späteren Nutzung sowie Umlegung von Kosten sollen zwischen der Stadt Meldorf und dem Maßnahmenträger in einem Erschließungsvertrag geregelt werden.

<b>12. Flächen</b>	Wohnbauflächen:	15.329 m <sup>2</sup>
	Straßen begleitende Grünflächen:	110 m <sup>2</sup>
	privater Wohnweg:	783 m <sup>2</sup>
	Fußwege und Verkehrsflächen:	197 m <sup>2</sup>
	<u>Parkplätze:</u>	<u>167 m<sup>2</sup></u>
	Gesamtfläche:	16.586 m <sup>2</sup>

**13. Hinweise** Außer in den Baublöcken 1 und 2 gelten die Erhaltungssatzung und die Gestaltungssatzung der Stadt Meldorf.

Für Baumaßnahmen in der Umgebung von mit D gekennzeichneten Gebäuden und Einrichtungen ist eine denkmalrechtliche Genehmigung nach § (1) Nr.3 Denkmalschutzgesetz einzuholen.

Die Stadt wird innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes 29 Laubbäume als Ausgleichsmaßnahme pflanzen.

## 14. Umweltbericht

### 14.1. Einleitung

a) Ziel des Bebauungsplanes ist es, innerstädtische Bauflächen zu schaffen und damit zu einer Verdichtung beizutragen. Weiterhin soll den Anliegern der Süderstraße eine Möglichkeit zur Schaffung von Stellplätzen auf den hinterliegenden Grundstücksteilen eröffnet werden.

b) Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen



und Fachplanungen und ihre Bedeutung für diesen Bauleitplan sind nicht bekannt.

## 14.2 Schreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 14.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

a) Bezüglich des *Schutzgutes Mensch* sind lediglich die Auswirkungen auf die anliegenden Grundstücke entlang der Süderstraße, Friedrichstraße und Westerstraße zu untersuchen. Es wird durch die Bauleitplanung keine erhebliche Lärmquelle ausgelöst. Verkehr ist nur durch die Anwohner zu erwarten, weil die geplante Erschließungsstraße keine Durchgangsstraße ist. Die betroffenen Einwohner, die in den angrenzenden schon bebauten Grundstücken wohnen, erfahren durch die Bauleitplanung somit kaum Immissionen und werden dementsprechend nennenswert beeinträchtigt. Die Fläche des Bebauungsplanes war bislang weitestgehend brachliegende Grünfläche. Die Anwohner haben diese Fläche nicht als Aufenthalt und somit nicht als Erholungsfläche genutzt. Die Angrenzenden Grundstücke verfügen alle über eigene Gärten.

Insgesamt lässt sich feststellen, dass das Schutzgut Mensch hier keine hohe Gewichtung erfährt.

b) Besonders zu schützende *Tiere* haben in dem Plangebiet keine Lebensräume, somit ist dieser Punkt nicht weitergehend zu untersuchen. Die im Plangebiet vorhandenen *Pflanzen* wurden durch einen landschaftspflegerischen Fachbeitrag untersucht und es wurde festgestellt, dass ein Teil der vorhandenen Bäume schützenswert ist.

c) Bezüglich des *Schutzgutes Boden* ist festzustellen, dass ein Teil der überplanten Flächen bislang nicht überbaut ist. Der Boden wird durch die geplanten Baumaßnahmen teilweise erheblich beeinträchtigt, weil er eine entsprechend hohe Verdichtung durch Baukörper und Pflasterungen erhält.

d) Das *Schutzgut Wasser* ist in diesem Plangebiet kaum berührt. Biotope und öffentliche Wasserflächen sind nicht enthalten. Es könnten sich lediglich durch zusätzliche Verdichtungen Auswirkungen auf das Grundwasser ergeben, dieses ist jedoch nicht eindeutig zu bemessen.

e) Das *Schutzgut Klima/Luft* ist in diesem Plangebiet nicht weitergehend zu untersuchen, weil keine industriellen Anlagen entstehen, die eine Belastung der Luft zur Folge haben. Durch die Verdichtung des Bodens werden zwar geringfügige Luftveränderungen möglich, diese sind jedoch für die einzelnen Anwohner unerheblich, da jedes einzelne Grundstück über einen eigenen Garten mit entsprechenden Anpflanzungen verfügt.

f) Zum *Schutzgut Landschaft* ist festzustellen, dass es sich hier lediglich um einen Innenblockbereich handelt, der kaum Auswirkungen auf ein Landschaftsbild hat, da er

nur an einigen Stellen von der Straße aus einsehbar ist. Somit ist auch diesem Schutzgut nur geringe Bedeutung zuzusprechen.

g) Bezüglich des *Schutzgutes Kultur* ist festzustellen, dass das Gebäude Süderstraße 18 ein eingetragenes Kulturdenkmal ist. Der Schutz ist durch die gesonderten rechtlichen Regelungen des Denkmalschutzgesetzes sichergestellt. Weitere Schutzgüter sind hier nicht betroffen.

h) Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern sind nicht bekannt.

#### 14.2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltbestandes

a) Es ist zu erwarten, dass der vorhandene Grünbestand bei der Durchführung der Planung weitestgehend nicht gehalten werden kann. Durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen wird jedoch langfristig ein Ausgleich geschaffen werden können. Die Bewohner, die sicherlich zunächst eine Störung durch die Baumaßnahme und die Nutzung der Flächen akzeptieren müssen, werden sich langfristig an die neue Situation gewöhnen und die Vorteile der rückwärtigen Grundstückerschließung teilweise zu nutzen wissen. Durch eine vernünftige Gestaltung des Gesamtbereiches wird ein Lebensraum mit hoher Aufenthaltsqualität entstehen, der Mensch und Natur weitestgehend im Einklang leben lässt.

b) Eine Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung ist schwer abzuschätzen. Es wird sehr stark davon ausgegangen, dass die Maßnahme zumindest teilweise umgesetzt wird. Sollte es aufgrund von derzeit nicht vorhersehbaren Umständen nicht zu einer Umsetzung kommen, ist nicht abzuschätzen, was mit den Flächen langfristig passiert. Die Bauwilligen haben die Grundstücke schon lange in ihrem Eigentum und haben die Flächen in den vergangenen Jahren weitestgehend sich selbst überlassen, da eine Umsetzung der Maßnahme schon lange städtebauliches Ziel der Stadt war.

#### 14.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

a) Wie bereits oben dargestellt werden die anliegenden Grundstückseigentümer und somit das *Schutzgut Mensch* durch die Maßnahme nur wenig beeinflusst. Es wird versucht, durch entsprechende gestalterische Festsetzungen eine Abgrenzung der vorhandenen Bebauung und den neuen Flächen zu erwirken. Zur Süderstraße hin ist eine städtebauliche Anbindung gewünscht, um den Anwohnern die Möglichkeit zum Parten abseits der Verkehrsflächen zu geben.

b) Da bereits zuvor festgestellt wurde, dass das *Schutzgut Tier* zu vernachlässigen ist, muss eine planerische Umsetzung eines entsprechenden Schutzes hier nicht untersucht werden. Es können nicht alle *Pflanzen* geschützt werden, da einiger Bestand durch die Baukörper entfernt werden muss. Hier soll durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen ein Ausgleich geschaffen werden.

### 14.3 Zusätzliche Angaben

c) Bezüglich des Schutzgutes Boden werden lediglich die gesetzlich erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen zum Schutze vorgesehen. Eine Einschränkung der Verdichtung ist nicht möglich. Auch ist eine Pflasterung mit z. B. Rasengittersteinen nichtmöglich, da zu erwarten ist, dass überwiegend ältere Menschen diese Wohnungen nutzen werden.

d) Bezüglich des *Schutzgutes Wasser* sind keine Maßnahmen getroffen worden.

e) Bezüglich des *Schutzgutes Klima/Luft* sind keine Maßnahmen getroffen.

f) Bezüglich des *Schutzgutes Landschaft* sind ebenfalls keine Maßnahmen geplant.

g) Wie bereits zuvor dargestellt wird das Schutzgut Kultur durch gesetzliche Vorgaben geschützt.

a) Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren  
Zur Eingriffs- und Ausgleichsregelung wurde der Knickerlass des Landes Schleswig-Holstein vom 30.08.1996 herangezogen. Da kein Grünordnungsplan erforderlich ist, wurde ein landschaftspflegerischer Begleitplan in Auftrag gegeben, der die Struktur des Gebietes und die zu erwartenden Auswirkungen untersucht hat.

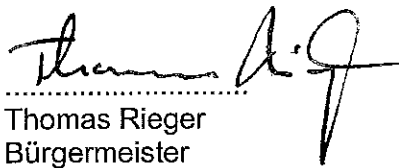
b) Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen  
Es ist mit einem Investor ein städtebaulicher Vertrag geschlossen worden. Es werden die geforderten planerischen Umsetzungen in absehbarer Zeit kontrolliert. Weiterhin wird zu beobachten, sein, inwieweit die Eingliederung der neuen Bebauung in den Innenblockbereich umgesetzt worden ist. Die hieraus sich möglicherweise ergebenden Störungen sind zu beobachten. Eine detaillierte Untersuchung ist jedoch nicht vorgesehen.

c) Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Durch den Bebauungsplan soll innenstadtnahes Wohnen ermöglicht werden. Durch einen privaten Investor sollen altengerechte Wohnungen erstellt werden. Durch die fußläufigen Verbindungen zur Süderstraße und zur Friedrichstraße soll eine Durchgängigkeit und Öffnung dieses Bereiches sichergestellt werden. Durch diese Planung wird die bereits im Rahmenplan und im Flächennutzungsplan der Stadt Meldorf beabsichtigte innerstädtische Verdichtung festgeschrieben. Es wird dadurch eine Entlastung der Süderstraße von Dauerparken erwirkt werden können, was zur Entspannung der Beparkung der innerstädtischen Straßen beiträgt. Durch gestalterische Festsetzungen wird sichergestellt, dass sich die neue Bebauung in die vorhandenen historischen Einzelhäuser eingliedert und die Auswirkungen auf die Anwohner auf das nötige Maß beschränkt werden. Die Verkehrsbelastung der neuen Privatstraße wird als nicht sehr hoch angesehen. Es

wird vermutet, dass sich der Verkehr auf Anliegerverkehr beschränken wird. Durch Anpflanzungen von neuen Bäumen und eine ordentliche Gestaltung des Bereiches wird langfristig eine Wohnanlage mit hoher wohn und Aufenthaltsqualität entstehen.

Meldorf, den 12. November 2007

  
.....  
Thomas Rieger  
Bürgermeister