

Satzung der Stadt Meldorf über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56a "Innovationsschiene Nord" für das Teilgebiet "südlich der Österstraße, westlich des Gustav-Frensen-Weges und nördlich des Döseweges (Tiessenpark)" (aufgestellt im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB)

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches wird nach Beschlussfassung der Stadtvertretung vom 09.09.2009 folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56a "Innovationsschiene-Nord" für das Teilgebiet „südlich der Österstraße, westlich des Gustav-Frensen-Weges und nördlich des Döseweges (Tiessenpark)“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses vom 24.04.2008.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Meldorf, am 21.05.2008 erfolgt. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB wurde gemäß § 13 (2) Nr. 1 i.V.m. § 13 a (2) Nr. 1 BauGB abgesehen.
- Der Bauausschuss der Stadt Meldorf hat am 24.04.2008 den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56a mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 23.05.2008 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56a, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 30.05.2008 bis 30.06.2008 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 geltend gemacht werden können, am 21.05.2008 durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Meldorf ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung wurde angegeben, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung durchgeführt wird und die Öffentlichkeit innerhalb obiger Monatsfrist Stellungnahmen schriftlich oder zur Niederschrift abgeben kann. Zugleich wurde darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen beim Beschluss über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.
- Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56a wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 23.07.2009 nach der öffentlichen Auslegung geändert. Es wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 4a (3) Satz 4 BauGB durchgeführt.
- Die von der geänderten Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die betroffenen Anlieger wurden gemäß § 4a (3) Satz 4 BauGB mit Schreiben vom 24.07.2009 erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 15.07.2008 und am 09.09.2009 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Stadtvertretung hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56a, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 09.09.2009 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Meldorf, den _____
Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am _____ sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

_____, den _____
Bürgermeister
- Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56a, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

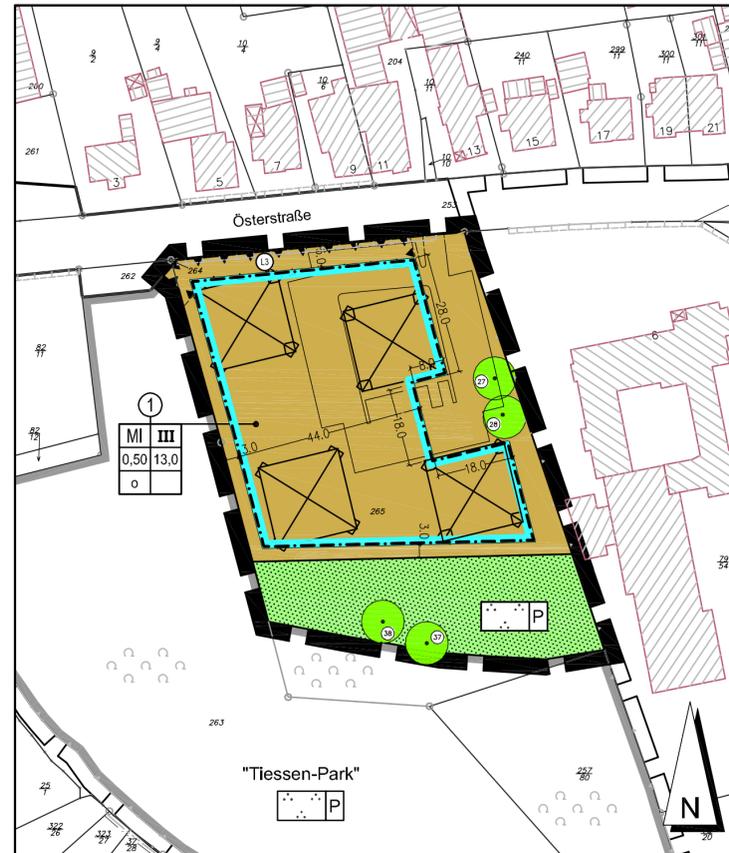
Meldorf, den _____
Bürgermeister
- Der Beschluss der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56a durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am _____ 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 _____
Bürgermeister

Planzeichnung (Teil A)

Es gilt die BauNVO von 1990/93

Maßstab 1:1000



Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte, Katasteramt Meldorf, Stand: 23.06.2009
Kreis Dithmarschen - Stadt Meldorf - Gemarkung Meldorf - Flur 5

Zeichenerklärung

Festsetzungen

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlage
MI	Mischgebiet	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 6 BauNVO
GRZ 0,50	Grundflächenzahl, hier max. 0,50	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 (2) BauNVO
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier max. 3	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 (2) BauNVO
FH 13 m	Firsthöhe über OK Bezugspunkt, hier maximal 13 m	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 (2) BauNVO
o	offene Bauweise	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 22 (2) BauNVO
	Baugrenze	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 23 (3) BauNVO
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
	private Grünfläche -Parkanlage-	§ 9 (1) Nr. 15 BauGB
	Umgrenzung lärmbelasteter Flächen, für die passiver Schallschutz mind. nach Lärmpegel III der DIN 4109 festgesetzt ist	§ 9 (1) Nr. 24 BauGB
	Baum, Bindung zum Erhalt mit Nr. der Bestandsaufnahme	§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	§ 9 (7) BauGB

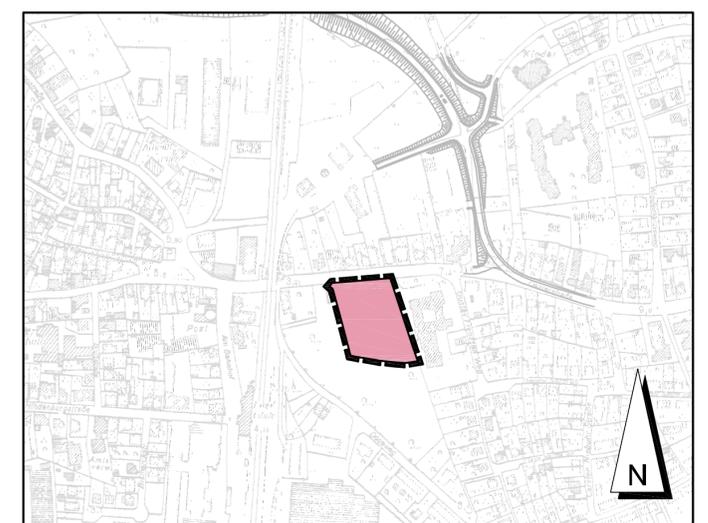
Darstellungen ohne Normcharakter

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 56a
	geplantes Gebäude

Text (Teil B)

- Die Art und das Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
 - Mischgebiete (MI), Einschränkungen (§ 6 i.V.m. § 1 BauNVO)
 - Die zulässige Nutzung nach § 6 (2) Nr. 3 BauNVO (Einzelhandelsbetriebe) ist für Einzelhandelsbetriebe mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs nur ausnahmsweise und bis zu einer Geschossflächengröße von max. 300 m² zulässig.
 - Die zulässige Nutzung nach § 6 (2) Nr. 7 BauNVO (Tankstellen) ist nicht zulässig.
 - Die zulässige Nutzung nach § 6 (2) Nr. 8 BauNVO (hier: Spielhallen) ist nicht zulässig.
 - Bei der Ermittlung der Geschossflächen nach Ziffer 1.1.1 sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mit einzurechnen (§ 20 (3) BauNVO).
 - Die Sockelhöhen der Gebäude (= OK Fertigfußbodenhöhe) im Baublock 1 wird auf maximal 60 cm über der mittleren Höhe des vorhandenen Geländes im Baubereich festgelegt (§ 18 (1) BauNVO).
- Die Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
 - Im Baublock 1 ist das Niederschlagswasser soweit möglich in einen Brauchwasserkreislauf rückzuführen und als Restmenge möglichst auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen. In allen Baugebieten sind die Versiegelungsflächen außerhalb der überbauten Flächen gering zu halten, sowie Möglichkeiten zur Niederschlagsverwendung und -rückhaltung zu nutzen.
 - Die Flächen, für die zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen bauliche oder sonstige technische Vorkehrungen zu treffen sind (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
 - In dem als lärmbelastet umgrenzten Bereich „L3“ sind für Gebäude in erster Baureihe passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden festgesetzt, die mindestens dem Lärmpegelbereich III in „L3“ nach DIN 4109 entsprechen. Für Gebäude in der 2. Baureihe ist der Umfang der passiven Schallschutzmaßnahmen durch Einzelnachweise festzustellen.
 - In den lärmbelasteten Bereichen sind die Schlaf- und Kinderzimmer in den der Lärmquelle abgewandten Seiten unterzubringen oder mit schallgedämmten Lüftungen zu versehen, sofern der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann.

Übersichtskarte



Stand: § 10 BauGB, 07.09.2009

Maßstab 1:5000

Satzung der Stadt Meldorf über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56a "Innovationsschiene Nord" für das Teilgebiet "südlich der Österstraße, westlich des Gustav-Frensen-Weges und nördlich des Döseweges (Tiessenpark)"



Stadt Meldorf

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 56 a „Innovationsschiene Nord“ für das Teilgebiet „südlich der Österstraße, westlich des Gustav-Frenssen-Weges und nördlich des Döseweges (Tiessenpark)“

Aufgestellt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB

Bearbeitungsstand: § 10 BauGB, 02.09.2009
Bvh.-Nr.: 09048

Begründung

Auftraggeber

Stadt Meldorf über das
Amt Mitteldithmarschen,
Hindenburgstraße 18, 25704 Meldorf

Auftragnehmer

Ingenieurgemeinschaft Sass & Kollegen GmbH
Grossers Allee 24, 25767 Albersdorf
(0 48 35) 97 77 – 0, Fax: (0 48 35) 97 77 - 22

Projektbearbeitung

Projektleiter: Bernd Philipp
Diplom-Ingenieur für Stadt- und Regionalplanung
(0 48 35) 97 77 – 17, b.philipp@suk-ingenieure.de

Inhalt

1.	Lage, Planungsanlass und Planungsziele	1
2.	Planerische Vorgaben	2
2.1	Landesraumordnungsplan und Regionalplan	2
2.2	Landschaftsplanung	2
2.3	Flächennutzungsplanung	2
2.4	Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren	3
3.	Erläuterung der Planänderungen	3
3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	3
3.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	4
3.3	Belange von Natur und Landschaft	4
3.4	Wald und Waldschutzstreifen	6
3.5	Textliche Festsetzungen	7
4.	Sonstiges	8
5.	Anlagen	8
5.1	2. Änderung des Flächennutzungsplans durch Berichtigung	9

Stadt Meldorf

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 56 a „Innovationsschiene Nord“ für das Teilgebiet „südlich der Österstraße, westlich des Gustav-Frenssen-Weges und nördlich des Döseweges (Tiessenpark)“

Begründung

1. Lage, Planungsanlass und Planungsziele

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 56 a „Innovationsschiene Nord“ umfasst den südlichen Teilbereich des Bebauungsplans südlich der Österstraße, westlich des Gustav-Frenssen-Weges und nördlich des Döseweges. Konkret umfasst das Plangebiet die Bauflächen zwischen Österstraße, Ärztezentrum und Tiessenpark. Dies entspricht im Wesentlichen dem ‚Baublock 1‘ des Ausgangsbauungsplans.

Es handelt sich dabei um ein überwiegendes Teilstück von Flurstück 265 sowie ein untergeordnetes Teilstück von Flurstück 263 der Flur 5 in der Stadt Meldorf, Gemarkung Meldorf. Das Plangebiet umfasst insgesamt 6.810 m², davon 5.250 m² Mischgebiet und 1.560 m² private Grünfläche -Parkanlage-.

Ein Investor hat den Bereich des Plangebietes einschließlich des Tiessen-Parks erworben. Innerhalb des Plangebietes sind insgesamt 4 Stadtvillen für seniorengerechte Wohnungen in offener Bauweise geplant. Dies entspricht im Wesentlichen den Zielstellungen und dem Leitbild des Bebauungsplans Nr. 56 a „Innovationsschiene Nord“, der für den zentrumsnahen Bereich unter anderem betreutes Wohnen vorsieht.

Da das bisherige Planungskonzept von einer verdichteten Bauform in geschlossener Bauweise ausging, ist die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 56 a „Innovationsschiene Nord“ erforderlich. Im Zuge der Änderung des Bebauungsplans werden weitere geringfügige Änderungen zur Anpassung an das geplante Bauvorhaben berücksichtigt.

Im Rahmen der konkreten Bauplanung wurde festgestellt, dass die im Ausgangsbauungsplan als zu erhalten festgesetzten Bäume auch im Zuge der offenen Bauweise nicht erhalten werden können. Insofern wurde eine erneute Auslegung der Bebauungsplanänderung erforderlich, die auch die betroffenen Grünflächen des Tiessen-Parks einbezieht und die insbesondere die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung der nicht zu erhaltenden, als landschaftsprägend eingestuften, Bäume regelt.

2. Planerische Vorgaben

2.1 Landesraumordnungsplan und Regionalplan

Die Stadt Meldorf ist Unterzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums. Sie ist durch die Bundesstraßen 5 und 431, mehrere Landesstraßen sowie die Bahnlinie Hamburg – Westerland an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Das Plangebiet liegt gemäß Regionalplan für den Planungsraum IV – Kreise Dithmarschen und Steinburg- von 2005 innerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes der Stadt.

Meldorf hat derzeit rund 7.560 Einwohner und Einwohnerinnen (Stand 31.03.2007). Der Nahbereich umfasst einen Einzugsbereich von ca. 15.200 EinwohnerInnen. Die Stadt Meldorf ist nach der Ämterfusion Standort der Verwaltung des Amtes Mitteldithmarschen, verfügt über alle Schularten und zahlreiche weitere öffentliche Einrichtungen (Gericht, Museen, Freizeiteinrichtungen, Existenzgründungszentrum (CAT) etc.).

2.2 Landschaftsplanung

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum IV – Kreise Dithmarschen und Steinburg vom November 2004 enthält im Umgebungsbereich des Plangebietes mit seiner innerörtlichen Lage keine naturschutzbezogenen Darstellungen. Insbesondere werden Europäische Vogelschutzgebiete und FFH-Gebiete nicht tangiert.

Die Stadt Meldorf verfügt über einen festgestellten Landschaftsplan aus dem Jahr 2000. Der Landschaftsplan sieht für die Fläche insgesamt Parkanlage vor. Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 56 a wurde ein Grünordnungsplan (GOP 56 A, Dipl. Ing. Thomas Bünz, Stand Oktober 2005) aufgestellt. Die Bereiche, die in der Vergangenheit überwiegend baulich geprägt waren, werden dabei weiterhin als Baufläche ausgewiesen.

Grünordnungspläne, die vor dem Inkrafttreten des Landesnaturschutzgesetzes vom März 2007 aufgestellt worden sind, behalten ihre Gültigkeit bis zur Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans (vgl. § 76 LNatSchG '07). Aufgrund der Festsetzungen des Ausgangsbauungsplans sind die wesentlichen Aussagen des Grünordnungsplans für den Baublock 1 jedoch weiterhin zu berücksichtigen.

2.3 Flächennutzungsplanung

Der geltende Flächennutzungsplan der Stadt sieht östlich des Plangebietes eine Gemeinbedarfsfläche (Ärztzentrum) und nördlich der Österstraße gemischte Bauflächen vor. Das Plangebiet selbst ist als Grünfläche ‚Parkanlage‘ dargestellt. Westlich und südlich schließt Wald an.

Es ist planerischer Wille der Stadt Meldorf, diesen zentrumsnahen Bereich weiterhin baulich zu nutzen bzw. einer Bebauung wieder zugänglich zu machen. Im beschleunigten

nigten Verfahren gemäß § 13 a (2) Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst. Die 2. Änderung des Flächennutzungsplans durch Berichtigung ist als Anlage 1 beigefügt.

2.4 Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB aufgestellt. Es handelt sich um die Wiedernutzbarmachung einer innerörtlichen Fläche mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² (hier: ca. 2.630 m²).

Das Gelände war bis vor kurzem mit einer leerstehenden Villa bebaut. Diese wurde zwischenzeitlich abgerissen, um die weitere Bebauung des Bereiches vorzubereiten. Darüber hinaus befinden sich auf dem Gelände aufgelassene Reste eines bäuerlichen Gehöfts, so dass die Fläche baulich vorgeprägt und bereits teilversiegelt war. Der ursprünglich baulich geprägte Bereich wurde bereits im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 56 a wieder als Baufläche festgesetzt.

Durch den Bebauungsplan werden aufgrund der Festsetzung als Mischgebiet, der weitgehenden Einschränkung von Einzelhandel sowie durch die vorliegenden konkreten Nutzungsabsichten keine UVP-pflichtigen Vorhaben begründet. Eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder Europäischen Vogelschutzgebieten ist nicht erkennbar. Dem Bedarf an Investitionen insbesondere zur Versorgung der Bevölkerung mit differenzierten Wohnungsangeboten wird Rechnung getragen.

Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist (§ 13 a (2) Nr. 2 BauGB). Die geordnete städtebauliche Entwicklung der Stadt wird durch die Planung nicht beeinträchtigt, sondern entspricht dem mit dem Bebauungsplan Nr. 56 a „Innovationsschiene Nord“ aufgestellten Leitbild (siehe oben).

3. Erläuterung der Planänderungen

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Als Art der Nutzung wird wie im Ausgangsbauungsplan ein Mischgebiet festgesetzt. Die nähere Umgebung weist insbesondere durch das Ärztezentrum, die Gärtnerei und einen Mineralstoffhandel im Bereich der Österstraße eine gemischte Struktur auf.

Die Zentrumsnähe bleibt insbesondere durch die neue Bahnunterführung für Fußgänger und Radfahrer weiterhin erhalten. Es bestehen Lärmvorbelastungen durch die Bahn im Westen, die neue B 431 im Osten sowie den Anlieferungsverkehr im Bereich der Österstraße, so dass der Gebietscharakter insgesamt einem Mischgebiet entspricht.

Der Ausgangsbauungsplan ging von einer verdichteten Bauweise mit einer GRZ von 0,7 aus. Es ist nunmehr eine weniger dichte Bebauung mit insgesamt 4 Stadtvillen vorgesehen. Eine GRZ von 0,5 ist zur Umsetzung des Vorhabens ausreichend und städtebaulich angemessen.

Die Firsthöhe wird von 12,0 auf 13,0 m erhöht, um bei der zulässigen 3-Geschossigkeit und der angedachten Gebäudetiefe eine Dacheindeckung mit Dachsteinen weiterhin zu ermöglichen. Die Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild ist durch die angrenzende Bebauung und den ebenfalls angrenzenden Tiessen-Park weiterhin gegeben.

3.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Zur Realisierung des Planungsvorhabens wird offene Bauweise festgesetzt.

Die Baugrenze wird im Süden und Westen mit 3 m Abstand zur Baufläche festgesetzt. Der mittlere Waldabstand bleibt unverändert. Im Osten erfolgt eine geringfügige Anpassung an das Planvorhaben, im Norden wird auf die Festsetzung einer Baulinie verzichtet; Sockelgeschosse unter Erdgeschoss sind unmittelbar angrenzend an die Österstraße nicht erforderlich und nicht vorgesehen. Die Baugrenze im Norden mit 5 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche wird beibehalten.

3.3 Belange von Natur und Landschaft

Die vorhandene Zufahrt zum Grundstück soll weiter genutzt werden. Diese liegt innerhalb der ursprünglich festgesetzten Grünfläche –Parkanlage- (vgl. GOP 56 A „Bestand“). Auf die im Bereich der östlich liegenden Baumstandorte festgesetzte private Grünfläche –Parkanlage- wird zugunsten einer flexibleren Grundstücksnutzung insgesamt verzichtet.

Die Gebäude sind auch bei einer Höhe von 13 m weiterhin in den vorhandenen Baumbestand und die umgebende Bebauung eingebunden. Durch die Veränderung von der geschlossenen auf die offene Bauweise wird die Integration der Baukörper in die angrenzende Parklandschaft und den Waldbestand verbessert.

Durch die Reduzierung der Grundflächenzahl ergibt sich zudem für die Hauptgebäude insgesamt eine deutlich geringere Flächeninanspruchnahme als im Ausgangsbauungsplan. Unter Berücksichtigung der Überschreitungsmöglichkeiten gemäß § 19 (4) BauNVO ergibt sich hingegen eine leichte Überschreitung der bisherigen Versiegelungsmöglichkeiten (ca. 300 m²).

Die mit der Bebauungsplanänderung verbundenen zusätzlichen Eingriffe sind mit Ausnahme der Eingriffe in den Baumbestand geringfügig. Gemäß § 13 a (2) Nr. 4 gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, zudem als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Vorangehende Regelung trifft auf Landschaftsbestandteile, die unmittelbar nach dem Landesnaturschutzgesetz geschützt sind, wie z.B. Knicks oder landschaftsbestim-

mende Einzelbäume nicht zu. Die Beseitigung bedarf der Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde und ist ausgleichspflichtig.

Im Rahmen der konkreten Bauplanung wurde festgestellt, dass die im Ausgangsbebauungsplan als zu erhalten festgesetzten Bäume auch im Zuge der offenen Bauweise überwiegend nicht erhalten werden können.

Weiterhin erhalten werden können die Bäume 27, 28, 37 und 38 gemäß der tabellarischen Erfassung (Tabelle: Landschaftsprägende Einzelbäume und Baumgruppen) innerhalb des Grünordnungsplans (GOP) zum Ausgangsbebauungsplans. Diese werden zur Eingriffsminimierung weiterhin als zu erhaltende Einzelbäume innerhalb der Planzeichnung festgesetzt.

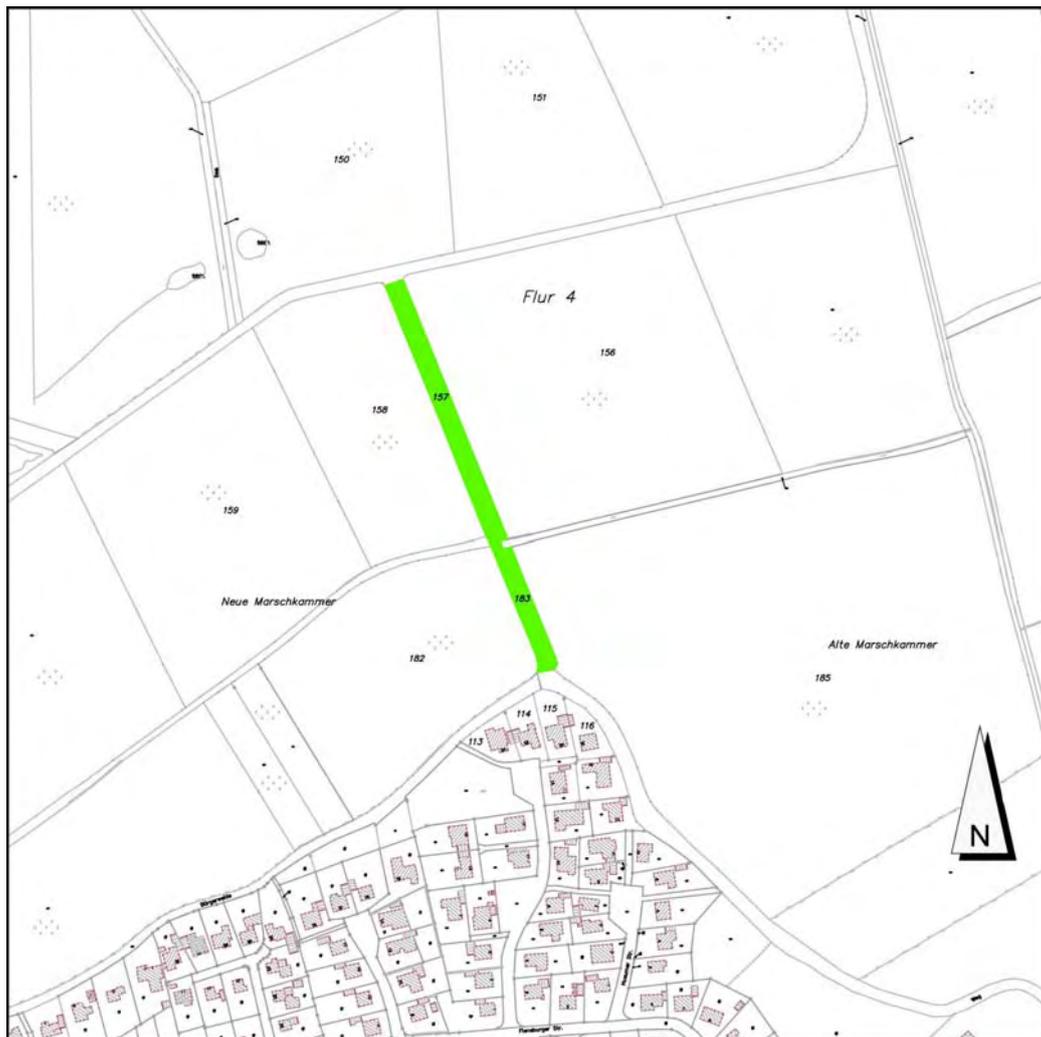
Nicht erhalten werden können weitere 10 Einzelbäume, die innerhalb der vorgenannten Tabelle überwiegend als landschaftsbestimmend gemäß § 7 (2) Nr. 8 LNatSchG a. F. eingestuft worden sind. Die Bäume liegen teilweise innerhalb der südlich an das Baugebiet angrenzenden privaten Grünfläche des Tiessen-Parks. Dieser Bereich wird in die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 56a einbezogen.

Anhand einer Ausgleichsbilanzierung auf Basis des Knickerlasses vom 30.08.1996 (Erläuterungen und Hinweise für die Behandlung von Knicks und Bäumen, Erlass des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 30.08.1996, X 350 – 5315.0) wurde ein Ausgleichsbedarf von 72 Bäumen von der Unteren Naturschutzbehörde festgelegt. Ersatzpflanzungen sind mindestens in der Pflanzqualität Hochstamm, 8 - 10 cm Stammumfang (StU) vorzunehmen.

Die Neuanpflanzung von Bäumen kann innerhalb des Stadtgebietes der Stadt Meldorf erfolgen. Nordöstlich der Bürgerweide auf einem öffentlichen Weg zwischen Alter und Neuer Marschkammer stehen entlang der Seitenstreifen beidseitig Flächen für Baumpflanzungen zur Verfügung. Es handelt sich dabei um die Flurstücke 157 und 183 der Flur 4 in der Gemarkung Meldorf. Der Wegeabschnitt ist ca. 300 m lang.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Dithmarschen wird empfohlen, insgesamt 36 Bäume der höheren Pflanzqualität Hochstamm, 3 x 12 - 14 cm StU zu pflanzen. Dabei sind heimische und standortgerechte Bäume gemäß ‚Merkblatt – Vorläufige Liste von in Schleswig-Holstein heimischen, bodenständigen Bäumen, Sträuchern und Zwergsträuchern‘ zu verwenden.

Lage der Ausgleichsfläche für Baumpflanzungen



3.4 Wald und Waldschutzstreifen

Der Tiessen-Park als private Grünfläche war schon im Flächennutzungsplan aufgrund der Intervention der unteren Forstbehörde auch als Wald darzustellen, da er beim Forstamt bereits als solcher ausgewiesen war. Für den Tiessen-Park setzt der Ausgangsbebauungsplan deshalb als Grundnutzung „private Grünfläche – Parkanlage“ fest und für den „Wald“ gemäß § 2 Landeswaldgesetz erfolgt im Bebauungsplan die nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 (6) BauGB.

„Vor dem Wald ist gemäß § 32 (5) Landeswaldgesetz mit einem Regelabstand von 30 m ein Waldschutzstreifen von der Bebauung frei zu halten. Die zuständige Baubehörde kann jedoch während des Verfahrens der Bauleitplanung begründete Unterschreitungen zulassen.

Der Waldschutzstreifen stand zunächst einer Ausweisung des Tiessen-Parks als „Wald“ entgegen, denn rundherum um den Wald befinden sich bebaute Grundstücke mit teilweise weiteren Baurechten innerhalb des Schutzstreifens. Die Forstbehörde bestand selbst nicht auf den Waldschutzstreifen, sondern hat die Entscheidung hierüber der zuständigen Baubehörde überlassen.

Der Waldschutzstreifen dient einerseits dem Brandschutz für den Wald selbst, aber auch für angrenzende Bebauungen und andererseits dem Schutz vor herabfallenden Zweigen und umfallenden Bäumen. Eine ordentliche Waldpflege voraussetzend, ist die Baumwurf-

gefahr sehr gering bzw. ändert sich nicht durch die Deklaration Grünfläche -> Wald. Weil es sich um Mischwald mit überwiegendem Laubwaldanteil und mit guter Untergrünung handelt, ist eine ausgehende oder eingehende Brandgefahr auch nur als sehr gering einzuschätzen. Es wurde daher auf die Ausweisung eines Waldschutzstreifens verzichtet.“

(Vgl. Stadt Meldorf, Bebauungsplan Nr. 56 a „Innovationsschiene Nord“, Begründung Seite 21).

Die Ausführungen zu Ziffer 10.5 des Ausgangsbauungsplans gelten weiterhin vollinhaltlich fort. Aus städtischer Sicht ist insbesondere darauf hinzuweisen, dass vorhandene Baurechte bestanden und bestehen und die damit verbundenen Fragestellungen zurückgestellt werden können, wenn wie bisher auf den Waldschutzstreifen verzichtet wird.

Bereits im Flächennutzungsplanverfahren hat die Gemeinde die Fläche als Grünfläche –Parkanlage- dargestellt und den Wald entsprechend der Anregung der Forstbehörde zusätzlich nachrichtlich übernommen. Die Stadt hat bereits im Ausgangsbauungsplan durch Festsetzung des Tiessen-Park als private Grünfläche -Parkanlage- deutlich gemacht, dass die Grundnutzung als Park (insbesondere auch im Zusammenhang mit den geplanten Seniorenwohnungen) aufrecht erhalten bleiben soll.

Mit der Parknutzung ergeben sich auch weitergehende Anforderungen an die Verkehrssicherungspflicht und einer gegenüber einer sonstigen Waldnutzung intensiveren Beobachtung des Baumbestandes. Eine geänderte Gefahrensituation ergibt sich gegenüber der Ausgangssituation nicht.

Bei der gewünschten Nutzung als Parkanlage ist andererseits genauestens darauf zu achten, dass der Baumbestand und Boden des Waldes in keiner Weise zurückgedrängt oder durch andere Nutzungen in Beschlag genommen wird.

Zu diesem Zweck wurde zwischen Vorhabenträger und Forstbehörde vereinbart, an grenzend an die Westgrenze des Plangeltungsbereichs entlang der Baufläche des Mischgebietes als Abgrenzung zum Wald einen Knick zu errichten. Der Knick erstreckt sich von der Österstraße bis zur südlichen Grenze des Mischgebietes und ist mit 1 m Höhe und ca. 2,5 m Breite am Knickfuß herzustellen. Der Wall ist Teil des Waldes und muss mit Sträuchern oder Bäumen 2. Ordnung (z.B. Hainbuche, Wildobst, Vogelbeere etc. (vgl. oben stehende Pflanzliste)) bepflanzt werden.

Außerdem ist bei den Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass die Bäume des Waldbestandes durch Baumaßnahmen und durch Bauarbeiten an Stamm, Krone oder Wurzeln nicht beschädigt werden. Diese Maßnahme ist neben dem Walderhalt insbesondere auch deshalb zu berücksichtigen, da sich andernfalls das Windwurfrisiko erheblich erhöhen würde.

3.5 Textliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans wurden weitgehend aus dem Ausgangsbauungsplan übernommen. Auf erläuternde Festsetzungen zur Baulinie (Ziffer 2.1) und zur privaten Grünfläche innerhalb von Baublock 1 (Ziffer 15) wird verzichtet, da diese innerhalb der geänderten Planzeichnung entfallen.

Hinsichtlich der Lärmschutzvorkehrungen wurde festgesetzt, dass in den lärmbelasteten Bereichen Schlaf- und Kinderzimmer in den der Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten unterzubringen oder mit schallgedämmten Lüftungen zu versehen sind, sofern der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann.

Innerhalb des Lärmpegelbereichs III ist eine der vorgesehenen Maßnahmen zur Sicherstellung der Schlafruhe ausreichend. Die Addition beider Maßnahmen ist nicht erforderlich (vgl. auch Lärmuntersuchung für den Bebauungsplan Nr. 56 a der Stadt Meldorf, 11.09.2003 Projekt-Nr. 23099, Masuch + Olbrisch Beratende Ingenieure VBI, Oststeinbeck).

Die textlichen Festsetzungen zur Einschränkung von Einzelhandelsbetrieben, dem Ausschluss von Tankstellen und Gartenbaubetrieben, den Regelungen zu Geschossfläche und Sockelhöhe sind weiterhin sinnvoll und erforderlich und werden unverändert entsprechend der Nummerierung des Ausgangsbauungsplans übernommen. Gleiches gilt für die Versickerung von Niederschlagswasser und –mit obigen Einschränkungen- für die Vermeidung bzw. Verminderung von schädlichen Umwelteinwirkungen. Insofern kann zur näheren Begründung auf den Ausgangsbauungsplan verwiesen werden.

4. Sonstiges

Die neuen Grundstückseigentümer haben mit der Stadt Meldorf einen städtebaulichen Vertrag zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten geschlossen. Zur Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen wird eine Ergänzung zum städtebaulichen Vertrag vereinbart.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Die Erschließung ist im ortsüblichen Rahmen und gemäß der Ausführungen des Bebauungsplans Nr. 56 a „Innovationsschiene Nord“ gesichert.

Meldorf, _____.____.2009

Bürgermeister

5. Anlagen

5.1 2. Änderung des Flächennutzungsplans durch Berichtigung

Stadt Meldorf

5. Änderung des Flächennutzungsplanes durch Berichtigung für die Teilfläche "südlich der Österstraße, westlich des Gustav-Frenssen-Weges und nördlich des Döseweges (Tiessenpark)"

Planzeichnung

Es gilt die BauNVO von 1990/93

DGK, Maßstab 1:5000



Kreis Dithmarschen - Stadt Meldorf - Gemarkung Meldorf - Flur 5

Verfahrensvermerke

Im Rahmen der Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 56a "Innovationsschiene Nord" im beschleunigten Verfahren wurde der Flächennutzungsplan gemäß § 13 a (2) Nr. 2 BauGB im Zuge der Berichtigung angepasst. Die Stadtvertretung hat die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes durch Berichtigung für die Teilfläche "südlich der Österstraße, westlich des Gustav-Frenssen-Weges und nördlich des Döseweges (Tiessenpark)" mit Beschluss vom 09.09.2009 gebilligt.

Zeichenerklärung

Darstellungen

Planzeichen



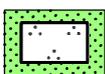
Erläuterungen

gemischte Baufläche

Rechtsgrundlage

§ 5 (2) Nr. 1 BauGB

§ 1 (1) Nr. 2 BauNVO



Grünfläche -Parkanlage-

§ 5 (2) Nr. 1 BauGB

§ 1 (1) Nr. 2 BauNVO



Grenze der 5. Flächennutzungsplan-
änderung

Meldorf, den _____

Bürgermeister

Ingenieurgesellschaft

Sass & Kollegen



Ingenieurbau · Verkehrswesen · Abwassertechnik · Stadtplanung

Amtliches Bekanntmachungsblatt der Stadt Meldorf

Erscheint jeden 1. und 3. Mittwoch im Monat und wird im Internet unter www.meldorf.de veröffentlicht.
Ein ausgedrucktes Exemplar finden Sie im Aushangkasten am Rathausnebeneingang.

Nr. 23

Meldorf, 04. November 2009

Jahrgang 2009

Inhalt

A. Amtlicher Teil

	<u>Seite</u>
1. Beschluss der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 a „Innovationsschiene Nord“ der Stadt Meldorf für das Teilgebiet „Südlich der Österstraße, westlich des Gustav-Frenssen-Weges und nördlich des Döseweges (Tiessenpark)“	82 - 83
2. 9. Sitzung der am 25.05.2008 gewählten Stadtvertretung der Stadt Meldorf am 05.11.2009	83
3. Konstituierende Sitzung des Seniorenbeirates der Stadt Meldorf am 11.11.2009	83

B. Nichtamtlicher Teil

1. Sprechstunde des Seniorenbeirates	84
2. Sprechstunde des Rentenberaters	84

A. Amtlicher Teil

1. Beschluss der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 a „Innovationsschiene Nord“ der Stadt Meldorf für das Teilgebiet „Südlich der Österstraße, westlich des Gustav-Frenssen-Weges und nördlich des Döseweges (Tiessenpark)“

Die Stadtvertretung der Stadt Meldorf hat in der Sitzung am 09.09.2009 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 a „Innovationsschiene Nord“ der Stadt Meldorf für das Teilgebiet „südlich der Österstraße, westlich des Gustav-Frenssen-Weges und nördlich des Döseweges (Tiessenpark)“, 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 05. November 2009 in Kraft. Alle Interessierten können dem Bebauungsplan und die Begründung dazu von diesem Tage an im Amtsgebäude des Amtes Mitteldithmarschen, Geschäftsbereich 3, Zimmer Nr. 19, Zingelstraße 2, 25704 Meldorf, während der Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr einsehen und über den Inhalt Auskunft erhalten.

Beachtliche Verletzungen der in § 214 Abs.1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 Baugesetzbuch (BauGB) bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie der in § 214 Abs.2 BauGB bezeichneten Vorschriften werden unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber dem Amt Mitteldithmarschen 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 B-Plan in eine bisher zulässige

Nutzung und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Unbeachtlich ist zudem eine Verletzung der in § 4 Abs. 3 GO bezeichneten landesrechtlichen Formvorschriften über die Ausfertigung und Bekanntmachung des B-Plan-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 über Bezeichnung der verletzten Vorschrift und der Tatsache, die die Verletzung ergibt, geltend gemacht worden ist.

Der F-Plan ist gemäß § 13 a Abs.2 Nr. 2 BauGB durch Berichtigung angepasst worden. Der berichtigte Plan kann wie oben angegeben eingesehen werden; ebenso können Auskünfte über den Inhalt gegeben werden.

25704 Meldorf 26.10.2009

Amt Mitteldithmarschen
Der Amtsdirektor
Im Auftrag
gez. Wengoborski (L.S.)

2. 9. Sitzung der am 25.05.2008 gewählten Stadtvertretung der Stadt Meldorf am 05.11.2009

Die 9. Sitzung der am 25.05.2008 gewählten Stadtvertretung der Stadt Meldorf findet am
Donnerstag, den 05. November 2009, 18:30 Uhr,
im Sitzungssaal /Zimmer 14) des Rathauses, Zingelstraße 2,
statt.

T a g e s o r d n u n g

1. Einwohnerfragestunde
2. Niederschrift über die 8. Sitzung der am 25.05.2008 gewählten Stadtvertretung der Stadt Meldorf vom 09.09.2009
3. Mitteilung der durch den Bürgermeister bzw. Kämmerer in der Zeit vom 01.07.2008 bis 31.12.2008 genehmigten Haushaltsüberschreitungen für das Haushaltsjahr 2008
4. Genehmigung einer überplanmäßigen Ausgabe gem. § 82 GO für das Haushaltsjahr 2008; Schulverbandsumlage
5. Genehmigung der Jahresrechnung 2008
6. 1. Nachtragshaushaltssatzung und -plan 2009
7. Umlagebeitrag für die Dithmarscher Musikschule e.V.
8. Tourismus im Bereich des Amtes Mitteldithmarschen; Übertragung der Aufgabe an das Amt Mitteldithmarschen
9. Jahresrechnung für die Kindertagesstätte „Dom und Meer“ in Meldorf
10. Sozialtag 2010
11. Mitteilungen
12. Anfragen

Nichtöffentlich:

13. Forderungen der Stadt Meldorf

Im Auftrag
gez. Unterschrift
Elmenthaler

3. Konstituierende Sitzung des Seniorenbeirates der Stadt Meldorf

Die konstituierende Sitzung des Seniorenbeirates der Stadt Meldorf findet am

Mittwoch, den 11. November 2009, um 10:00 Uhr,
im Meldorfer Rathaus, Zingelstraße 2, Trauzimmer, Erdgeschoss, Zimmer 11,

statt.

B. Nichtamtlicher Teil

1. Sprechstunde des Seniorenbeirates

Die nächste Sprechstunde wird nach der Wahl zum Seniorenbeirat bekanntgegeben.

2. Sprechstunde des Rentenberaters der Deutschen Rentenversicherung

Ab sofort hält ein Rentenberater der Deutschen Rentenversicherung jeden **ersten** und **dritten Montag** eines Monats in der Zeit von **15:00 Uhr bis 17:00 Uhr** zur Klärung von Rentenangelegenheiten eine Sprechstunde ab. Die nächste Sprechstunde findet am

Montag, 16.11.2009,
im Trauzimmer (Zimmer 11) des Meldorfer Rathauses,
statt.

Bekanntgemacht durch Einstellung auf der Internetseite der Stadt Meldorf am 04.11.2009

Amt Mitteldithmarschen

gez. Unterschrift

Thomas Rieger
-Amtsdirektor-

Es wird bestätigt, dass die amtliche Bekanntmachung Nr. 247/2009 des Amtes Mitteldithmarschen in der Ausgabe des Amtlichen Bekanntmachungsblattes Nr. 23/2009 der Stadt Meldorf am 04.11.2009 auf der Internetseite der Stadt Meldorf www.meldorf.de veröffentlicht wurde. Auf die Bekanntmachung im Internet wurde am 04.11.2009 gem. § 9 Abs. 1 der Hauptsatzung der Stadt Meldorf in Verbindung mit § 4 Abs. 1 der Landesverordnung über die örtliche Bekanntmachung und Verkündung an den Bekanntmachungstafeln Zingelstraße 2 und Hindenburgstraße 18, Meldorf, hingewiesen. Gleichzeitig wurde die öffentliche Bekanntmachung im Internet durch einen Aushang des Amtlichen Bekanntmachungsblattes an den Bekanntmachungstafeln ergänzt.

Meldorf, den 18.11.2009

Amt Mitteldithmarschen
-Der Amtsdirektor-
Im Auftrag


(Schumacher)

