

Satzung der Stadt Meldorf über den Bebauungsplan Nr. 64 "Sieben-Brücken-Weg"

für das Gebiet im Bereich der Theodor-Storm-Straße, Karsten-Niebuhr-Straße, Claus-Harms-Straße und Klaus-Groth-Straße zwischen den Flurstücken 78/184 und 78/191, dem Gehweg (Flurstücke 66/43, 66/54 und 66/64), der Grünfläche (Flurstück 68/2) und östlich der Karsten-Niebuhr-Straße" (aufgestellt im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB)

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bau- und Umweltausschusses der Stadt Meldorf vom 29.08.2013.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 04.10.2013 bis 14.10.2013 und durch Bereitstellung im Internet am 04.10.2013 erfolgt. Auf die Bereitstellung im Internet wurde in der Zeit vom 04.10.2013 bis 14.10.2013 durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln hingewiesen.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB wurde am 23.10.2013 durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs.1 BauGB am 31.10.2013 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Meldorf hat am 17.03.2014 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 07.04.2014 bis 06.05.2014 während der Öffnungszeiten nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. 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 19.03.2014 bis 27.03.2014 durch Aushang ortsüblich an den Bekanntmachungstafeln und am 19.03.2014 zusätzlich im Internet bekannt gemacht. Auf die Bereitstellung im Internet wurde durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln hingewiesen.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs.2 BauGB am 26.03.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Meldorf, den _____
Bürgermeisterin

- Der katastermäßige Bestand am 05.12.2013 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Ausgeschlossen sind die Lage und der Bestand der zu erhaltenden Bäume sowie die Höhenpunkte.

Husum, den _____

- Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 11.06.2014 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 11.06.2014 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Meldorf, den _____
Bürgermeisterin

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

Meldorf, den _____
Bürgermeisterin

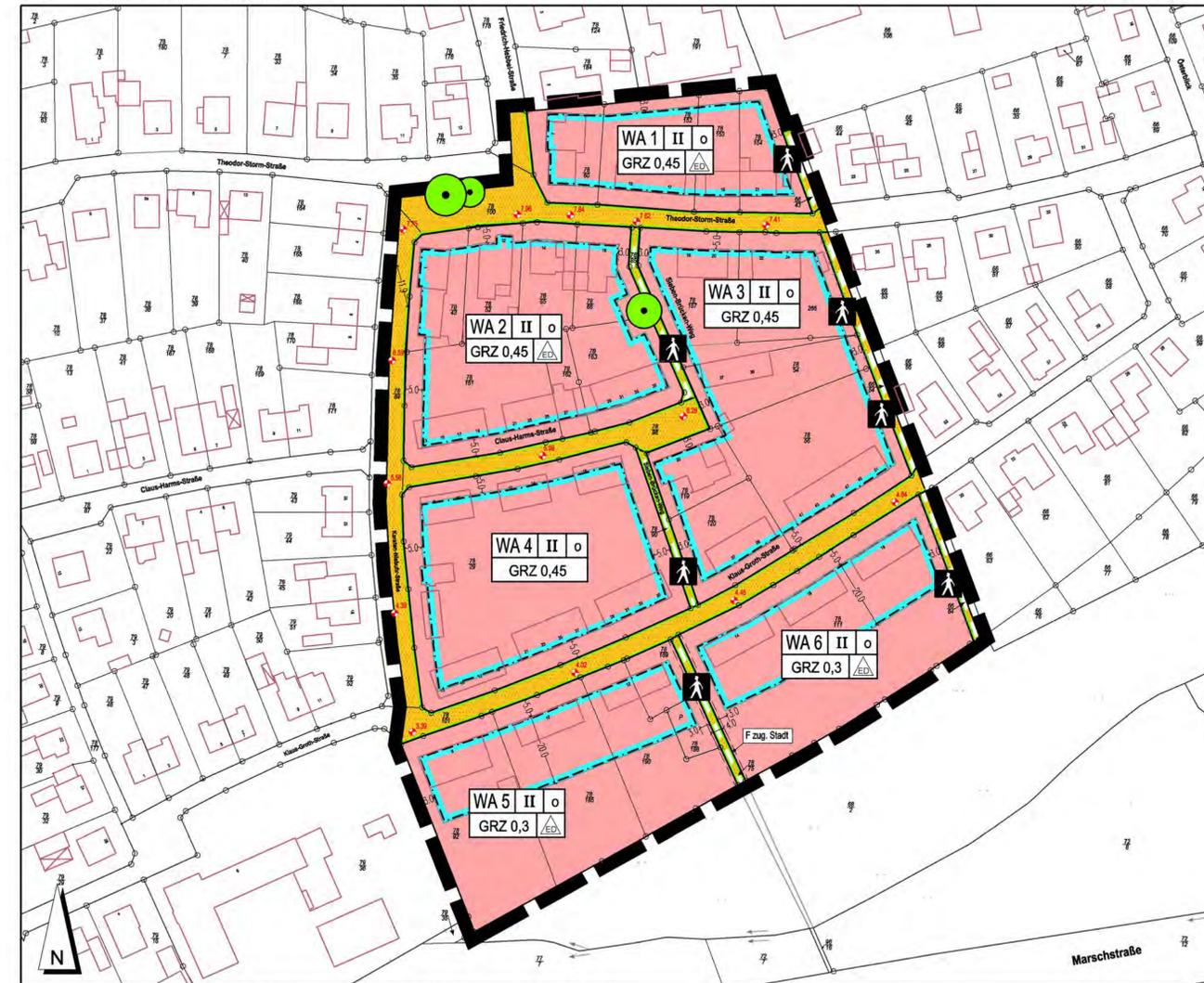
- Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind vom _____ bis _____ durch Aushang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

Meldorf, _____ den _____
Bürgermeisterin

Planzeichnung (Teil A)

Es gilt die BauNVO von 1990/93

Maßstab 1:1000



Kartengrundlage: Katasteramt Meldorf, Automatisierte Liegenschaftskarte, Stand: 05.12.2013
Kreis Dithmarschen - Stadt Meldorf - Gemarkung Meldorf - Flur 5

Zeichenerklärung

Festsetzungen

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlage
WA	allgemeines Wohngebiet	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 4 BauNVO
GRZ 0,3	Grundflächenzahl, hier max. 0,3	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier max. 2	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 (2) BauNVO
o	offene Bauweise	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 22 (2) BauNVO
△	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 22 (2) BauNVO
—	Baugrenze	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 23 (3) BauNVO
■	Straßenverkehrsfläche	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
—	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
↑	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung -Fußweg-	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
F zug. Stadt	Mit Fahrrechten zu belastende Fläche zugunsten der Stadt	§ 9 (1) Nr. 21 BauGB
●	Erhaltung von Bäumen	§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	§ 9 (7) BauGB

Darstellungen ohne Normcharakter

▲	Höhenpunkt (Schachtdeckel)
■	vorhandene Gebäude
□	Flurstücksbezeichnung

Text (Teil B)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

- Ausschluss von Nutzungen (§ 1 (6) BauNVO)
Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 4 (3) Nrn. 4 und 5 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

- Höhe baulicher Anlagen (§ 16 (2) und § 18 (1) BauNVO)
In den allgemeinen Wohngebieten sind Gebäude mit einer maximalen Firsthöhe von 10,0 m über Oberkante des natürlichen Geländes zulässig. Bezugspunkt ist der nächstgelegene Höhenpunkt innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Straßenverkehrsfläche. Für Anlagen zur regenerativen Gewinnung von Energie darf die Firsthöhe um max. 0,5 m überschritten werden.

Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 (1) Nr. 25 BauGB

Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind heimische und standortgerechte Gehölze zu pflanzen.

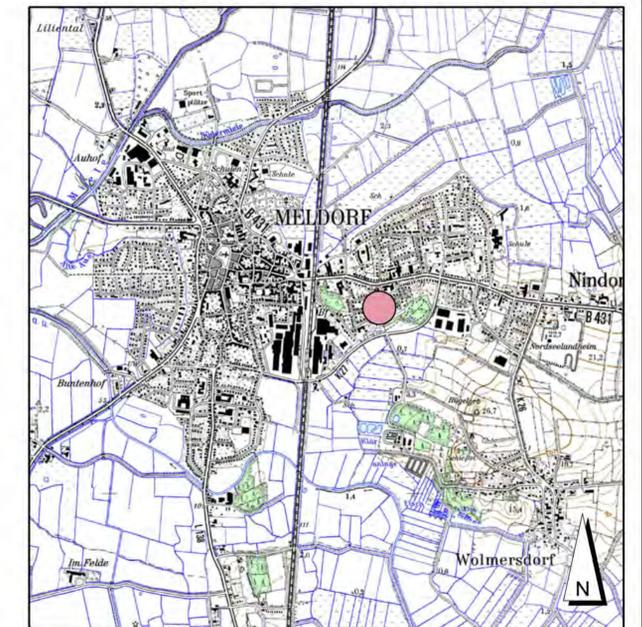
2. Örtliche Bauvorschriften

§ 9 (4) BauGB

- Dacheindeckung
Als Dacheindeckung sind rot, braune, anthrazitfarbene oder schwarze Dachsteine und Metallverkleidungen zulässig.
- Außenwände
Das Sichtmauerwerk ist in rotem, braunem oder grauem Stein bzw. Klinkeroptik zulässig. Teilflächen bis zu 50% der Gesamfläche dürfen in Putz, Holz, Glas oder Metall ausgeführt werden.

Übersichtskarte

TK25, Maßstab 1:25.000
© Landesvermessungsamt S.-H., BKG 2005



Stand: § 10 BauGB
Maßstab 1:25.000

Satzung der Stadt Meldorf

über den Bebauungsplan Nr. 64 "Sieben-Brücken-Weg"

für das Gebiet im Bereich der Theodor-Storm-Straße, Karsten-Niebuhr-Straße, Claus-Harms-Straße und Klaus-Groth-Straße zwischen den Flurstücken 78/184 und 78/191, dem Gehweg (Flurstücke 66/43, 66/54 und 66/64), der Grünfläche (Flurstück 68/2) und östlich der Karsten-Niebuhr-Straße"

Ingenieurgemeinschaft Sass & Kollegen - Grossers Allee 24 - 25767 Albersdorf



Stadt Meldorf

Bebauungsplan Nr. 64 „Sieben-Brücken-Weg“ für das Gebiet im Bereich der Theodor-Storm-Straße, Karsten-Niebuhr-Straße, Claus-Harms-Straße und Klaus-Groth-Straße zwischen den Flurstücken 78/184 und 78/191, dem Gehweg (Flurstücke 66/43, 66/54 und 66/64), der Grünfläche (Flurstück 68/2) und östlich der Karsten-Niebuhr-Straße“

Bearbeitungsstand: 21.02.2014, § 10 Abs. 1 BauGB
Bvh.-Nr.: 13032

Begründung

Auftraggeber

Stadt Meldorf
Vertreten durch die Bürgermeisterin in 25704 Meldorf
über das Amt Mitteldithmarschen,
Hindenburgstraße 18, 25704 Meldorf

Auftragnehmer

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

Projektbearbeitung

Projektleiter: Dipl.-Ing. Frank Matthiessen
(0 48 35) 97 77 - 15, f.matthiessen@sass-und-kollegen.de

Fachbeitrag Natur und Landschaft:
-Bartels Umweltplanung- Dipl.-Biol. Torsten Bartels, Hamburg

Inhalt

1.	Einleitung	1
1.1	Planungsanlass und Planungsziele	1
2.	Planerische Vorgaben	2
2.1	Landesplanung	2
2.2	Regionalplanung	2
2.3	Landschaftsplanung	2
2.4	Flächennutzungsplanung	3
2.5	Sonstige planerische Vorgaben	3
3.	Erläuterung der Planfestsetzungen	3
3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	3
3.2	Erschließung	4
4.	Belange von Natur und Landschaft	5
4.1	Bestand	5
4.2	Auswirkungen der Planung	6
4.3	Prüfung zur Vermeidung von Beeinträchtigungen	6
4.4	Grünordnung	7
4.5	Artenschutz	7
5.	Ver- und Entsorgung	11
6.	Immissionsschutz	12
7.	Denkmalschutz	12
8.	Flächenbilanzierung	13
9.	Kosten	13

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 64

1. Einleitung

1.1 Planungsanlass und Planungsziele

Bei dem sogenannten Dichterviertel handelt es sich um ein gewachsenes Wohngebiet aus den 1951er Jahren. Der überwiegende Gebäudebestand befindet sich im Eigentum des Wohnungsunternehmens Dithmarschen EG, während sich 10 Gebäude im Eigentum von einzelnen Privatpersonen befinden. Die Bebauung besteht aus eingeschossigen Doppel- bzw. Mehrfamilienhäusern mit schräg geneigten Satteldächern und roter Klinkerfassade. Die großzügigen Gärten verleihen dem Gebiet den Charakter einer Gartenstadt, der von den Bewohnern entsprechend gepflegt wird. Aufgrund der einheitlichen Gebäudehöhen, der zeilenartigen Anordnung entlang der Straßen und der durchgehend roten Klinkerfassaden hinterlässt das Gebiet einen sehr homogenen Eindruck. Die Wohnungen sind klein mit Durchgangszimmern und teilweise Toiletten auf den Hausfluren. Aufgrund dieses einfachen Standards sind die Mieten relativ günstig.

Für ein abgängiges Wohngebäude beabsichtigt das Wohnungsunternehmen einen Neubau zu errichten, der den heutigen Anforderungen an den Wohnungsmarkt entspricht. Da es in diesem Bereich kein Bebauungsplan gibt, ist dieses Vorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen. Das geplante Wohngebäude fügt sich mit zwei Vollgeschossen nicht in die Bebauung der näheren Umgebung ein. Diese ist geprägt durch eine eingeschossige Wohnbebauung. Bei weiteren Abgängen von Wohngebäuden sollen über einen längerfristigen Zeitraum ebenfalls neue Wohngebäude errichtet werden. Für die Realisierung dieser Planung ist die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich.

Gegenüber dem ursprünglichen Bestand von ca. 78 Wohnungen im gesamten Plangebiet, würde sich die Zahl der Wohnungen nach Erneuerung des Gebäudebestandes verringern, da die bisherigen kleinen Wohnungen im überwiegenden Bereich des Gebiets durch größere ersetzt werden. Lediglich in den Teilgebieten WA 3 und WA 4 sind kleinere Wohnungen für Singlehaushalte vorgesehen, die von der Gesamtwohnfläche aber nicht kleiner sein werden als die bisherigen Wohnungen. Zum anderen begrenzt sich die Zahl der Wohnungen durch den aus der Planung resultierenden Stellplatzbedarf, der innerhalb der Wohnbauflächen nachzuweisen ist.

Die vorhandenen Straßen im Gebiet bleiben in ihrem Ausbauzustand weitgehend erhalten. Aufgrund der zu erwartenden Zunahme an Fahrzeugen im Gebiet wird das Angebot an privaten Stellplätzen ergänzt. Der grüne Charakter des Gebietes in direkter Nachbarschaft zum Stadtpark soll erhalten bleiben.

1.2 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt östlich des Stadtzentrums ca. ein Kilometer vom Meldorfer Dom und ca. 500 m vom Bahnhof entfernt im Stadtgebiet östlich der Bahntrasse. Der Stadtpark, der sich

entlang der Nordseite der Marschstraße erstreckt, grenzt direkt südlich an das Plangebiet. Als Haupterschließungsachsen sind die Bundesstraßen B 5 in ca. 1,5 km und die B 431 in 100 m Entfernung erreichbar. Die Anschlussstelle Albersdorf der Bundesautobahn A 23 ist ca. 15 km entfernt. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,72 ha.

2. Planerische Vorgaben

2.1 Landesplanung

Gemäß Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP 2010) ist die Stadt Meldorf als Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums eingestuft (vgl. Text-Ziffer 2.2.2 LEP) und liegt im ländlichen Raum (vgl. Text-Ziffer 1.4 LEP). In dieser Funktion nimmt die Stadt Meldorf in einem strukturschwachen Bereich ergänzend zu reinen Mittelzentren Versorgungsfunktionen auf der mittelzentralen Ebene wahr. Unterzentren mit Teilfunktionen von Mittelzentren haben eine besondere Funktion als Entwicklungsschwerpunkte für die ländlichen Räume. Ihr Angebot an Gütern und Dienstleistungen geht über das von Unterzentren hinaus, entspricht vielerorts aber noch nicht dem reinen Mittelzentren (vgl. Text-Ziffer 2.2.2, Begründung zu Abs. 2 LEP).

Die nächstgelegenen Mittelzentren sind die Stadt Heide in ca. 14 km Entfernung und die Stadt Brunsbüttel in ca. 30 km Entfernung.

2.2 Regionalplanung

Das Plangebiet liegt gemäß Regionalplan für den Planungsraum IV, Fortschreibung 2005 (RP IV) im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet im Zentrum des Stadtgebietes. Die Stadt ist wie im LEP 2010 als Unterzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums eingestuft (vgl. Text-Ziffer 6.1 RP IV). Dieser Funktion soll die Stadt Meldorf durch ein der künftigen Entwicklung angepasstes Angebot an Wohngebieten sowie durch die Bereitstellung entsprechender Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen gerecht werden (vgl. Text-Ziffer 6.1.1 Abs. 2 RP IV)

Das Plangebiet liegt südlich der Bundesstraße B 431 und östlich der B 5 bzw. der Bahnstrecke Husum - Hamburg (vgl. Text-Ziffer 7.2.3 RP IV).

2.3 Landschaftsplanung

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum IV (LRPI IV 2004) trifft weder in Karte 1 noch in Karte 2 Aussagen für das Plangebiet selbst. Gemäß Karte 2 LRPI IV befinden sich westlich des Plangebietes historische Kulturlandschaften (vgl. Text-Ziffer 4.1.2 LRP IV), die bis an die B 5 heranreichen. Im Nordosten außerhalb der Siedlungsfläche sind strukturreiche Kulturlandschaftsausschnitte dargestellt. Südöstlich des Stadtgebietes sind ebenfalls historische Kulturlandschaften dargestellt, die eine besondere Erholungseignung aufweisen.

Im Landschaftsplan (Karte Bestand und Entwicklung, Stand 31.08.1998) der Stadt Meldorf sind die Flächen des Plangebietes als Fläche mit durchschnittlicher siedlungsökologischer Bedeutung und die südlich angrenzende Grünfläche ist als naturnaher Park mit Laubwald-

Charakter dargestellt. Der südöstliche Bereich stellt eine Waldfläche gem. Landeswaldgesetz dar. Der Abstand zu den nächstgelegenen Baugrenzen ist laut Stellungnahme der Unteren Forstbehörde ausreichend.

2.4 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan von 1998 stellt die Flächen des Plangebietes als Wohnbauflächen und die Grundstücke südlich der Österstraße als Mischbauflächen dar. Dieser Bereich liegt außerhalb des Plangebietes. Damit ist der Bebauungsplan Nr. 64 mit der Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.5 Sonstige planerische Vorgaben

Für das Plangebiet existiert bisher kein gültiger Bebauungsplan.

Für die historische Innenstadt wurde am 29.06.2000 eine Gestaltungssatzung erlassen. Die östliche Grenze des Geltungsbereiches östlich der Bahntrasse liegt ca. 300 m vom Plangebiet entfernt.

Seit dem 01.11.2012 existiert für den Bereich der östlichen Innenstadt eine Sanierungssatzung. Der Geltungsbereich mit der Bahntrasse als östlicher Grenze liegt ca. 380 m vom Plangebiet entfernt.

Durch beide Satzungen wird die Änderung, der Abriss oder die Neuerrichtung von Gebäuden unter den Genehmigungsvorbehalt der Stadt Meldorf gestellt. Beide Satzungen entfalten jedoch keine Rechtswirkungen im Plangebiet. Entsprechend der Vorgaben der Gestaltungssatzung werden auch im B-Plan Nr. 64 örtliche Bauvorschriften zur baulichen Gestaltung der Gebäude festgesetzt, um das für das Plangebiet typische Erscheinungsbild bei den langfristig zu erwartenden Veränderungen zu bewahren.

Südlich des Plangebietes auf den Flächen des Stadtparks befindet sich ein Spielplatz, der auch für die Bewohner des Plangebietes zur Verfügung steht. Auf der Grundlage einer vertraglichen Vereinbarung mit der Stadt verpflichtet sich das Wohnungsunternehmen, zur Verbesserung der Ausstattung des Spielplatzes beizutragen.

3. Erläuterung der Planfestsetzungen

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung werden allgemeine Wohngebiete (WA 1 bis WA 6) festgesetzt, in denen neben der Wohnnutzung auch die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig sind. Ausnahmsweise sind auch Beherbergungsbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen zulässig. Diese Nutzungsarten entsprechen der zentralen Lage in der Stadt und der Bebauungsstruktur des Gebietes. Gartenbaubetriebe und Tankstellen

werden hingegen ausgeschlossen, da sie nicht zur Lage abseits der Hauptstraße und zum speziellen Charakter des Gebietes passen. Diese Nutzungen würden die Wohnnutzung stören.

Für alle sechs Teilgebiete (WA 1 bis WA 6) werden einheitlich zwei Vollgeschosse, eine maximale Firsthöhe von 10,0 m und eine offene Bauweise festgesetzt. Diese bauliche Dichte ist für diesen innenstadtnahen Standort städtebaulich angemessen. Vor dem Hintergrund der aktuell geltenden bauordnungs- und umweltrechtlichen Anforderungen im Wohnungsbau ist ein derartiges Bauvorhaben mit einer geringeren baulichen Dichte wirtschaftlich nicht realisierbar. Für die Teilgebiete WA 1, WA 2, WA 5 und WA 6 sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig, während für die Teilgebiete WA 3 und WA 4 keine Beschränkung der Gebäudetypen erfolgt. In den Teilgebieten WA 1 und WA 2 sowie WA 3 und WA 4 wird eine Grundflächenzahl von 0,45 (GRZ) und in den beiden Teilgebieten WA 5 und WA 6 eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Mit diesen Baumaßen wird in den beiden zentral gelegenen Teilgebieten WA 3 und WA 4 eine höhere bauliche Dichte mit einem kleinteiligeren Wohnungsangebot, z.B. für Senioren, Singles und Studenten, geschaffen. In den beiden nördlichen Teilgebieten WA 1 und WA 2 ist die höhere bauliche Dichte auf die kleineren Grundstückszuschnitte zurück zu führen, während in den beiden südlichen Teilgebieten WA 5 und WA 6 mit den großzügigen Gartenflächen in direkter Nachbarschaft zum Stadtpark die bauliche Dichte abnimmt.

Die Baugrenzen sind in der Regel entlang der Straßenverkehrsflächen in einem Abstand von 5,0 m und in entlang der Wege sowie der seitlichen Grundstücksgrenzen in 3,0 m Entfernung festgesetzt. Dort, wo bestehende Gebäude geringere Abstände aufweisen, werden die Baugrenzen um die betreffenden Gebäude herum festgesetzt, damit diese auch weiterhin baulich verändert werden können. An der Ostseite des Teilgebietes WA 4 verläuft die Baugrenze in einem Abstand von 5,0 m zum Sieben-Brücken-Weg, um ein zu dichtes Heranrücken der Neubebauung an die östlich anschließenden Grundstücke zu vermeiden.

Mit den örtlichen Bauvorschriften wird ein gestalterischer Rahmen für die Neubauten vorgegeben, der sich am Bestand orientiert aber gleichzeitig auch Spielraum für zeitgemäße, individuelle Lösungen lässt. Daher sind als Dacheindeckung rote, braune, anthrazitfarbene oder schwarze Dachsteine oder Metallverkleidungen zulässig. Das Sichtmauerwerk ist in rotem, braunem oder grauem Stein bzw. Klinkeroptik herzustellen, davon abweichend können Teilflächen bis zu maximal 50% der Gesamtfläche in Putz, Holz, Glas oder Metall ausgeführt werden.

3.2 Erschließung

Die Erschließung des Gebietes erfolgt von Norden über die Österstraße (B 431) und die Friedrich-Hebbel-Straße. Weitere Zufahrtsmöglichkeiten bestehen über den Gustav-Frenssen-Weg sowie über die Straße Österblick. Die innere Erschließung des Gebietes wird über die Theodor-Storm-Straße, die Karsten-Niebuhr-Straße, Claus-Harms-Straße und die Klaus-Groth-Straße gewährleistet. Die Friedrich-Hebbel-Straße und die Karsten-Niebuhr-Straße weisen mit knapp 10,0 m ein großzügiges Profil auf, während die übrigen Straßen mit 5,50 m sehr schmal sind. Diese Profile werden beibehalten.

Auf den privaten Grundstücksflächen der Wohnungsbaugesellschaft werden private Stellplätze parallel zur Straße in 2,50 m Breite angelegt, um dem erhöhten Stellplatzbedarf im

Gebiet gerecht zu werden. Vor dem Hintergrund des längeren Umsetzungszeitraumes soll dem Wohnungsunternehmen eine entsprechende Flexibilität beim Nachweis der Stellplätze eingeräumt werden. Daher können je nach Bedarf zusätzliche Gemeinschaftsstellplätze gebaut werden. Im Interesse der Wohnumfeldgestaltung beabsichtigt das Wohnungsunternehmen an den Gemeinschaftsstellplätzen Bäume zu pflanzen, ohne dabei die Einsehbarkeit der Stellplatzanlage einzuschränken, d.h. es sollen keine dunklen Nischen entstehen. Der Stellplatznachweis erfolgt in den Baugenehmigungsverfahren.

Der südliche Abschnitt des Sieben-Brücken-Weges zwischen Klaus-Groth-Straße und der südlichen Plangebietsgrenze wird mit einem Fahrrecht zugunsten der Stadt belegt, damit die Flächen des Stadtparks zu Unterhaltungsarbeiten von hier angefahren werden können.

4. Belange von Natur und Landschaft

4.1 Bestand

Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt im östlichen Siedlungsbereich der Stadt Meldorf innerhalb des sogenannten Dichterviertels, einem gewachsenen Wohngebiet aus den 1950er Jahren, und umfasst etwa 2,7 ha Fläche.

Der Siedlungsbestand setzt sich nördlich, östlich und westlich des Plangebietes fort. Im Süden grenzt der Stadtpark an das Plangebiet.

Die Gebäude im Plangebiet sind einheitlich gestaltete und angeordnete, eingeschossige Doppel- bzw. Mehrfamilienhäuser mit schräg geneigten Satteldächern und roter Klinkerfassade. Die unbebauten Flächenanteile der Grundstücke sind relativ groß und als Gärten gestaltet. Dadurch erhält das Wohngebiet den Charakter einer Gartenstadt.

In Begehungen im Januar und Februar 2014 wurde die Biotop- und Nutzungsstruktur im Plangebiet erfasst.

Die Gärten sind Ziergärten mit großen Rasenanteilen sowie Blumenrabatten, Ziergehölzen und Laub- bzw. Nadelbäumen. In Gärten im südlichen Bereich des Plangebietes, an die südlich der Stadtpark angrenzt, stehen zudem wenige Obstbäume mittleren Alters und es sind hier in einzelnen Gärten durch ausbleibende Pflege Wildstauden, Sträucher und Birken jüngeren Alters hochgewachsen. Eine waldähnliche Struktur wie im südlich angrenzenden Stadtpark ist im Plangebiet nicht vorhanden.

Bei den Laubbäumen im Plangebiet dominiert die Baumart Birke (Hänge-Birke - *Betula pendula*). Die Birken wurden vermutlich nicht angepflanzt sondern haben sich, wie für die heimische Pionierpflanzenart typisch, dort angesiedelt und entwickelt. Zudem stehen offenbar angepflanzte Laubbäume wie auch Nadelbäume inmitten oder am Rand von Gartenflächen.

Am östlichen Rand des Baufeldes WA 2 steht ein Nadelbaum der Baumart Wald-Kiefer (*Pinus sylvestris*). Die Kiefer weist eine ausgeprägte Krone von etwa 10 m Kronendurchmesser (entspricht 5 m Radius) und einen starken Stamm mit etwa 0,4 m Stammdurchmesser auf. Der Baumstandort liegt im äußersten Südosten des Grundstücks 78/66. Aufgrund der Lage und der Erscheinung wirkt der Baum ortsbildprägend und wertet den Fußwegbereich gestalterisch auf.

Im Nordwesten des Plangebietes liegt eine Verkehrsinsel mit einem großkronigen Ahornbaum und einem Kopfweidenbaum, die diesen Bereich im Ortsbild prägen. Die Bäume sind augenscheinlich in vitalem Zustand. Die Verkehrsinsel ist im Übrigen als Rasenfläche mit einer Parkbank und Findlingen gestaltet.

Im Landschaftsplan der Stadt Meldorf (Karte Bestand und Entwicklung, Stand 31.08.1998) wird der Bereich des Plangebietes als Fläche mit durchschnittlicher siedlungsökologischer Bedeutung bewertet. Den südlich angrenzenden Stadtpark bewertet der Landschaftsplan als naturnahen Park mit Laubwaldcharakter. Nach Angaben der Forstverwaltung ist die südlich angrenzende Teilfläche des Stadtparkes Wald gemäß Landeswaldgesetz.

4.2 Auswirkungen der Planung

Ziel der Planung ist es, eine bauliche Modernisierung des Wohngebietes zu ermöglichen. Die Festsetzungen lassen eine höhere Bebauungsdichte gegenüber dem Bestand insbesondere im nördlichen Bereich des Plangebietes (WA 1 bis 4) sowie die Erhöhung der Geschossigkeit auf zwei Vollgeschosse im bisherigen eingeschossigen Bestand zu.

Die Straßenerschließung über die vorhandenen Straßen mit ihren Straßenprofilen wird beibehalten. Mit den örtlichen Bauvorschriften zu Farbe und Material der Dacheindeckung sowie zur Herstellung des Sichtmauerwerkes in roter Klinkeroptik wird ein gestalterischer Rahmen für die Neubauten vorgegeben.

Bei Realisierung der Planung wird der Anteil an Freiflächen gegenüber dem Bestand aufgrund der höheren Bebauungsdichte etwas verringert und der Bodenversiegelungsgrad erhöht. Der verbleibende Freiflächenanteil liegt jedoch in dem für vergleichbare Wohngebiete üblichen Bereich. Durch die Beibehaltung der Grundstruktur des Plangebietes mit Grundstückszuschnitt und Straßenerschließung kann davon ausgegangen werden, dass der Baumbestand auf den Gartenflächen insbesondere an den Grundstücksrändern in großen Teilen erhalten bleibt. Der Charakter des Wohngebietes bleibt in den Grundzügen erhalten.

Die durch den Bebauungsplan ermöglichte Entwicklung wird über einen längerfristigen Zeitraum durch Ersatzneubauten bei Abgängigkeit von Wohngebäuden erfolgen. Auch die Neugestaltung der Gartenflächen im Plangebiet wird sich über einen längeren Zeitraum erstrecken.

4.3 Prüfung zur Vermeidung von Beeinträchtigungen

Im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist zu prüfen, inwieweit Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vermieden werden können. Vermeidbare Beeinträchtigungen sind zu unterlassen. Unter Vermeidung ist jedoch nicht Verzicht auf das Vorhaben als solches zu verstehen. Zu untersuchen ist jedoch, ob das Ziel der Planung auch mit geringeren Beeinträchtigungen zu erreichen ist.

Eine mäßige Erhöhung des Bodenversiegelungsgrades und Verringerung des Freiflächenanteils ist mit der beabsichtigten Erhöhung der Bebauungsdichte verbunden und daher nicht gänzlich zu vermeiden. Im südlichen Bereich angrenzend an den Stadtpark wird die GRZ geringer festgesetzt als im weiteren Plangebiet.

Für die ortsbildprägenden Bäume ist die Festsetzung einer Erhaltungsbindung im Rahmen der Planung möglich.

Darüber hinaus wird davon abgesehen, Bäume in den Wohngebieten WA 1 bis 6 als zu erhalten festzusetzen. Die Entscheidungsfreiheit der Grundstückseigentümer über die Gestaltung ihrer Freiflächen soll nicht mehr als erforderlich eingeschränkt werden. Von einem Verlust des Großteils der Gehölze ist wie ausgeführt bei Umsetzung der Planung nicht auszugehen.

4.4 Grünordnung

Zur Erhaltung ortsbildprägender Bäume im Plangebiet werden für drei Bäume Festsetzungen zur Erhaltungsbindung in der Planzeichnung und im Text (Teil B, hier Ziffer 3.) getroffen.

Die Festsetzungen betreffen zwei Bäume innerhalb der Verkehrsfläche im Nordwesten des Plangebietes sowie einen Baum am östlichen Rand des Baufeldes WA 2 nahe dem Siebenbrücken-Weg. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und vor Beeinträchtigungen auch im Wurzelbereich zu schützen.

Die Bäume innerhalb der Verkehrsfläche stehen auf einer als Rasenfläche gestalteten Grünfläche, die unverändert bleibt.

Bei dem zu erhaltenden Baum am östlichen Rand des Baufeldes WA 2 handelt es sich um einen Nadelbaum der Baumart Wald-Kiefer (*Pinus sylvestris*) mit etwa 10 m Kronendurchmesser (entspricht 5 m Radius) und etwa 0,4 m Stammdurchmesser in Brusthöhe auf. Der Baumstandort liegt im äußersten Südosten des Grundstücks 78/66. Die Baugrenze verläuft in der Planzeichnung in diesem Bereich außerhalb der Baumkrone zuzüglich etwa 1 m Abstand. Versiegelungen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen sind im Bereich der Baumkrone zu vermeiden. Der Wurzelbereich des Baumes wird so vor Beeinträchtigungen geschützt.

Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ ist bei der Planung und Durchführung von Baumaßnahmen verbindlich zu beachten.

4.5 Artenschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung sind Aussagen zur Betroffenheit europäisch geschützter Arten bei Realisierung der Planung erforderlich. Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG) sind zu berücksichtigen.

Vorkommen europäisch besonders oder streng geschützter Arten werden im Folgenden bezüglich der Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG analysiert. Demnach sind

1. die Verletzung oder Tötung wild lebender Tiere der besonders geschützten Arten,
2. die erhebliche Störung wild lebender Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten,

3. das Beschädigen und Zerstören von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Tieren der besonders geschützten Arten sowie
4. die Entnahme, Beschädigung und Zerstörung von Pflanzen der besonders geschützten Arten

verboten (Zugriffsverbote, § 44 (1) BNatSchG).

Für Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß Bundesnaturschutzgesetz oder Baugesetzbuch gilt, dass bei Betroffenheit von streng geschützten Arten (hier Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) oder von europäischen Vogelarten ein Verstoß gegen das o.g. Verbot Nr. 3 nur dann vorliegt, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang nicht weiterhin erfüllt ist (§ 44 Abs. 5 BNatSchG). Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.

Für das Verbot Nr. 1 gilt dasselbe bei unvermeidbaren Beeinträchtigungen. Für das Verbot Nr. 2 gilt, dass eine erhebliche Störung dann vorliegt, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

Weitere Arten, die in einer Rechtsverordnung als im Bestand gefährdet und mit hoher nationaler Verantwortlichkeit aufgeführt sind, wären nach der Novellierung des BNatSchG (vom 29. Juli 2009) ebenso zu behandeln; eine entsprechende Rechtsverordnung besteht derzeit allerdings nicht.

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde eine artenschutzrechtliche Bewertung auf Grundlage einer Potenzialabschätzung vorgenommen.

In Begehungen im Januar und Februar 2014 wurde die Biotop- und Nutzungsstruktur erfasst und das Plangebiet in seiner Habitateignung für wildlebende Tiere eingeschätzt. Zudem wurde am 11.02.2014 das zum Abriss anstehende Gebäude Klaus-Groth-Straße 14 von innen besichtigt und nach Hinweisen auf Vorkommen gebäudebewohnender Tierarten wie Vögel und Fledermäusen untersucht.

Biotop- und Habitatausstattung

Das Plangebiet umfasst ein Wohngebiet mit einheitlich gestalteten und angeordneten, eingeschossige Doppel- bzw. Mehrfamilienhäusern aus den 1950er Jahren.

Der Siedlungsbestand setzt sich nördlich, östlich und westlich des Plangebietes fort. Im Süden grenzt der Stadtpark mit einem waldartigen Laubbaumbestand an das Plangebiet.

Das Plangebiet mit Wohngebäuden und Ziergärten bietet Vogelarten der Siedlungsbiotope potenziell geeigneten Lebensraum.

Die Bäume im Plangebiet weisen augenscheinlich keine Höhlen o.ä. auf, die für Spechte, andere höhlenbrütende Vögel als Niststätte oder als Quartier für Fledermäuse geeignet wären.

Bei der Begehung des Gebäudes Klaus-Groth-Straße 14 wurden keine Hinweise auf Vorkommen gebäudebewohnender Tierarten festgestellt. Auch im Dachraum und in Abseiten waren keine Spuren wie Reste von Nestern, Kots Spuren o.ä. festzustellen, die auf eine mögliche Nutzung durch Tiere schließen ließen. Die weiteren Gebäude im Plangebiet weisen kei-

ne bessere Eignung als Lebensraum für gebäudebewohnende Tierarten wie Vögel und Fledermäuse auf.

Der Landschaftsplan enthält keine Hinweise oder Aussagen zu Tierartenvorkommen im Plangebiet.

Wirkungen des Vorhabens

Durch den Bebauungsplan wird eine bauliche Modernisierung des Wohngebietes mit einer gegenüber dem Bestand höheren baulichen Dichte ermöglicht. Über einen längerfristigen Zeitraum werden vorhandene Wohngebäude durch Neubauten ersetzt. Drei Bäume werden als zu erhalten festgesetzt.

Folgende Wirkungen aus Bau, Anlage und Betrieb des Vorhabens können Beeinträchtigungen oder Störungen von Tieren europäisch geschützter Arten verursachen und werden im Folgenden näher betrachtet.

Baubedingte Auswirkungen:

- Verlust von Tierlebensraum und Tötung bzw. Verletzung von Tieren bei Beseitigung von Teilen des Baum- und Gehölzbestandes,
- Verlust von Tierlebensraum und Tötung bzw. Verletzung von Tieren bei Gebäudeabriss.

Anlagebedingte Auswirkungen:

- Verlust von Tierlebensraum durch Inanspruchnahme von Freiflächen (Versiegelung, Bebauung) im Bereich der Wohngrundstücke.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

- Störungen durch Wohnnutzung, Zunahme des Betriebes, Fahrzeugverkehrs etc., dadurch verstärkte Unruhe, Bewegungen und Lichtemissionen im Plangebiet.

Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie

Zu den Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie zählen alle Fledermausarten.

Flüge von Fledermäusen über das Plangebiet erscheinen grundsätzlich möglich. Das Plangebiet hat in diesem Aspekt jedoch keine besondere Funktion. Aufgrund der Wirkungen des Vorhabens sind Beeinträchtigungen fliegender Fledermäuse nicht anzunehmen.

Von Quartieren baumbewohnender Fledermäuse im Plangebiet wird aufgrund fehlender geeigneter Habitats nicht ausgegangen. Für das Gebäude Klaus-Groth-Straße 14 kann auf Grundlage der Hausbegehung davon ausgegangen werden, dass es nicht von Fledermäusen als Quartier genutzt wird. Da die weiteren Gebäude im Plangebiet keine bessere Eignung als Lebensraum für Fledermäuse aufweisen, werden auch hier keine Vorkommen angenommen.

Von Fortpflanzungs- und Ruhestätten wie Wochenstuben oder Winterquartiere von Fledermäusen im Plangebiet wird daher nicht ausgegangen.

Vorkommen weiterer Säugetierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (Haselmaus, Fischotter etc.) sind aufgrund mangelnder Verbreitung und fehlender Habitats auszuschließen.

Vorkommen von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie der Artengruppen Amphibien, Reptilien und Wirbellose sind aufgrund ihrer Habitatansprüche im Bereich des Plangebietes auszuschließen.

Europäische Vogelarten

Europäische Vogelarten sind nach Definition der EU-Vogelschutzrichtlinie sämtliche wildlebende Vogelarten, die im europäischen Gebiet der EU-Mitgliedsstaaten heimisch sind.

Im Plangebiet wird von Vorkommen ungefährdeter, ubiquitärer Vogelarten der Siedlungsbiotope wie beispielsweise Amsel, Elster, Rotkehlchen, Zaunkönig sowie Sperlings- und Meisenarten ausgegangen, die die Wohngrundstücke mit Ziergärten besiedeln. Vogelarten der Siedlungsbiotope sind gegenüber Wohnnutzungen, die mit Lärm und Bewegung durch Menschen, Haustiere etc. verbunden sind, relativ störungstolerant. Sie nisten meist frei in Büschen, Bäumen und anderen Rückzugsräumen von Hausgärten.

Die Lebensraumeignung für Vögel wird im südlichen Bereich des Plangebietes aufgrund der Nähe zum laubwaldartigen Stadtpark und der etwas struktureicheren Gartenflächen gegenüber den strukturärmeren nördlichen Gärten als etwas höher eingeschätzt. Vorkommen seltener und besonders störungsempfindlicher Arten, wie sie in Wäldern und in gehölzreicher Landschaft zu finden sind, werden jedoch auch hier nicht erwartet.

Von Vorkommen höhlenbrütender Vögel in Bäumen wird aufgrund fehlender geeigneter Habitate nicht ausgegangen. Für das Gebäude Klaus-Groth-Straße 14 kann auf Grundlage der Hausbegehung davon ausgegangen werden, dass es nicht von gebäudebewohnenden Vögeln genutzt wird. Da die weiteren Gebäude im Plangebiet keine bessere Eignung als Lebensraum für Gebäudebrüter aufweisen, werden auch hier keine Vorkommen angenommen.

Prüfung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände

- Zugriffsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötungs- und Verletzungsverbot):

Bei der im Rahmen der Bautätigkeit erforderlichen Beseitigung von Baum- und Gehölzbestand besteht die Gefahr der Zerstörung besetzter Nester und damit einer Verletzung oder Tötung von Vögeln bzw. einer Zerstörung von Gelegen.

Zur Vermeidung des Verstoßes gegen das Zugriffsverbot Nr. 1 ist die Ausschlussfrist für Gehölzbeseitigungen gemäß Landesnaturschutzgesetz zu beachten: Das Entfernen von Bäumen, Gehölzen etc. ist gemäß § 27a LNatSchG in der Zeit vom 15. März bis 30. September verboten. Mit dem Beachten der Ausschlussfrist wird dem Verbot der Tötung und Verletzung von Tieren Rechnung getragen.

Der Gebäudebestand im Plangebiet dient nach örtlicher Einschätzung seiner Habitateignung und nach Untersuchung des Inneren eines Gebäudes nicht als Lebensraum für gebäudebewohnende Vögel oder Fledermäuse. Ein Abriss würde demnach nicht zu Verstößen gegen das Verbot der Verletzung und Tötung von Tieren sowie der Zerstörung ihrer Lebensstätten im Sinne der artenschutzrechtlichen Vorschriften führen.

Jedoch können auf Grundlage der derzeitigen Kenntnislage Vorkommen von Tieren relevanter Arten nicht in allen Gebäuden gänzlich ausgeschlossen werden, auch wenn Hinweise darauf derzeit nicht vorliegen. Die Besiedlungssituation kann sich zudem bis zum Zeitpunkt des Abrisses des jeweiligen Gebäudes ändern. Daher wird hiermit auf das grundsätzlich gel-

tende Gebot der Vermeidung der Tötung und Verletzung von Tieren der europarechtlich besonders bzw. streng geschützten Arten sowie der Zerstörung ihrer Lebensstätten hingewiesen.

Sollten entgegen der vorliegenden Kenntnislage und Einschätzung bei späteren Abrissarbeiten Vorkommen von Vögeln oder Fledermäusen gefunden werden, wäre der weitere Abriss ggf. zeitlich zu verschieben oder die Tötung und Verletzung vorkommender Tiere durch andere Vorkehrungen zu vermeiden. Die für den Artenschutz zuständige Fachbehörde (Naturschutzbehörde des Kreises Dithmarschen) ist zu informieren.

- Zugriffsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störungsverbot):

Im Plangebiet und dem angrenzend bestehenden Siedlungsbereich gehen bereits im Bestand von der bestehenden Wohnnutzung und vom Straßenverkehr Störungen durch Lärm und Bewegungen aus, die auf Vögel im Plangebiet und dem Umfeld einwirken. Bei Umsetzung der Planung sind daher betriebsbedingt keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

- Zugriffsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG
(Schutz von Fortpflanzungs- und Ruhestätten)

Bei dem Verlust von Gartenflächen bleiben innerhalb der Wohngrundstücke und in der Umgebung Gartenflächen erhalten, auf die Vögel der Siedlungsbiotope als Lebensraum ausweichen können. Die potenziellen Fortpflanzungsstätten für Vogelpopulationen bleiben erhalten, so dass gegen das Zugriffsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG nicht verstoßen wird.

Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass bei Umsetzung der Planung die Verbotsstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz zum Artenschutz nicht berührt werden. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (§ 44 (5) BNatSchG) werden nicht erforderlich.

5. Ver- und Entsorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das zentrale Leitungsnetz des Wasserverbandes Süderdithmarschen.

Die Versorgung mit Strom und Gas liegt in der Zuständigkeit der Schleswig-Holstein Netz AG.

Das auf den Verkehrsflächen und den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser und das Schmutzwasser werden in die jeweils vorhandenen Kanalnetze eingeleitet.

Die Abfallbeseitigung ist durch die Satzung über die Abfallbeseitigung im Kreis Dithmarschen geregelt und wird durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft Dithmarschen (AWD) sichergestellt.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen in einer Breite von ca. 0,30 m für die Verlegung der Telekommunikationsleitungen vorzusehen. Bei Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.

6. Immissionsschutz

Die Verträglichkeit der verschiedenen Nutzungen im Plangebiet sowie im räumlichen Umfeld ist bereits im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung beachtlich. Aus schalltechnischer Sicht ist es erforderlich, dass durch die Planung die Anforderungen der DIN 18005 bzw. der TA Lärm als weitergehender, strengere Vorschrift, auf welche in diesem Fall abzustellen ist, erfüllt werden.

Als mögliche Emissionsquellen im Umfeld des Plangebietes kommen im Norden die Österstraße (B 431) mit einer Bebauung an der Südseite, die den Charakter eines Mischgebietes hat, im Süden die Marschstraße und im Westen das Gewerbegebiet an der Bahntrasse in Frage. Zwischen dem Mischgebiet an der Österstraße und dem Plangebiet liegt mindestens eine Grundstückstiefe mit einer dichten Bebauung. An der Südseite liegt zwischen dem Plangebiet und der Marschstraße der dichtbewachsene Stadtpark. Zu dem westlich gelegenen Gewerbegebiet existiert eine mindestens 150 m tiefe, bebaute Pufferzone. Aufgrund der genannten Bedingungen wird davon ausgegangen, dass weder der Verkehrslärm noch der Gewerbelärm für das Plangebiet beachtlich sind.

7. Denkmalschutz

Zurzeit können keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmäler durch die Umsetzung der vorliegenden Planung festgestellt werden. Wenn aber während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörden zu sichern. Verantwortlich hierfür sind gemäß § 14 DSchG (Neufassung 12.01.2012) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

8. Flächenbilanzierung

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 2,72 ha. Davon entfallen auf

das allgemeine Wohngebiet (WA)	22.496 m²
darunter WA 1	2.239 m ²
WA 2	4.241 m ²
WA 3	4.757 m ²
WA 4	4.196 m ²
WA 5	3.669 m ²
WA 6	3.394 m ²
Verkehrsfläche	4.692 m²
darunter Straßenverkehrsfläche	3.078 m ²
Verkehrsfläche bes. Zweckbest. Fußweg	1.614 m ²
Gesamtgebiet	27.188 m²

9. Kosten

Die planungsbedingten Kosten werden zunächst von der Stadt Meldorf getragen. Auf der Grundlage einer vertraglichen Vereinbarung zwischen der Stadt und dem Wohnungsunternehmen Dithmarschen EG werden gemäß der Flächenanteile 68% der Kosten auf das Wohnungsunternehmen übertragen.

Meldorf, den _____

Bürgermeisterin