

Zeichenerklärung		Es gilt die PlanVO 1990
1.	Art der baulichen Nutzung	§ 5 Abs.2 Nr.1 BauGB
1.1	Wohnbauflächen	§ 1 Abs.1 Nr.1 BauNVO
1.2	Gemischte Bauflächen	§ 1 Abs.1 Nr.2 BauNVO
1.3	Gewerbliche Bauflächen	§ 1 Abs.1 Nr.3 BauNVO
1.4	Sonstige Sondergebiete Sportboothafengebiet Bahnhof großflächige Einzelhandelsbetriebe - Möbelmarkt - Verbrauchermarkt	§ 11 BauNVO
4.	Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf	§ 5 Abs.2 Nr.2 BauGB
	Flächen für den Gemeinbedarf	§ 5 Abs.2 Nr.2 BauGB
4.1	Öffentliche Verwaltung	
4.2	Schule	
4.3	Kirchen	
4.4	Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	
4.5	Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	
4.6	Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	
4.7	Post	
4.8	Feuerwehr	
5.	Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege	§ 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
5.1.2	Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen	Hauptverkehrsstraßen geplant
5.1.3	Ruhender Verkehr	
5.1.4	Marktplatz ZÜB zentraler Omnibusbahnhof	
7.	Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung	§ 5 Abs.2 Nr.4 BauGB
7.1	Elektrizität	
7.2	Wasser	
7.3	Abwasser	
8.	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	§ 5 Abs. 2 Nr.4 BauGB
8.1	Elt (oberirdisch)	
8.2	Gas (unterirdisch)	
8.3	Wasser (unterirdisch) ØN 300-500	
8.4	Öel (ober- und unterirdisch)	
8.5	Abwasser (unterirdisch)	
9.	Grünflächen	§ 5 Abs.2 Nr.5 BauGB
	Parkanlage	
	Dauerkleingärten	
	Sportplatz	
	Freibad	
	Friedhof	
10.	Wasserflächen und Flächen für Wasserversorgung und den Hochwasserschutz	§ 5 Abs.2 Nr.7 BauGB
10.1	Wasserflächen	
	Fluß, Teich	
12.	Flächen für die Landwirtschaft und Wald	§ 5 Abs.2 Nr.9 BauGB
12.1	Flächen für die Landwirtschaft	
12.2	Wald	
13.	Flächen für Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB
13.1	Flächen für Maßnahmen	
15.	Sonstige Planzeichen	
15.1	Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	§ 5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB
15.2	Grenze des Plangebietes (2-teilig) (Gemeindegrenze)	
16.	Kennzeichnungen	§ 5 Abs. 3 BauGB
16.1	Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit unversäuerlichen Stoffen belastet sind	§ 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB
16.2	Flächen, deren Böden erheblich mit unversäuerlichen Stoffen belastet sind	§ 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB
17.	Nachrichtliche Übernahmen	§ 5 Abs. 4 BauGB
17.1	Flächen für Bahnanlagen	§ 5 Abs. 4 FStGr
17.2	Ortsdurchfahrtszone B1 - K	§ 9 Abs. 1 FStGr
17.3	Anbauverbotszone B	§ 29 Abs. 1 StrWG
17.4	Anbauverbotszone L und K	§ 29 Abs. 1 StrWG
17.5	Verbandsvorfluter	
17.6	Sanierungsgebiet - Aldra II	
17.7	Kulturdenkmal	§ 5 und 6 DSchG
17.6.1	Kulturdenkmal D und Dg	
17.6.2	Straßenzug	
17.6.3	Einfaches Kulturdenkmal K	§ 1 Abs. 2 DSchG
17.6.4	Historischer Park	§ 5 Abs. 2 DSchG
17.6.5	Historisches archaisches Denkmal mit Nummer	§ 9 DSchG
17.6.6	Archaisches Denkmal	§ 1 DSchG
17.7	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten i. S. des Naturschutzgesetzes	
17.7.1	Naturschutzgebiet	§ 17 LNatSchG
17.7.2	Ausgleichsgebiet	
17.7.3	Biotop (Landschaftspfad) mit Nummer	
17.7.4	Naturschutzgebiet	
17.8	Landesschutzdamm/Mischdeich	§ 64 LWG
17.9	50 m Bauraum hinter dem Landesschutzdeich	§ 80 LWG
17.10	Richtfunkzone mit Schutzbereich je 100 m beidseitig der Schiene	

*18. Natura 2000 - Gebiete § 5 Abs. 4 BauGB
 *18.1 FFH- und Vogelschutzgebiet Nr. 0916 - 302 „NTP S.-H. Wattenmeer und angrenzende Küstenniederung“
 *18.2 Europäische Vogelschutzgebiet Nr. 1819 - 401 „Meldorfer Bucht“
 *18.3 FFH - Gebiet Nr. 1820 - 303 „Ehemaliger Pulversee“
 *19. Oelbohrung mit Schutzkreis von 5 Meter Radius
 *20. Flächen die von der Genehmigung aus- § 5 Abs. 1 Satz 2 BauGB genommen sind

* Geändert H. Erlass des Innenministeriums des Landes Schleswig-Holstein vom 27.05.2003 Az.: IV 645-512.111-51.74 (neu)
 Meldorf, den 29.05.2006

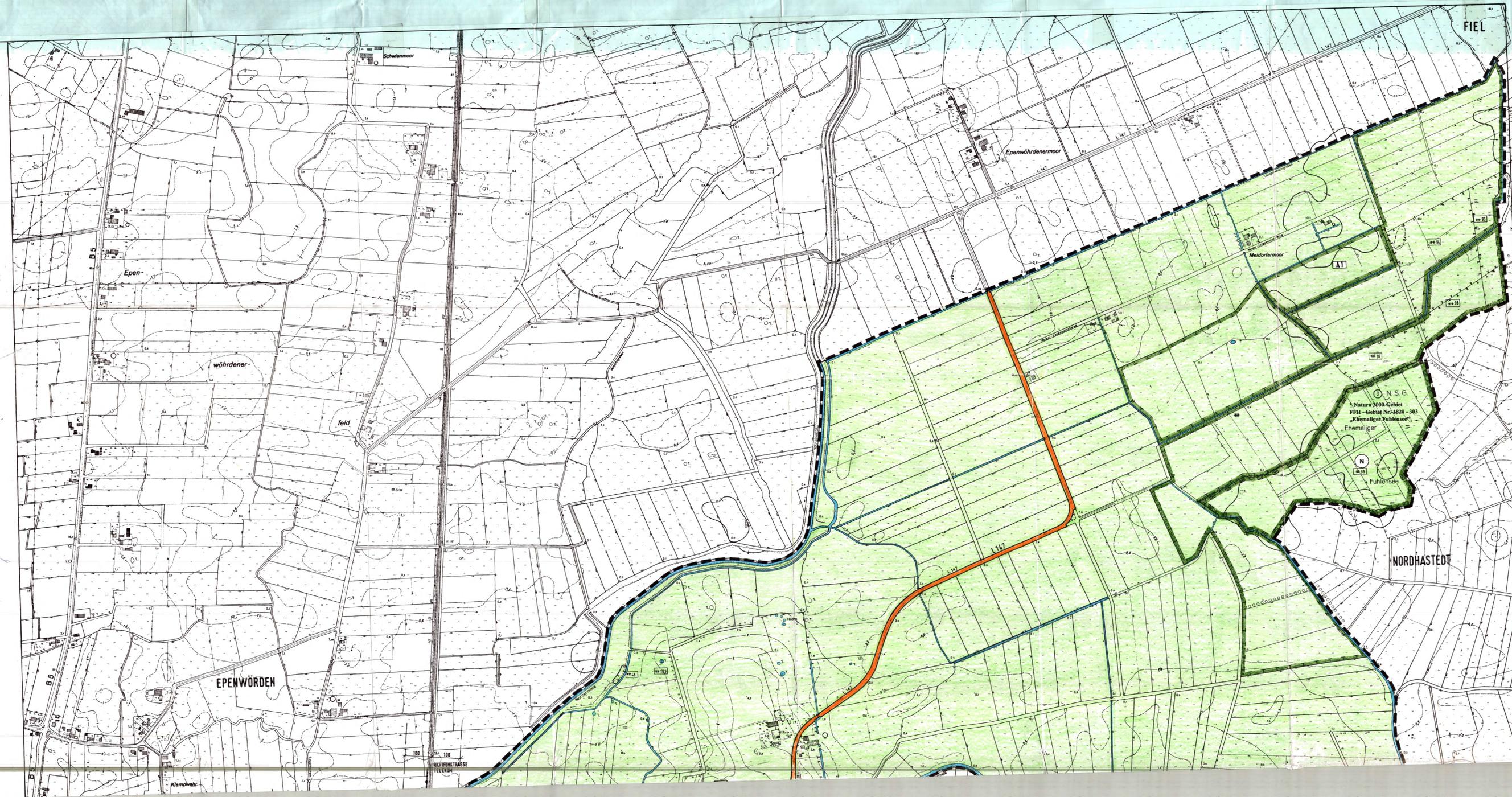
* Geändert H. Erlass des Innenministeriums des Landes Schleswig-Holstein vom 15.06.2001 Az.: IV 642-512.111-51.74 und durch Beschluss der Stadtvertretung Meldorf vom 29.05.2006
 Meldorf, den 29.05.2006

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufteilungsbeschlusses des Magistrats vom 10.09.1996. Die örtliche Bekanntmachung des Aufteilungsbeschlusses erfolgt im amtlichen Bekanntmachungsblatt am 02.10.1996.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 14.04.1997 durchgeführt.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 25.11.1997 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Bau- und Kleingartenausschuss hat am 20.08.1998 den Entwurf des Flächennutzungsplanes mit Erläuterungsbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Flächennutzungsplanes und der Erläuterungsbericht haben in der Zeit vom 07.12.1998 bis zum 15.01.1999 während folgender Zeiten No. 20, Mi, Do und Fr von 08.00 - 12.00 Uhr und Do von 14.00 bis 16.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungfrist von allen Interessierten schriftlich oder mündlich zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 25.11.1998 im amtlichen Bekanntmachungsblatt örtlich bekanntgemacht.
- Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 19.10.2000 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Das Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein hat mit Erlass vom 15.06.2001 Az.: 645-512.111-51.74 den Flächennutzungsplan mit Nebenbestimmungen und Hinweisen im Teil genehmigt.
- Die Stadtvertretung der Stadt Meldorf hat durch Beschluss vom 20.11.2001 Teilflächen des Flächennutzungsplanes geändert und beschlossen, die Aufgaben des Innenministeriums zu erfüllen.
- Das Innenministerium hat mit Erlass vom 27.05.2003, Az.: IV 645-512.111-51.74 (neu) die Restflächen genehmigt und mit Anlagen versehen. Mit Erlass des Innenministeriums vom 03.01.2006, Az.: IV 645-512.111-51.74 (neu) wurde die Erfüllung der Aufgaben bestätigt.
- Die Erteilung der Genehmigung des Flächennutzungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, wurde am 21.06.2006 örtlich bekanntgemacht. In der Bekanntmachung wurde auf die Möglichkeit der Geltendmachung von Verfahrens- und Formverstößen und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) hingewiesen. Der Flächennutzungsplan wurde mithin am 21.06.2006 wirksam.

Meldorf, 23.06.2006
 Stadt Meldorf
 Der Bürgermeister

Flächennutzungsplan
der Stadt Meldorf
östlicher Bereich (Stadt)
 Plan im Maßstab 1 : 5.000



Stadt Meldorf

Flächennutzungsplan

Erläuterungsbericht

Planverfasser

**Klaus Kunert Architekt + Stadtplaner
Feldschmiedekamp 33 25524 Itzehoe
Tel. 04821 / 604620 Fax. 604629**

Gliederung

Vorbemerkungen

0. Einleitung

- 0.1 Funktion und Inhalt
- 0.2 Geltungsbereich und Geltungsdauer
- 0.3 Rechtscharakter

1. Allgemeine Grundlagen

- 1.1 Lage im Raum und Zuordnung
 - 1.1.1 Einordnung und Abgrenzung
 - 1.1.2 Zuordnung im Rahmen der Raumordnung und Landesplanung
 - 1.1.3 Überregionale Verkehrsanbindung
- 1.2 Naturräumliche Gegebenheiten
 - 1.2.1 Geologie, Topografie und Reliefs
 - 1.2.2 Klima
 - 1.2.3 Wasser
 - 1.2.3.1 Grundwasser
 - 1.2.3.2 Fließgewässer
 - 1.2.3.3 Speicherkoog
 - 1.2.3.4 Stillgewässer
 - 1.2.4 Bodenschätze
- 1.3 Historische Entwicklung
 - 1.3.1 Vor- und Frühgeschichtliche Zeiträume
 - 1.3.2 Geschichtliche Zeiträume

2. Übergeordnete Rahmenbedingungen

- 2.0 Ziele der Raumordnung und Landesplanung, Kreisentwicklungsplan
- 2.1 Landesraumordnungsplan und Regionalplan IV
- 2.2 Entwicklungsziele des Kreisentwicklungsplanes
- 2.3 Kommunale Planungen
 - 2.3.1 Flächennutzungsplan
 - 2.3.2 Landschaftsplan
 - 2.3.3 Städtebaulicher Rahmenplan und Sanierungsgebiete
 - 2.3.4 Bebauungspläne
- 2.4 Kulturdenkmaler
 - 2.4.1 Archäologische Denkmale
 - 2.4.2 Baudenkmale

3. Bevölkerung

- 3.1 Bevölkerungsentwicklung
- 3.2 Altersstruktur
- 3.3 Haushaltsstruktur
- 3.4 Entwicklungstendenzen
- 3.5 Wohnraumnachfrage und Wohnungsneubaubedarf
 - 3.5.1 Neubedarf
 - 3.5.2 Nachholbedarf
 - 3.5.3 Ersatzbedarf
- 3.6 Wohn- und Gebäudestruktur

4. Wirtschaft

- 4.1 Erwerbstätigkeit
- 4.2 Arbeitsstätten
- 4.3 Landwirtschaft
- 4.4 Forstwirtschaft
- 4.5 Fremdenverkehr und Tourismus
- 4.6 Zusammenfassende Einschätzung
 - 4.6.1 Die Landwirtschaft
 - 4.6.2 Das produzierende Gewerbe
 - 4.6.3 Handel und Dienstleistungen

5. Siedlungsentwicklung

- 5.1 Zielsetzung der weiteren Siedlungsentwicklung
 - 5.1.1 Wohnbauflächen
 - 5.1.2 Mischbauflächen
 - 5.1.3 Gewerbliche Bauflächen
 - 5.1.4 Sonderbauflächen**
 - 5.1.5 Flächen für den Gemeinbedarf
 - 5.1.6 Von der Genehmigung ausgenommene Flächen **

6. Verkehr

- 6.0 Verkehr
- 6.1 Öffentliche Verkehrseinrichtungen
 - 6.1.1 Eisenbahn
 - 6.1.2 Öffentlicher Personennahverkehr - ÖPNV
- 6.2 Individualverkehr - Überregionales Verkehrs- und Straßennetz

7. Landschaft

- 7.0 Landschaftsräume
- 7.1 Landschaft und Landwirtschaft
- 7.2 Landschaft als Erholungsraum
- 7.3 Landschaft und Naturschutz, Eingriffe und Ausgleich

8. Plandarstellungen

- 8.0 Plandarstellungen
- 8.1 Wohnbauflächen
- 8.2 Gemischte Bauflächen
- 8.3 Gewerbliche Bauflächenx
- 8.4 Sonderbauflächen
- 8.5 Flächen für den Gemeinbedarf
- 8.6 Verkehrsflächen
- 8.7 Flächen für die Ver- und Entsorgung
 - 8.7.1 Trinkwasser
 - 8.7.2 Abwasser
 - 8.7.3 Elektrizität
 - 8.7.4 Gasversorgung
 - 8.7.5 Abfallbeseitigung
 - 8.7.6 Überörtliche Öl- und Gasleitungen

- 8.8 Grünflächen
 - 8.8.1 Parkanlagen
 - 8.8.2 Dauerkleingärten
 - 8.8.3 Sportplatz
 - 8.8.4 Spielplätze
 - 8.8.5 Freibad
 - 8.8.6 Friedhof
- 8.9 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses
 - 8.9.1 Wasserflächen
 - 8.9.2 Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserflusses
- 8.10. Flächen für die Gewinnung von Bodenschätzen
- 8.11. Flächen für die Landwirtschaft und Wald
 - 8.11.1 Flächen für die Landwirtschaft
 - 8.11.2 Flächen für Wald
- 8.12 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- 8.13. Flächenbilanz aller Planaussagen

Anlagen

Vorbemerkungen

Die Stadt Meldorf hat nach § 16 Abs. 1 Landesplanungsgesetz in einer Planungsmitteilung dargestellt, daß sie für das Stadtgebiet den vorhandenen Flächennutzungsplan in wesentlichen Teilen überarbeiten wird.

Die Stadt hat das hier vorliegenden Konzept erarbeitet und

am 14.04.97 in einer **frühzeitigen Bürgerversammlung** gemäß § 3, Abs. 1 BauGB und in den darauffolgenden 2 Wochen

am 14.10.97 im **Magistrat**

beraten, erörtert und zur Vorlage bei den Trägern öffentlicher Belange bestimmt.

Die Beteiligung der **Träger öffentlicher Belange** zum Vortrag der Anregungen, Bedenken und Hinweise wurde mit Schreiben vom 25.11.97 durchgeführt.

Die Ergebnisse wurden im Bau- und Kleingartenausschuß sowie im Umweltausschuß am 20.08.98 beraten und die **Abwägung** der vorgetragenen Anregungen, Bedenken und Hinweise der öffentlichen Belange mit den Planungszielen der Stadt Meldorf durchgeführt. Die Abwägungsergebnisse sind in die Planfassung eingeflossen.

Die Planfassung hat vom 07.12.98 bis zum 15.01.99 **öffentlich ausgelegen** und die **Stadtvertretung** hat den Flächennutzungsplan am 19.10.2000 beschlossen.

Die **Genehmigung** durch den Erlass des Innenministeriums des Landes Schleswig - Holstein vom 15.06.2001 Az.: IV 642-512.111-51.74 und durch den Beschluss der Stadtvertretung Meldorf vom 20.11.2001 wurde mit Auflagen und Hinweisen erteilt.

**** Geändert lt. Erlass des Innenministeriums des Landes Schleswig - Holstein vom 27.05.2003 Az.: IV 645-512.111-51.74 (neu) und durch den Beschluss der Stadtvertretung Meldorf vom2003.**

Der **Flächennutzungsplan** besteht aus einer **Planzeichnung** geteilt in

- **Plan 1 Ostbereich Innenstadt**
- **Plan 2 Westbereich**

und aus diesem **Erläuterungsbericht**.

0. Einleitung

Der **Flächennutzungsplan** der **Stadt Meldorf** ist das Ergebnis von Erhebungen, Ausarbeitungen, vorgezogenen Beteiligungen von verschiedenen Trägern öffentlicher Belange, den Nachbargemeinden und den Einwohnerinnen und Einwohnern der Stadt selbst.

Der Flächennutzungsplan soll im Zusammenhang mit der gemeindlichen Investitionsplanung ein Instrument zur Steuerung der **Gesamtentwicklung** in der Stadt darstellen. Gleichsam sollen auch hiermit andere öffentliche Planungsträger durch die Planung koordiniert und auf die Stadt konzentriert werden. Als Vorbereitung für die rechtsverbindlichen Festsetzungen der Bodennutzungen in der hieraus entwickelten Bauleitplanung ist der Flächennutzungsplan für alle zukünftigen Entscheidungen innerhalb der Stadt Meldorf ein außerordentlich wichtiges Instrument.

0.1 Funktion und Inhalt

Die Flächennutzungsplanung hat nach dem Baugesetzbuch die Aufgabe, als vorbereitender Bauleitplan die beabsichtigten Bodennutzungen des Planungsgebietes nach den voraussehbaren Anforderungen in ihren Grundzügen darzustellen.

In diesem Sinne ist die Flächennutzungsplanung eine Zielplanung, die nicht als starres und unveränderbares Planungsinstrument verstanden werden will. Die Entwicklung muß sich an den Ausgangsdaten und Zielen orientieren, veränderte Bedingungen sind aber auch zukünftig zu berücksichtigen.

Im Flächennutzungsplan sollen folgende Nutzungen dargestellt werden:

- Die Art der Flächennutzungen bebaubarer Flächen, unterschieden in

Wohnbauflächen	W
Gemischte Bauflächen	M
Gewerbliche Bauflächen	G
Sonderbauflächen	S,
- Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge,
- Flächen für Versorgungsanlagen und Flächen für die der Allgemeinheit dienenden Bauten und Einrichtungen,
- Grünflächen wie Parkanlagen, Friedhöfe, Sport- und Spielplätze, Dauerkleingärten und Badeplätze,
- Nutzungsbeschränkungen und Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen,
- Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft und den Hochwasserschutz,
- Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen,
- Flächen für Landwirtschaft und Wald.

Daneben sind zu kennzeichnen:

- Flächen für besondere bauliche Vorkehrungen gegen Naturgewalten,
- Flächen für den Bergbau und
- Flächen, die für bauliche Nutzungen vorgesehen sind, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

0.2 Geltungsbereich und Geltungsdauer

Der Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes erstreckt sich nach § 5 Baugesetzbuch auf das gesamte Stadtgebiet. Die Geltungszeit ist unbegrenzt und wird erst durch Aufhebung oder Änderung des Planes eingeschränkt.

Der Flächennutzungsplan für die Stadt Meldorf wird nach den absehbaren Erfordernissen und den angestrebten Entwicklungszielen des Planungszeitraumes bis etwa **2010** konzipiert. Da sich die Entwicklungsprozesse in der jüngeren Vergangenheit immer schneller überholt haben, kann jedoch auch vor Ablauf dieser Zeit eine Änderung von Teilbereichen erforderlich werden.

0.3 Rechtscharakter

Der Flächennutzungsplan (FNP) wirkt nicht direkt auf bestehende Grundstücksnutzungen ein und ändert nicht das geltende Bodenrecht. Der FNP ist die vorbereitende Entwicklungsplanung als Basis für die zukünftige Entwicklung der Stadt. Eine rechtswirksame Bedeutung erhält der FNP erst dann, wenn auf seiner Grundlage Bebauungspläne entwickelt werden, die rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung treffen und nach deren Aussage über die Zulässigkeit von Bauvorhaben und anderen Nutzungsabsichten zu entscheiden ist.

Für öffentliche Träger erhält der FNP jedoch schon verbindliche Wirkung gegenüber der Stadt. Treten gegenüber dem abgestimmten FNP Änderungen der Sachlage ein, die eine abweichende Planung erfordern, so haben sich die Träger öffentlicher Belange mit der Stadt ins Benehmen zu setzen. Der gesamte Ablauf der Planaufstellungs- und Genehmigungsverfahren werden nach dem Baugesetzbuch durchgeführt.

1. Allgemeine Grundlagen

1.1 Lage im Raum und Zuordnung

1.1.1 Einordnung und Abgrenzung

Die Stadt Meldorf liegt im mittleren Teil des **Kreises Dithmarschen**.

Die Entfernungen betragen ca.

–	zum Mittelzentrum Heide im Norden	12	km
–	zum Mittelzentrum Brunsbüttel im Süden	27	km
–	zum Unterzentrum Marne im Südwesten	16	km
–	zum ländlichen Zentralort Albersdorf im Osten	17	km.

Meldorf war bis zur Zusammenlegung der beiden Kreise Norder- und Süderdithmarschen im Jahr 1970 Kreisstadt für den Kreis Süderdithmarschen. Die Kreisstadt für den heutigen Gesamtbereich ist Heide.

Die Stadt Meldorf ist eine **amtsfreie Stadt** mit einer eigenen Stadtverwaltung.

Das **Amt Meldorf - Land** hat seinen Verwaltungssitz in der Stadt Meldorf, die mit folgenden Gemeinden den Amtsbereich bilden:

- Bargaenstedt
- Barlt
- Busenwurth
- Elpersbüttel
- Epenwöhrden
- Gudendorf
- Krumstedt
- Nindorf
- Nordermeldorf
- Odderade
- Sarzbüttel
- Windbergen
- Wolmersdorf.

Das Stadtgebiet grenzt an folgende Gemeinden:

- im Nordwesten an Nordermeldorf
- im Norden an Epenwöhrden
- im Nord-Osten an Fiel/Nordhastedt und Sarzbüttel
- im Osten an Bargaenstedt, Nindorf und Wolmersdorf
- im Süden an Elpersbüttel.

Die Stadt umfaßt nach den Ergebnissen der Flächenerhebung des Statistischen Landesamtes von 1995 eine **Fläche** von insgesamt 2.128 ha. Davon sind

-	Bauflächen	254	ha
-	Verkehrsflächen	100	ha
-	Landwirtschaftsflächen	1.242	ha
-	Wald/Anlagen	7	ha
-	Wasserflächen/Gräben/Auen	46	ha
-	Speicherkoogflächen	479	ha.

Die **Einwohnerzahl** betrug am 31.03.1997 **7.520 EW**.

Meldorf besteht aus folgenden 6 Siedlungsbereichen:

1. einem historischen Siedlungsschwerpunkt, der sich im frühen Mittelalter auf dem erhöhten Geestbereich inmitten der umgebenden Niederungsflächen der Seemarsch im Westen und den Fluß- und Moorbereichen des Mielebeckens im Nordosten und der Süderau im Südosten entwickelt hat, mit der **sehr dicht** bebauten **Innenstadt**, die dreiecksförmig auf der Geestinsel um den **Dom** mit den **Norder-** und **Südermarkt** liegt, umgeben von den Altstadtquartieren der **Süderstraße**, der **Norderstraße** und im Osten der **Roggenstraße / Zingelstraße** und dem **Klosterbereich**,
2. dem **südlichen Innenstadtbereich** mit der Wohnbebauung westlich und östlich der Friedrichhöfer Straße mit der **Südermühle** im Zentrum, die sich in historischen Zeiten "außerhalb" der Stadt befand, mit einer Baustruktur, die sich im südlichen Anschluß an die Kernstadt ab Friedrichstraße insbesondere im 19. Jh. entwickelte und einen sehr eigenständigen Charakter "unterhalb" der historischen Altstadt bis heute bewahren konnte,
3. dem **nördlichen Innenstadtbereich** mit der Wohnbebauung an der Norderstraße und beidseits der Heider Straße mit der **Nordermühle** in der Mühlenstraße,
4. dem **östlichen Stadtbereich** in Richtung Nachbargemeinde Nindorf mit großflächigen Wohnbereichen beidseits der Oesterstraße aus den letzten 40 Jahren,
5. dem **westlichen Stadtbereich** westlich der B 5 mit den neuesten Wohnbauflächen zwischen Hafenchaussee im Norden und Südermiele im Süden,
6. dem **alten Meldorfer Hafen**, ca. 2,5 km westlich des Stadtkernes liegt, der durch den Bau einer Seeschleuse in der Südermiele im Jahr 1830 hier entstand, durch die Vordeichungen des Speicherkooges in den 70er Jahre nur noch als Gewerbestandort ohne Wasserbezug Bedeutung hat.

1.1.2 Zuordnung im Rahmen der Raumordnung und Landesplanung

Die Stadt Meldorf ist ein **Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums**.

Die Ziele der Raumordnung und der Landesplanung für die Stadt sind im **Regionalplan IV** definiert (Stand 1984 !) Zitat:

Die im industriell-gewerblichen und Dienstleistungsbereich gut ausgestattete Stadt Meldorf soll sich als Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums für einen stark landwirtschaftlich geprägten Verflechtungsbereich von etwa 20.000 Einwohnern und als wichtiges Arbeitsplatzzentrum weiter entwickeln. Deshalb sind alle kommunalen Voraussetzungen für eine Sicherung und Verbreiterung der wirtschaftlichen Basis zu schaffen. Die Impulse aus der Industrieansiedlung in Brunsbüttel, aus der Verbesserung der Verkehrsanbindung über die B 5 sowie über die A 23 und aus der gewerblichen Fremdenverkehrsentwicklung im Helmsander Koog sollen dabei genutzt werden. Im Hinblick auf die bestehenden Entwicklungschancen kann im Planungszeitraum die gegenwärtige Einwohnerzahl im Nahbereich in etwa gehalten werden.

Die Stadt **Meldorf** hat einen eigenen **Nahbereich**, der sich aus folgenden Gemeinden zusammensetzt,

- Bargenstedt
- Busenwurth
- Elpersbüttel
- Epenwörden
- Krumstedt
- Nindorf
- Nordermeldorf
- Odderade
- Sarzbüttel
- Windbergen
- Wolmersdorf.

Insgesamt umfaßt der Nahbereich ca. 15.600 (1994) Einwohnerinnen und Einwohner. Meldorf bildet mit 7.400 EW (1994) den deutlichen Schwerpunkt im Nahbereich.

1.1.3 Überregionale Verkehrsanbindung

Durch das Gebiet der Stadt Meldorf verläuft in Nord-Südrichtung die **Bundesbahnhauptstrecke Hamburg - Westerland**.

Die Einbindung der Stadt in das übergeordnete Verkehrssystem der Region mit den **Bundesautobahnen, Bundes-, Landes- und Kreisstraßen** erfolgt durch die

- Bundesautobahn **BAB 23**, von Hamburg nach Heide
 - erreichbar über die B 5 Anschluß Heide
 - erreichbar über die L 146 Anschluß Albersdorf
- Bundesstraße **B 5**,
Nord-Südverbindung zwischen der Autobahn A 23/ Anschluß Heide über Marne nach Brunsbüttel
- Bundesstraße **B 431**,
Verbindung der B 5 in der Stadt Meldorf nach Süd-Osten in Richtung Itzehoe bis Elmshorn
- Landesstraßen **L 153**
Verbindung von Meldorf Richtung Nord-Westen nach Wesselburen
- Landesstraße **L 138**
Verbindung von der B 5 in Meldorf in Richtung Süd-Osten über St. Michaelisdamm in Richtung Brunsbüttel
- Kreisstraße **K 27**
Süd-Ostverbindung zwischen der B 431 zur L 138/B5.

1.2 Naturräumliche Gegebenheiten

1.2.1 Geologie, Topografie und Reliefs

Der Landschaftsraum der Stadt Meldorf wird geprägt durch

- den in Ost-West-Richtung langgezogenen **Geestrücken**, der als vorgelagerter großräumlicher Bestandteil der sog. "Hohen Heide-Itzehoer Geest" sich aus dem Niederungsbereich bis ca. **14,0 m** ü. NN heraushebt - auf dem sich die Gemeinden Bargenstedt, Nindorf, Wolmersdorf und schließlich im äußersten Westen die Stadt Meldorf angesiedelt haben,
- den **östliche Niederungsbereich** des Großraumes der "Dithmarscher Marsch", der den Geestbereichen auf einer mittleren Höhe bis 2,0 m ü. NN östlich vorgelagert ist und sich gliedert in
 - den **nordöstlich** der Meldorfer Geest entstandenen Landschaftsraumes des "Mielebeckens", als sehr feuchtes und mooriges Gebiet ("Moorgebiet ehm. Fuh-lensee"),
 - den **südöstlich** der Meldorfer Geest entstandenen Landschaftsraumes der Süderau, ebenfalls feuchte und anmoorige Bereiche, die nach Osten in Richtung Geest durchsandet und nach Westen in Richtung Marsch durchschlickt sind,
- den **westlichen Niederungsbereich**, der Geest in Richtung Nordsee auf einer mittleren Höhe bis 1,0 m ü. NN vorgelagert und sich gliedern in
 - den Bereich bis zum alten Meldorfer Hafen und der alten Deichlinie mit der "alten Marsch", die durch die intensiveren Nutzungen der letzten Jahrhunderte allmählich entkalkt und sich zu verdichteten "Kleimarschen" entwickelt hat,
 - den Bereich von der alten Deichlinie nach Westen bis zum neuen Außendeich an der Nordsee mit dem neuen Speicherkoog, der letzten Eindeichung (1969 bis 1978), hier haben sich sehr junge, gering bis mäßig entwickelte Kalkmarschen angelagert.

Im Stadtgebiet herrschen nach Untersuchungen des Landschaftsplanes in Oberflächennähe folgende Untergründe vor:

- im **Geestbereich** durchgängig **Podsol** und **Rosterde** (Podsol-Braunerde) als wasserdurchlässiger Boden, Sand und lehmiger Sand, mit mittlerer bis guter Eignung als Ackerboden, i.d.R. nährstoffarm, Grundwasserstand i.d.R. tiefer als 2,0 m, natürlicher Trockenstandort, guter Baugrund

- im **Geestrandbereich** zu den Niederungen finden sich kleinflächig stärker bindige **Gley-Podsole**, die durch den Einfluß von Hangdruckwasser (aus den höheren Geestlagen gespeist, entstanden sind,
 - im gesamten **Niederungsbereich** befinden sich Böden mit einem insgesamt hohen Grundwasserstand (i. M. unter 1,0 m) und einem großen Stauwasservorkommen, insbesondere sind in unterschiedlicher Durchmischung und Konzentration vorhanden
- Marschböden und Niedermoore,**
- In den jüngeren Marschbereichen im Westen Kalkmarschen, in den älteren Marschbereichen nach Osten in Richtung Geest stärker ausgekalkt und verdichtet, mit Sedimenten überlagert, im Geestrand stärker durch Brackwasser der Miele- und Süderauniederungen geprägt und oberflächennah mit Niedermoorzonen überdeckt, sehr bindige Untergründe, nährstoffreich, sehr schlechter Baugrund, sehr hoher Grundwasserstand, Staunässe, nur mit hohem Aufwand bebaubar.

Die in **historischer Zeit besiedelten Bereiche** von Meldorf wurden im wesentlichen auf den trockenen und sehr guten Standorten der Podsoluntergründe auf der **Geest** errichtet. In den Niederungsgebieten wurde sehr zögerlich und in geringem Umfang in Einzellagen und nur in enger Verbindung mit der Landwirtschaft gesiedelt.

1.2.2 Klima

Das Klima wird durch die großräumliche Lage im Bereich des Elbe- und Nordseeraumes geprägt. Es ist als gemäßigtes, feucht temperiertes ozeanisches Klima zu bezeichnen mit relativ kühlen Sommern und milden Wintern.

Messungen des Wetteramtes Schleswig ergaben folgende Eckdaten:

- Windrichtung überwiegend aus **West** und **Südwest**
- Windstillen sind sehr selten festgestellt worden.
- mittleren **Windgeschwindigkeit** beträgt 3,0 m / Sekunde,
- **Jahresdurchschnittstemperatur** 8,0 ° C
mittlere Jahrestemperatur im Juli 17,0 ° C, im Januar - 0,1 ° C,
- **Niederschlag** im langjährigen Jahresdurchschnitt
auf der Geest (Stadtkern) = 725 bis 750 mm
im Speicherkoog = 800 bis 850 mm.

1.2.3 Wasser

1.2.3.1 Grundwasser

Die Grundwasserstände liegen in Abhängigkeit von den beschriebenen Untergrundverhältnissen in sehr unterschiedlichen Tiefen.

Die podsoligen Bereiche haben einen Stand, der unter 2,0 m ansteht. Die Pseudogleyböden, die Gleyböden und die Marschen liegen entsprechend höher bis zu sehr oberflächennahen Niederungen.

Die geologischen Bedingungen sind in Meldorf durch die unterschiedlichen Bodenformationen so beschaffen, daß eine Versickerung des Oberflächenwassers zur Speisung des Grundwassers nur auf den Geestbereichen in einem hohen Umfang stattfindet. Die bindigen Marsch- und Gleybereiche sind - wie beschrieben - hierzu weniger in der Lage.

1.2.3.2 Fließgewässer

Innerhalb des Stadtgebietes besteht ein Gewässernetz, was von den Schmelzwasserabflüssen der letzten Eiszeit geprägt wurde. Entsprechend stellen sich im Landschaftsraum heute die Fließgewässer durch ihre weitflächigen Niederungen dar. Die Hauptentwässerungsrichtung verläuft von der Geest im Osten in Richtung Seemarsch und Nordsee im Westen der Region um Meldorf.

Im Stadtgebiet befinden sich 3 natürliche Hauptfließgewässer mit einer Zahl von kleineren natürlichen Nebenarmen und eine Vielzahl von kleineren künstlichen Gräben, die in die natürlichen Vorflutgewässer entwässern.

Die Hauptgewässer sind

1. im nördlichen Stadtbereich ist die **Südermiele**, die als Nebenarm das Mielebecken zwischen der Hohen Geest im Osten, dem Heider Geestbereich im Norden und der Geestinsel von Hemmingstedt entwässert,
2. die Südermiele und die **Nordermiele** treffen kurz vor der nördlichen Stadtgrenze an der Heider Straße (B 5) zusammen und fließen als **Miele** in Richtung Speicherkoog zur Nordsee, zwischen der Innenstadt und dem alten Hafen hatte die Miele in vergangener Zeit einen stark mäandrierenden Verlauf, die Mäander wurden jedoch begründet, die Altarme sind heute noch nachvollziehbar und Bestandteil von wichtigen natürlichen Lebensräumen, die **Miele** mündete bis zur Vordeichung des Speicherkooges am alten Meldorfer Hafen in die Nordsee, heute ist die Mündung etwa 5,5 km nach Westen verlegt worden, die Miele durchfließt den Speicherkoog relativ gradlinig,

3. Das dritte Hauptgewässer ist im Süden des Stadtgebietes die Süderau. Sie entwässert das Niederungsbecken zwischen den Geestbereichen von Wolmersdorf / Farnwinkel im Norden, Krummstedt / Süderhastedt im Osten und Windbergen im Süden. Die Süderau fließt im Süden an der Innenstadt vorbei und mündet etwa 800 m vor dem alten Meldorfer Hafen in die Miele. Die Süderau hat noch in größeren Teilen eine naturnahe Verlaufsform.

Die 3 benannten Gewässer sind die Hauptverbandsvorfluter. Diesen und allen anderen hier nicht im einzelnen aufgezählten Vorflutgewässer wird das Wasser durch ein enges Netz von Gräben zugeführt.

Die Vorflutgewässer werden in ihrem jeweiligen Zuständigkeitsbereich von den Verbänden unterhalten. Folgende Verbände sind im Meldorfer Bereich zuständig und werden durch den Deich- und Hauptsielverband Dithmarschen verwaltet:

- Sielverband Südermeldorf
- Sielverband Südertal
- Sielverband Nordermiele
- Sielverband Nordermeldorf
- Sielverband Dithmarscher Bucht
- Sielverband Mieleetal
- Sielverband Südermiele.

Die kleineren Parzellengräben sind i.d.R. Privateigentum der Landwirte und werden von diesen unterhalten.

Die genannten Gewässer sind alle ökologisch bedeutende Fließgewässer im Stadtgebiet. Alle sind nach technisch/wasserrechtlichen Gesichtspunkten ausgebaut worden. Völlig unbeeinflusste Abschnitte sind praktisch nicht (mehr) vorhanden.

1.2.3.3 Speicherkoog

Der Bereich westlich der alten Hauptdeichlinie am alten Meldorfer Hafen wurde in einer fast zehnjährigen Arbeit in zwei Abschnitten eingedeicht:

- Speicherkoog Süd 1969 - 1972, Speicherkoog Nord 1974 - 1978.

Bis zu dieser Zeit war die alte Deichlinie der Abschluß zur Nordsee. Entsprechend häufig wurde das Land östlich der Deiche durch die Mielemündung überflutet, entweder durch die einströmende Nordsee oder, bei geschlossenen Schotten, durch die sich im Hinterland aufstauenden Gewässern aus der Geest und den Niederungsbereichen um Meldorf.

Durch die Verschiebung der Deichlinie um ca. 5,5 km nach Westen ist ein sehr großer Rückstauraum entstanden, der den Bereich um Meldorf praktisch hochwassersicher machte. Der

entstandene Speicherkoog gehört heute in allen wesentlichen Teilen zum Naturschutzgebiet. An der Mündung der Miele ist ein kleiner Sportboothafen eingerichtet worden. Der nördliche Teil des flachen Speichersees ist in Teilen als Surfrevier zugelassen worden. Auf der Außendeichseite sind Badestellen eingerichtet worden. Der gesamte Bereich wird durch eine Verkehrsstraße mit einem Parkplatz am Endpunkt erschlossen. Hierzu gehören auch ein Informationsgebäude über den "Nationalpark Schleswig-Holsteinisches Wattenmeer".

1.2.3.4 Stillgewässer - Kleingewässer, Tümpel und Teiche

Der Landschaftsplan hat im Stadtgebiet eine Vielzahl von Stillgewässern in Form von Kleingewässern, Tümpeln und Teichen erfaßt und beschrieben. Hier sind unterschieden worden zwischen

- unbewirtschafteten Kleingewässern unter 1 ha Größe, die dauernd Wasser führen,
- Tümpeln, die zeitweise trocken fallen.

Die benannten Kleingewässer und Tümpel sind teilweise nach § 15 a LNatSchG geschützt und in diesen Fällen erfaßt in der Plandarstellung im FNP und im Landschaftsplan. Die früher vermutlich noch größere Zahl vorhandener Gewässer sind im Zuge der Intensivierung der Landwirtschaft verschwunden. Im Zuge der Umsetzung des Landschaftsplanes ist die Stadt um den Erhalt und den Ausbau der Stillgewässer sehr bemüht.

1.2.4. Bodenschätze

In der Vergangenheit spielte der Abbau von oberflächennahen Bodenschatzabbau in Meldorf eine **sehr geringe** und nur auf kleine Bereiche bezogenen kaum Rolle. Es handelte sich hierbei um

- Sand- und Kiesentnahmen im Bereich auf der Geest,
- Torfabbau in geringem Umfang in den Niedermoorflächen
- und in einem sehr geringem Umfang die Erschließung von Erdöl.

Die Abbauten werden nicht mehr durchgeführt. Die ehemaligen Abbaustellen sind kaum noch wahrzunehmen

- durch Überwuchs in Sandentnahmen auf der Geest,
- Torfabbaustellen sind durch nachfolgende Vegetationen ebenfalls kaum noch auszumachen.

Die Stadt Meldorf weist **keine Abbauflächen** im Flächennutzungsplan aus. Im Zuge landschaftspflegerischer Maßnahmen und bei Maßnahmen des Fremdenverkehrs werden Altbaustellen aktiv und positiv als Bestandteil des Landschaftsraumes einbezogen. Im Bereich des ehm. Meldorfer Hafens sind für die Sondierung von Erdölvorkommen Bohrungen vorgenommen worden, mit einem Schutzradius von 5 m. Dieser darf nicht überbaut und abgegraben werden. Der Hinweis wird in mögliche verbindliche Bauleitplanungen übernommen.

1.3 Historische Entwicklung

1.3.1 Vor- und Frühgeschichtliche Zeiträume

Der Landschaftsraum im heutigen Stadtbereich ist lange Zeit im heutigen Sinne nicht besiedelbar gewesen - wie es die höheren Landschaftsräume der Geest nachweislich seit der Jungsteinzeit waren. Geologisch gehören die Marschen der Westküste zu den jüngsten Landschaftsräumen in Schleswig-Holstein. Vor etwa 5000 Jahren begannen durch verstärkte Sedimentation vor der Küste der bis an die heutigen Geestränder heranreichenden Überflutungsbereiche der Nordsee sich die Seemarschen zu bilden. Die Lage im Uferbereich war naturgemäß sehr lange bewegt und undefinierbar.

Um die Zeitenwende waren die hohen Ufer der Geest mit mächtigem Klei im Untergrund schon dauerhaft verlandet. Landeinwärts gingen die hochliegenden in die niedrigeren Kleigebiete mit höherem Tongehalt und diese wiederum in die Moorbereiche vom Geestrand über. Der Geestkern im heutigen Meldorf war durch seine topografisch herausgehobene Lage bis zu 14 m über heutigem NN = Meeresspiegel immer relativ überflutungssicher. Die tieferen Niederungsbecken der Miele und der Süderau lagen immer knapp auf Meeresspiegel und überflutungsgefährdeter Bereich. Nur der Geestdamm vom heutigen Meldorf nach Osten Richtung Bargaenstedt / Tenna büttel trennte die feuchten Niederungen.

Seit dem 3. bis 4. Jh. n. Chr. siedelten vereinzelt Sachsen auf den Uferändern der Westküste, der Elbe, Stör und den vorhandenen Prielen im Bereich zwischen den Flußufern und dem Mooren am Geestrand. Von hier aus wurde die Landwirtschaft auf den nicht eingedeichten tieferen Flächen betrieben. Dorfgemeinschaften gab es vermutlich nicht, vorherrschend waren Einzelhofanlagen.

1.3.2 Geschichtliche Zeiträume

Die geschichtlichen Zeiträume beginnen im Raum Meldorf nachweislich um etwa 800 n. Chr. durch die aus dem Süden heraufdrängenden Franken unter Karl dem Großen und der massiven Christianisierung des Elberaumes. Mit der sog. Missionierung konnte über den Seeweg hier relativ sicher der umständliche Weg der norddeutschen Tiefebene mit Weser und Elbe umgangen, über die Süderau das Land betreten werden und von hier aus seinen Ausgangspunkt nehmen. Vermutlich nach 810 wurde hier eine der erste Taufkirchen nördlich der Elbe errichtet. Durch einen Chronisten wurde diese Kirche auf 826 datiert als Mutterkirche für den Gau Dithmarschen. Zeitgleich werden die anderen "Mutterkirchen" in Schenefeld, Heiligensieden und Hamburg benannt.

Die zentrale Lage Meldorfs wurde im 11. und 12. Jh. gefestigt. Im frühen Mittelalter unternahmen die damaligen Grafen von Stade - zu deren Herrschaftsbereich Dithmarschen damals gehörte - zusammen mit den Bauern der Wurtensiedlungen um Meldorf die ersten Deichlinien herzustellen und das Land allmählich zu kultivieren.

Die Unsicherheiten der Rivalitäten um die Herrschaftsverhältnisse konnten die lokalen Bauern-

fürher ausnutzen, ihre Unabhängigkeit zu entwickeln. 1227 wird Dithmarschen formell dem Bremer Erzstift unterstellt und damit praktisch ein unabhängiger Bauernstaat.

Dieses hatte im Siedlungsbild deutliche Auswirkungen:

- die Versammlungen fanden unter freiem Himmel im Bereich des befriedeten großräumigen Kirchhofes statt,
- ein lokaler Versorgungsmarkt wird außerhalb des Kirchhofes eingerichtet,
- die karolingische Taufkirche wird zwischen 1250 und 1300 durch einen neuen Bau ersetzt, die bis heute im Inneren weitgehend erhalten und markantestes Zeichen der politischen Selbständigkeit ist.

Bis in das späte Mittelalter konnte Meldorf seine Position ausbauen. Erst mit zunehmenden Einfluß der Kirche wurden die bis dahin funktionierenden lockeren Ordnungssysteme des Gemeinschaftslebens fester gefügt und durch ein Landesrecht kodifiziert. 1447 verliert Meldorf den Sitz für das Landesthing an Heide ("up de Heide").

Die städtebauliche Entwicklung in dieser Zeit hat sich vermutlich am Markt und der Süder- und Norderstraße sowie der Zingelstraße nach Westen entwickelt - auf der Spur der Geestrandwege in Nord-Süd- und Ost-Westrichtung. Die locker bebauten Bereiche wurden unterteilt in das

- Burgviertel
- Norderviertel
- Geerviertel (= Speerviertel)
- Klostersviertel (Klosterstandort bis zur Reformation)
- und das später hinzugekommene Rosenviertel.

Die Stadt konnte sich auf der Geestfläche frei entwickeln. Die umgebenden Flächen waren vermutlich Gärten und Gemeindeweiden. Eine Stadtbefestigung bestand nur durch weiträumige Wallanlagen. Nach Westen wurde um 1500 eine Toranlage ("Porta holsatica") und weitere kleinere Tore errichtet. Diese hatten militärisch wohl nur sehr geringe Bedeutung und verschwanden nach etwa 50 Jahren.

Die Bauernrepublik mit Meldorf im Mittelpunkt konnte viele Jahre immer wieder durchgeführte Angriffe dänischer und holsteinischer Territorialherren abwehren: Unterdrückungsversuche endeten 1319, 1404 und 1500 immer wieder für die Bauern in blutigen Schlachten mit Unterstützung und durch Kenntnis der landschaftlichen Gegebenheiten. 1559 erlagen dann doch die Dithmarscher durch die entscheidende "Letzten Fehde" gegen die vereinigten dänisch-holsteinischen Heere. Meldorf mußte schwer unter der Niederlage leiden.

Das Land wurde 1580 geteilt. Meldorf verlor das Stadtrecht und wurde Sitz des königlichen Landvogtes.

Meldorf erlebte mit dem ausgehenden 16. Jh. eine kurze wirtschaftliche Blüte durch Handel mit landwirtschaftlichen Produkten und der von Holländern eingeführten Milchwirtschaft ("Holländerei").

Mit dem 30-jährigen Krieg und den folgenden nordischen Kriegen im 17. Jh. ging der bescheidene Wohlstand verloren. Der Hafen wurde durch Bedeichungen immer weiter nach Westen verschoben, die Bedeutung sank immer stärker. Die Erwerbsgrundlage im 17. Und 18. Jh. bildete das Handwerk. In dieser Zeit entstanden die noch heute die Struktur bestimmenden eingeschossigen traufständigen Häuser.

Nachdem die Herzogtümer Schleswig und Holstein 1866 preußische Provinz geworden waren, vermehrten sich mit dem damals zentralen Ort die kommunalen Aufgaben des Ortes. 1870 konnte Meldorf den Titel "Stadt" führen.

In der Sozial- und Wirtschaftsgeschichte entwickelte sich Meldorf im 18. und 19. Jahrhundert zu einem wichtigen regionalen Standort von Handwerksbetrieben. Hinzu kam ein umfangreicher Handel mit Produkten der Landwirtschaft aus dem Umfeld des Nahbereiches, insbesondere der Schweinehandel Ende des 19. Jh.. Die Anbindung an die Westküstenbahn im Jahr 1878 brachte einen weiteren konjunkturellen Aufschwung.

Mit der Industrialisierung zum Ende der zweiten Hälfte des 19. Jh. entwickelten sich auch für Meldorf Veränderungen in der gesamten Produktion, Produktivität und der Geschwindigkeit der Veränderungen bis hinein ins Stadtbild:

- die einzelnen Stadtbereiche wuchsen in der Zahl der Einwohner, weitere Bereiche wurden besiedelt, der Bereich bis zum Bahnhof war Zielpunkt der ersten planmäßigen Stadterweiterung,
- öffentliche Gebäude wurden errichtet (Rathaus, Post, u.a.), die vorher so nicht erforderlich waren,
- der über Jahrhunderte prägende Baustil mit den technischen Möglichkeiten des ländlichen Raumes wurde durch neue Baustoffe und Produkte zunehmend verändert: neue Gebäude sahen jetzt völlig anders aus als früher - Baustoffe ändern sich: z.B. Blech, Stahl, Sandstein, Putz, u.a.. Damit veränderten sich auch die Gebäudeformen in den Geschoß- und Gebäudehöhen, Dachneigungen, Farben und Strukturen.

Mit zunehmender Bevölkerung erweiterte sich die Stadt nach Süden auf der Geest und nach Osten jenseits der Bahn.

Meldorf behielt bis nach 1950 seine Erwerbsgrundlage im Handwerk, im produzierenden Gewerbe und in der Verarbeitung landwirtschaftlicher Produkte. Bis heute sind bedeutsame Betriebe ansässig, die teilweise ihre Ursprünge aus der Zeit vor 1930 hatten: eine Obst- und Gemüsekonservenfabrik, eine der größten bundesdeutschen Fenster- und Türenfabriken und im Nahbereich die Erdölraffinerien in Hemmingstedt.

Heute hat sich die Erwerbsgrundlage in Meldorf stark geändert. Das produzierende Gewerbe ist zugunsten von Arbeitsstätten aus dem Dienstleistungsbereich zurückgegangen. Weiter sind wichtige Landeseinrichtungen (Gericht, Finanzamt, Museum) und Einrichtungen der Erwachsenenbildung (Berufsschulen, Technikerschule u.a.) vorhanden.

Meldorf ist heute ein Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums, das für den ländlich geprägten Nah- und Amtsbereich ein wichtiger Orientierungspunkt für die Versorgung, die Ausbildung und die Arbeitsstätten geworden ist.

2. Übergeordnete Rahmenbedingungen

2.0 Ziele der Raumordnung und Landesplanung, Kreientwicklungsplan

Nach § 1(4) Baugesetzbuch sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Die allgemeinen Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind für die Bundesrepublik im Raumordnungsgesetz (ROG) vom 18.08.1997 in § 2 Abs. 2 in 15 Unterpunkten festgelegt.

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden für das Land Schleswig-Holstein durch den **Landesraumordnungsplan 1998**, den **Regionalplan für den Planungsraum IV** mit den Kreisen **Dithmarschen** und Steinburg sowie über das Gesetz über Grundsätze zur Entwicklung des Landes dargestellt. In den **Raumordnungsberichten der Landesregierung** werden darüber hinaus die landesplanerischen Rahmenbedingungen aufgezeigt, die sich aufgrund der strukturellen Veränderungen innerhalb der Bevölkerung, der Wirtschaft und der zentralörtlichen Entwicklung in Schleswig-Holstein ergeben.

2.1 Landesraumordnungsplan 1998 und Regionalplan IV

Hauptziel des **Landesraumordnungsplanes 1998** ist, das Land Schleswig-Holstein unter Anerkennung der öffentlichen und privaten Belange sowie der kommunalen Initiativen geordnet und am Gemeinwohl orientiert in allen seinen Teilräumen weiter zu entwickeln, so dass

- das gesamte Land in seinen städtischen und ländlichen Bereichen als lebendiger Natur-, Kultur- und Wirtschaftsraum erhalten wird,
- die Belange des Umweltschutzes gewahrt werden,
- die Lebensbedingungen in ihrer Gesamtheit in allen Teilen des Landes im Verhältnis zum Bundesdurchschnitt zumindest gleichwertig sind und
- jeder Teilraum des Landes den ihm angemessenen Beitrag zum Gemeinwohl leisten kann.

Im **Landesraumordnungsplan** (LROPI festgestellt am 31. Juli 1998, Amtsblatt Schleswig-Holstein S. 493) wird das Land im Hinblick auf unterschiedliche Gegebenheiten und damit verbundenen Notwendigkeit differenzierter Planungen und Maßnahmen in **5 regionale Planungsräume** unterteilt:

Planungsraum I Schleswig-Holstein Süd (Kreise Herzogtum Lauenburg, Pinneberg, Segeberg und Stormarn)

Planungsraum II Schleswig-Holstein Ost (kreisfreie Stadt Lübeck und Kreis Ostholstein)

Planungsraum III Schleswig-Holstein Mitte (kreisfreie Städte Kiel und Neumünster, Kreise Rendsburg-Eckernförde und Plön)

Planungsraum IV Schleswig-Holstein Süd-West (Kreise **Dithmarschen** und Steinburg)

Planungsraum V Schleswig-Holstein Nord (kreisfreie Stadt Flensburg, Kreise Nordfriesland und Schleswig-Flensburg).

Die regionalen Planungsräume werden durch die Aufstellung regionaler Raumordnungspläne - **Regionalpläne** - unter Beachtung der Eigenarten und der unterschiedlichen Entwicklungsvoraussetzungen geordnet.

Weiter unterscheidet der Landesraumordnungsplan

- **Siedlungsstrukturelle Ordnungsräume mit**
 - den Verdichtungsräumen
 - der Bereich zwischen dem nördlichen Randbereich von Hamburg bis Lübeck
 - das Kieler Umland
- **Ordnungsräume für Tourismus und Erholung**
 - an der Nordsee
 - die Nordfriesischen Inseln,
 - die Insel Helgoland,
 - die Räume um St. Peter-Ording, Bütsum und Friedrichskoog,
 - an der Ostsee
 - der Raum um Glücksburg,
 - die Küstenräume
 - von Waabs bis Brodersby-Schönhagen
 - der Probstei
 - von Behrendorf bis Weißenhaus
 - von Gremersdorf bis Travemünde
 - von Fehmarn
 - im Landesinnern um Bad Malente-Gremsmühlen
- **Ländliche Räume** sind Räume außerhalb der o.g. siedlungsstrukturellen Ordnungsräume. Sie werden teilweise von den Stadt- und Umlandbereichen (s. nächster Unterpunkt) überlagert. Die Entwicklungsmöglichkeiten für die ländlichen Räume werden im LROPl 1998 zwei Bereiche unterschieden, die durch ihre **Lage im Raum** bestimmt sind:
 - ländliche Räume im Einzugsbereich von größeren Oberzentren und ihren Ordnungsräumen, von denen Entwicklungsimpulse auf das ländliche Umfeld ausgehen,
 - ländliche Räume, die durch ihre zentrumfernen Lage und durch eine niedrige Siedlungs- und Arbeitsplatzdichte besondere Strukturschwächen aufweisen. Für diese Bereiche wird ein dringender Handlungsbedarf gesehen. Es ist zu befürchten, daß ein anhaltender Strukturwandel im Versorgungsbereich sowie im landwirtschaftlichen Produktions- und Dienstleistungsbereich die Problemlage zukünft-

tig sich verschärfen wird. In Abbildung 4 des LROPI 1998 sind die **strukturschwachen Räume** dargestellt. Es handelt sich um Bereiche in den Kreisen **Dithmarschen**, Nordfriesland, Schleswig-Flensburg, sowie Ostholstein.

Im LROPI 1998 ist in der Erläuterung zu Ziffer 4.3 der **Kreis Dithmarschen strukturschwach** und **peripher** eingestuft worden.

In den ländlichen Räumen sollen nach den Zielen des Raumordnungsplanes (in verkürzter Wiedergabe)

- in ihren vielfältigen Funktionen und unter Berücksichtigung ihrer Eigenarten sowie der ökologischen Belange als eigenständige, gleichwertige und zukunftssträchtige Lebens- und Wirtschaftsräume erhalten und entwickelt werden, vorhandene regionale Entwicklungspotentiale sollen für die Zukunft des ländlichen Raumes mobilisiert werden,
 - in den Städten und Dörfern der ländlichen Räume sind die Wohn- und Arbeitsverhältnisse insbesondere durch Maßnahmen des Städtebaus und der Dorfentwicklung zu verbessern, die dezentrale Siedlungsstruktur ist durch eine funktionale Stärkung der zentralen Orte und die verkehrliche Anbindung zu festigen,
 - die Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen sollen in den zentralen Orten ausgebaut werden, die Grundversorgung des täglichen Bedarfs soll auch außerhalb der zentralen Orte ausgebaut werden,
 - der öffentliche Personennahverkehr soll verstärkt und verbessert werden,
 - die Landwirtschaft und Ernährungswirtschaft sind mit ihren vielfältigen Wirtschaftszweigen als raumbedeutsame Wirtschaftszweige zu erhalten und zu entwickeln, Ziel ist eine flächenbezogen wirtschaftende bäuerliche Landwirtschaft.
- in den ländlichen Räumen befinden sich definierte **Stadt-Umlandbereiche** um
- Oberzentren, (wie z.B. Flensburg und Neumünster)
 - Mittelzentren, (wie z.B. Heide, Husum, oder Itzehoe)
 - Unterzentren mit Teilfunktion eines Mittelzentrums, (wie z.B. Meldorf.)

Die Stadt-Umlandbereiche sollen nach den Zielen des Raumordnungsplanes (in verkürzter Wiedergabe)

- als regionale Wirtschafts-, Versorgungs- und Siedlungsschwerpunkte weiterentwickelt werden und zur Stärkung der ländlichen Räume beitragen,
- die Siedlungs- und Freiraumentwicklung soll sich geordnet vollziehen: dafür werden geeignete Gemeinden mit planerischen Funktionen ausgewiesen (z.B. planerische Wohnfunktion, planerische Gewerbe- und Dienstleistungsfunktion, ergänzende überörtliche Versorgungsfunktion),
- Entwicklungen in den Gemeinden der Stadt- Umlandbereiche sollen in Verbindung mit der Entwicklung des zentralen Ortes gesehen werden: Bauleitplanung, Landschaftsplanung, Verkehrs- und Infrastrukturplanung - **interkommunale Zusammenarbeit** sollte bei Bedarf durchgeführt werden.

Unterzentrum Meldorf mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums als zentraler Standort der umgebenden Nahbereichsgemeinden

Im **Regionalplan IV** werden der Stadt Meldorf folgende Funktionen zugewiesen, Ziff. 4, Seite 17, Zitat:

„Die im industriell-gewerblichen und Dienstleistungsbereich gut ausgestattete Stadt Meldorf soll sich als Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums für einen stark landwirtschaftlich geprägten Verflechtungsbereich von etwa 20.000 Einwohnern und als wichtiges Arbeitsplatzzentrum weiter entwickeln. Deshalb sind alle kommunalen Voraussetzungen für eine Sicherung und Verbreiterung der wirtschaftlichen Basis zu schaffen. Die Impulse aus der Industrieansiedlung in Brunsbüttel, aus der Verbesserung der Verkehrsanbindung über die B 5 sowie über die A 23 und aus der gewerblichen Fremdenverkehrsentwicklung im Helmsander Koog sollen dabei genutzt werden. Im Hinblick auf die bestehenden Entwicklungschancen kann im Planungszeitraum die gegenwärtige Einwohnerzahl im Nahbereich in etwa gehalten werden“

Daneben wird (Regionalplan IV, S. 37, Tabelle Nahbereich) besonders auf die Standorte von **Amtsverwaltung, Grund-, Haupt-, Real- und Sonderschulen** hingewiesen und als besonderes Entwicklungsziel der Fremdenverkehr und die Naherholung im "Helmsander Koog" benannt.

Das **Unterzentrum Meldorf** soll für den Nahbereich folgende Funktionen übernehmen:

- Die Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs:
In seiner Versorgungsfunktion zeigt der Nahbereich Meldorf (1987) noch Schwächen, die sich jedoch gegenüber dem Vergleichszeitraum (1970) deutlich verbessert haben. Die Kennziffern im Dienstleistungsbereich der Beschäftigten je 1000 EW liegen bei 283, im Einzelhandel bei 37,75. Diese liegen deutlich über bzw. knapp unter dem Landesdurchschnitt mit 247 bzw. 43 / 1000. Bei den Dienstleistungen ist jedoch seit 1970 eine überdurchschnittliche Zunahme um +65 % (Landesdurchschnitt +42 %), im Einzelhandel um +5 % (Landesdurchschnitt +17 %) zu verzeichnen (vgl. Raumordnungsbericht des Landes Schleswig-Holstein 1991, S. 63 ff.). Die zentralörtlichen Angebote im nahegelegenen Mittelzentrum Heide stellen zwar eine Konkurrenz dar, scheinen im Stadtbereich aber keine deutlichen Auswirkung zu haben. Der Nahbereich um Meldorf ist schwach strukturiert und stark auf das Unterzentrum orientiert.
- Medizinische Versorgung:
Allgemeinärzte, Zahnärzte und Apotheken sind im Unterzentrum Meldorf in ausreichender Anzahl vorhanden. Die stationäre Behandlung erfolgt entweder in den Krankenhäusern Heide oder Brunsbüttel.
- Versorgung **Bereich Ausbildung und vorschulische Versorgung**:
In Meldorf bestehen, teilweise in baulichem Zusammenhang:

(Stand 1997 Statistisches Landesamt)

- 1 Grundschule
- 1 Hauptschule
- 1 Realschule
- 1 Gymnasium
- 1 Sonderschule für Lernbehinderte
- 1 Sonderschule für sonstige Behinderungsarten
- 1 Berufsschule
- 2 Berufsfachschulen
- 1 Fachoberschule
- 1 Fachgymnasium
- 1 Fachschule
- 4 Kindergärten, davon einer für Sonderpädagogik
- 1 Jugendaufbauwerk

- Bei der Versorgung mit Arbeitsstätten hat sich Meldorf zwischen 1970 und 1987 deutlich verbessert: bei einem praktisch gleichgebliebenen Arbeitsstättenangebot lagen die Zahlen Arbeitsplätze in 1987 mit 4.654 um knapp 10 % höher als 1970 mit 4.257. Bei etwa 2.800 Erwerbstätigen in Meldorf ist das eine sehr positive Bilanz für den Arbeitsmarkt im Nahbereich insgesamt.

Für die Einwohnerinnen und Einwohner vom Nahbereich Meldorf ist die Erreichbarkeit der zentralörtlichen Einrichtungen in Meldorf unterschiedlich, in der Regel jedoch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln mit einem entsprechenden Zeitaufwand zu erreichen.

2.2 Entwicklungsziele des Kreisentwicklungsplanes

Der aktuelle Kreisentwicklungsplan nennt auf den Seiten 14 bis 16 die Ziele, die auf das Unterzentrum Meldorf bezogen sind, Zitat:

Die Stadt Meldorf ist Unterzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums.

Die an die Stadt Meldorf angrenzende Gemeinde Nindorf bildet mit der Stadt ein baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet.

Die Stärkung der zentralörtlichen Bedeutung des Unterzentrums erfordert in Zukunft eine gemeinsame Flächennutzungsplanung der Gemeinden des Siedlungsgebietes.

Die Bedeutung der der Stadt Meldorf zugewiesenen Funktionen eines Unterzentrums mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums wird durch den Ausbau der Einrichtungen der berufsbildenden Schulen, der Meisterschule für Elektrotechnik und Elektronik Meldorf, der Fachschule für Umweltschutz sowie des weiteren konzentrierten Ausbaues der Museumslandschaft Dithmarschen verdeutlicht. Mit dem Landwirtschaftsmuseum, dem Freilichtmuseum Dithmarscher Bauernhaus sowie dem Dithmarscher Landesmuseum und dem Tageszentrum Neue Holländerei ist in Meldorf eine Konzentration der musealen Einrichtungen des Kreises geschaffen worden, die wesentlich zur Steigerung

der Attraktivität im Rahmen des Sanften Tourismus beiträgt.

Der Fremdenverkehr gewinnt für Meldorf zunehmend an Bedeutung. Wesentlich mit dazu beigetragen hat die Entwicklung im Speicherkoog Dithmarschen. Mit den vorhandenen Badestellen Elpersbüttel und Nordermeldorf sowie dem Surfgebiet ist ein attraktives Bade- und Erholungsgebiet für Urlauber, Tagesausflügler und Einheimische geschaffen worden. Zugleich hat der Speicherkoog Dithmarschen mit den beiden Naturschutzgebieten und den bereits durchgeführten und weiter geplanten Biotopmaßnahmen als Brut- und Rastplatz erheblich an Bedeutung gewonnen. Die Nutzung durch Landwirtschaft, Naturschutz und Fremdenverkehr zeigt zugleich auch die Problematik zwischen Ökologie und Ökonomie auf. Aus diesem Grunde sind die für den Fremdenverkehr erforderlichen Maßnahmen einschl. der verkehrsmäßigen Anbindung besonders sorgfältig auf ihre Umweltverträglichkeit zu prüfen. Eine Ausweitung der derzeitigen Fremdenverkehrsnutzung über das bisher zugelassene Maß hinaus scheint auf keinen Fall vertretbar.

Im Innenstadtbereich Meldorfs sind die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen mit größter Zielstrebigkeit fortzuführen. 1992 wurde die Sanierung des Ballhauses "Ditmarsia" abgeschlossen und das historische Gebäude wurde als städtisches Kultur- und Vereinshaus eingeweiht. In ihm fanden die Volkshochschule, die Dithmarscher Musikschule und die Familienbildungsstätte Aufnahme. Saal und Bühne sind als Kulturdenkmal eingestuft und dienen vielfältigen Zwecken. Insbesondere ist angestrebt, die Ditmarsia zu einem Zentrum des Amateurtheaters an der Westküste zu entwickeln. Des Weiteren sind Maßnahmen zur Sanierung der Gebiete mit Umweltbeeinträchtigungen in der Nähe vorhandener Industrie- und störender Gewerbebetriebe und die Ausweisung von Industrie- und Gewerbeflächen zur Erweiterung vorhandener Betriebe mit höchster Dringlichkeit zu betreiben.

Im Bereich der Verkehrslenkung hat für die Stadt Meldorf überragende Bedeutung der dringend erforderliche kreuzungsfreie Bahnübergang im Zuge der B 431 (Sprung über die Bahn), sowie die gleichfalls dringend erforderlichen Süd und Westumgehungen. Auch im Bereich der Sanierung des Sportstadions, des Hallen- und Freizeitbades sind mittelfristig Investitionen erforderlich.

Der Kreis Dithmarschen strebt an, die theoretischen und praktischen Kapazitäten der Technikerschule Meldorf und des InKom-Centers Meldorf durch die Errichtung eines Technikerzentrums der mittelständischen Wirtschaft nutzbar zu machen.

Meldorf ist Standort der Werkstatt für Behinderte im Kreis Dithmarschen sowie weiterer in unmittelbarem Zusammenhang mit der Werkstatt stehende Einrichtungen. Zur Deckung eines zusätzlichen Bedarfs an Wohnraum für Behinderte, die in der Werkstatt in Meldorf arbeiten, ist die Einrichtung eines weiteren Wohnheimes mit 30 Plätzen vorgesehen; soweit hierdurch Wohnheimplätze in der bereits bestehenden Einrichtung frei werden, können diese bei entsprechendem Bedarf dem Pflegeheim für jüngere Pflegebedürftige zugeschlagen werden.

2.3 Kommunale Planungen

2.3.1 Flächennutzungsplan

Für das Stadtgebiet besteht im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung ein **Flächennutzungsplan**, der seit 1976 wirksam ist. Zur Zeit ist die 16. Planänderungen ins Abstimmungsverfahren gegeben worden.

Durch die hier vorgelegte Planfassung soll die vorbereitende Bauleitplanung überarbeitet und den städtebaulichen Zielen der Stadt sowie den allgemeinen Veränderungen angepasst geschaffen werden.

2.3.2 Landschaftsplan

Wie in vielen vergleichbaren Städten und Gemeinden, so ist auch in Meldorf die weitere Ortsentwicklung eng an die Fragen des Landschaftsschutzes geknüpft. Die vorhandenen den natürlichen Stadtbereich prägenden Landschaftselemente sind bei allen zukünftigen Fragen zur Ortsentwicklung vorrangig zu berücksichtigen und weiterzuentwickeln.

Die Stadt Meldorf stellt parallel zum Flächennutzungsplan einen **Landschaftsplan** auf, der die vielfältigen Verknüpfungen zwischen der Flächennutzungsplanung und dem Landschafts- und Naturschutz aufzeigt und die ökologische Qualitätssicherung des Raumes gewährleistet.

Weiter sollen über eine qualifizierte Bestandsaufnahme und eine Bewertung neben einzelnen Biotopen vor allem auch die bedeutsamen Landschaftselemente als "Kapital" der Stadt für eine zukünftige Entwicklung mit dem Landschaftsraum aufgezeigt und in den Flächennutzungen gesichert werden.

So soll insbesondere durch die Landschaftsplanung eine schwerpunktmäßige "Bilanz" der Landschaftselemente vorgenommen werden, um dann bei weiteren Planungen zur baulichen und funktionalen Siedlungsentwicklung die Eingriffe einzuordnen und sicher abwägen zu können. Hieraus könnten dann auch die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Stadtgebietes an sinnvollen und verträglichen Stellen geplant und vorgenommen werden.

Der neue **Flächennutzungsplan** übernimmt die **geeigneten Inhalte des Landschaftsplanes** nach § 6 Abs. 4 LNatSchG. Der Flächennutzungsplan hat in verschiedenen Teilbereichen die Inhalte des Landschaftsplanes nicht direkt übernommen. Die Abweichungen werden an den entsprechenden Stellen des Erläuterungsberichtes begründet

2.3.3 Städtebaulicher Rahmenplan und Sanierungsgebiete

Die Stadt Meldorf hat einen "Städtebaulichen Rahmenplan" für den Innenstadtbereich erarbeitet. Der Rahmenplan war im Sinne des BauGB eine informelle Planung. Es sollten insbesondere die historischen baulichen Strukturen aufgezeigt und entwickelt werden. Aus dem Rahmenplan sind "förmlich festgelegt Sanierungsgebiete" festgesetzt worden, aus denen sich alle "Städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen" innerhalb des Sanierungsgebietes begründen. Das Sanierungsgebiet für den historischen Innenstadtbereich ist aufgehoben worden. Die Maßnahmen sind abgeschlossen. Neue Maßnahmen im Sanierungsgebiet sind wegen der finanziellen Lage beim Bund, Land und in der Kommune zur Zeit nicht mehr geplant.

Ein weiteres Sanierungsgebiet besteht für einen Teilbereich im Baublock Rosenstraße, Hindenburgstraße und Am Bahnhof. Das Sanierungsverfahren hierfür ist noch nicht abgeschlossen.

Die Gebietsabgrenzungen sind im Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen worden.

2.3.4 Bebauungspläne

Im Bereich der verbindlichen Bauleitplanung sind eine Vielzahl von **Bebauungspläne** aufgestellt worden und haben durch Satzungsbeschluss und Genehmigungsverfahren **Rechtskraft** erhalten.

B-Plan Nr. 1	Baugebiet Sönkensche Koppel, Weidendammweg
B-Plan Nr. 1 a	Gebiet am Weidendammweg
B-Plan Nr. 3	für das Gebiet "Im Winkel"
B-Plan Nr. 4	Gebiet nördlich des Heseler Weges, westlich Im Winkel
B-Plan Nr. 5	Gebiet "Bock-Erben", westlich der Friedrichshöferstraße
B-Plan Nr. 6	für das Gelände am Eescher Weg
B-Plan Nr. 6	1. Änderung - Gelände am östlichen Eescher Weg
B-Plan Nr. 6	2. Änderung - Gelände am östlichen Eescher Weg
B-Plan Nr. 6	3. Änderung für das Gebiet östlicher Eescher Weg
B-Plan Nr. 6	4. Änderung für das Gebiet zwischen Eescher Weg, Gravensteiner Straße und Bürgerweide
B-Plan Nr. 6	5. Änderung für das Gebiet nördlich des Eescher Weges und südlich des Eescher Weges
B-Plan Nr. 6	6. Änderung für das Gebiet zwischen Schleswiger Straße, Flensburger Straße und Gravensteiner Straße
B-Plan Nr. 6	7. Änderung für das Gebiet östliches Eckgrundstück Gravensteiner Straße/Eescher Weg
B-Plan Nr. 6	8. Änderung für das Gebiet Eescher Weg - Teilbereich nördlich des Eescher Weges und an der Greifenberger Straße
B-Plan Nr. 6	9. Änderung für das Gebiet zwischen Eescher Weg, Gravensteiner Straße und Bürgerweide

- teiner Straße und Bürgerweide (Grundstück Eckernförder Straße 13 und 15)
- B-Plan Nr. 6 10. Änderung für das Gebiet östlich der Gravensteiner Straße, südlich der Bürgerweide, nördlich und östlich der Flensburger Straße
- B-Plan Nr. 6 11. Änderung für das Gebiet östlich der Flensburger Straße, nördlich der Werkstatt für Behinderte und südlich der Kleingärten
- B-Plan Nr. 10 für das Gelände zwischen Marschstraße, Friedrichshöferstraße und an der Süderau
- B-Plan Nr. 10 1. Änderung für das Gebiet Am Sandberg, zwischen Friedrichshöferstraße, Marnier Straße, Süderau und Marschstraße
- B-Plan Nr. 10 2. vereinfachte Änderung für das Gebiet Am Sandberg
- B-Plan Nr. 10 3. Änderung für das Gebiet zwischen Verlängerung der Straße An der Süderau, Friedrichshöfer Straße und Amselweg
- B-Plan Nr. 10 4. Änderung für das Gebiet zwischen Verlängerung Bojestraße und Marnier Straße (Am Sandberg)
- B-Plan Nr. 10 5. Änderung für das Gebiet zwischen den Straßen "Amselweg" und "An der Süderau"
- B-Plan Nr. 11 für das Gelände zwischen Bauernschaftskrug, Trotzenburg und Friedrichshöfer Straße
- B-Plan Nr. 11 1. Änderung für das Gelände zwischen der Friedrichshöferstraße und Trotzenburg
- B-Plan Nr. 11 2. Änderung für das Gebiet zwischen Friedrichshöferstraße, Kramerstraße, Bruhnstraße und Trotzenburg und zwischen Trotzenburg und Süderau
- B-Plan Nr. 11 4. Änderung für das Gebiet östlich der Friedrichshöferstraße, nördlich der Kramerstraße, östlich und südlich der Straße Trotzenburg
- B-Plan Nr. 11 5. Änderung für das Gebiet zwischen Friedrichshöferstraße und Trotzenburg (östlich der Friedrichshöferstraße, nördlich, südlich und östlich der Kramerstraße)
- B-Plan Nr. 11 6. Änderung für das Gebiet zwischen Friedrichshöferstraße, Kramerstraße, Bruhnstraße und Trotzenburg und zwischen Trotzenburg und Süderau
- B-Plan Nr. 21 5. Änderung für das Gebiet "Hemm", südlich der Hafenaussee und westlich des Jungfernstieges
- B-Plan Nr. 23 für die Gebiete "westlich des Jardsweges zwischen Nordermiele und Südermiele" und zwischen Südermiele, Promenade, Büttelsweg einschl. Schwimmbadgelände
- B-Plan Nr. 23 1. Änderung für das Gebiet zwischen Promenade, Büttelsweg, Schwimmbad und Südermiele
- B-Plan Nr. 23 2. Änderung für das Gebiet zwischen Büttelsweg, Promenade und Südermiele (Hallen- und Freibad, Christian- Bütje-Schule, Sporthallengrundstück)
- B-Plan Nr. 23 3. Änderung für das Gebiet westlich des Otto-Nietsch-We-

	ges, nördlich des Kleingartengeländes und im Bereich der Tennisanlagen und städtischen Sportanlagen
B-Plan Nr. 26	für das Gebiet zwischen Südermiele, Freibad und Heider Straße
B-Plan Nr. 26	1. Änderung für das Gebiet an der Heider Straße, zwischen Miele und Altentreptower Straße
B-Plan Nr. 27	für das Gebiet zwischen Westerstraße, Hohe Straße, Burgstraße und Bereich Südermarkt
B-Plan Nr. 28	für das Gebiet westlich Aldra und Aldra-Werk I, umgrenzt im Norden durch die Hindenburgstraße, im Osten durch die Bahnlinie, im Süden durch die Marschstraße und im Westen durch den Lütjenmarschweg
B-Plan Nr. 30	für das Gebiet der sogenannten Brunnenkrüge
B-Plan Nr. 32	für das Gebiet zwischen Heseler Weg, Promenade und Südermiele
B-Plan Nr. 35	für das Gebiet der Helgolandstraße
B-Plan Nr. 37	für das Gebiet südlich des Landwirtschaftsmuseum, westlich der B 5 (Jungfernstieg), nördlich des Hemmweges und östlich des Baugebietes "Am Hemm" längs des Meiereigrabens
B-Plan Nr. 41	für das Gebiet nördlich der Bebauung der Oesterstraße, westlich der Bebauung des Wiedemannsweges und südlich des Eescher Weges
B-Plan Nr. 45	für das Gebiet südlich der Bürgerweide, westlich des Wiedemannsweges und nördlich des Eescher Weges
B-Plan Nr. 47	für das Gebiet östlich der Miele und südwestlich der Heider Straße (B5)
B-Plan Nr. 47	1. Änderung für das Gebiet östlich der Miele und südwestlich der Heider Straße (B5)
B-Plan Nr. 49	für das Gebiet westlich des Jungfernstieges (B5) und südlich des Gebietes "Hemm"
B-Plan Nr. 51	für das Gebiet westlich der Marner Straße (B5), südlich des Baugebietes "Hemm" und nördlich des Buntenhofes
B-Plan Nr. 52	für das Gebiet westlich der Burgstraße, südlich der Hemmtwiete und der Schulstraße, östlich des Jungfernstieges (B 5) und nördlich der Bergstraße

2.4 Kulturdenkmale

Bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Dithmarschen ist eine flächen-deckende Bestandsaufnahme der Gebäude und der Bewertung der kulturhistorischen Bedeutung vorgenommen worden. Die Ergebnisse sind in einer Denkmalkartei aufgenommen worden.

2.4.1 Archäologische Denkmale

Im Denkmalsbuch des Archäologischen Landesamt sind eingetragen nach § 9 DSCHG und in den Plan nachrichtlich übernommen der

- **Grabhügel "Galgenberg" DB 1.**

Weitere eingetragene archäologische Denkmale sind der

- **Altstadtbereich mit Burgplatz und Großwarft Ammerswurth.**

Weiter gehören verschiedene alte Deichlinien zu den archäologischen Denkmälern, die jedoch im Plan nicht aufgeführt sind.

2.4.2 Baudenkmale

Im Flächennutzungsplan werden in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege und der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Kreis Dithmarschen die derzeit bekannten Kulturdenkmale (Stand 30.10.1997) in den Plan übernommen. Es handelt sich hierbei um nach dem Denkmalschutzgesetz

eingetragene Kulturdenkmale D§ - gem. §§ 5 und 6 DSchG - und **D** - zur Eintragung in das Denkmalsbuch vorgesehen (nach der Kreisliste)

- Albersberg/Burgstraße Straßenzug
- Burgstraße 1 Wohnhaus
- Burgstraße 20 Speichergebäude
- Burgstraße 22 Wohnhaus
- Burgstraße 24 Wohnhaus
- Bütjestraße 2 ehm. Gelehrtenschule
- Bütjestraße 4 Landesmuseum
- Jungfernstieg 1 Finanzamt
- Jungfernstieg 4a Bauernhaus (Freilichtmuseum)
- Klosterhof 7 Wohnhaus
- Markt Kirche "St.Johannes"
- Messner Straße Windmühle "Fortuna" (Nordermühle)
- Nordermarkt 5 Wohn- und Geschäftshaus
- Norderstraße 1 Nanny-Peters-Stift
(Kulturdenkmal v. nationaler Bed., ältester datierter Stampflehmbau)
- Papenstraße 2 Altes Pastorat
- Südermarkt 6 Wohnhaus
- Südermarkt 8 Apotheke
- Südermarkt 11 Sandsteinportal
- Süderstraße 18 Wohn- und Geschäftshaus
- Süderstraße 64 Windmühle "Christel" (Südermühle)
- Zingelstraße 8 Wohn- und Geschäftshaus

einfache Kulturdenkmale K (nach der Kreisliste)

-	Burgstraße 4	Wohnhaus
-	Junfernstieg 3	Wohnhaus
-	Klosterhof 8 - 10	Wohnhaus
-	Klosterstraße 33	Wohnhaus
-	Nordermarkt 9	Domgoldschmiede (Niebuhr-Haus)
-	Norderstraße 32	Wohnhaus
-	Oesterstraße 32	Lagerhaus
-	Oesterstraße 83	Wohnhaus "Gustav Frenssen"
-	Rosenstraße 12	Alte Sonderschule
-	Süderstraße 7	Wohn- und Geschäftshaus
-	Süderstraße 16	"Ditmarsia"
-	Westerstraße 1	Gaststätte "Domschänke"
-	Westerstraße 2	Wohn- und Geschäftshaus

erhaltenswerte Bausubstanz E (nach der Kreisliste)

-	Am Bahnhof 2	Postgebäude
-	Bahnhofstraße	Bahnhof
-	Burgstraße 14	Wohnhaus
-	Bütjestraße 3	Wohnhaus
-	Grabenstraße 11	Wohnhaus
-	Heisterberg 4	Wohnhaus
-	Helgoländer Straße	Getreidespeicher
-	Im Grunde 1	Wohnhaus
-	Jungfernstieg 3	Wohnhaus
-	Jungfernstieg 9	Wohn- und Geschäftshaus
-	Jungfernstieg 14	Wohnhaus
-	Jungfernstieg 37	Wohnhaus
-	Jungfernstieg 39	Wohnhaus
-	Jungfernstieg 44	Wohnhaus
-	Klosterstraße 27	Wohnhaus
-	Marner Straße 34	Geschäftshaus
-	Messner Straße 2	Wohnhaus
-	Messner Straße 20	Wohnhaus
-	Norderstraße 15	Wohnhaus
-	Norderstraße 17	Wohnhaus
-	Oesterstraße 4	Wohnhaus
-	Papenstraße 2 a	Wohnhaus
-	Schleusenweg	Schleuse
-	Südermarkt 4	Eingangstür
-	Südermarkt 7	Gaststätte
-	Süderstraße 44	Wohnhaus

-	Unterm Deiche	Schleuse
-	Vogelberg 1	Wohnhaus
-	Westerstraße 7	Wohnhaus
-	Westerstraße 8	Wohnhaus
-	Zingelstraße 2	Rathaus
-	Zingelstraße 5	Wohn- und Geschäftshaus
-	Alter Hafen	Meldorfer Hafen

Gartendenkmal im Sinne des § 5 Abs. 2 DSCHG ist der **Friedhof** von 1811 mit Erweiterungen.

Die Kulturdenkmale sind im Plan dargestellt und als nachrichtliche Übernahme erklärt worden.

Der allgemeine **Umgebungsschutzbereich von Kulturdenkmälern** und der besondere Schutzraum weit wirkender Kulturdenkmale sind im anliegenden Plan - „Belange des Denkmalschutzes bei der Standortplanung von Windenergieanlagen“ (Verfasser: Landesamt für Denkmalpflege) - auf Seite 35 a dargestellt.

3. Bevölkerung

3.1 Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung in Meldorf ist ein Spiegel der allgemeinen Entwicklung im ländlichen Raum - zumindest in Mittelholstein.

Im "Historischen Gemeindeverzeichnis" des Landesamtes für Statistik werden die ersten nachgewiesenen Zahlen ab 1867 aufgeführt, das in regelmäßigen Abständen Bevölkerungserhebungen durchführt, die ein verlässliches Bild ergeben. Davor bestehen in Chroniken Aussagen, die für Meldorf verlässlich auf etwa 1800 zurückgehen. Ältere Daten bestehen natürlich, nur ist die Vergleichbarkeit mit den heutigen Zählstatistiken nicht gegeben.

Ab 1803 werden etwa 2.000 Einwohnerinnen und Einwohner gezählt. Die Einwohnerzahl steigt bis 1840 auf 2.975 und entwickelt sich bis 1875 auf 3.326 Einwohner. Ab 1890 bis kurz nach dem ersten Weltkrieg entsteht ein für die Kleinstädte im ländlichen Raum typischer rasanter Anstieg auf 5.203 im Jahr 1925. Mit der Industrialisierung des städtischen und ländlichen Raumes und der damit verbundenen "Freisetzung" von Arbeitskräften bei einer gleichzeitigen Nachfrage nach Arbeitskräften in den Städten, setzt eine der bedeutendsten Strukturveränderungen in der Geschichte ein, die sich in einer Landflucht zugunsten der Städte - wie Meldorf - darstellt. Bis zum Beginn des zweiten Weltkrieges bleibt die Bevölkerungszahl mit leichten Schwankungen gleich. Nach dem Kriegsende 1945 springt die Zahl durch die Flüchtlingswelle bis zum Jahr 1949 auf die Rekordzahl von 9.671 EW. Mitte der 50er Jahre fällt der Bestand zurück auf etwa 8.500 EW. Die Volkszählung von 1961 weist immerhin noch eine Einwohnerzahl von 8.031 auf. Bis 1970 hat sich der Bevölkerungsbestand dann weiter reduziert auf etwa 7.500 EW. Bis heute hat sich die Zahl mit starken Einbrüchen in den 80er Jahren auf den Stand von 1970 stabilisiert, so daß seit 1995 etwa **7.531** Einwohnerinnen und Einwohner in der Stadt leben.

Tabelle siehe nächste Seite.

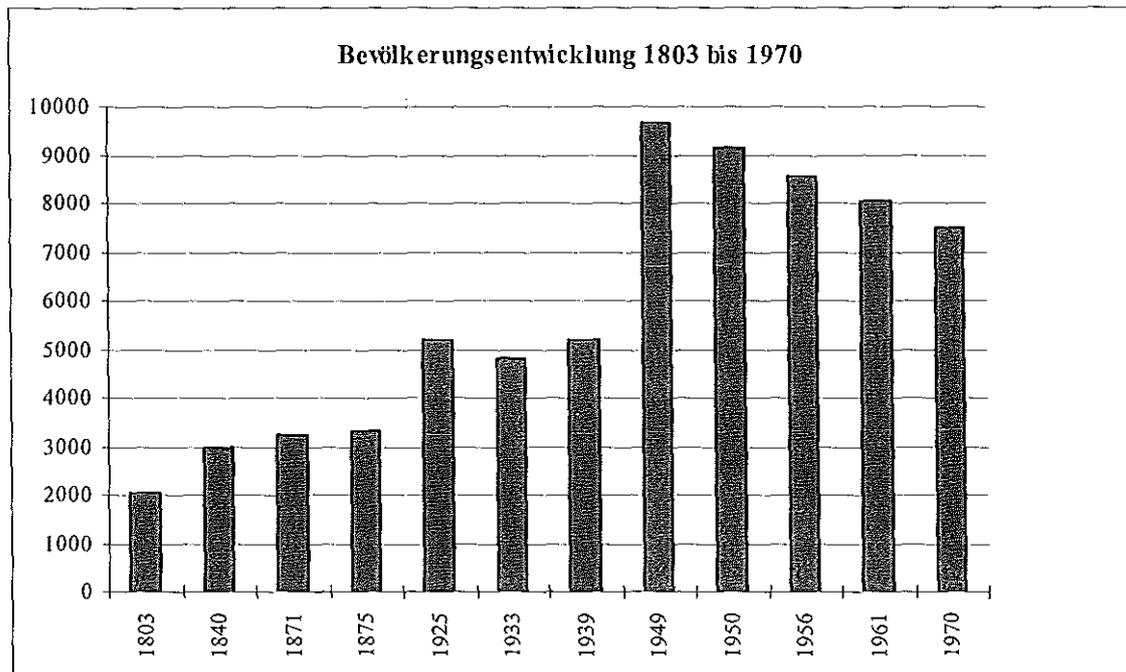


Abbildung 1: Langfristige Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Meldorf, Gesamtübersicht

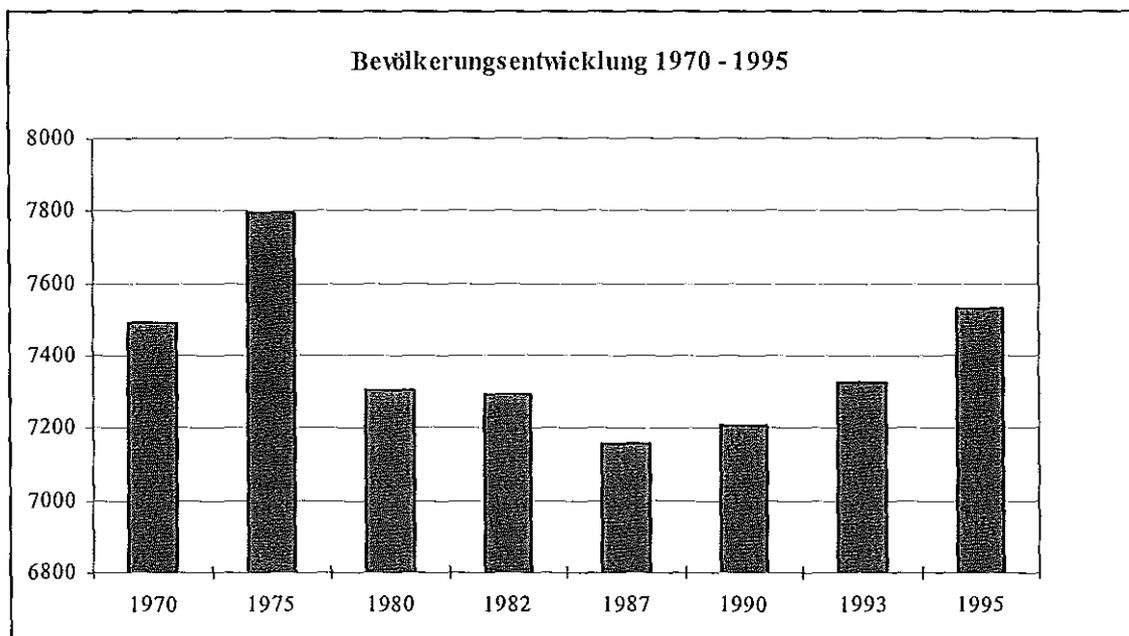


Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung 1970 bis 1995

Quelle: Statistisches Landesamt:
 Ergebnis der Volks- und Berufszählung 1987 und jährliche Fortschreibung bis 1994

Bevölkerungsdichte und Bevölkerungsentwicklung im Nahbereich

Die Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Meldorf gibt alleine noch wenig Aufschluss über generelle Tendenzen. Erst im Vergleich mit dem Nahbereich werden Strukturen sichtbar. Das **Unterzentrum Meldorf** und seinem **Nahbereich** zeichnen sich durch eine relativ geringe Bevölkerungsdichte aus. Mit seinem Nahbereichsdurchschnitt zusammen mit der Stadt Meldorf von **0,80 EW/ha** liegt der Nahbereich **weit unter** dem Landesdurchschnitt von 1,62 EW/ha.

Die absoluten Zahlen der Bewohner und der Bewohnerdichte machen den inneren Zusammenhang deutlich: die Stadt **Meldorf** trägt mit etwa 7.500 EW zu etwa **48 %** an der Einwohnerzahl des Nahbereiches mit insgesamt etwa 15.600 EW bei.

Mehr als die Hälfte der Bewohner leben also in den ländlichen Gemeinden, von denen die Gemeindegrößen zwischen 300 und 1.100 EW liegen.

Die Einwohnerdichte des Nahbereiches ist entsprechend der relativ großflächigen Einzelgemeinden sehr gering und liegt im Schnitt bei 0,40 EW/ha. Meldorf gehört mit einer Dichte von **4,16 EW/ha** zu den sehr dicht besiedelten Teilen des Nahbereiches.

Einwohner und Einwohnerdichte im Amtsbereich und Nahbereich				
Gemeinde	EW 1994	Anteil am Nahbereich	Fläche in ha	EW - Dichte / ha
UZ Meldorf	7.423	47,63%	1.783	4,16
Amt Meldorf-Land ohne Meldorf	8.163	52,37%	18.413	0,44
Summe	15.586		20.196	0,77
UZ Meldorf	7.423	56,13%	1.783	4,16
Nahbereich Meldorf ohne Meldorf	5.801	43,87%	14.652	0,40
Summe	13.224		16.435	0,80

Abbildung 3: Einwohner und Einwohnerdichte im Nahbereich

Quelle: Statistisches Landesamt: fortgeschriebene Ergebnisse der "Volks- und Berufszählung 1987", 1994 - eigene Zusammenstellungen und Berechnungen

Neben der Einwohnerdichte gibt die Entwicklung der **Bevölkerungszahlen** Aufschluss über die Situation in der **Stadt Meldorf** und im **Nahbereich**. Zwischen 1970 und 1994 sind die Bevölkerungszahlen im Nahbereich **kontinuierlich um 10 % zurückgegangen**. Der Nahbereich Meldorf liegt damit im landesweiten Trend:

in Schleswig-Holstein ist die Anzahl der Nahbereiche mit Bevölkerungsverlusten größer geworden. Zwischen 1961 und 1970 gab es insgesamt 20 Nahbereiche mit sinkenden Bevölkerungszahlen, während zwischen 1970 und 1987 schon 49 Nahbereiche betroffen waren.

Meldorf als Stadt war von diesem Trend kaum erfasst und konnte leichte Abwärtsentwicklungen von 1970 bis 1994 fast auffangen: während der Nahbereich alleine einen relativen Verlust von -18,3 % zwischen 1970 bis 1994 hinnehmen mußte, liegt Meldorf - bezogen auf 1970 "nur" bei etwa -1,9 %. Zum Vergleich: Die Stadt Heide liegt für den Vergleichszeitraum bei einem Verlust von etwa -10%, Itzehoe bei etwa -5,4%.

Wegen der allgemein sinkenden Geburtenzahlen ist dieser Trend das Ergebnis einer deutlichen **Umland-Stadt-Wanderung**. Für die Region und den Nahbereich ist dieses eine keine besonders positive Entwicklung, denn die kleineren Gemeinden verlieren immer stärker an Attraktivitäten und können bei sinkenden Einwohnerzahlen - und damit verringertem Steueraufkommen - immer weniger von ihren kommunalen Aufgaben erfüllen.

Dieser Trend scheint aber regional unterschiedlich ausgeprägt zu sein. So sind um verschiedene Mittel- und Oberzentren deutliche "Abwanderungsringe" entstanden, in denen sich die - Zunahmen (zu Lasten der Zentren) abzeichnen. Besonders begünstigt hiervon sind dann die mit einer guten Infrastruktur ausgestatteten Nahbereiche, in denen das Bauland und die Baubedingungen günstig sind.

Für Meldorf ist die Entwicklung eine sehr deutliche Trendanzeige für eine starke Position als Standort zentralörtlicher Einrichtungen und mit einer ausgeprägten Funktion als Wohnstandort. Die Verluste in den Nahbereichsgemeinden konnten wahrscheinlich in Meldorf durch attraktive Angebote aufgefangen werden und somit einen Teil der Bevölkerung in der Region binden. Insgesamt ist vermutlich die strukturschwache Lage im Westküstenbereich Anlass der abwandernden Bevölkerung. Der hier stark ländlich geprägten Raum schafft zu wenig nachhaltigen Arbeitsangebote und die Entfernungen zu stärkeren Gegenden - zum Beispiel in der Metropolregion Hamburg - für das tägliche Pendeln zu weit sind.

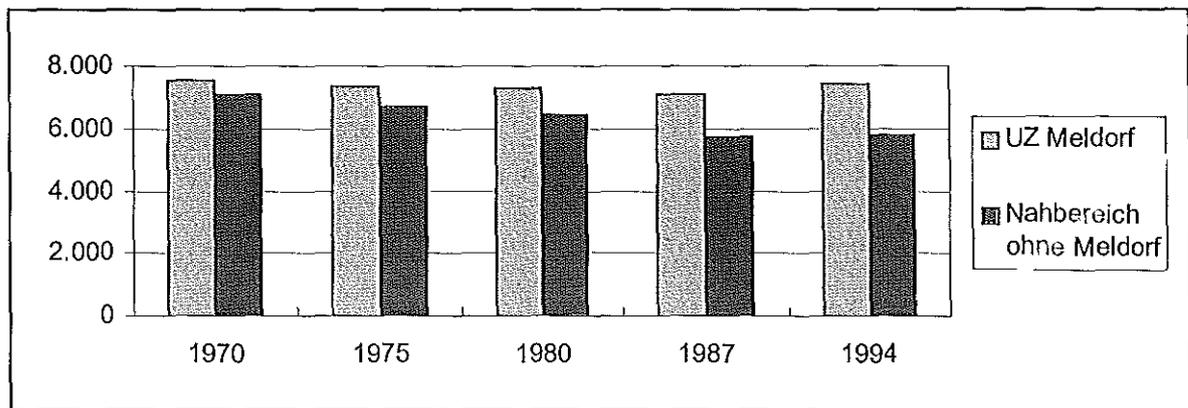


Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung im Nahbereich

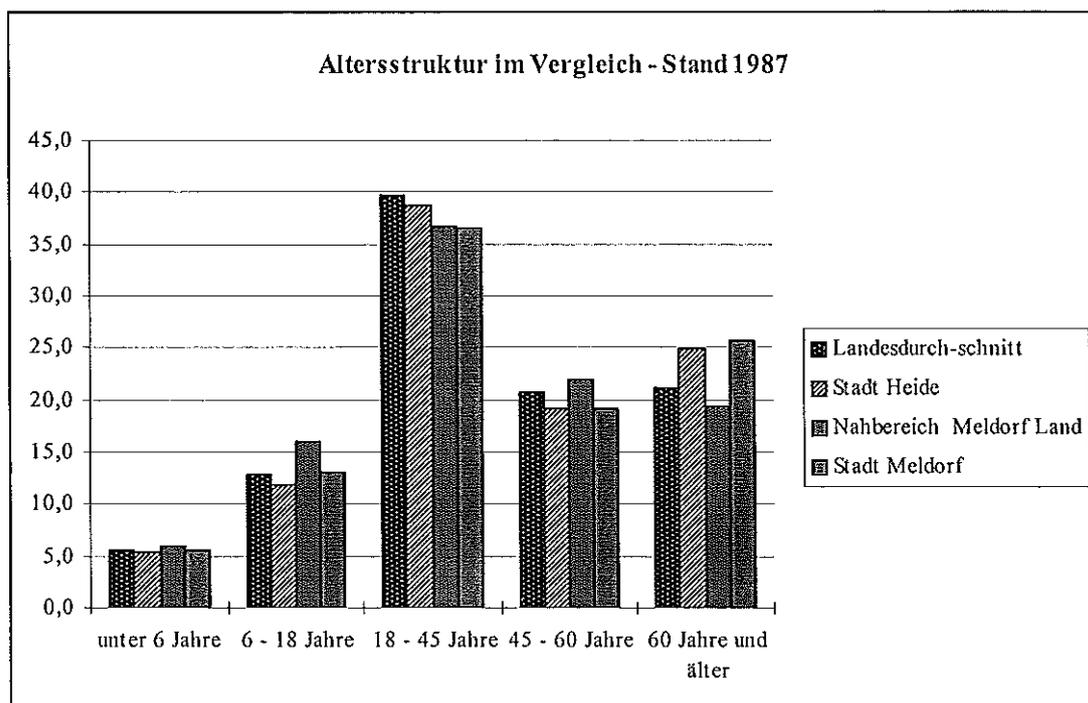
Quelle: Statistisches Landesamt: fortgeschriebene Ergebnisse der "Volks- und Berufszählung 1987",
1994 - eigene Zusammenstellungen und Berechnungen

3.2. Altersstruktur

Die Altersstruktur bestimmt im wesentlichen den weiteren Verlauf der natürlichen Bevölkerungsentwicklung. Sie bildet die Grundlage vorsichtiger Prognosen für die zukünftigen Bevölkerungszahlen. Hieraus können dann Aussagen für die zukünftige Wohnungsnachfrage, die damit verbundenen Einrichtungen der technischen und sozialen Infrastruktur und die Zahlen der zukünftigen Erwerbstätigen abgeleitet werden. Da die Durchschnittswerte sehr stark von den Größen der absoluten Zahlen bestimmt werden, wurden zusätzlich als Vergleichsgröße die Zahlen des Nahbereiches, der Stadt Heide und des Landes herangezogen.

Abbildung 5: Altersstruktur Stand 1987

nächste Seite



Quelle: Statistisches Landesamt: Ergebnis der Volks- und Berufszählung 1987 sowie eigene Zusammenstellungen und Berechnungen

Die Stadt Meldorf wich im Altersaufbau 1987 nur relativ wenig vom Landesdurchschnitt ab: Der Anteil der Kleinkinder lag mit 5,6 % genau im Landesdurchschnitt, die Altersgruppe 6 - 18 Jahren lag 0,1 % darüber. Im Verhältnis zur Stadt Heide wird ein Trend im Altersaufbau etwas deutlicher: Hier beträgt der Abstand 0,3 % bzw.

1,0 %. Der Nahbereich von Meldorf liegt bei den sehr jungen Kinder 0,3 % über dem Landesdurchschnitt, bei den Jugendlichen bis 18 Jahre 3,1 %. Hieraus läßt sich ein Trend erkennen: Im städtischen Bereich sind die Kinder und Jugendlichen unterrepräsentiert, während sich im ländlichen und kleinstädtischen Bereich die Verhältnisse umkehren.

Die großen Gruppen von 18 - 45 Jahren und 45 - 60 Jahren lagen 1987 in Meldorf mit 3,0 % bzw. 1,7 % unter dem Landesdurchschnitt. Im Vergleich zu Heide werden auch hier die stärker ländlich und mehr städtisch strukturierten Bereiche sichtbar: Der Vergleich zum Nahbereich Meldorf macht diesen Trend noch einmal sehr deutlich.

Leider lassen sich aktuellere Daten auch mit Hilfe der Einwohnermeldedatei nicht für Vergleichszwecke aufbereiten: Die Jahrgangsbesetzungen sind zu einem bestimmten Stichtag ausgedruckt, das jeweilige Alter läßt sich jedoch ohne das genaue Geburtsdatum nicht ablesen.

Die Personengruppe von 60 Jahren und älter liegt in Meldorf um +4,6 % (25,7 %) über dem Landesdurchschnitt (21,1%). Das ist im Vergleich zu Heide mit +3,8 % (24,9 %) sehr viel. Der Nahbereich liegt wieder im Gegenteil mit -1,7 % unter dem Landesdurchschnitt. Auch dieser Wert entspricht dem Stadt - Landvergleich, wo in den städtischen Bereichen der Anteil

der älteren Bewohner gegenüber dem ländlichen Raum zunimmt. Der absolute Anteil der älteren Bewohner hat im Vergleich der Vorjahre zugenommen:

Der Anteil der Bürger über 65 Jahren bezogen auf die jeweilige Gesamtbevölkerung lag:

1939 bei	ca. 11 %
1950 bei	ca. 10 %
1961 bei	ca. 15 %
1970 bei	ca. 17 %
1987 bei	ca. 20 %

Dieser Anstieg zeigt deutlich eine Zunahme, die im allgemeinen Landestrend liegen. Im Jahr 2010 werden diese Jahrgänge um weit als 20 % stärker besetzt sein als heute, die Gruppe der 65- bis 75jährigen um mehr als 40 %.

Zukünftig wird sich Meldorf noch mehr mit dem **altengerechten Wohnen** sowie mit den **Vorsorge- und Betreuungsmöglichkeiten** für ältere Menschen auseinandersetzen. Bei der Betrachtung der Altersstruktur im Stadtgebiet zeigt gerade die Gruppe der heute 50- bis 60jährigen einen starken Besatz.

3.3 Haushaltsstruktur

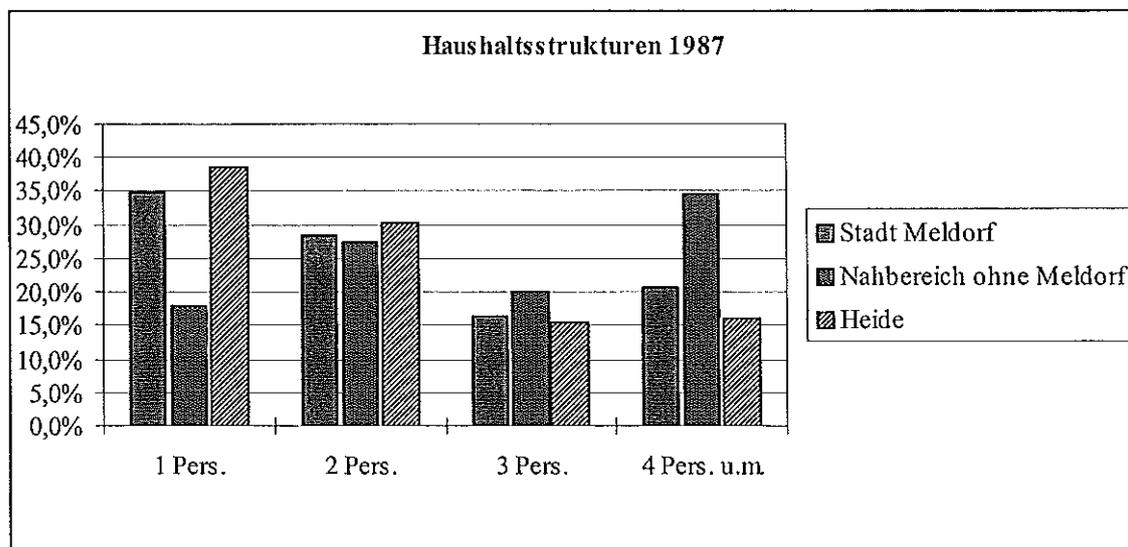
Neben der Altersstruktur kann auch der Vergleich der Haushaltsstrukturen deutliche Hinweise über den Bestand und die voraussichtliche Entwicklung angeben.

Bei Betrachtung der Verteilung der einzelnen Haushaltsgrößen wird die Stellung der Stadt Meldorf zwischen dem Mittelzentrum Heide und dem sehr ländlich geprägten Bereich deutlich: die **1-Personenhaushalte** sind in **Meldorf** 1987 mit **34,8 %** gegenüber Heide mit **38,5 %** schwächer vertreten, liegt aber im Vergleich zum Nahbereichsdurchschnitt mit **17,9 %** deutlich darüber. Bei dieser Gruppe handelt es sich um die jugendlichen und älteren Einpersonenhaushalte, die in den ländlichen Regionen des Nahbereiches mit den traditionelleren Wohnformen kein ausreichendes und angemessenes Wohn- und Lebensangebot finden. Insofern ist Meldorf mit einem sehr "städtischen" Angebot für diese Zielgruppe ein interessanter Standort.

Bei den **2-Personenhaushalten** liegt Meldorf mit **28,4 %** leicht unter dem Niveau von Heide mit 30,1 %.

Bei den **3, 4- und Mehrpersonenhaushalten** ist die Tendenz genauso weiterentwickelt: Meldorf liegt mit **16,3 %** bzw. **20,6 %** sehr nah an Heide mit 15,4 % bzw. 16,0 %. Deutlich gegenüber beiden Städten setzt sich der Nahbereich mit 20,0 % bzw. 34,5 % ab. Die ländlichen Nahbereichsgemeinden haben durch die Vielzahl der Einfamilienhäuser einen relativ hohen Besatz an Familien mit 4 und mehr Personen. Hinzu kommen die traditionell relativ großen Familien im ländlichen Bereich.

Abbildung 6: Haushaltsstruktur



Quelle: Statistisches Landesamt: Ergebnis der Volks- und Berufszählung 1987 sowie eigene Zusammenstellungen und Berechnungen

Die durchschnittliche Haushaltsgröße in **Meldorf** beträgt nach der Volkszählung 1987 **2,22 EW/HH**. Die Größe ist für den Bereich der Stadt im ländlichen Umfeld bezeichnend. Die kleineren Gemeinden des Nahbereiches liegen im Durchschnitt bei **2,50 EW/HH**. In der Mittel-Stadt Heide liegt der Wert bei **2,12 EW/HH**.

1970 lag die durchschnittliche Belegungsdichte in allen Nahbereichsgemeinden (ohne Meldorf) bei 3,57 EW/HH (!). Meldorf selbst lag mit 2,71 EW/HH deutlich unter diesem Durchschnitt, die Stadt Heide bei 2,75 EW/HH.

Bis zum Jahr 1987 hat sich die Belegungsdichte der Wohneinheiten überall im Schnitt zwischen 0,5 und 1,0 Personen reduziert, während die Strukturunterschiede der Haushalte geblieben sind.

Meldorf liegt somit im allgemeinen Entwicklungstrend, daß bei einem leicht steigenden Wohnungsbestand (=Einfamilienhausbestand) und bei veränderter Haushalts- und Altersstruktur die **Belegungsdichte abnimmt**.

Die Abnahme der durchschnittlichen Haushaltsgrößen ist ein historisch langfristig erkennbarer Prozeß. In der Mitte des 19. Jahrhunderts lebten noch durchschnittlich 5 Personen in einem Haushalt. Stark zurückgegangen ist die Anzahl der großen Haushalte, während Ein-Personen-Haushalte drastisch zugenommen haben. Für Schleswig-Holstein betrug der Anteil der Ein-Personen-Haushalte 1960/61 noch 21 %, er stieg bis 1970 auf 24,9 %. 1987 betrug der Anteil der Ein-Personen-Haushalte im Landesdurchschnitt bereits ein Drittel !

Abbildung 7: Belegungsdichte - Personen je Haushalt

	1970	1975	1980	1987
Haushalte	2.790	3.015	3.158	3.200
Einwohner	7.566	7.336	7.267	7.104
Meldorf	2,71	2,43	2,30	2,22
	1.991	2.208	2.379	2.300
	7.104	6.686	6.421	5.747
Nahbereich ohne Meldorf	3,57	3,03	2,70	2,50
	8.338	9.128	9.516	9.500
	22.950	21.918	21.104	20.135
Stadt Heide	2,75	2,40	2,22	2,12

Quelle: Statistisches Landesamt: "Stadtstatistik Schleswig-Holstein Teil 3, Gebäude und Wohnungen, Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählungen - 1987 sowie eigene Zusammenstellungen und Berechnungen

Tendenziell werden sich auch und gerade im ländlichen Raum die Haushalte weiter verkleinern. Dieses liegt vor allem begründet in

- der "Alterung" der Gesellschaft,
- der Zunahme auch von jüngeren Single-Haushalten,
- der Zunahme von Alleinerziehenden,
- zunehmend nicht eheliche Lebensgemeinschaften,
- steigende Scheidungsraten u.v.a.m.

Die Verkleinerungen wirken sich auch in Meldorf als zentraler Ort im ländlichen Umfeld durch die steigende Nachfrage nach Wohnformen außerhalb des traditionellen Einfamilienhauses auf der "grünen Wiese" aus. Gefragt werden zukünftig mehr kleinere Wohnungen in der Innenstadt oder im innenstadtnahen Bereich zu erschwinglichen Mieten. Gleichzeitig müssen sich die öffentlichen und privaten Infrastruktureinrichtungen auf diesen steigenden Bedarf einstellen.

3.4 Entwicklungstendenzen

Die Abgabe einer Prognose in die Zukunft zur Entwicklung der Bevölkerungszahlen, der Haushaltsentwicklung und Altersstruktur, der Belegungsdichte u.a. ist mit Unwägbarkeiten verbunden. Eingeschätzt werden müssen eine Vielzahl von Faktoren wie :

- die Geburtenentwicklung
- die Sterberate
- die Binnenwanderung innerhalb der Region
- die Außenwanderung
- die Veränderungen der Wohnbedürfnisse
- die Möglichkeiten und der Wille der Stadt hierauf zu reagieren

und anderes mehr.

Alle Faktoren sind von politischen Rahmenbedingungen und persönlichen Verhaltensentscheidungen der Bevölkerung abhängig. Nicht zuletzt ist für eine kleinere Stadt die Möglichkeit zur Bereitstellung von Bauland ein wichtiges Instrument zur Steuerung der Einwohnerzahl.

In den 80er Jahren haben die Entscheidungsträger zwar Bauland bereitgestellt. Die Bevölkerung nahm aber die Angebote jedoch nicht wie erwartet an. Ende der 80er Jahre setzte dann ein starker Wanderungsdruck ein, der die bislang vorliegenden Prognosen veränderte.

Trotzdem muß auch für die Stadt Meldorf eine **Trendaussage** für die zukünftige Entwicklung im Rahmen des Flächennutzungsplanes - also bis etwa **2010** - angestellt werden, damit die hieraus abgeleiteten Entscheidungen eine fundierte und nachvollziehbare Basis haben.

Der Landesraumordnungsplan 1998 (LROPI) stützt sich in Punkt 3.4 „Bevölkerungsentwicklung, Entwicklung des Wohn- und Arbeitsmarktes“ auf gemeinsame Vorausberechnungen des **Statistischen Landesamtes** und der **Landesplanung Schleswig-Holstein**.

In Tab. 3 zu den Erläuterungen zu Ziffer 3.4 - Bevölkerungsentwicklung - wird für die einzelnen Planungsräume, Kreise und kreisfreien Städte die erwartete Entwicklung beschrieben. Danach wird eine Zunahme festgestellt für Schleswig-Holstein von insgesamt

1995	2.706.000			
2000	2.775.000	Differenz =	69.000 = 2,54 %	1995 = 100 %
2010	2.803.000		97.000 = 3,58 %	

Die Vorausberechnungen für den **Kreis Dithmarschen** für den gleichen Zeitraum gehen aus von einer Zunahme in der Größe von

1995	133.000			
2000	135.000	Differenz =	3.000 = 1,50 %	1995 = 100 %
2010	135.000		3.000 = 1,50 %	

Zusammenfassende Einschätzung

Die übergeordneten Trendaussage des LROPl 98 läßt sich **nicht unmittelbar** auf den Nahbereich oder auf die Stadt Meldorf übertragen. Dennoch wird davon ausgegangen, dass in Meldorf mit einer **Bevölkerungszunahme** aus dem **örtlichen Bedarf** und aus Zuwanderungen zu rechnen ist.

Dieses wird insbesondere in Meldorf durch eine **aktive und positiv betriebene Stadtentwicklungspolitik** unterstützt. Meldorf wird sich um einen deutlichen Zuwachs an Einwohnerzahlen bemühen, um auch langfristig die ihr zugedachte Funktion als **Orientierungspunkt** im ländlichen Raum und **Unterzentrum** mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums wahrnehmen zu können.

Die Größenordnung der Zunahme im Planungszeitraum wird in Zusammenfassung der vorliegenden Trendzahlen seitens der Stadt wie folgt eingeschätzt:

Die Prognosen aus dem Raumordnungsplan (Punkt 4 der vorangestellten Entwicklungsmodelle) erscheinen aus Sicht des Landes schlüssig:

- Bei den **Kreisprognosen**, die die regionalen Besonderheiten der Standorte berücksichtigen - insbesondere die spezifischen Wanderungsbewegungen und die Trendaussagen des Landes - wird von einer Zunahme für den ersten Vorhersagezeitraum 1995 bis 2010 von ca. **1,5 %** und dem weiteren Entwicklungszeitraum von einer Stagnation ausgegangen.
- Die **Landesprognosen** sehen im Zeitraum nach 2000 bis 2010 eine schwache Weiterentwicklung, die auf eine Zuwachsrate von insgesamt etwa **3,6 %** kommen (1995 = 100 %).

Da die Kreisprognose durch die schwächer strukturierten Bereiche im Bereich der Westküstenregionen im Durchschnitt anders aussieht, erscheint eine Korrektur für Meldorf leicht über dem Landesdurchschnitt wegen der gut ausgebauten Nahbereiche südlich von Heide angemessen.

Die **Stadt Meldorf** geht unter dem Aspekt einer **aktiven und offensiven Entwicklungspolitik** der Bevölkerung von einem **Zuwachs** von ca. 5,0 % (bezogen auf 1995 = 7.532 EW = 100 %) aus, das bedeutet als Annahme für weitere Entscheidungen in der Stadtentwicklung:

Die Stadt wächst unter den beschriebenen Annahmen um rund 378 Einwohnerinnen und Einwohner von 7.532 (=1995) auf rund 7.910 (= 2010).

Der Einwohnerbestand am 31.12.2001 betrug nach Angaben des statistischen Landesamtes **7.732 EW**. Die Zunahme im ersten Drittel des Prognosezeitraumes beträgt mit 2,65 % über die Hälfte. Dieser aktuelle Ergänzung belegt die nicht unrealistischen Grundannahmen.

3.5 Wohnraumnachfrage und Wohnungsneubaubedarf

Die Frage nach der zukünftigen Stadtentwicklung wird ganz wesentlich von der Frage beherrscht, wo und wie werden die Meldorfer Bürger in der Zukunft wohnen und was wird sich gegenüber dem derzeitigen Zustand ändern.

Die Wohnraumnachfrage wird nach dem Landesraumordnungsplan 1998 (LROPI) in Ziffer 7.1 (3) durch 3 Faktoren bestimmt und - je nach örtlicher Funktion - in folgenden Zuwächsen bezogen auf den Wohnungsbestand von 1995 als Ziel festgelegt

1. der **Neubedarf** durch die steigende Einwohnerzahlen und geändertes Wohn- und Familienverhalten, Zuwachs i.d.R. bis 10 % außerhalb, über 10 % innerhalb der Siedlungsschwerpunkte,
2. der **Nachholbedarf** aus einer nicht dem tatsächlichen Bedarf der Nettozunahme der Haushalte in Schleswig-Holstein entsprechendem Wohnungsmarktes, einwohnerunabhängiger Zuwachs i.d.R. bis 5 % ,
3. der **Ersatzbedarf** für abgängige Gebäude und Wohnungen oder durch Umnutzungen für andere als Wohnzwecke, einwohnerunabhängiger Zuwachs i.d.R. bis 5 %.

3.5.1 Neubedarf

Der Neubedarf resultiert aus der tatsächlich erwarteten **Zunahme der Bevölkerung** und aus den erwarteten **Veränderungen** in der durchschnittlichen **Haushaltsstruktur**.

Der Zusammenhang zwischen der Verkleinerung der Haushalte und der Wohnraumnachfrage ergibt sich aus der einfachen Feststellung, dass es die „Haushalte“ sind, die Wohnungen nachfragen und nicht die einzelnen Personen. So kann selbst bei sinkender oder gleichbleibender Bevölkerung die Wohnungsnachfrage steigen:

Ein Beispiel:

- 1970 lebten in Meldorf ca. 7500 Einwohnerinnen und Einwohner in 2.790 Wohnungen, also 2,69 Personen/Wohnung.
- 1987 lebten 7.126 Personen in 3.022 Wohnungen, also 2,35 Personen/Wohnung. Einer Abnahme der **Bevölkerung** von knapp **-5 %** 17 Jahren steht eine **Wohnungszunahme** von **+8,3 %** gegenüber.

Die Entwicklung der **Haushaltsstrukturen** mit der Personenzahl je Haushalt wird sich dem allgemeinen Trend anpassen. Wenn sich von 1970 bis 1987 die **Haushaltsgröße** in Meldorf von 2,69 auf **2,35** verringert hat, so kann bis 2010 von einer weiteren Reduzierung - dem

allgemeinen Trend folgend - ausgegangen werden. Eine kontinuierliche Schrumpfung der Haushaltsgrößen auf **2,10 EW/HH** im Jahr 2010 erscheint realistisch. Von einer weiteren Reduzierung auszugehen, erscheint nicht angemessen, da eine Siedlungserweiterung weniger im Innenstadtbereich zu erwarten ist - der Entwicklungsdruck stärker in die stadtnahen Siedlungsränder geht.

Bei einer angenommenen Bevölkerungszunahme auf etwa **7.910 EW** und einem Absinken der durchschnittlichen Haushaltsgröße auf **2,10 EW/HH** ergibt sich für 2010 rechnerisch ein Bestand von **3.767 Haushalten/Wohnungen**. Gegenüber dem Haushalts/Wohnungsbestand von 1995 mit 3.382 (Angabe Statistisches Landesamt) ergibt sich ein rechnerischer **Neubaubedarf** von etwa **385 Haushalten = Wohnungen** für das Prognosejahr 2010. Die eigene Neubaubedarfsprognose liegt bei etwa **11,4 %**.

Nach dem LROPl 1998 soll nach Ziffer 7.1 (2) die Siedlungsentwicklung im Lande auf Schwerpunkte ausgerichtet werden. In den ländlichen Räumen sind die zentralen Orte und die Stadtrandkerne solche Schwerpunkte. Die planerische Gesamtvorsorge für den Wohnungsbau soll nach (4) hier möglichst **20 %** des Wohnungsbestandes von 1995 im Planungszeitraum bis 2010 **übersteigen**, der Anteil des reinen **Neubaubedarfs** soll somit möglichst **über 10 %** liegen. Da Meldorf in diesem Sinne ein Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung ist, bedeutet das bei einem Haushalts/Wohnungsbestand 1995 von 3382 WE einen Zuwachs von über **338 Wohnungen**.

3.5.2 Nachholbedarf

Nach dem LROPl 1998 nach Ziffer 7.1 (3) wird der Nachholbedarf kreisweise bzw. nach den Planungsräumen gegliedert beschrieben. Der Bedarf ergibt sich aus der Tatsache, dass Ende der 80er / Anfang der 90er Jahre die Fertigstellung von Wohnungen nicht mit der Nettoszunahme der Haushalte in Schleswig-Holstein Schritt halten konnte. Ende des Jahres 1992 fehlten im Land etwa 56.000 Wohnungen. In jüngerer Zeit wurde diese Spitze wieder etwas abgebaut. Der Landesdurchschnitt für den Nachholbedarf liegt bei etwa **5 %**.

Bezogen auf Meldorf würde ein Nachholbedarf von **5 %** auf den Wohnungsbestand von 3.382 WE in 1995 einen Bedarf von rund **169 Wohnungen** bedeuten.

3.5.3 Ersatzbedarf

Der LROPl 1998 nach Ziffer 7.1 (3) gibt auch hierzu für die kommunalen Planungen Hinweise für den Ersatzbedarf für abgängige Gebäude oder umgenutzte Wohnungen. Diese Werte können je nach kommunaler Situation sehr schwanken. Kommunen mit einem hohen Altbauanteil können hiervon stärker betroffen sein als Gemeinden mit einem hohen Neubauanteil. Der Landesdurchschnitt kann hier auch mit etwa **4 5 %** des vorhandenen Wohnungsbestandes bis zum Jahr 2010 gerechnet werden. In Meldorf kann abweichend davon ausgegangen werden, dass durch die Stadtsanierung, den relativ hohen Anteil von Wohnungs- bzw. Hauseigentum

und den geringen Umnutzungsdruck von Wohnnutzungen in Geschäftsnutzungen ein um etwa 25 % geringerer Ersatzbedarf vorhanden sein wird.

Bezogen auf Meldorf würde der Ersatzbedarf von **3,75 %** auf den Wohnungsbestand von 3.382 WE in 1995 einen weiteren Bedarf von rund **128 Wohnungen** bedeuten.

Zusammenfassung

Aus den abgeleiteten Prognosedaten und Annahmen ergibt sich für Meldorf aus den 3 Bedarfsgruppen bis zum Jahr 2010 voraussichtlich folgende Wohnraumnachfrage:

1.	Neubedarf	rund	385 WE
2.	Nachholbedarf	rund	169 WE
3.	Ersatzbedarf	rund	128 WE

Bedarf insgesamt **rund 682 WE**

3.6 Wohn- und Gebäudestruktur

Der festgestellte quantitative Wohnraumbedarf hat noch keine Aussagen zur Qualität im Sinne der Wohn- und Gebäudestruktur aufgezeigt. Aus den Erörterungen zu voraussichtlichen Veränderungen der

- Haushaltsstrukturen
- Familienzusammensetzungen
- Altersstrukturen

ergibt sich ein neuer und sehr spezifischer Wohnraumbedarf, den gerade die Stadt Meldorf als zentraler Standort anbieten muß - den die ländlichen Gemeinden nicht anbieten können.

1968 lebten in Meldorf mit dauerndem Aufenthalt 7.227 Personen in 2.570 Wohnungen, (die dem Wohnungsschlüssel des Statistischen Landesamtes einzuordnen waren) davon

- 1.961 = 76 % Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäuser, und
- 605 = 24 % Wohnungen in Mehrfamilienhäuser und anderen Wohnformen,

1987 lebten in Meldorf vergleichbar 6.975 Personen in 3.022 Wohnungen, davon

- 2.333 = 77 % Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäuser, und
- 689 = 23 % Wohnungen in Mehrfamilienhäuser und anderen Wohnformen.

1987 lebten im Kreis Dithmarschen vergleichbar 123.476 Personen in 51.397 Wohnungen, davon

- 36.040 = 70 % Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäuser, und
- 15.357 = 30 % Wohnungen in Mehrfamilienhäuser und anderen Wohnformen.

Der Trend geht in Meldorf - dem allgemeinen Zeitgeist oder den Werbungen der Bausparkassen folgend - weiterhin stärker als im Kreisdurchschnitt in Richtung der Wohnform des freistehenden Ein- und Zweifamilienhauses, obwohl gerade in Bereichen der zunehmenden Bevölkerungsgruppen, die in dieser Wohnform nicht mehr oder noch nicht leben wollen (Senioren, Jugendliche, Alleinstehende, u.a.) eine erhöhte Nachfrage besteht.

Meldorf wird deshalb, **neben** den traditionellen Wohnformen des **Ein- und Zweifamilienhauses**, in der Innenstadt und im innenstadtnahen Bereich auch Raum für andere Wohnformen, wie dem **Geschosswohnungsbau** vorhalten, um allen Bevölkerungsgruppen gerecht zu werden.

4. Wirtschaft

4.1 Erwerbstätigkeit

In Meldorf waren (Volkszählung 1987) von den 7.157 Einwohnerinnen und Einwohnern 2.843 erwerbstätig, das entspricht einer Quote von 39,5 %. Im Vergleich zu den Erhebungszeiträumen von 1970 hat sich die Situation mit 37,6 % verbessert.

Nach der Erhebung Volkszählung 1987 arbeitete die Stadt Meldorf im Vergleich zum Erhebungsjahr 1970 in folgenden Wirtschaftszweigen:

Abbildung 8: Erwerbstätigkeit nach Wirtschaftszweigen in Meldorf

	1970	Anteile in %	1987	Anteile in %
Landwirtschaft	102	3,59	57	2,03
Produzierendes Gewerbe	1.104	38,83	830	29,56
Handel, Verkehr, Nachrichten- Übermittlung	602	21,17	527	18,77
Sonstige Wirtschaftsbereiche	1.035	36,41	1.394	49,64
Summe	2.843	100,00	2.808	100,00
Erwerbsquote	7.566	37,6%	7.104	39,5%

Quelle: Statistisches Landesamt: Stadtergebnisse der Volks- und Berufszählung 1987 und eigene Zusammenstellungen und Berechnungen

Die Daten zeigen deutlich die Besonderheiten in der Erwerbsstruktur in Meldorf:

- Die Anteile der Erwerbstätigen in der **Landwirtschaft** liegen mit 2,03 % weit unter den eigenen Vergleichszahlen aus dem Jahr der Erhebung von 1970 mit schon 3,59 %. Diese Zahlen dokumentieren, daß die Landwirtschaft am gesamtstädtischen Wirtschaftsleben nur noch geringen Einfluß hat.
- Der Anteil am **produzierenden Gewerbe** liegt im Vergleich zu den eigenen Vorjahreszahlen auch deutlich im Abwärtstrend: 29,56 % waren 1987 hier noch tätig, im Jahr 1970 waren es fast 40 % aller Erwerbstätigen. Je 1000 Einwohner sind hier noch 115,97 Personen beschäftigt, der Nahbereichsdurchschnitt liegt bei 112,73, der des Landes bei 119,61 Personen. Damit liegt Meldorf knapp unter dem Landesschnitt, ist aber von der allgemeinen Tendenz gezeichnet.

Erhebliche Gewichtsverlagerungen haben sich im gesamten **Tertiärsektor** ergeben:

- Der Bereich **Handel, Verkehr, Nachrichtenübermittlung** ist weniger davon betroffen und liegt mit 18,77 % leicht unter der Größe der Vorjahre von 21,17 % ohne wesentliche Veränderungen.
- Der Anteil der **übrigen Bereiche**, wie der öffentliche Dienst u.a. Organisationen ohne Erwerbszweck, Kreditinstitute und das Versicherungswesen liegen mit 49,64 % weit über den eigenen Vergleichszahlen der Vorjahre mit 36,44 %.

An diesen Vergleichen wird die gesamtgesellschaftliche Umwandlung der Wirtschaft deutlich, in die Meldorf eingebunden ist: die Wandlung zu einer immer stärker vom Dienstleistungsreich geprägten Gesellschaft.

4.2 Arbeitsstätten

In Meldorf haben sich die Arbeitsstätten im Zeitraum von 1970 bis 1987 deutlich verändert:

Abbildung 9

Veränderungen in den Arbeitsstätten nach Wirtschaftszweigen im Vergleich 1970 und 1987

	1970 Arbeitsstätten	Beschäftigte	1987 Arbeitsstätten	Beschäftigte
Land- und Forstwirtschaft	9	34	2	17
produzierendes Gewerbe mit- Verarbeitendes Gewerbe- Baugewerbe	103	2.065	73	1.167
Handel, Verkehr, Nachrichten- übermittlung	257	1.245	271	1.567
übrige Wirtschaftsbereiche wie- Kreditinstitute- Gebietskörperschaften- Dienstl. v. Unternehmen u. freien Berufen	41	913	60	1.903
Summen	410	4.257	406	4.654

Quelle: Statistisches Landesamt: Stadtergebnisse der Volks- und Berufszählung 1987 und eigene Zusammenstellungen und Berechnungen

Die Anzahl der Betriebe ist nur sehr gering zurückgegangen, von 410 auf 406. Die Beschäftigten in Meldorfer Betrieben haben sich erhöht um fast 10 %, von 4.257 auf 4.654.

Die stärksten Einbrüche gab es im Bereich des **produzierenden Gewerbes** von 29 %, (Mitarbeiterverlust 43 %). Die starke Reduzierung folgt dem in der Struktur der Erwerbstätigkeit festgestellten Landestrend.

Im Bereich **Handel**, Verkehr und Nachrichtenübermittlung mit gab es eine Zunahme der Arbeitsstätten um 5,4 % und einen Mitarbeitergewinn von rund 26 %.

Bei den tertiären "**übrigen Wirtschaftsbereichen**" wie Kreditinstitute, Versicherungen, Gebietskörperschaften, Dienstleistungen von Unternehmen, Freie Berufe, u.a. hat sich die Zahl der Betriebsstätten am deutlichsten erhöht um 46 %. Die Zahl der Mitarbeiter erhöhte sich um 102 % (!) von 913 auf 1.903.

In Meldorf läßt sich also auch bei den Betriebsstätten ganz klar ein Trend erkennen, der das **produzierende Gewerbe** und dessen Mitarbeiter **zurückdrängt** und den gesamten **Tertiärbereich** sowohl in der Anzahl der Betriebe als auch der Mitarbeiter **erweitert** und **stärkt**. Die **Landwirtschaft** hat bei den Betriebsstätten und den Arbeitsplätzen gesamtwirtschaftlich **keine** wesentliche **Bedeutung** mehr.

In der Gegenüberstellung der Erwerbstätigkeit und den Arbeitsstätten wird erkennbar, daß der Zahl von rund 2.850 Erwerbstätigen 4.654 Arbeitsplätze in Meldorf gegenüberstehen. Daraus ergibt sich ein **Pendleranteil**, der seinen Arbeitsplatz in der Region sucht.

Entsprechend den vorgenannten Veränderungen bei den Arbeitsplätzen und der Erwerbstätigkeit ergibt sich bei den Erwerbstätigen ein

Auspendleranteil von	1970	=320	= 11,3 % der Erwerbstätigen
	1987	=841	= 30,0 %

Einpendleranteil von	1970	= 1.866	= 65,6 % der Erwerbstätigen
	1987	= 2.536	= 90,3 %

Von den Erwerbstätigen in Meldorf arbeiten 30 % außerhalb der Stadt, was etwa dem Nahbereichsdurchschnitt von 52,2 % entspricht.

Das Pendlersaldo zwischen Ein- und Auspendler beträgt 1970 +1.546 und im Jahr 1987 **+1.695**. Das ist eine **außerordentlich gute Bilanz**:

Auf die Erwerbstätigenzahl bezogen ergibt sich ein **Überschuß** von ca. **+ 60 Pendlers** / 100 Erwerbstätige.

Der Durchschnitt des Nahbereiches von Meldorf beträgt

+ 4,7 Pendler / 100 Erwerbstätige,

der Landesdurchschnitt liegt bei ca.

- 10 Pendler / 100 Erwerbstätige,

Meldorf hat es besonders in den letzten Jahren verstanden, im Stadtgebiet die Entwicklung von entsprechenden Betrieben und Einrichtungen - besonders im Tertiärbereich (Verwaltungen, Ausbildungsstätten, zentrale Verwaltungen u.a.) - zu forcieren und geeignete Ansiedlungsräume zu schaffen.

Neben den Bewohnern der Stadt, die in den Betrieben und Einrichtungen in Meldorf tätig sind, kommen die Einpendler aus folgenden Wohnorten, Angaben des Landesamtes für Statistik:

Wohnstandort der Einpendler	1970	1987
Heide	92	247
Nindorf	140	150
Epenwoehrden	76	99
Elpersbüttel	107	91

Wichtigste Zielorte der Auspendler sind,

Zielort der Auspendler	1970	1987
Heide	132	328
Brunsbüttel	-	84
Hamburg	8	44
Hemmingstedt	53	36
Nindorf	5	31

4.3 Landwirtschaft

Die Landwirtschaft wurde bereits im Zusammenhang mit dem Wirtschaftsraum insgesamt eingeordnet. Dabei wurde festgestellt, dass die Landwirtschaft selbst keine dominante Funktion mehr einnimmt.

Die Landwirtschaft in den Außenbereichen des Gemeindegebietes ist dennoch so wichtig und prägend, dass sie als Bewirtschafter aller wesentlichen Flächen außerhalb der bebauten Stadt den Raum gestaltet und erhält als wichtiger Bestandteil der Natur- und Kulturlandschaft.

In Meldorf sind nach der agrarstrukturellen Erhebung in Schleswig-Holstein von 1991 (Landesamt für Statistik) 36 Betriebe tätig, die insgesamt 1.013 ha Betriebsflächen bewirtschaften. Hiervon werden als Hauptlandfläche bewirtschaftet

- 704 ha Dauergrünland
- 242 ha Ackerflächen
- 12 ha Hackfrüchte
- 7 ha Futterpflanzen
- 88 ha stillgelegte Flächen
- 7 ha Waldfläche

25 Betriebe leben von der Tierhaltung, davon

- 18 Betriebe mit insgesamt 1.752 Rindern
davon 354 Milchkühe
- 1 Betriebe mit Schweinehaltung.

Wie in allen Regionen des Landes hat sich auch in Meldorf die Situation deutlich verändert. Es konzentriert sich auf wenige Hofstellen mit immer größeren Landflächen und immer weniger Beschäftigten - in der Regel sind es lediglich die mithelfenden Familienangehörigen.

Die Bestandssicherung der Hofstellen im Außenbereich ist planerische Zielsetzung der Stadt Meldorf. Soweit Hoflagen in der Innenstadt bzw. im innenstadtnahen Bereich vorhanden sind, wird deren Wirtschaft über den Bestandsschutz geregelt. Planerische Ziele einer Gebietsausweisung, aus denen in einer verbindlichen Bauleitplanung MD - Gebiete abgeleitet werden, bestehen nicht.

In der Anlage 1 sind in einer verkleinerten Plankarte der Landwirtschaftskammer die landwirtschaftlichen Betriebe in ihren Standorten im Stadtgebiet dargestellt worden.

* siehe Anlage 1

4.4 Forstwirtschaft

Der natürliche Landschaftsraum ist geprägt durch die weiten Marschflächen im westlichen Stadtbereich und die moorigen Bereiche im Nordosten und Südosten des vom Stadtkern besiedelten Geestteiles. Waldflächen, wie sie in anderen Städten und Gemeinden im Übergangsbereich zur Geest und auf der Geest typisch sind (oder waren) sind in Meldorf deshalb nicht zu finden.

Nach den Angaben der agrarstrukturellen Untersuchung von 1991 vom Statistischen Landesamt betragen die Waldflächen in der Stadt ca. 12,5 ha, das sind ca. 0,6 % des gesamten Stadtgebietes mit 2.128 ha. Der Waldanteil im Landesdurchschnitt beträgt etwa 10 %, Meldorf liegt also deutlich darunter.

Zusammenhängende Waldflächen bestehen im wesentlichen in folgenden Bereichen:

- eine Nadelwaldfläche mit geringen Laubbaumanteilen im Bereich des Reitplatzes, südlich der Süderau und östlich der L 138 (Friedrichhöfer Straße),
- eine Feuchtwaldfläche an die Kleingärten nach Südwesten anschließend, zum Talraum Richtung Wolmersdorf, nördlich der K 27, westlich der B 431,
- Waldfläche An den Anlagen, westlich der Meldorfer Mühle,
- Waldfläche östlich der Bahn und südlich der Bundesstraße B 431 .

Die Waldflächen sind (statistisch) 4 landwirtschaftlichen Betrieben zugeordnet und werden von diesen auch bewirtschaftet.

Von einer Forstwirtschaft kann aber im eigentlichen Sinne in Meldorf nicht gesprochen werden. Die Flächen sind klein und wirtschaftlich wegen des Waldtypes (Feuchtwald und ausgewachsener Nadelwald) kaum nutzbar.

Im Rahmen des Landschaftsplanes werden wichtige Vorschläge für eine ökologische Aufwertung bzw. eine naturnahen Bewirtschaftung erarbeitet, die jedoch in den Flächennutzungsplan als Maßnahme keinen Eingang finden können.

Die Stadt legt jedoch im Rahmen ihrer Einflussnahmemöglichkeit Wert auf eine schonende Bewirtschaftung und Ergänzung aller Waldflächen. Neben der ökologischen Bedeutung sind diese Flächen von besonderem Wert für die Naherholung, die Freizeit und den Fremdenverkehr der Stadt.

Auf die Ausarbeitungen und Ergebnisse des Landschaftsplanes wird hier ausdrücklich hingewiesen.

4.5 Fremdenverkehr und Tourismus

Die Stadt Meldorf liegt in landschaftlich hervorragender Lage mit einem unmittelbaren Zugang zur Nordsee und abgesicherten Nutzungsmöglichkeiten dieser Bereiche, die auch mit den überregionalen Konzepten der Landesplanung übereinstimmen und damit auch eine langfristige Perspektive haben.

Die Meldorfer Innenstadt gehört zu den ältesten Siedlungskernen im Lande Schleswig-Holstein und weist - neben der Gesamtheit - eine Vielzahl von interessanten Zielen für Besucher auf.

Dennoch ist die Anzahl der Übernachtungen in der Stadt im Vergleich mit anderen Städten und Gemeinden im Westküstenbereich sehr bescheiden entwickelt. Die Veröffentlichung "Der Fremdenverkehr in den Gemeinden des Landes Schleswig-Holstein" vom Statistischen Landesamt 1996 zeigt hier deutliche Unterschiede auf:

- In Meldorf wurden 1995 nur 65 Betriebe mit 9 und mehr Übernachtungsbetten registriert,
- es wurden 4.607 Gäste und 8.252 Übernachtungen gezählt,
- die Verweildauer betrug im Schnitt nur 1,8 Tage.

Im gleichen Zeitraum wurden in folgenden Nordseeorten gezählt:

- Büsum 1.000.000 Übernachtungen
- Friedrichskoog 97.000

sogar die Stadt Heide zählte 1995 ca. 44.000 Übernachtungen.

Meldorf stellt sich also als ein typischer Ort für den "Tagestouristen" dar, der in anderen Orten wohnt und nur kurzzeitig die Stadt besucht. Dieses ist für die Gastronomie und den Einzelhandel auch schon jetzt von Bedeutung, könnte aber in andere Bereiche ausgebaut werden.

Hier sieht die Stadt noch **Entwicklungsmöglichkeiten**, die sich insbesondere mit der städtebaulichen Struktur der historischen Innenstadt vereinbaren läßt. Meldorf wird zukünftig stärker auch auf den Urlauber abzielen, der hier den gesamten Urlaub verbringt und von hier aus die Umgebung ansteuert und besucht.

Weitere Schwerpunkte bei der zukünftigen Entwicklung des Fremdenverkehrs werden die Bereiche im Natur- und Landschaftsraum im Westen der Stadt unmittelbar am Meldorfer Hafen, der Nordsee und am Speicherkoog sein. Im Regionalplan des Planungsraumes IV ist dieser Bereich als „Fremdenverkehrsentwicklungsraum See“ und im Landesraumordnungsplan 1998 sowohl als „Raum mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft“ als auch als Raum mit besonderer Bedeutung für „Tourismus und Erholung“ dargestellt.

Diese Flächen liegen im Bereich von geschützten Biotopfläche nach § 15a Abs. 1 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) und grenzt unmittelbar an 2 Natura 2000-Gebiete an:

- FFH-Gebiet Nr. 1919-302 „NSG-Kronenloch/Speicherkoog“
- FFH- und Vogelschutzgebiet Nr. 0916-303 „NTP S.-H- Wattenmeer und angrenzender Küstenstreifen“.

Die Stadt beabsichtigt eine **angemessene** touristische Entwicklung in diesen Bereichen zu ermöglichen, die die Potentiale des Natur- und Landschaftsraumes unter Bewahrung des Schutzstatus nutzt.

Zur Zeit läßt die Stadt ein **landschaftsplanerisches Gutachten** erarbeiten. Es soll klären, inwieweit die benannten Schutzgebiete durch Planausweisungen, die eine touristische Entwicklung eröffnen (wie z.B. „Sondergebiet Sportboothafen“) und den darin planungsrechtlich Nutzungsmöglichkeiten beeinträchtigt werden. Hieraus sollen die Grenzen von Nutzungskonzepten abgeleitet werden. Diese sollen dann in eine spätere Ergänzung des Flächennutzungsplanes und eine verbindliche Bauleitplanung einmünden.

4.6 Zusammenfassende Einschätzung

Die Stadt Meldorf ist als **Wirtschaftsraum** ein Bereich, der stark aus und mit den traditionellen Bindungen lebt. Die traditionellen Standortfaktoren, die in geschichtlichen Zeiträumen die Produktivität der Stadt ausmachten, die genutzt oder nicht genutzt wurden, haben sich in verschiedenen Sichtweisen gewandelt. Die Wirtschaft bleibt deshalb ein aktiver Posten kommunaler Stadtentwicklungspolitik. Die 3 Wirtschaftsbereiche werden zusammenfassend wie folgt eingeschätzt:

4.6.1. Die Landwirtschaft

Die **Landwirtschaft** als ursprünglich **primärer Wirtschaftssektor** spielt in Meldorf im Außenbereich als "Bewirtschafter" der Natur- und Kulturlandschaft eine tragende Rolle. Die Einbindung in den europäischen Gesamtmarkt hat längst neue Spielregeln angezeigt, die vor Ort nicht mehr beeinflussbar sind. Wo geholfen werden kann, wird aus Sicht der Stadt geholfen.

Neben den bisherigen traditionellen Bereichen in der Landwirtschaft könnten **weitere Funktionen** diese Arbeitsstätten ergänzen und langfristig in ihrer Existenz absichern. Hierunter fallen mindestens **3 Bereiche**, die sich für die Landwirtschaft entwickeln lassen:

- Aufnahme von Einrichtungen aus dem **Freizeit- und Erholungsbereich** mit Übernachtungsmöglichkeiten für den Wochenend-, Kurz- oder Jahresurlaub von Städtern mit einem Programmangebot, das aus den Besonderheiten der Betriebe und der Lage im Landschaftsraum abgeleitet wird - als Teil eines Fremdenverkehrskonzeptes der Stadt Meldorf,

- Schaffung von **Wohnraum** über den Eigenbedarf hinaus, durch Ausbau nicht mehr genutzter alter Bausubstanz im Bereich des Hofes, ohne damit den Charakter von Splittersiedlungen zu erzeugen oder zu verfestigen,
- Herausnahme von Bodenflächen aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung, die nicht mehr wirtschaftlich genutzt werden können (feuchte und moorige Bereiche u.a.), um unter Umständen **Flächen für Ausgleichsmaßnahmen** von Eingriffen aus anderen Nutzungsbereichen im Sinne des Landesnaturschutzgesetzes vorzuhalten und anbieten zu können.

Durch den **Landschaftsplan** der Stadt Meldorf sind viele grundsätzliche Entscheidungsrichtungen für eine zukunftsorientierte Koexistenz aufgezeigt und in den Flächennutzungsplan übernommen und ausgewiesen worden.

4.6.2 Das produzierende Gewerbe

Für den Bereich des **produzierenden Gewerbes** muß erkannt werden, daß dieses ein Wirtschaftssektor sein wird, der in Meldorf mit Chance auf seinem jetzigen Stand von etwa 25 % der Arbeitsstätten gehalten werden kann - 1970 lag der Anteil der Gewerblichen Arbeitsplätze noch bei fast 50 %. Die Gesamtwirtschaft ist dabei, sich mit rasanter Geschwindigkeit strukturell zulasten dieses Bereiches zu verändern. Ein Sockel wird für Meldorf erhalten bleiben, der auch zukünftig über dem Landesdurchschnitt liegen wird. Die Nachfrage aus dem ländlichen Raum des Nahbereiches wird bleiben - das produzierende Gewerbe ist in diesen Bereichen in den letzten Jahren fast auf Null zurückgegangen.

Die Standortfaktoren, die für den Ausbau eines überregional konkurrenzfähigen produzierenden Gewerbes gegen den allgemeinen Trend notwendig sind, wie günstige Verkehrsanbindung, großflächige Gewerbegebietsflächen ohne wesentliche Produktionsauflagen usw. sind in Meldorf bedingt gegeben. Die Chancen für den Ausbau, den Erhalt und die Entwicklung eines regional orientierten produzierenden Gewerbes sind in Anbetracht der umgebenden Standorte im Nahbereich und bei den kleineren Zentralorten günstig. Die Stadt Meldorf wird durch entsprechende Ausweisungen von geeigneten gewerblichen Bauflächen hierauf reagieren.

4.6.3 Handel und Dienstleistungen

Der Tertiärsektor mit "**Handel und Verkehr**" und den "**übrigen Wirtschaftsbereichen**" mit allen privaten und öffentlichen Dienstleistungen wird sich auch weiter in Meldorf auf diesem hohen Stand halten. Der Anteil der Arbeitsplätze ist in diesem Bereich zusammen von 50,6 % (1970) auf 74,6 % (1987) gestiegen.

Ob sich dieser Anteil noch weiter entwickelt - dann zulasten der gewerblich-produzierenden

Wirtschaft -, kann zur Zeit nicht übersehen werden. Die neueren Zahlen von 1995 oder 97 wären hierzu sehr interessant, leider jedoch nicht verfügbar.

Meldorf wird aber gerade diesen Wirtschaftsbereich mit besonderer Aufmerksamkeit verfolgen und Unternehmen Raum für **Ansiedlung** und **Existenzgründung** bieten.

Der Bereich der "**Unternehmerischen Dienstleistungen**" könnte sich in Meldorf als Standort für neue Arbeitsstätten entwickeln. Zukünftig wird es sehr interessant sein, völlig immissionsfreie Arbeitsstätten der neuen Technologie im Elektronik- und Dateninformationsbereich für den Standort Meldorf zu gewinnen. Diese können zukunftsweisend sein, denn gerade diese (fast) standortunabhängigen Arbeitsstätten lassen sich konfliktfrei in die vorhandenen Strukturen der Stadt einbinden und zu idealen Standortbedingungen entwickeln. Vorstellbar sind Kombinationen von "sauberem Gewerbe" im mittelständischem Bereich und Wohnen in landschaftlich reizvoller Lage mit verkehrsgünstigen Anbindungen an die ausgebauten Verkehrsbeziehungen zu den überregionalen Zentren.

In diesem Zusammenhang müssen insbesondere auch die Impulse erkannt und aufgenommen werden, die von den Hochschul- und Bildungseinrichtungen in Meldorf und im regionalen Bereich ausgehen.

Im Arbeitsforum "Region Schleswig-Holsteinische Unterelbe" wurde im Oktober 1995 unter Beteiligung der Kreise und Städte in einem Workshop die Perspektiven der Landkreise Pinneberg, Steinburg und Dithmarschen untersucht. Aus den im Bereich Itzehoe angesiedelten Projekten des Fraunhofer-Instituts für Siliziumtechnologie ISiT und dem Innovationszentrum für Technologieförderung IZET werden Anstöße für die gesamte Wirtschaftsregion bis nach Dithmarschen hinein erwartet.

Wenn diese Ansätze von den regionalen Einrichtungen wie "Fachhochschule Westküste" in Heide, "Forschungs- und Technologiezentrum Büsum" und das "Zentrum für angewandte Technologie" im Anschluß an die Technikerschule in Meldorf aufgenommen werden, könnten gerade im Bereich **Meldorf** sich hieraus für den Bereich der "**Zukunftstechnologie**" vielfältige Ansätze der Arbeitsstätten- und Arbeitsplatzgestaltung in der Stadt entwickeln.

Zu den übrigen Wirtschaftsbereichen gehört auch der Ausbau eines noch entwicklungsfähigen **Fremdenverkehrswesens**. Meldorf hat hervorragenden Standortbedingungen durch den gesamten Bereich des Speicherkooges im Westen des Stadtgebietes bis an die Nordsee. Die Stadt verfügt aber auch über einen ausgeprägten Landschaftsraum im Nordosten mit den Natur- und Landschaftsschutzgebieten im Bereich des Fuhllensees. Ein vorsichtig ausgebautes Wegenetz für Spaziergänger und Radfahrer bis mit entsprechendem Abstand in den Nahbereich geführt, könnten hier Naturerlebnisräume von einzigartiger Qualität entstehen lassen. Diese Bedingungen werden als **Kapital** erkannt und zukünftig möglichst im Verbund mit den Nahbereichsgemeinden stärker entwickelt. Hinzu kommen müssen kommunale und private

Initiativen um, neben den Tagestouristen, auch Gäste für die gesamte Urlaubszeit an die Stadt binden zu können.

Der Fremdenverkehr muß neben der Ansiedlung zukunftsorientierter und umweltverträglicher Technologie ein wichtiges Standbein der Wirtschaft in Meldorf werden.

5. Siedlungsentwicklung

5.1 Zielsetzung der weiteren Siedlungsentwicklung

Die Stadt legt auf die Erhaltung und Entwicklung der Besonderheiten der unterschiedlichen Siedlungsbereiche Wert, die sich grob gliedern lassen in

- den **historische Siedlungskern** der **sehr dicht** bebauten **Innenstadt** die dreiecksförmig auf der Geestinsel um den **Dom** mit dem **Norder-** und **Südermarkt** liegt, umgeben von den Altstadtquartieren der **Süderstraße**, der **Norderstraße** und im Osten der **Roggenstraße / Zingelstraße** und dem **Klosterbereich**, im Westen begrenzt durch die heutige B 5, die als Marnier Straße von Süden kommt, als Jungfernstieg den Innenstadtkern tangiert und als Heider Straße nach Norden die Stadt verläßt, mit wichtigen der Versorgungseinrichtungen und Teilen der öffentlichen Infrastruktur (Verwaltung, Banken) und mit wichtigen Gemeinbedarfseinrichtungen in der zentralen Stadtlage (Bücherei, VHS, Familienbildungsstätte, Musikschule, Ditmarsia und Dithmarschenhalle als Veranstaltungszentren u.a.),
- den **südlichen Innenstadtbereich** mit der Wohnbebauung westlich und östlich der Friedrichhöfer Straße mit der **Südermühle** im Zentrum, die sich in historischen Zeiten "außerhalb" der Stadt befand, mit einer Baustruktur, die sich im südlichen Anschluß an die Kernstadt ab Friedrichstraße insbesondere im 19. Jh. entwickelt hat und einen sehr eigenständigen Charakter "unterhalb" der historischen Altstadt bis heute bewahren konnte, im südlichen Bereich dieses Innenstadtteiles befinden sich die wichtigen Berufs- und Berufsfachschulen mit überregionalem Einzugsbereich, im Osten schließen sich bis zur Bundesbahnstrecke gewerblich genutzte Bereiche mit eigenen Entwicklungsräumen an,
- den **nördlichen Innenstadtbereich** mit der Wohnbebauung an der Norderstraße und beidseits der Heider Straße mit der **Nordermühle** in der Mühlenstraße, im nordöstlichen Bereich dieses Innenstadtteiles befinden sich die wichtigen Schul-, Sport und Freizeiteinrichtungen mit Schwimmbad, nordöstlich hiervon die Wohnbereiche oberhalb und unterhalb der Südermühle, die hier an der Innenstadt vorbeifließt,
- den **östlichen Stadtbereich** östlich der Bahnstrecke in Richtung Nindorf mit großflächigen Wohnbereichen beidseits der Oesterstraße,
- den **westlichen Stadtbereich** westlich der B 5 mit den neueren Wohnbauflächen zwischen Hafenchaussee im Norden und Südermühle im Süden.

Die wesentlichen Planungsziele für die Siedlungsentwicklung der Stadt sind:

- der **Erhalt** des **historischen Innenstadtbereiches** um den Dom und die Entwicklung als Standort eines Raumes mit einer lebendigen Mischung aus

- Wohnen in einer der Innenstadt angemessenen Verdichtung mit unterschiedlichen Wohnformen,
 - allen wesentlichen Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf, soweit diese sich mit den Maßstäben der Innenstadt vereinbaren lassen,
 - allen wesentlichen Einrichtungen der öffentlichen und privaten Infrastruktur
- die Entwicklung der **innenstadtnahen Stadtrandbereiche im Norden und Süden** zu **Wohnstandorten** eigener Qualität, die sich von denen der verdichteten Innenstadt unterscheiden, mit einer maßvoll nachgehaltenen lokalen Infrastruktur, die die Innenstadt mit den vorhandenen Einrichtungen nicht entkräftet, und die Entwicklung der **übergeordneten Infrastrukturbereiche** der Schul- und Sportzentren im Norden und der Erwachsenenbildung im Süden,
- die strukturelle und räumliche “Abrundung” der **östlichen Stadtbereiche** in geringem Umfang, soweit der Bestand und die bereits enge Nachbarschaft (auch zu Nindorf) dieses zulassen,
- die Entwicklung von **Wohnbauflächen** im Westen, Südwesten und Norden der Innenstadtbereiche in Ergänzung der städtebaulichen “Großfigur” des Meldorfer Stadtgebietes - die voraussichtlich einzigen Entwicklungsräume von neuen Wohnbauflächen in den Stadtgrenzen Meldorfs, die mit den jetzt bekannten Rahmenbedingungen absehbar realisierbar erscheinen.
- die **Abrundung und räumliche Entwicklung vorhandener Gewerbebereiche** für den traditionellen Klein- und Mittelstand, soweit diese im Innenstadtbereich nicht verträglich sind,
- die Schaffung von **neuen Standorten** für eine **gewerbliche Nutzung von besonderer Qualität** für Arbeitsstätten mit besonderen Ansprüchen und Ausrichtungen, z.B. Innovationstechnologie, Datentechnik, Mikromechanik u.a..

5.1.1 Wohnbauflächen

Im Rahmen der o.g. Zielsetzung zur baulichen Entwicklung ist die Stadt bemüht, für den Eigenbedarf der Bevölkerung und für die zu erwartenden wanderungsbedingten Zuwächse ein angemessenes Angebot an Siedlungsflächen vorzuhalten.

Eine Bestandserhaltung - also Sicherung, Instandsetzung und qualitative Verbesserung der vorhandenen Wohnbausubstanz - wird auch zukünftig ein wichtiger Teil der Stadtentwicklung sein müssen. Durch mögliche Verdichtung und bauliche Abrundungen in den vorhandenen Siedlungsräumen sowie die Nutzung vorhandener Baulücken, erfolgt die Inanspruchnahme von bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen unter Berücksichtigung und Abwägung aller Belange in (v)erträglichem Umfang. Zur Deckung des zukünftigen Bedarfs sind jedoch weitere Flächen auch im Außenbereich erforderlich.

Bei der Ermittlung dieses zusätzlichen Maßes an Baulandflächen wurde von verschiedenen Voraussetzungen und Annahmen ausgegangen, die aus folgenden allgemeinen demographisch abgesicherten Tendenzen abgeleitet und für die Stadt Meldorf in Teilbereichen spezifiziert worden sind:

- die Einwohnerentwicklung wird sich zugunsten Meldorfs verbessern,
- für Meldorf wird eine differenzierte Zuwanderung und Nachfrage erwartet und gefördert:
 - Familien mittleren Alters mit Kindern, bevorzugt die traditionell genutzte Wohnform des Einfamilienhauses,
 - jungen und älteren Kleinfamilien und Einzelpersonen, auf der Suche nach kleineren Wohnungen im Mietwohnungsbau oder im Eigentum,
- die Haushaltsstruktur wird sich deutlich verändern zugunsten kleinerer Haushaltsgrößen, die durchschnittliche Belegungsdichte nimmt ab,
- die deutlichere Familienentflechtung stärkt den Bedarf an eigenständigen Wohneinheiten,
- aus den Forderungen des Natur- und Umweltschutzes wird der Bedarf an Ausgleichsflächen - und diese möglichst auch innerhalb des Plangebietes oder im Nahbereich zu realisieren - immer klarer und schlägt sich in dem Flächenanspruch des gesamten Siedlungsraumes nieder.

Für die Stadt Meldorf ist hieraus entwickelt worden:

Aus der vermuteten Einwohnerentwicklung und der abnehmenden Dichte der Einwohner je Wohneinheit (Kapitel 3.4 Bevölkerungsentwicklung - Tendenzen) kann eine Prognose für den voraussichtlichen Wohnungsbedarf abgeleitet werden.

Für die Stadt Meldorf wurde bis 2010 ein Zuwachs von etwa **682 WE = Haushalten** geschätzt. Hierbei berücksichtigt sind

-	die Veränderungen in der Haushaltsstruktur =	2,10 EW / Haushalt
-	Neubedarf	rund 385 WE
-	Nachholbedarf	rund 169 WE
-	Ersatzbedarf	rund 128 WE
	Bedarf insgesamt	rund 682 WE

Um aus den Haushaltszahlen auf den Bedarf an Neubauf Flächen zu schließen, muß eingeschätzt werden,

- wie dicht auf den Flächen gebaut wird,
- ob Ausgleichsflächen für den Natur- und Landschaftsschutz im Baugebiet selbst stattfinden können und sollen,
- wie groß die Grundstücksflächen sein können,

- wie hoch der Erschließungsaufwand (Verkehrsflächen, verkehrsberuhigte Zonen, Spielplätze, Ruhezonen u.a.) sein soll.

In Abstimmung mit dem **Landschaftsplan** wurden verschiedene Standorte untersucht, die aus der fachlichen Sicht sinnvoll sind. Nicht alle erscheinen städtebaulich gleichermaßen verträglich und sind in absehbaren Zeiträumen wegen der Fragen des Grundbesitzes umsetzbar.

Im Rahmen der **städtebaulich** sinnvollen **Entwicklungsmöglichkeiten** wurden **Bereiche** in die vorbereitende Bauleitplanung übernommen, die für den absehbaren Zeitraum ein angemessenes Angebot an Bauflächen schaffen. Hierbei wurden insbesondere auch die räumlichen und funktionalen Bedingungen aus den **Standorten** und den **Wirtschaftsschwerpunkten** der im Gemeindegebiet der Stadt Meldorf noch aktiven **landwirtschaftlichen Betriebe** einbezogen.

In der vorbereitenden Bauleitplanung des Flächennutzungsplanes wurde die Frage der grundsätzlichen Standorte in Bezug auf mögliche Störungen durch **Immissionen** von Nachbarnutzungen wie

- gewerbliche Bauflächen
- Sportanlagen
- übergeordnete Verkehrsstrassen

aufgenommen. Im Einzelfall sind jedoch auf dieser Ebene keine endgültige Entscheidung zur Abgrenzung der Bauflächen untereinander und zu Flächen mit Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne BImSchG getroffen worden. Im Plan sind die Bereiche gekennzeichnet, in denen Nutzungseinschränkungen erwartet werden, deren genauer Umfang in den nachgeordneten **verbindlichen Bauleitplanverfahren** zu regeln sind.

In diesen verbindlichen Bauleitplanungen sind u. a. weiter zu konkretisieren:

- die Fragen der Erschließung,
- die Einbindung ins öffentliche Verkehrssystem,
- die qualitative und quantitative Einbindung in das öffentliche und private Netz von Infrastruktureinrichtungen,
- die Abstimmung mit den benachbarten Nutzungen im Detail,
- Regelung des Ausgleichs der Eingriffe in den Natur- und Landschaftsraum, Lage gleichwertiger Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen,
- und andere öffentliche und private Belange mehr.

Zum sparsamen Umgang mit dem knapper werdenden Grund und Boden beabsichtigt die Stadt in verschiedenen Bereichen der Stadt dem **verdichteten Wohnen** den **Vorrang** zu geben. Hierzu werden in folgende Bereiche vorgesehen:

- die gesamte **historische Innenstadt** durch Nachverdichtungen im Rahmen der städtebaulich vertretbaren Möglichkeiten durch
 - Baulückenschließung
 - möglichst Geschosßwohnungsbau oder vergleichbare Formen von „Stadthäusern“

- Ausbau von nicht genutzten Räumen im Dachgeschoß, im Nebenraumbereich, u.s.w. Geregelt über verbindliche Bauleitplanungen oder durch Bauberatungen bei der Einfügung in die Nachbarschaft nach § 34 BauGB,
- Plangebiete in der Umgebung bereits vorhandener **verdichteter Nachbarschaft** (z. B. östliche Innenstadt - nördlich Friedhof, südlich Weidendammweg)
- **Dichte- und Höhenabstufungen** innerhalb neuer Plangebiete im Übergang von vorhandener Bebauungen zur Bebauung in Richtung der freien Landschaftsräume (z.B. Bebauungsplan Nr. 49 und 51).

Zur **Absicherung** dieser Planungsziele wird die Stadt im Regelfall die Planungshoheit ausnutzen und auch bei der Planung selbst in der Regel die Verfahren nicht an Investoren „abgeben“. Das Instrument der Vorhaben- und Erschließungspläne wird in diesem Zusammenhang sehr kritisch gegenüber dem herkömmlichen B-Planverfahren zu prüfen sein.

Die Stadt Meldorf hat wegen der Besonderheiten ihrer Lage im Landschaftsraum nur begrenzte Entwicklungsmöglichkeiten. Der Bereich der großräumig umgebenden Marsch und der anmoorigen Bereiche reduzieren die sinnvollen und naturräumlich zulässigen Möglichkeiten. Aus diesem Grund wird die Stadt neben der Ausweisung von geeigneten Wohnbauflächen im Siedlungsraum der Stadt selbst Kontakt zu den Nachbargemeinden - insbesondere im Osten zu Nindorf und Wolmersdorf - aufnehmen, um die Funktionen der Stadt als Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums auch in Richtung einer angemessenen Wohnbauentwicklung aufrecht zu erhalten. Der Landesraumordnungsplan 1998 weist in Ziffer 3.2 „Entwicklungen der Regionen und interkommunale Zusammenarbeit“ auf die Möglichkeiten einer abgestimmten Planung von Städten und Gemeinden bei der Lösung gemeinsamer Probleme, die von einer Kommune alleine nicht zu bewältigen sind.

Die innerhalb des Stadtgebietes ausgewiesenen Wohnbauflächen sind in Abstimmung mit dem Landschaftsplan entwickelt worden und im Plan dargestellt. In 3 Bereichen sieht die Stadt in **Abweichung** von den fachlichen Zielen des **Landschaftsplanes** die Notwendigkeit, einer langfristigen baulich-räumlichen Stadtentwicklung den Vorrang zu geben:

1. **Die Wohnbaufläche nördlich der Südermiele - im Landschaftsplan Maßnahmenfläche**

Die im Landschaftsplan im Norden des engeren Siedlungsraumes (nördlich des Wohnbaugebietes „Im Winkel“) dargestellten Eignungsbereiche von Flächen für Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Landschaft und Boden erfassen neben einem engeren Bereich von (geschützten) Altarmen der Südermiele auch großräumige Zonen einer möglichen zukünftigen naturräumlichen Wandlung des jetzt landwirtschaftlich genutzten Grünlandbereiches. Hiervon abweichend beschränken sich die Maßnahmenflächen in den Ausweisungen des Flächennutzungsplanes auf die Altarme mit entsprechendem Pufferraum von ca. 50 m. Der (mögliche) bauliche Entwicklungsbereich nach Norden wird im Plan weiterhin als landwirtschaftliche Nutzfläche ohne

jegliche Einschränkungen ausgewiesen. Da dieser Bereich zu den wenigen Flächen im Stadtgebiet gehört, der überhaupt noch eine langfristige Entwicklungsmöglichkeit darstellt, muß die Stadt sich diese Option offenhalten. Dieser Bereich gehört zu den zentrumsnahen Flächen, die mit öffentlichen und privaten Infrastruktureinrichtungen (Schulen, Kindergärten, Spiel- und Sporteinrichtungen, Nahversorgung) sehr gut abgedeckt ist. Die Entscheidung, ob und wann eine tatsächliche Ausweisung als Baufläche erfolgt, kann zur Zeit nicht abgesehen werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung werden die unvermeidbaren Eingriffe in den Natur- und Landschaftsraum erfaßt und ausgeglichen.

2. Wohnbaufläche nördlich der Süderau, westlich der L 138 - im Landschaftsplan Maßnahmenfläche

Im Landschaftsplan ist innerhalb des grundsätzlich als Wohnbaufläche geeigneten Bereiches ein Altarm der Süderau festgestellt worden. Der naturräumliche Wert dieses Bereiches wird auch durch den Flächennutzungsplan erkannt. Die Fläche ist jedoch räumlich begrenzt, relativ ungenau örtlich bestimmbar und in der Verinselung an das ausgebaute Verbandsgewässer „Süderau“ ökologisch nicht sehr wirksam angebunden. Aus diesem Grund wird dieser Bereich als Wohnbaufläche überplant. Es wird davon ausgegangen, daß die benannten Flächen innerhalb der weiteren verbindlichen Bauleitplanung durch den Grünordnungsplan genau erfaßt, soweit geeignet übernommen und in das Konzept einbezogen werden. Die unvermeidbaren Eingriffe in den Natur- und Landschaftsraum werden in diesem Zusammenhang ausgeglichen.

3. Wohnbaufläche nördlich des Hemmweges, südlich der „Alten Aue“ - im Landschaftsplan Maßnahmenfläche

Im Landschaftsplan ist nord-westlich an den als Wohnbaufläche geeigneten Bereiches ein Altarm der „Alten Aue“ festgestellt worden. Der naturräumliche Wert auch dieses Bereiches wird auch durch den Flächennutzungsplan erkannt. Der Altarm wird jedoch in wesentlichen Teilen seines innerörtlichen Verlaufes - auch im Bereich des ersten Mäanders - vom bestehenden Siedlungsrand der Wohnbauflächen nördlich des Hemmweges „berührt“. Die Planabweichung besteht in der gradlinigen Übernahme der bestehenden Bauflucht der Wohnbauflächen südlich des Hemmweges nach Norden bis an den Altarm heran. Diese Abweichung wird als geringfügig angesehen. Es wird davon ausgegangen, daß die benannten Flächen innerhalb der weiteren verbindlichen Bauleitplanung durch den Grünordnungsplan genau erfaßt, soweit geeignet übernommen und in das Konzept einbezogen werden. Die unvermeidbaren Eingriffe in den Natur- und Landschaftsraum werden in diesem Zusammenhang ausgeglichen.

Nachfolgende Tabelle stellt in Kurzfassung eine Übersicht der überplanten Bereiche dar, mit Hinweisen

- zum Standort,
- zur städtebaulich gewünschten Bauform,

- zur Gebietsgröße und Nutzungsdicht und den voraussichtlich realisierbaren Wohneinheiten

Nr.	Standort	Bebauungsform	Gebietsgröße in ha	Wohndichte WE / ha	realisierbare Wohneinheiten (gerundet)
1	Nachverdichtung = verschiedene Standorte im Innenstadtbereich	verdichtetes Wohnen - maßstäblicher Geschößwohnungsbau, Stadthäuser	-	25 - 30	180
2	westlicher Innenstadtrand, Ergänzung Wohnbauflächen im sog. Hemmgebiet nach Westen	offeneres Wohnen - Einzelhäuser - Doppelhäuser - Reihenhäuser - Wohngruppen	7,2	14	100
3	südwestlicher Innenstadtrand, östlich der B 5, an der Süderau	offeneres Wohnen - Einzelhäuser - Doppelhäuser - Reihenhäuser - Wohngruppen	11,7	14	165
4	nördlicher Innenstadtrand, nördlich der Südermiele, östlich des Kleingartengeländes und der Sportanlagen	offeneres Wohnen - Einzelhäuser - Doppelhäuser - Reihenhäuser - Wohngruppen	7,2	14	100
5	nördlicher Innenstadtrand, nördlich der Südermiele, östlich des Planbereiches 4, nördlich Wohngebiet Im Winkel	offeneres Wohnen - Einzelhäuser - Doppelhäuser - Reihenhäuser - Wohngruppen	4,5	14	60
6	östliche Innenstadt nördlich Friedhof südlich der Bebauung Weidendammweg	verdichtetes Wohnen - Doppelhäuser - Reihenhäuser - Wohngruppen	3,5	20	70
	Gesamtsumme Innenstadt		34,1		675

* siehe Anlage 2

Die hier beschriebenen Standorte mit den Hinweisen auf die gewünschte Wohndichte und die daraus resultierenden voraussichtlichen Wohneinheiten sollen nur als Anhalt einer möglichen Entwicklung bewertet werden. Das Ergebnis von **675 WE** liegt etwa im Bereich des ermittelten Bedarfs von **682 WE**.

5.1.2 Mischbauflächen

Wenn mit den Wohnbauflächen im wesentlichen die zukünftige Sicherstellung mit Wohnraum abgedeckt werden soll, so ist mit den **Mischbauflächen** im wesentlichen die **Bestandssicherung und -entwicklung** beschrieben:

- alle Flächen der zentralen historischen Innenstadt mit den südliche und nördlichen Erweiterungen,
- alle Flächen an den Hauptstraßen wie B 5 (Märner Straße, Jungfernstieg, Heider Straße), B 431 (Oesterstraße) und L 153 (Hafenchaussee).

5.1.3 gewerbliche Bauflächen

Im Kapitel über die Perspektiven der Wirtschaft in Meldorf wurden schon zu den einzelnen Wirtschaftsbereichen und deren Zukunftsaussichten Erläuterungen dargestellt. Hieraus leiten sich für die zukünftigen Standorte der gewerblichen Wirtschaft qualitative und quantitative Angaben ab, die ihren Ausdruck in den Planausweisungen finden.

Die herkömmlichen Bereiche des "**produzierenden Gewerbes**" und Teile des "**Handels**" sind durch ihre Produktionsbedingungen oder ihre Größe mit Innenstadtstandorten nicht vereinbar. In der Regel sind diese deshalb auch in den vorhandenen Gewerbebauflächen untergebracht.

Der Bedarf nach Gebietserweiterungen ist für den Bereich "produzierendes Gewerbe" aus der Gesamtperspektive relativ gering. Der Bestand mit einer kleinräumigen Erweiterung deckt den Bedarf vorhandener Betriebe nach Verbesserungen der Produktionsbedingungen in Gemengelage ab. Neuansiedlungen sind nur in geringem Umfang hier zu erwarten.

Für den Bereich "Handel" bestehen größere Ansprüche an Gebietsausweisungen, um die zentralörtliche Versorgungsfunktion aus dem Nahbereich abzudecken. Hierbei wird jedoch grundsätzlich darauf geachtet, daß die vorhandene und funktionierende Mischung bezüglich der **Versorgungseinrichtungen im Innenstadtbereich** erhalten bleibt und nicht durch kostengünstigere Standorte am Stadtrand in Gewerbegebieten unterwandert wird. Bei der Ausweisung von Gewerbegebieten wird die Stadt zukünftig weiterhin über die verbindliche Bauleitplanung im Rahmen ihrer Möglichkeiten hierin lenkend eingreifen.

Der Bereich "**übrige Dienstleistungen**" im herkömmlichen Sinne (Kreditinstitute, Versicherungswesen, Freie Berufe, öffentliche und private Dienstleistungen u.a.) kann in der Regel an seinen Standorten entwickelt oder problemlos in Mischbauflächen bzw. Gemeinbedarfsflächen untergebracht werden. Aus diesem Bereich entwickeln sich zumindest kaum potentiellen Nachfrager nach "herkömmlichen" Gewerbebauflächen.

Der gesamte Bereich der "sauberen Zukunftstechnologie" (Elektronik, Datentechnik, Mikromechanik u.a.) und hochkarätige "unternehmerische Dienstleistungen" können in den her-

kömmlichen Gewerbegebieten in Nachbarschaft zu "produzierendem Gewerbe" oder "großflächigen Handelsbetrieben" untergebracht werden, wenn auch das Bild, was sich mit neuer Technologie gemeinhin verbindet, ein anderes ist. Besonders mit diesen Betrieben könnten problemlos Mischgebietslagen in guter Kombination mit Wohnen entwickelt werden. Die innerhalb des Stadtgebietes ausgewiesenen **gewerblichen Bauflächen** sind in Abstimmung mit dem Landschaftsplan entwickelt worden und im Plan dargestellt. In 3 Bereichen sieht die Stadt in **Abweichung** von den fachlichen Zielen des **Landschaftsplanes** die Notwendigkeit, einer langfristigen baulich-räumlichen Stadtentwicklung den Vorrang zu geben:

1. **Die gewerbliche Baufläche ehemaliger Meldorfer Hafen / am Deich südlich der G 80 - im Landschaftsplan gewerbliche Baufläche**

Im Landschaftsplan sind in der Untersuchung zur grundsätzlichen Eignung von Flächen zur Bebauung im Bereich des ehemaligen Meldorfer Hafens am Deich südlich der G 80 sehr großräumige Flächen dargestellt worden. Dieser Flächenbedarf wird an diesem Standort von der Stadt Meldorf abweichend zum Landschaftsplan deutlich geringer eingeschätzt. Aus diesem Grund wird hier keine großräumige Flächenausweisung vorgenommen sondern eine Ausweisung als Fläche für die Landwirtschaft.

2. **Die gewerbliche Baufläche östlich der Bahntrasse, südöstlich der K 27 - im Landschaftsplan Maßnahmenfläche**

Im Landschaftsplan ist östlich von dem als gewerbliche Baufläche geeigneten Bereiches ein Graben festgestellt worden, der den Talraum in Richtung Wolmersdorf in die Süde-
rau entwässert. Der naturräumliche Wert auch dieses Bereiches wird auch durch den Flächennutzungsplan erkannt. Die Planabweichung besteht in einer nicht gradlinigen Übernahme der Flucht der gewerblichen Bauflächen, sondern einer Anlehnung an den Grabenverlauf mit einem durchschnittlichen Pufferraum von etwa 50 m. Diese Abweichung wird als geringfügig angesehen. Es wird davon ausgegangen, daß die benannten Flächen innerhalb der weiteren verbindlichen Bauleitplanung durch den Grünordnungsplan genau erfaßt, soweit geeignet übernommen und in das Konzept einbezogen werden. Die unvermeidbaren Eingriffe in den Natur- und Landschaftsraum werden in diesem Zusammenhang ausgeglichen

3. **Die gewerbliche Baufläche südlich der Miele, südöstlich der Umgehungsstraße G 80, westlich des Mitteldeiches - im Landschaftsplan Maßnahmenfläche**

Im Landschaftsplan ist östlich von der als gewerbliche Baufläche geeigneten Bereiches ein Graben festgestellt worden. Der naturräumliche Wert auch dieses Bereiches wird auch durch den Flächennutzungsplan erkannt. Die Planabweichung besteht in einer nicht gradlinigen Übernahme der Flucht der gewerblichen Bauflächen, sondern einer Anlehnung an den Grabenverlauf mit einem durchschnittlichen Pufferraum von etwa 25 bis 30 m. Diese Abweichung wird als geringfügig angesehen. Es wird davon ausgegangen, dass die benannten Flächen innerhalb der weiteren verbindlichen Bauleitplanung

durch den Grünordnungsplan genau erfasst, soweit geeignet übernommen und in das Konzept einbezogen werden. Die unvermeidbaren Eingriffe in den Natur- und Landschaftsraum werden in diesem Zusammenhang ausgeglichen

Gewerbliche Bauflächen werden im Plan in folgenden Bereiche ausgewiesen, die in der nachfolgenden Tabelle differenziert sind nach:

- **vorhandene Gebiete** mit Standort,
- Gebietsgröße,
- Auslastung zum derzeitigen Zeitpunkt (1997),
- daraus resultierende Flächenreserven im Bestand,

- **neue Flächenausweisungen.**
-

Folgeseite Tabelle „gewerbliche Bauflächen“

Flächenermittlungen zu den gewerblichen Bauflächen

Gebiet	Fläche ha	Auslastung zum aktuellen Zeitpunkt	Flächenaus- nutzung ha	Reserve in %	Reserve ha
--------	--------------	--	---------------------------	-----------------	------------

A. vorhandene Plangebiete						
1	Fläche nördlich B 5	4,10	100%	4,10	0%	0,00
2	Fläche südlich B 5 Evers-Druck u.a.	4,70	100%	4,70	0%	0,00
3	Fläche nord-westlich Bahnübergang	5,30	80%	4,24	20%	1,06
4	Fläche nord-östlich Bahnübergang	4,70	80%	3,76	20%	0,94
5	Fläche süd-westlich Bahnübergang	9,60	100%	9,60	0%	0,00
6	Fläche süd-östlich Bahnübergang	7,90	100%	7,90	0%	0,00
7	Fläche süd-westlich neuer K 27	10,20	37%	3,77	63%	6,43
8	Fläche östlich der K 27	5,30	100%	5,30	0%	0,00
9	Fläche südlich Grenzweg und west- lich Wolmersdorfer Straße	3,60	65%	2,34	35%	1,26
Bereich alter Meldorfer Hafen						
10	Flächen am Meldorfer Hafen nördlich der Miele	12,20	100%	12,20	0%	0,00
11	Flächen am Meldorfer Hafen an der Schleuse der Miele	1,40	100%	1,40	0%	0,00
12	Flächen am Meldorfer Hafen südlich der Miele	4,70	0%	0,00	100%	4,70
13	Flächen am Meldorfer Hafen südlich der G 80	4,70	0%	0,00	100%	4,70

Summe vorhandener Plangebiets- ausweisungen	78,40		59,31		19,09
--	--------------	--	--------------	--	--------------

B. neue Plangebiete						
14	Fläche östlich der K 27	1,10	0%	0,00	100%	1,10
15	Fläche süd-östlich der K 27	14,10	0%	0,00	100%	14,10
16	Fläche an der L 138 / neue K 27	4,50	0%	0,00	100%	4,50

Summe neuer Plangebietsauswei- sungen	19,70		0,00		19,70
--	--------------	--	-------------	--	--------------

Summe aller Planausweisungen	98,10				
-------------------------------------	--------------	--	--	--	--

5.1.4 Sonderbauflächen

In Sonderbauflächen sind alle baulichen Nutzungen unterzubringen, die entsprechend ihre Art sich mit anderen Nutzungen nicht vereinbaren lassen. Wegen dieser besonderen Unvereinbarkeit macht die Stadt Meldorf von der Möglichkeit nach § 5 BauGB Gebrauch, die Flächen nicht nur nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung (**Sonderbauflächen**), sondern auch nach der besonderen Art der baulichen Nutzung (**Sondergebiete**) auszuweisen. Hierdurch soll verhindert werden, daß sich in diesen Flächen keine allgemeinen, mit anderen Nutzungen unverträgliche bauliche Nutzungen hier ansiedeln, sondern nur die speziell für diesen Standort abgestimmten Einrichtungen.

1. Sondergebiete Sportboothafen und Bauhof

Im Bereich des Speicherkooges wird unmittelbar östlich des Nordseedeiches und südlich der Hafensfläche **2 Sondergebiete (SO)** ausgewiesen, mit der Nutzungsspezifik:

- „**Bauhof**“ für den Betriebsbereich des Amtes für Ländliche Räume unmittelbar östlich des Landesschutzdeiches und südwestlich des Hafens. Die Bauhoffläche ist in wesentlichen Teilen durch Bebauung und intensive Freiflächennutzung (Lager von Tonnen u.a.) belegt, eine Erweiterung ist hier nur innerhalb des Bestandes möglich.
- „**Sportboothafen**“ der an den Bauhof östlich angrenzende Bereich des schon jetzt als Hafengelände genutzten Fläche, bis an die im Landschaftsplan dargestellte Maßnahmenfläche für die Entwicklung von Natur und Landschaft.

Im Sportboothafengebiet ist der westliche Hälfte des Planbereiches in wesentlichen Teilen durch zwei Hallen mit 2 vorgelagerten Bootsanlegern bebaut. In dem Sondergebiet - Sportboothafen - soll weiter die Möglichkeit bestehen, die Einrichtung einer Wohnunterkunft für Schutzgebietsbetreuer (Naturschutzgebiet Wattenmeer) zu schaffen.

** Die im bisherigen Planverfahren als östliche Erweiterung geplante Sondergebietsfläche „Sportboothafen“ ist aus dem genehmigten Planstand **ausgenommen**. Die Fläche liegt im Bereich einer nach § 15a Abs. 1 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) geschützten Biotopfläche und grenzt unmittelbar an 2 Natura 2000-Gebiete an:

- FFH-Gebiet Nr. 1919-302 „NSG-Kronenloch/Speicherkoog“
- FFH- und Vogelschutzgebiet Nr. 0916-303 „NTP S.-II- Wattenmeer und angrenzender Küstenstreifen“.

Die Stadt Meldorf läßt zur Zeit ein **landschaftsplanerisches Gutachten** erarbeiten, das klären soll, inwieweit die benannten Schutzgebiete durch die Planausweisungen „Sondergebiet Sportboothafen“ und den darin planungsrechtlich möglichen Nutzungen beeinträchtigt werden. Hieraus sollen auch die Grenzen möglicher Nutzungskonzepte abgeleitet werden und in eine spätere Ergänzung des Flächennutzungsplanes und eine

verbindliche Bauleitplanung einmünden.

Vgl. hierzu auch Punkt 4.5 Fremdenverkehr und Tourismus

Die „Maßnahmenfläche“, die sich östlich an die aus der Genehmigung ausgenommene Fläche anschließt, wurde aus dem Landschaftsplan übernommen und nach den örtlichen Erkenntnissen zur Abgrenzung nach dem LNatSchG ausgewiesen.

In dem Sondergebiet - Sportboothafen - soll weiter die Möglichkeit bestehen, die Einrichtung einer Wohnunterkunft für Schutzgebietsbetreuer (Naturschutzgebiet Wattenmeer) zu schaffen. **

2. Sondergebiete Verkaufseinrichtungen nördliche Innenstadt

In den gewerblichen Bauflächen beidseits der Bundesstraße B 5 sind in 2 Bereichen Sondergebietsflächen (SO) ausgewiesen worden. Hierbei handelt es sich um eine Bestandsübernahme. Die bereits abgeschlossene verbindliche Bauleitplanung hat hier eine Spezifizierung der Nutzung in Richtung großflächige Einzelhandelsbetriebe festgesetzt, und zwar:

– **SO - großflächige Einzelhandelsbetriebe - Verbrauchermarkt-**
im Einmündungsbereich von B 431 (Büttelsweg) und B 5 (Heider Straße)

– **SO - großflächige Einzelhandelsbetriebe - Möbelmarkt -**
nördlich hiervon am Ortsausgang.

Es wird in diesem Zusammenhang auf den gemeinsamen Erlaß des Innenministers und der Landesplanungsbehörde vom 01.08.1994 (Amtsblatt Schl.-H. 1994 S.410) hingewiesen, nach dem die Ansiedlung von Einkaufseinrichtungen größeren Umfangs mit der Landesplanung abzustimmen sind.

3. Sonderbauflächen Windenergieanlagen

Meldorf hat als ein wichtiges Ziel für die städtische Zukunft den Ausbau und die Intensivierung des Fremdenverkehrs sich vorgenommen. Zwei wichtige Bausteine dieser Zielsetzung sind

- die **historische Innenstadt** mit ihrer ausgesprochenen „Fernwirkung“ des Stadtbildes, dem zentralen Dom, den beiden Windmühlen am südlichen und nördlichen Rand des historischen Stadtkernes und der sich unterordnenden Bebauung,
- der **unverbaute Landschaftsraum**, der im Westen bis an die Nordsee heranreicht und im Osten bis an das leicht kuppige Relief der Geestausläufer der Nachbargemeinden führt.

Mit dieser Zielsetzung läßt sich die Einrichtungen von großräumigen Windenergieanlagen nicht vereinbaren. Die heutige Technologie der 1,65 MW-Anlagen haben

Nabenhöhen von fast 70 m und Anlagengesamthöhen bis Oberkante Rotor von über 110 m. Anlagenverdichtungen von 15 bis 20 Stück sind aus wirtschaftlichen Gründen die Regel.

Diese zu erwartenden Massierungen und starken Eingriffe in den Landschaftsraum lassen sich mit den städtebaulichen und den wirtschaftlichen Entwicklungszielen nicht vereinbaren.

Für die **“Teilfortschreibung 1997 des Regionalplans für den Planungsraum IV”** sind für den Bereich der Stadt Meldorf **keine Eignungsräume** vorgesehen. Es wäre jedoch aus Meldorfer Sicht sehr wünschenswert, wenn die möglichen Anlagen in den Nachbargemeinden sich in ihre Anzahl und Größe **zurückhalten** und dem **gemeinsamen Landschaftsraum unterordnen**.

Die Stadt Meldorf kann aus diesen Gründen im Flächennutzungsplan **keine "Flächen für die Landwirtschaft mit der zusätzlichen Nutzungsmöglichkeit - Errichtung von Windenergieanlagen"** ausweisen !

Die nach dem gemeinsamen Runderlaß vom 4. Juli 1995 des Innenministers, des Ministers für Finanzen und Energie, der Ministerin für Natur und Umwelt und der Ministerpräsidentin-Landesplanungsbehörde **zugelassenen Einzelanlagen** im Rahmen von privilegierten Landwirtschaftsstellen im Außenbereich als **Nebenanlagen** (30 bis 50 kW) zum überwiegenden Eigenverbrauch werden so erkannt und auch für Meldorf als akzeptabel aufgenommen - gleichwohl hierfür kein Regelungsbedarf besteht.

5.1.5 Flächen für den Gemeinbedarf

Im **Innenstadtbereich** sind alle Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen aufgenommen und im Plan als solche ausgewiesen. Es handelt sich hierbei im allen wesentlichen Teilen um die Ausweisung und Übernahme von bereits bestehenden Einrichtungen, die entweder über verbindliche Bauleitplanung geregelt sind oder über das Einfügungsgebot in die Nachbarschaft nach § 34 BauGB keinen weiteren Regelungsbedarf haben.

Die Hauptbereiche der Ausweisungen sind:

- in den Altstadtquartieren der **historischen Innenstadtbereich** um den Dom mit dem Norder- und Südermarkt, der Süderstraße, der Norderstraße und im Osten der Roggen- und Zingelstraße

mit wichtigen Teilen der **kommunalen** öffentlichen Infrastruktur, wie

- Rathaus, Feuerwehr, Post, Bücherei, VHS, Familienbildungsstätte, "Dithmarscher Musikschule", kommunales Veranstaltungszentrum "Ditmarsia" und die Dithmarschenhalle u.a., sowie die Amtsverwaltung Meldorf-Land, kirchliche Einrichtungen, wie

- der Meldorfer Dom, Pastorat und ehm. Kloster mit Museumsweberei, Landeseinrichtungen, wie
- Amtsgericht, Katasteramt, Museum, Finanzamt,
- im **südlichen Innenstadtbereich** westlich und östlich der Friedrichhöfer Straße für Einrichtungen der Erwachsenenbildung mit überregionalem Einzugsbereich, wie:
 - Berufsfachschule Wirtschaft, Berufsfachschule Technik, Fachschule für Industrie-elektronik, Fachschule für Umwelt und Schutztechnik, Fachoberschule, Fach-gymnasium techn. Zweig, Jugendaufbauwerk mit Berufsförderungslehrgängen und Übungswerkstatt,
 - “Zentrum für angewandte Technologie” im Anschluß an die Technikerschule u.a.,
 - verschiedene Kindergärten den Wohnquartieren zugeordnet
 - Neuausweisung einer Gemeinbedarfsfläche an der Friedrichshöfer Straße nörd-lich der Süderau als Fläche für die Ansiedlung einer Landeseinrichtung,
- im **nördlichen Innenstadtbereich** nördlich der Straßenzüge Büttelsweg / An den Anlagen für Einrichtungen der allgemeinbildenden Schulen und Freizeiteinrichtungen, wie
 - Grundschule mit Vorschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium mit sprachlich- und mathematischem Zweig,
 - verschiedene Kindergärten den Wohnquartieren zugeordnet
 - Sportzentrum mit Hallen- und Freibadanlage,
 - Freisportanlage,
- im **östlichen Stadtbereich** in Richtung Nindorf für Einrichtungen der Sonderschul-pädagogik von regionaler Bedeutung wie
 - Sonderschule G
 - Sonderschule L mit angeschlossenem Kindergartenallgemeine Einrichtungen mit Wohnquartiersbezug wie
 - allg. Kindergarten
 - Seniorenwohnanlagen mit Betreuungsowie der Betrieb des Wasserbeschaffungsverbandes Süderdithmarschen.

Außerhalb des Innenstadtbereiches befindet sich im **Speicherkoog** eine **Fläche für Gemeinbedarf** für **kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen** im Außenbereich. Hier sind Informationsstellen sowie Forschungs- und Beobachtungsstände im Zusammenhang mit dem **“Naturschutzgebiet Speicherkoog”** eingerichtet bzw. werden eingerichtet. Diese Einrichtungen haben überregionale und landesweite Bedeutung . Auch hier soll die Möglichkeit bestehen, die Einrichtung einer Wohnunterkunft für Schutzgebietsbetreuer (Naturschutzgebiet Wattenmeer) zu schaffen.

5.1.6 Von der Genehmigung ausgenommene Flächen **

Die im bisherigen Planverfahren als östliche Erweiterung geplante Sondergebietsfläche „Sportboothafen“ ist aus der Genehmigung **ausgenommen** (§ 5 Abs. 1 Satz 2 BauGB). Die Fläche liegt im Bereich einer nach § 15a Abs. 1 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) geschützten Biotopfläche und grenzt unmittelbar an 2 Natura 2000-Gebiete an:

- FFH-Gebiet Nr. 1919-302 „NSG-Kronenloch/Speicherkoog“
- FFH- und Vogelschutzgebiet Nr. 0916-303 „NTP S.-H- Wattenmeer und angrenzender Küstenstreifen“.

Die Stadt Meldorf läßt zur Zeit ein **landschaftsplanerisches Gutachten** erarbeiten, das klären soll, inwieweit die benannten Schutzgebiete durch die Planausweisungen „Sondergebiet Sportboothafen“ und den darin planungsrechtlich möglichen Nutzungen beeinträchtigt werden. Hieraus sollen auch die Grenzen möglicher Nutzungskonzepte abgeleitet werden und in eine spätere Ergänzung des Flächennutzungsplanes und eine verbindliche Bauleitplanung einmünden.

Vgl. hierzu auch Punkt 4.5 Fremdenverkehr und Tourismus

6. Verkehr

6.0 Verkehr

Der Flächennutzungsplan ist im Sinne des Verkehrskonzeptes in sich nicht das Ergebnis einer verkehrstechnischen Fachplanung. Es werden vielmehr die Flächen für den überörtlichen und örtlichen Hauptverkehr ausgewiesen, die sich aus den nachrichtlich übernommenen Beständen und den eigenen Zielplanungen ergeben. Bei den Planungen sind die jeweiligen Planungsstände in ihrer unterschiedlichen Konkretisierung im Planteil dargestellt worden.

Für die Stadt Meldorf sind allgemeine Leitbilder aufgestellt worden, die Eingang finden sollen in die konkreten Aussagen des Flächennutzungsplanes, späterer Bebauungspläne der Stadt - aber auch anderer übergeordneter Fachplanungen, die von der Stadt u.U. nur begleitend beeinflußt werden können:

- Das Netz der Verkehrswege ist so auszubauen und langfristig zu verbessern, daß Wohngebiete möglichst wenig belastet werden.
- Die Stadt geht davon aus, daß auch weiterhin der KFZ-Verkehr ansteigt und für die Standortzukunft von Bedeutung sein wird. Um innerhalb der Stadt das Verkehrsaufkommen möglichst gering zu halten, sollen alle sinnvollen alternativen Verkehrsmittel bevorzugt eingesetzt werden. Hierzu will die Stadt im Rahmen ihrer Möglichkeiten Voraussetzungen schaffen. Dieses bezieht sich insbesondere auf
 - die Förderung des Fahrradverkehrs und damit verbunden den Ausbau des gemeindlichen Radwegesystems mit möglichst guten Anbindungen in den Nahbereich,
 - die Förderung des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) als Angebot für die Ein- und Auspendler (Berufstätige und Schüler) in den Bereich des ländlichen Umlandes sowie in die Zentren Heide und Brunsbüttel.

6.1 Öffentliche Verkehrseinrichtungen

6.1.1 Eisenbahn

Die Stadt Meldorf ist unmittelbar an die **Hauptbahnstrecke**

- Hamburg - Itzehoe - Heide - Husum - Westerland über einen eigenen Bahnhof angeschlossen.

Die Verbindung erschließt die gesamte Westküste und hat für die Stadt Meldorf eine große Bedeutung. Neben dem Personenverkehr hat der Güterverkehr für Meldorfer Betriebe große Bedeutung und auch zukünftig Perspektiven.

6.1.2 Öffentlicher Personennahverkehr - ÖPNV

Der ÖPNV besteht für die Stadt aus der Einbindung in das Busnetz auf der Ebene des ÖPNV-Zweckverbandes, das privaten Unternehmen übertragen wird.

Die Schulbusverbindungen für alle in Meldorf angebotenen weiterführenden Schulen werden aus den Umlandgemeinden über ein privates Unternehmen sichergestellt.

Im einzelnen werden vom Zentralen Omnibus Bahnhof (ZOB) vor dem Bahnhof folgende Verbindungen angeboten:

- Meldorf - St. Michaelisdonn
- Meldorf - Wöhrden - Wesselburen
- Meldorf - Heide - Rendsburg - Kiel
- Meldorf - Albersdorf
- Meldorf - Nordhastedt
- Meldorf - Barlt - Marne
- Meldorf - Hesel - Epenwöhrdener Moor (vormittags als Schulbus)
- Meldorf - Speicherkoog (in der Saison 3x täglich als Badebus)
- sowie vom ZOB die Linien des Stadtverkehrs

6.2 Individualverkehr - Überregionales Verkehrs- und Straßennetz

Die Einbindung der Stadt in das übergeordnete Verkehrssystem der Region mit den **Bundesautobahnen, Bundes-, Landes- und Kreisstraßen** erfolgt durch die

- Bundesautobahn **BAB 23**, von Hamburg nach Heide
 - erreichbar über die B 5 Anschluß Heide
 - erreichbar über die L 146 Anschluß Albersdorf
- Bundesstraße **B 5**,
Nord-Südverbindung zwischen der Autobahn A 23/ Anschluß Heide über Marne nach Brunsbüttel
- Bundesstraße **B 431**,
Verbindung der B 5 in der Stadt Meldorf nach Süd-Osten in Richtung Itzehoe bis Elmshorn
- Landesstraßen **L 153**
Verbindung von Meldorf Richtung Nord-Westen nach Wesselburen
- Landesstraße **L 138**
Verbindung von der B 5 in Meldorf in Richtung Süd-Osten über St. Michaelisdonn in Richtung Brunsbüttel

- Kreisstraße **K 27**
Süd-Ostverbindung zwischen der B 431 zur L 138 / B5.

Im Flächennutzungsplan wird neben der Übernahme dieser vorhandener Haupterschließungsstraßen folgende **Straßen** als **abgestimmtes Planungsziel der Stadt Meldorf** ausgewiesen

- eine **innerstädtische Verlagerung** der Bundesstraße **B 431** nördlich der heutigen Querung der Bundesbahn (sog. "Sprung über die Bahn"). Das Planfeststellungsverfahren ist eingeleitet, der Abschluss wird im Frühjahr 2002 erwartet.

Weiter werden als noch nicht abgestimmte Planungsziele der Stadt Meldorf ausgewiesen:

- eine **weiträumige westliche Umgehung** der Innenstadt durch die Verlagerung der Bundesstraße B 5 auf eine neue Trasse,
- mit einer **Anbindung** der Landesstraße **L 138** (Friedrichshöfer Straße von St. Michaelisdorn),
- eine **innenstadtnahe Verlängerung** der Kreisstraße **K 27** nach Süden westlich der Bundesbahnstrecke, einer Weiterführung nach Süden, der Querung der Süderau und einem Verschwenken nach Westen mit einer Anbindung an die L 138 unmittelbar vor der südlichen Stadtgrenze,

7. Landschaft

7.0 Landschaftsräume

Im Rahmen des Flächennutzungsplanes sind in der Stadt Meldorf die einzelnen sehr unterschiedlichen Flächenansprüche und Nutzungsarten aufeinander abzustimmen. Traditionell hat die Erhaltung der natürlichen Leistungsfähigkeit des Natur- und Landschaftsraumes bei einer bisher deutlich auch wirtschaftlich mit den wichtigen Elementen des Landschaftsraumes lebenden Stadt (Stichworte: "Nationalpark Schleswig-Holsteinisches Wattenmeer", Naturschutzgebiete "Speicherkoog", "Moorgebiete Fuhlensee") einen sehr hohen Stellenwert.

Neben der sich verändernden Grundfunktion "**Landschaft als Produktionsfaktor für die Landwirtschaft**" kommen durch die allgemeinen Entwicklungen zunehmend die Themen "**Landschaft als Erholungsraum im Wohnumfeld**" und vor allem "**Landschaft als Naturraum**" durch ein geschärftes Bewußtsein für den Wert einer intakten Umwelt auf die Stadt zurück.

Die Stadt hat parallel zum Flächennutzungsplan einen **Landschaftsplan** erarbeiten lassen, der als **qualifizierter** Fachbeitrag gerade zu diesen Fragen und Problemstellungen grundsätzliche Entscheidungshilfen erarbeitet hat, die im weiteren Verfahren zu berücksichtigen waren und noch weiter sind. Alle **inhaltlichen Vertiefungen** sind dem Landschaftsplan zu entnehmen.

7.1 Landschaft und Landwirtschaft

Der Landschaftsraum wird geprägt durch

- den in Ost-West-Richtung langgezogenen **Geestrücken**, der als vorgelagerter großräumlicher Bestandteil der sog. "hohen Heide-Itzehoer Geest" sich aus dem Niederungsbereich heraushebt - auf dem sich die Gemeinden Bargenstedt, Nindorf, Wolmersdorf und schließlich im äußersten Westen die Stadt Meldorf angesiedelt haben,
- den **östliche Niederungsbereich** des Großraumes der "Dithmarscher Marsch", der den Geestbereichen östlich vorgelagert ist und sich gliedert in
 - den **nordöstlich** der Meldorfer Geest entstandenen Landschaftsraumes des "Mielebeckens", als sehr feuchtes und mooriges Gebiet ("Moorgebiet ehm. Fuhlensee"),
 - den **südöstlich** der Meldorfer Geest entstandenen Landschaftsraumes der Süderau, ebenfalls feuchte und anmoorige Bereiche, die nach Osten in Richtung Geest durchsandet und nach Westen in Richtung Marsch durchschlickt sind,
- den **westlichen Niederungsbereich**, der Geest in Richtung Nordsee vorgelagert und sich gliedert in
 - den Bereich bis zum alten Meldorfer Hafen und der alten Deichlinie mit der "alten Marsch", die durch die intensiveren Nutzungen der letzten Jahrhunderte all-

mählich entkalkt und sich zu verdichteten "Kleimarschen" entwickelt hat,

- den Bereich von der alten Deichlinie nach Westen bis zum neuen Außendeich an der Nordsee mit dem neuen Speicherkoog, der letzten Eindeichung (1969 bis 1978), hier haben sich sehr junge, gering bis mäßig entwickelte Kalkmarschen angelagert.

Aus den geologischen Bedingungen haben sich schon in sehr früher Zeit durch Marsch und Niedermoorflächen Bereiche mit überwiegenden Grünlandvegetationen entwickelt, die auch heute noch vorhanden sind. Trotz zunehmender Entwässerung der Böden für Ackerland, als Grundlage für den Anbau von Getreide und Futterpflanzen, hat sich das Landschaftsbild nur geringfügig verschoben.

In Meldorf sind nach der agrarstrukturellen Erhebung in Schleswig-Holstein von 1991 (Landesamt für Statistik) von den insgesamt 1.013 ha Betriebsflächen bewirtschaftet. Hiervon werden als Hauptlandfläche bewirtschaftet

- | | | |
|---|---------------|---|
| - | 704 ha = 70 % | Dauergrünland |
| - | 242 ha = 24 % | Ackerflächen |
| - | 19 ha = 2 % | Hackfrüchte und Futterpflanzen |
| - | Restflächen | stillgelegt, Wald oder andere landwirtschaftliche Nutzungen |

Die Stadt hat ein großes Interesse daran, daß die aktiven landwirtschaftlichen Betriebe weiterhin in der Landwirtschaft tätig bleiben, hier ihre Lebensgrundlage finden und darüber hinaus einen lebendigen Beitrag für die **Pflege des Kultur-Landschaftsraumes** leisten. Soweit es der Stadt möglich ist, wird sie dieses auch vorrangig aktiv unterstützen und betreuen.

Darüber hinaus werden aber auch Versuche unterstützt, daß auf freiwilliger Basis Flächen auf Zeit oder auf Dauer aus der intensiven Bewirtschaftung herausgenommen und dem natürlichen Landschaftsraum und dem Naturhaushalt wieder stärker zugeordnet werden.

7.2 Landschaft als Erholungsraum

Der Landschaftsraum in der Stadt Meldorf ist im trotz der Großflächigkeit der flachen Marsch durch besondere landschaftliche Vielfalt geprägt. Es gibt eine Zahl von unterschiedlichen Landschaftsbestandteilen, die in Verbindung mit neuen Aktivitäten sehr gut geeignet sind, die Naherholungsbedürfnisse der eigenen Bewohner in der Stadt, aber auch die des Nahbereiches und der nahen Städte wie Heide teilweise abzudecken.

Besonders geeignet erscheinen hierbei alle Bereiche, die außerhalb des unmittelbaren Interesses der Landwirtschaft und des Landschafts- und Naturschutzes liegen. Im Landschaftsplan sind verschiedene Landschaftsräume benannt, die sich aus Sicht der Ortsentwicklung in Ab-

stimmung mit den Belangen der Landschaftspflege für die behutsame Naherholung eignen, wie z.B.:

- der Bereich am Nordseedeich, als Spazierstrecke zu allen Jahreszeiten, in Abstimmung mit den zulässigen Nutzungsmöglichkeiten des Landesschutzdeiches,
 - eine Badestelle befindet sich in der südlich angrenzenden Nachbargemeinde,
- der Sportboothafengebiet,
- das Speicherbecken im Koog als Surfmöglichkeit,
- die gesamte Thematik des Naturschutzes im "Nationalpark Schleswig-Holsteinisches Wattenmeer" und im Speicherkoog.

Neben den eigentlichen touristischen Nordsee-orientierten Zielen könnte auch das vorsichtige Heranführen von Besuchern in den östlichen Bereich des Landschaftsräume Meldorfs interessant sein.

Diese Bereiche sind als Bestandteile des Erholungsraumes bisher kaum aufgenommen und entwickelt worden. Die Stadt prüft, ob mit aller gebotenen Vorsicht und in Abstimmung mit allen anderen Landschaftsfunktionen diese Zonen in diesem Sinne stärker gewichtet und erschlossen werden können. Hierzu gehören zum Beispiel der Ausbau oder die Aufnahme vorhandener Wegeverbindungen, die sich besonders zum Wandern und zum Radfahren eignen.

Besondere Inhalte wie "Naturerlebnisraum Moorbereich Fuhlensee" werden hierbei unter Einbeziehung von geschichtlichen und naturräumlichen Bestandteilen der Landschaft berücksichtigt werden können.

7.3 Landschaft und Naturschutz, Eingriffe und Ausgleich

Die natürlichen Landschaftsräume mit ihren noch vorhandenen Teilen von ökologisch hochwertigen Bestandteilen werden als ein "Kapital" verstanden, das im Sinne der Stadt eingesetzt werden muß. Der kompakte und kaum zersiedelte Wohn- und Lebensstandort Meldorf und die sehr wenigen Außenbereichssiedlungen sind umgeben von einer sehr vielfältigen Landschaft, die noch wichtige natürliche Elemente in sich birgt.

Gerade wegen der großen Artenvielfalt muß sichergestellt werden, daß innerhalb der Biotopsysteme ein ausreichender Austausch stattfinden kann und eine zum Erhalt notwendige Vernetzung ermöglicht und - wo nicht ausreichend vorhanden - hergestellt wird. Ein solches Biotopverbundsystem muß zu den intensiver genutzten Siedlungsräumen und den landwirtschaftlichen Flächen in ausreichender und wirksamer Weise abgepuffert werden.

Der Landschaftplan hat die vorhandenen Landschaftselemente aufgezeigt, sie bewertet und

eingearbeitet. Mögliche Nutzungskonflikte mit anderen Ansprüchen sollen dabei aufgezeigt und im Vorwege - soweit möglich - ausgeräumt werden.

Der **Landschaftsplan** erkennt und überplant gerade hier besonders geeignete Flächen, die einen Beitrag leisten könnten. Es handelt sich dabei zum Beispiel um:

- **flächige Zonen**
Erweiterung und Abpufferung des "Moorbereiches Fuhlensee" durch
 - Ausweisung eines erweiterten "Naturschutzgebietes Fuhlensee",
 - Ausweisung eines neuen "Landschaftsschutzgebiets Mieleniederung" südwestlich des Fuhlensees,Herstellen eines Schutzbereiches der Süderau im Bereich "Umgebung Windberger Niederung" durch Ausweisung eines Landschaftsschutzgebietes,
- **lineare Zonen** mit flächigen Aufweitungen entlang der vorhandenen Gewässer und Gräben,
- **punktuellen Bereiche**, wo sich einzelne Landschaftsteile, z. B. als Stillgewässer, Trockenstandorte im Außenbereich oder ähnliche Elemente ursprünglich erhalten haben.

In die Ausweisungen des Flächennutzungsplan sind alle **geeigneten** im Landschaftsplan festgestellten und beschriebenen Flächen aufgenommen worden,

- die nach § 15a LNatSchG unter Schutz stehenden Flächen, als nachrichtliche Übernahme,
 - ** Die im Landschaftsplan festgestellten und als Biotop bewerteten Bereiche und Einzelflächen sind ausnahmslos „§15a-Vorschlags- und Verdachtsflächen“, die noch nicht vom Landesamt für Natur und Umwelt (LANU) Abteilung 3 in das Naturschutzbuch des Landes Schleswig-Holstein eingetragen worden sind. Eine nachrichtliche Übernahme in den Flächennutzungsplan nach § 5 Absatz 4 BauGB ist nicht erfolgt, da vom LANU eine Unterschutzstellung noch nicht in Aussicht genommen ist und es sich vorerst um eigene Einschätzungen der Stadt Meldorf (über den Landschaftsplan) handelt. Sollte sich der Rechts- und Schutzstatus der Biotope ändern, werden diese in einer Änderung des Flächennutzungsplanes übernommen.
- die sich als abgestimmte **Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** besonders eignen nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange.

Die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind in der Regel geeignet, auch als Maßnahmenfläche für den **Ausgleich von Eingriffen in den Natur- und Landschaftsraum** zu dienen. Für die zukünftigen Entwicklungsbereiche für

Bau- und Erschließungsflächen unterschiedlichster Art werden diese Flächen innerhalb des Stadtgebietes als grundsätzlich geeignet herangezogen. Wenn diese sich im Einzelfall als gleichwertiger Eingriff eignen und mit den Grundstückseignern entsprechende Einigung über die Bewertung und den Wertausgleich erzielt wird, können diese Flächen real als Ausgleich gewertet werden.

8. Plandarstellungen

8.0 Plandarstellungen

Nachfolgend werden die zeichnerischen Umsetzungen der Planungsziele in Verbindung mit den Darstellungen in der Planzeichnung erläutert. Die Gliederung erfolgt nach den Grundsätzen der Planzeichenverordnung.

8.1 Wohnbauflächen

In den Erläuterungen zur Siedlungsentwicklung sind Prognosen und Feststellungen getroffen worden, die zur Grundlage für die Plandarstellungen wurden.

Es werden dargestellt

W Wohnbauflächen,

aus denen in der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend der Baunutzungsverordnung (BauNVO) entwickelt werden können:

WS Kleinsiedlungsgebiete
 WR reine Wohngebiete
 WA allgemeine Wohngebiete
 WB besondere Wohngebiete

Im Plan sind in den einzelnen Stadtbereichen alle sich als Wohnbereiche darstellenden und in diesem Sinne bereits bebauten Bereiche als Wohnbaufläche ausgewiesen. Weiter erfolgten neue Gebietsausweisungen. In Punkt "Wohnbauflächen 5.1.1" wurden bereits alle neuen Standorte von Wohnbauflächen benannt. In der Zusammenfassung ergibt sich folgendes Bild:

Nr.	Gebiet	geplante Wohnbauflächen in ha	vorhandene Wohnbauflächen in ha
1.	Plangebiete 1 bis 6 (gem. Tabelle Seite 75)	34,10	
2.	vorhandene Wohnbauflächen		134,60
	Zusammenfassung Neuausweisungen / Bestand	34,10	134,60
	Gesamtsumme aller Wohnbauflächen	168,70	

In Anlage 2 werden die Plangebiete in einem verkleinerten Lageplan benannt und dargestellt.

8.2 Gemischte Bauflächen

Es werden dargestellt

M Mischbauflächen,

aus denen in der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend der Baunutzungsverordnung (BauNVO) entwickelt werden können:

MD in Dorfgebiete, die überwiegend der Unterbringung von landwirtschaftlichen Betrieben und der Sammlung und Weiterverarbeitung landwirtschaftlicher Produkte sowie dem Wohnen dienen,

MI in Mischgebieten, die dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben dienen, die das Wohnen nicht wesentlich stören,

Im Plan sind in den einzelnen Stadtbereichen alle sich als gemischte Nutzungsbereiche darstellenden und in diesem Sinne bereits bebauten Bereiche als Mischbaufläche ausgewiesen.

In der verbindlichen Bauleitplanung sollen sich hieraus MI - Mischgebiete - entwickeln.

Als **Mischbaufläche** werden ausgewiesen:

Nr.	Gebiet	geplante Bauflächen in ha	vorhandene Bauflächen in ha
1.	keine neuen Planausweisungen	keine	
2.	vorhandene Mischbauflächen		86,20
	Zusammenfassung Neuausweisungen / Bestand		86,20
	Gesamtsumme aller Mischbauflächen	86,20	

8.3 Gewerbliche Bauflächen

Es werden dargestellt

G gewerbliche Bauflächen,

aus denen in der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend der Baunutzungsverordnung (BauNVO) entwickelt werden können:

GE Gewerbegebiete, die der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dienen,

GI Industriegebiete, die der Unterbringung von Gewerbebetrieben dienen, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

Im Plan sind in den einzelnen Stadtbereichen alle sich als gewerbliche Bereiche darstellenden und in diesem Sinne bereits bebauten Bereiche als gewerbliche Bauflächen ausgewiesen.

In der verbindlichen Bauleitplanung sollen sich hieraus GE - Gewerbegebiete - entwickeln.

Als **gewerbliche Bauflächen** werden ausgewiesen:

Nr.	Gebiet	geplante Bauflächen in ha	vorhandene Bauflächen in ha
1.	vorhandene gewerbliche Bauflächen Plangebiete 1 bis 13		78,40
2.	Neu ausgewiesene gewerbliche Bauflächen Plangebiete 14 bis 16 (gem. Tabelle Seite 79)	19,70	
	Zusammenfassung Neuausweisungen / Bestand	19,70	78,40
	Gesamtsumme aller gewerblichen Bauflächen	98,10	

In **Anlage 3** werden die Plangebiete in einem verkleinerten Lageplan benannt und dargestellt.

8.4 Sonderbauflächen

Es werden dargestellt

S Sonderbauflächen,

aus denen in der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend der Baunutzungsverordnung (BauNVO) entwickelt werden können:

SO Sondergebiete, die der Erholung dienen,

SO sonstige Sondergebiete mit einer Spezifizierung der Nutzung,

Im Plan sind in den einzelnen Stadtbereichen alle Nutzungsflächen, die sich als Sondergebiete ("SO") im Bestand oder in der zukünftigen Nutzung darstellen, entsprechend ausgewiesen.

In der verbindlichen Bauleitplanung sollen sich hieraus SO - Sondergebiete - mit einem speziellen Nutzungscharakter entwickeln.

Als **Sonstige Sondergebiete** werden ausgewiesen:

Nr.	Gebiet	geplante Bauflächen in ha	vorhandene Bauflächen in ha
1.	vorhandene sonstige Sondergebiete SO - großflächige Einzelhandelsbetriebe - Verbrauchermarkt und Möbelmarkt, in Verbindung mit den gewerblichen Bauflächen Plangebiete 1 und 2 an der Heider Straße		7,00
2.	Neu ausgewiesene sonstige Sondergebiete, SO - Sportboothafen -	3,70	
3.	Neu ausgewiesene sonstige Sondergebiete SO - Bauhof -	6,20	
	Zusammenfassung Neuausweisungen / Bestand	9,90	7,00
	Gesamtsumme aller sonstiger Sondergebietsflächen	16,90	

In **Anlage 4** werden die Plangebiete in einem verkleinerten Lageplan benannt und dargestellt.

8.5 Flächen für den Gemeinbedarf

Im Flächennutzungsplan ist die Ausstattung mit Anlagen und Einrichtungen, die der Allgemeinheit dienen, darzustellen. Hierzu zählen Schulen, Kirchen sowie für soziale, gesundheitliche, kulturelle und religiöse Zwecken dienende Einrichtungen.

In Meldorf sind Flächen für den Gemeinbedarf ausgewiesen worden:

Nr.	Gebiet	geplante Bauflächen in ha	vorhandene Bauflächen in ha
1.	vorhandene Flächen für den Gemeinbedarf		32,20
2.	Neu ausgewiesene Flächen für den Gemeinbedarf 1. an der L 138 / nördlich Süderau für Landeseinrichtungen 2. Fläche im Speicherkoog für Infozentrum Nordsee	3,50	
	Zusammenfassung Neuausweisungen / Bestand	3,50	32,20
	Summe aller Flächen für den Gemeinbedarf	35,70	

8.6 Verkehrsflächen

Im Flächennutzungsplan sind dargestellt worden die Flächen für den **überörtlichen Verkehr** und die **örtlichen Hauptverkehrszüge**

- **Straßenverkehrsflächen mit**
 - überörtlichen und örtlichen Hauptverkehrsflächen
 - Flächen für den ruhenden Verkehr
- **Bahnanlagen** der Deutschen Bahn AG als nachrichtliche Übernahme

Die Einbindung in das übergeordnete Verkehrsnetz erfolgt für die Stadt durch folgende **bestehende Straßenverkehrsflächen**, die im Plan entsprechend dargestellt sind:

- Bundesstraße **B 5**,
- Bundesstraße **B 431**,
- Landesstraßen **L 153**
- Landesstraße **L 138**
- Kreisstraße **K 27**

Im Flächennutzungsplan wird neben der Übernahme dieser vorhandener Haupterschließungsstraßen folgende Straßen als **abgestimmtes Planungsziel der Stadt Meldorf** ausgewiesen

- eine **innerstädtische Verlagerung** der Bundesstraße **B 431** nördlich der heutigen Querung der Bundesbahn (sog. "Sprung über die Bahn"), im Plan als B 431- neu gekennzeichnet, siehe hierzu Punkt 6.2.3,

Weiter werden die noch **nicht abgestimmte Planungsziele der Stadt Meldorf** ausgewiesen und entsprechend durch gestrichelte Signaturen gekennzeichnet, siehe hierzu Punkt 6.2.3,

- eine **weiträumige westliche Umgehung** der Innenstadt durch die Verlagerung der Bundesstraße B 5 auf eine neue Trasse,
- mit einer **Anbindung** der Landesstraße **L 138** (Friedrichshöfer Straße von St. Michaelisdonn),
- eine **innenstadtnahe Verlängerung** der Kreisstraße **K 27** nach Süden westlich der Bundesbahnstrecke, einer Weiterführung nach Süden, der Querung der Süderau und einem Verschwenken nach Westen mit einer Anbindung an die L 138 unmittelbar vor der südlichen Stadtgrenze.

Als **innerörtliche Hauptverkehrswege** sind alle Straßen dargestellt worden, die in ihrem Charakter Hauptsammelstraßen sind und in der Regel mehrere untergeordnete Straßen und Wohnquartiere zusammenfassen.

Flächen für den **ruhenden Verkehr** sind nur von übergeordneter Bedeutung, z. B. Marktplatz, Rathaus, Dithmarschenhalle, Museum u.a. ausgewiesen. Hinzu kommen 2 größere Parkplatzflächen im Speicherkoog im Bereich Sportboothafen und am Außendeich nördlich des Sportboothafenbeckens.

8.7 Flächen für die Ver- und Entsorgung

8.7.1 Trinkwasser

Die Stadt ist versorgt durch den Anschluß an das System des Wasserbeschaffungsverbandes Süderdithmarschen. Diese Anbindung ist auch für die geplanten Ortserweiterungen nach heutigem Erkenntnisstand ausreichend bzw. bei Bedarf technisch ausbaufähig. Das Wasserwerk befindet sich in der Gemeinde Odderade.

8.7.2 Abwasser

Das Schmutzwasser wird der zentralen Kläranlage der Stadt zur Abwasserbehandlung zugeführt. Der Standort der Kläranlage befindet sich südöstlich der Innenstadt, jedoch außerhalb des Stadtgebietes auf dem Gebiet der Nachbargemeinde Wolmersdorf.

Von hier aus werden die geklärten Abwässer der Süderau als Hauptvorfluter zugeleitet.

Die Anlage arbeitet im Trennsystem und ist für die angestrebte Bevölkerungserweiterung ausgelegt. Die Anlage arbeitet auf neuestem technischen Standard.

8.7.3 Elektrizität

Das Stadtgebiet ist durch Anschluß an das Netz der Schleswig AG versorgt.

Über das Stadtgebiet verlaufen verschiedene oberirdische Versorgungstrassen unterschiedlicher Spannung. Es konzentrieren sich

- im Südwesten auf das Umspannwerk an der B 5 Leitungen zwischen 60 und 110 kV,
- im Südosten Leitungen, die das Stadtgebiet queren und die Verbindungen herstellen für die Nachbargemeinden Nindorf und Wolmersdorf.

Die Leitungen unter 110 kV werden zukünftig verkabelt. Die Leitungen von mehr als 110 kV sind auch weiterhin oberirdisch sichtbar. Die 110 kV-Leitungen werden von der Preußen-Elektra AG betrieben.

Die Flächen für die Energieversorgung sind im Plan gekennzeichnet, weitere Flächen müßten bei Bedarf ergänzt werden.

- Innerhalb der Gemeindegrenzen verlaufen 2 Richtfunktrassen der Deutschen Telekom, die im Plan M 1:5000 eingetragen sind. Die maximalen zulässigen Bauhöhen sind im Plan „Funkfelder der Deutschen Telekom“ im Maßstab 1 : 25.000 dargestellt (Verfasser: Deutsche Telekom, Niederlassung Heide), siehe Seite 97 a.

8.7.4 Gasversorgung

Das Stadtgebiet ist durch Anschluß an das Netz der Schleswig AG versorgt.

8.7.5 Abfallbeseitigung

Die Stadt ist seit 1976 dem System der Abfallentsorgung innerhalb der Kreises Dithmarschen angeschlossen. Flächen sind hierfür im Plan nicht auszuweisen.

Davor wurde der Abfall dezentral in Deponien im und außerhalb der Stadtgebietes entsorgt.

Es sind 5 Altdeponiestandorte im Stadtgebiet bekannt, die von der Wasserbehörde des Kreises Dithmarschen in einem übergreifenden Kataster geführt werden. Die Einstufung der Gefährdungspotentiale macht eine Kontrolle erforderlich, ein sofortiger Handlungsbedarf ist in keinem Fall gegeben.

Die Standorte sind im Flächennutzungsplan als **Kennzeichnungen** übernommen worden.

8.7.6 überörtliche Öl- und Gasleitungen

In Teilen des Stadtgebietes befinden sich ober- und unterirdische Rohrtrassen für die überregionale Versorgung mit **Gas und Erdöl**. Diese sind im Planteil in Abstimmung mit den Versorgungsträgern lagerichtig nachrichtlich gekennzeichnet worden. Je nach Medium und Rohrquerschnitt sind unterschiedlich breite **Schutzstreifen** (zwischen 6 und 10 m) von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.

8.8 Grünflächen

Im Stadtgebiet sind öffentliche Grünflächen ausgewiesen mit 8 besonderen Zweckbestimmungen:

8.8.1 Parkanlage

Folgende Flächen sind mit der besonderen Zweckbestimmung "Parkanlage" ausgewiesen worden und im Landschaftsplan näher erläutert. Hierin eingeschlossen sind auch Grünflächen, die stärker den Charakter von naturbelassenen Grünflächen haben, auf eine weitere Spezifizierung wurde aber im Plan verzichtet, in der nachfolgenden Beschreibung sind diese als **Grünflächen** zwischen verschiedenen Nutzungen dargestellt:

Flächen in der Innenstadt, westlich der Bahntrasse:

- Abstandsrünfläche westlich der Bahntrasse zwischen Wohnbauflächen Weidendammweg und Friedhof,
- Grünanlage um die Nordermühle,
- Grünanlagen zwischen Neubaugebiet Hemm und Hafenchaussee,
- Grünanlage westlich des Museums (Bauergarten) ,
- Grünanlagen zwischen Neubaugebiete Hemm, B-Plan 49 und 51 und der Bebauung an der B 5 (Jungfernstieg),

Abstandsrünfläche zwischen Bahntrasse und verlängerter K 27 - Trasse,
Flächen in der Innenstadt, östlich der Bahntrasse:

- Abstandsrünfläche nördlich der vorhandenen K 27,
- Abstandsrünfläche südlich des Grenzweges (Straße Gemeinde Wolmersdorf)
- Grünanlage südlich der B 431 und östlich der Bahntrasse,
- Grünanlage nördlich der B 431 und südlich der Seniorenwohnanlage Wiedemannsweg.

8.8.2. Dauerkleingärten

Folgende Flächen sind mit der besonderen Zweckbestimmung "Dauerkleingärten" ausgewiesen worden:

- Fläche im Norden der Stadt, nördlich der Südermiele und südlich der Sportanlagen,
- Fläche im Osten der Stadt, südlich der B 431 und beidseits der K 27,
- Fläche im Osten der Stadt, nördlich der Sonderschule zwischen Flensburger Straße und verlängerter Bürgerweide.

8.8.3. Sportplatz

Folgende Flächen sind mit der besonderen Zweckbestimmung "Sportplatz" ausgewiesen worden:

Flächen in der Innenstadt, westlich der Bahntrasse:

- Sportanlage nördlich der Südermiele, südlich der Kleingärten,
- Sportanlage am Schulzentrum (Büttelsweg).

8.8.4. Spielplätze

Flächen mit der besonderen Zweckbestimmung "Spielplatz" sind im Plan **nicht** ausgewiesen worden, da diese Ausweisung als zu kleinteilig erscheint und durch örtliche Entwicklungen und Initiativen sich schnell verändern können und keinen aktuellen Stand darstellen. Die übergeordneten Spielplätze sind nachfolgend nur in der Erläuterung genannt. Hierbei handelt es sich um größere Anlagen, die einen entsprechenden Einzugsbereich für Kinder haben:

- Spielplatz nördlich Neubaugebiet Hemm als Teil der Grünanlage,
- Spielplatz am Hemmweg,
- Spielplatz im B-Plan Nr. 49,
- Spielplatz im B-Plan Nr. 51,
- 2 Spielplätze im Wohnbereich An der Süderau,
- 3 Spielplätze im Wohnbereich nördlich der Oesterstraße.

8.8.5. Freibad

Folgende Fläche ist mit der besonderen Zweckbestimmung "Freibad" ausgewiesen worden:

- Fläche nördlich des Büttelsweg an der Südermiele.

8.8.6. Friedhof

Folgende Fläche ist mit der besonderen Zweckbestimmung "Friedhof" ausgewiesen worden:

- Fläche des Friedhofes nordwestlich der B 431 - Kampstraße / An den Anlagen

8.9 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses

8.9.1 Wasserflächen

Die Ausweisung der Wasserflächen bezieht sich auf

- die Nordsee
- die vorhandenen Fließgewässer
- die bedeutsamen Stillgewässer.

8.9.2 Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses

Die Ausweisung der Wasserflächen bezieht sich ausdrücklich auf den Bestand. Der Verlauf der Nordsee und alle Fließgewässer sind als Wasserfläche bezeichnet und **nachrichtlich** übernommen worden.

Soweit vorhanden, sind die Hochwasserschutzdeiche eingetragen und **nachrichtlich** übernommen worden.

8.10. Flächen für die Gewinnung von Bodenschätzen

Im Stadtgebiet befinden sich im westlichen Bereich an den im Planteil ausgewiesenen Stellen der Gewerbebauflächen südlich der L 153 Bohrungen für die Gewinnung von Erdöl. Die Bohrungen werden von der DEA-Mineralöl AG betrieben.

8.11 Flächen für die Landwirtschaft und Wald

8.11.1 Flächen für die Landwirtschaft

Die landwirtschaftlichen Flächen umfassen einen sehr großen Teil der flächenmäßigen Ausweisungen im Stadtgebiet. Da die Flächen so groß sind, wurde auf eine zusätzliche Signatur verzichtet. Deshalb sind alle **nicht** gekennzeichneten Flächen grundsätzlich als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen.

Dieses schließt insbesondere mit ein:

- Bebauungen im Außenbereich, also Splittersiedlungen und Hoflagen außerhalb der geschlossenen Ortslage,
- alle nicht näher bezeichneten Stadtwege und Wirtschaftswegefleichen,
- alle nicht näher bezeichneten natürlichen kleineren Wasserflächen und künstlichen - Wasserflächen zur Entwässerung von Landflächen einschließlich deren technischer Einrichtungen.

8.11.2 Flächen für Wald

Im Stadtgebiet sind Flächen für Wald an unterschiedlichen Standorten vorhanden. Der Flächennutzungsplan unterscheidet nicht zwischen den im Landschaftsplan differenzierten Gruppen und Wertigkeiten für den Landschaftsraum und den ökologischen Haushalt.

Den Erhalt und die Bewirtschaftung regeln - je nach Status - entweder das Landesnaturschutzgesetz oder das Landeswaldgesetz.

Der Landschaftsplan erläutert diese Bereiche sehr ausführlich. Die erkannten Flächen wurden - soweit sie sich im Sinne der Stadtentwicklung eignen - übernommen.

8.12 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Landschaftsplan sind nach der Bestandsaufnahme, der Bewertung und der Planung verschiedene Ausweisungen zur Übernahme in die Bauleitplanung empfohlen worden. Dieses wurde im Flächennutzungsplan aufgenommen und wie nachfolgend beschrieben eingestuft:

1. Vorrangige Flächen für den Naturschutz

Beinhaltet Flächen, auf denen sich **Biotope** gemäß § 15 a LNatSchG befinden und unter Naturschutz stehen.

~~** Auf eine Übernahme der Erläuterungen wird mit Hinweis auf den Landschaftsplan verzichtet.~~

~~Vgl. hierzu Punkt 7.3 Landschaft und Naturschutz, Eingriffe und Ausgleich~~

2. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Böden, Natur und Landschaft

Beinhaltet Flächen, die als Zusatznutzung für die Grundnutzung "Flächen für die Landwirtschaft und für Wald" ausgewiesen sind und sich besonders für Maßnahmen eignen würden.

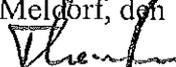
Die Flächen sind entsprechend der Erfassung im Landschaftsplan übernommen worden, auf eine Übernahme der Erläuterungen wird mit Hinweis auf den Landschaftsplan verzichtet.

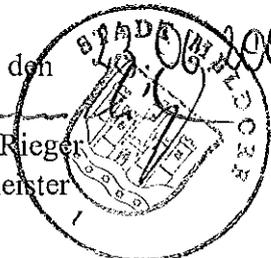
8.13 Flächenbilanz aller Planaussagen

Nachfolgend ist als abschließende und zusammenfassende Tabelle eine Übersicht der Flächen innerhalb des Stadtgebietes dargestellt, die in die einzelnen Flächennutzungen unterschieden ist.

Dabei ist bei den Hauptbauflächen unterschieden worden zwischen den vorhandenen Nutzungen - als Bestandsbeschreibung - und den Veränderungen durch die geplante Entwicklung innerhalb des Planungszeitraumes - bis etwa 2010.

Flächennutzung	Bestand ha	Planung ha	Gesamt- summe	Flächenanteil %
Wohnbauflächen	134,6	34,1	168,7	7,9%
Gemischte Bauflächen			86,2	4,0%
Gewerbliche Bauflächen	78,4	19,7	98,1	4,6%
sonstige Sondergebiete, (Sportboothafen)		3,7	3,7	0,2%
Sonstige Sondergebiete (Bauhof, großflächiger Einzel- handel)	7,0	6,2	13,2	0,6%
Flächen für den Gemeinbedarf	32,2	3,5	35,7	1,7%
Überörtliche Verkehrsanlagen, Straßen, Plätze			100,8	4,7%
Flächen für Bahnanlagen			8,7	0,4%
Flächen für Ver- und Entsorgung			0,8	0,1%
Grünflächen + Spielplätze			56,4	2,6%
Wasserflächen, Gräben, Auen			46,0	2,2%
Speicherkoogflächen			464,8	21,8%
Flächen für Wald			12,5	0,6%
Flächen für die Landwirtschaft			1.029,0	48,4%
von der Genehmigung ausge- nommene Flächen			3,6	2,0%
Gesamtflächen			2.128,2	100,0%

Meldorf, den

 Thomas Rieger
 Bürgermeister



Zum besseren Verständnis der Erläuterungen werden folgende Anlagen beigelegt:

- * Anlage 1 Standorte der landwirtschaftliche Betriebe
Stand 30.01.1998 Landwirtschaftskammer Schleswig - Holstein
- * Anlage 2 Standorte der geplanten Wohnbauflächen
- * Anlage 3 Standorte der geplanten gewerblichen Bauflächen
- * Anlage 4 Standorte der geplanten Sondergebiete