

Satzung der Stadt Meldorf über die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 „BBZ West“ für das Gebiet „südlich der Bebauung Marschstraße, westlich der Bebauung Friedrichshöfer Straße, nördlich Amselweg und östlich Bojestraße / Griebelstraße“ (aufgestellt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB)

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches wird nach Beschlussfassung der Stadtvertretung Meldorf vom 02.11.2016 folgende Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 „BBZ West“ für das Gebiet „südlich der Bebauung Marschstraße, westlich der Bebauung Friedrichshöfer Straße, nördlich Amselweg und östlich Bojestraße / Griebelstraße“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

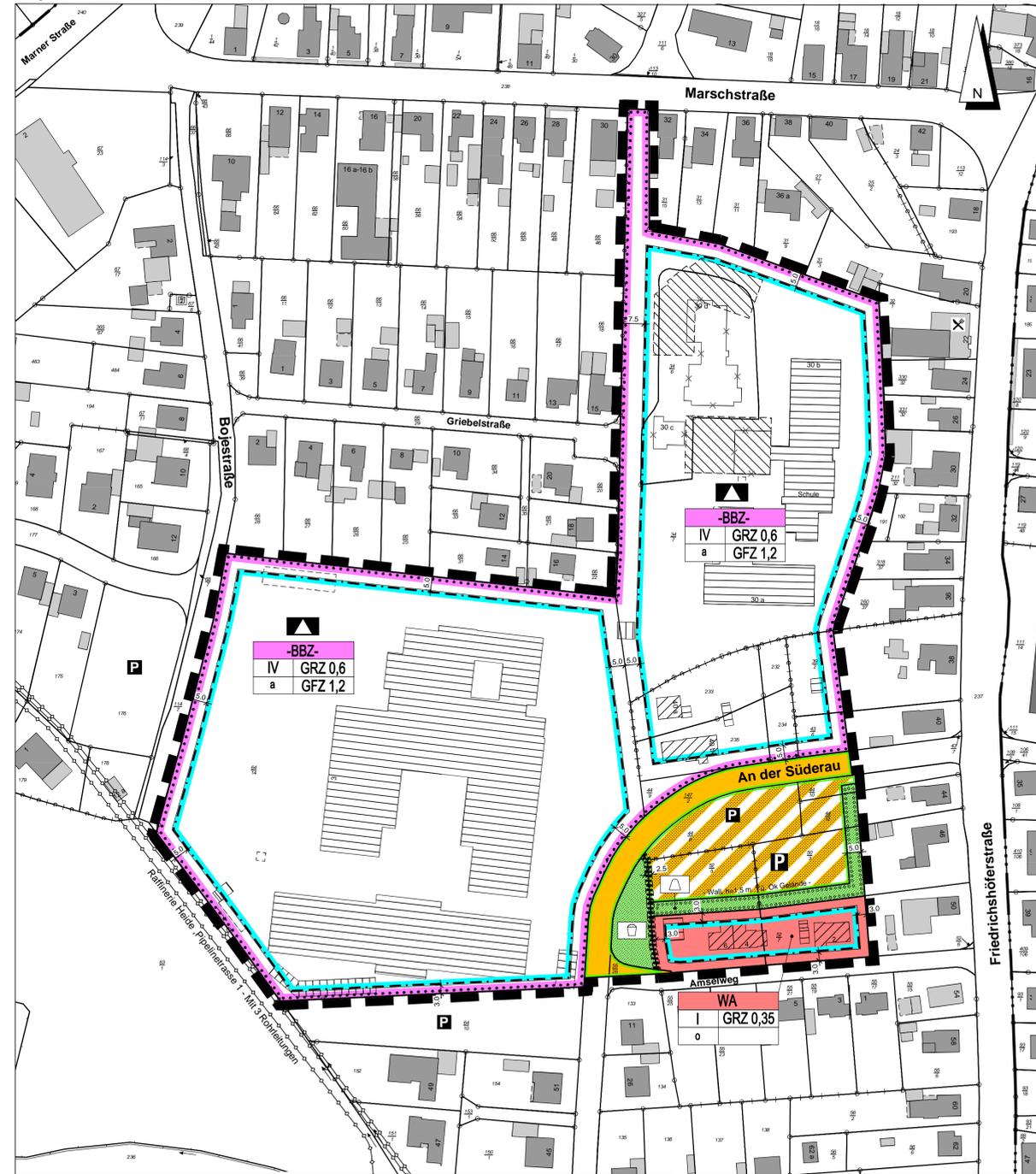
Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bau- und Umweltausschusses vom 11.11.2015. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 23.11.2015 bis 01.12.2015 und ergänzend durch Bereitstellung im Internet am 23.11.2015 erfolgt.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB wurde am 16.03.2016 durchgeführt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 24.02.2016 frühzeitig unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgefordert worden.
 - Der Bau- und Umweltausschuss hat am 21.04.2016 den Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
 - Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 12.05.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
 - Der Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 02.06.2016 bis 01.07.2016 während der Dienstzeiten nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, vom 17.05.2016 bis 25.05.2016 durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln ortsüblich und ergänzend durch Bereitstellung im Internet am 17.05.2016 bekannt gemacht.
 - Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 02.11.2016 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
 - Die Stadtvertretung hat die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 02.11.2016 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.
- Meldorf, den _____ Bürgermeisterin
- Der katastermäßige Bestand am _____ sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Die Lage des Walls und die Lage der Pipelinestraße 1 der Raffinerie Heide ist von der Richtigkeitsbescheinigung ausgeschlossen.
- Husum, den _____
- Die Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
- Meldorf, den _____ Bürgermeisterin
- Der Beschluss der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind vom _____ bis _____ durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln ortsüblich und ergänzend durch Bereitstellung im Internet am _____ bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 (3) GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am _____ in Kraft getreten.
- Meldorf, den _____ Bürgermeisterin

Planzeichnung (Teil A)

Es gilt die BauNVO von 1990 / 2013

Maßstab 1:1.000



Zeichenerklärung

Festsetzungen

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlage
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 4 BauNVO
GRZ 0,6	Grundflächenzahl, hier maximal 0,6	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 (2) BauNVO
GFZ 1,2	Geschoßflächenzahl, hier maximal 1,2	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 (2) BauNVO
IV	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier maximal 4	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 (2) BauNVO
o	offene Bauweise	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 22 (2) BauNVO
a	abweichende Bauweise	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 22 (3) BauNVO
—	Baugrenze	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 23 (3) BauNVO
■	Flächen für den Gemeinbedarf -Schule-, -Berufsbildungszentrum-	§ 9 (1) Nr. 5 BauGB
■	Straßenverkehrsfläche	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
■	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
■	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung -öffentliche Parkfläche-	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
■	öffentliche Grünfläche -Spielplatz-	§ 9 (1) Nr. 15 BauGB
■	öffentliche Grünfläche -Wall- (h = 1,5 m ü. OK Gelände)	§ 9 (1) Nr. 15 BauGB
■	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB
■	Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB

Darstellungen ohne Normcharakter

■	geplantes Gebäude
■	vorhandene Gebäude
■	zukünftig fortfallendes Gebäude

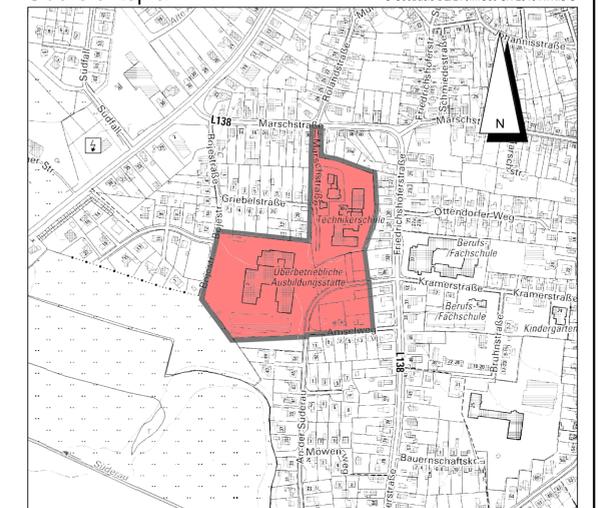
Text (Teil B)

- ÜBERSCHREITUNG DER ZULÄSSIGEN GRUNDFLÄCHE**
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 19 (4) Satz 3 BauNVO
§ 19 (4) Satz 2 BauNVO gilt für die Gemeinbedarfsfläche -BBZ- mit der Maßgabe, dass teilversiegelte Flächen (das sind wassergebundene Flächen oder Flächen mit großflüchtigem Pflaster) nur zu 50 % auf die maximale Grundfläche anzurechnen sind.
- ABWEICHENDE BAUWEISE**
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (4) BauNVO
Im Rahmen der abweichenden Bauweise sind Gebäude in offener Bauweise ohne die Längenbegrenzung nach § 22 (2) BauNVO zulässig.
- ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**
(§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)
Innerhalb der öffentlichen Grünfläche -Wall- sind im Bereich der Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen heimische und standortgerechte Gehölze zu pflanzen. Je 100 m² Pflanzfläche sind mindestens 50 Gehölze zu pflanzen und dauernd zu erhalten.

ARTENSCHUTZRECHTLICHER HINWEIS

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist Ziffer 3.5 „Artenschutz“ der Begründung zu beachten.

Übersichtsplan



Stand: 02.11.2016

DTK, Maßstab 1 : 5000

Satzung der Stadt Meldorf über die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 „BBZ West“

für das Gebiet

„südlich der Bebauung Marschstraße, westlich der Bebauung Friedrichshöfer Straße, nördlich Amselweg und östlich Bojestraße / Griebelstraße“

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

Planungsbüro
Philipp

Stadt Meldorf

6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 „BBZ West“

für das Gebiet

„südlich der Bebauung Marschstraße, westlich der Bebauung Friedrichshöferstraße, nördlich Amselweg und östlich Bojestraße / Griebelstraße“

Bearbeitungsstand: § 10 BauGB, 22.09.2016
Projekt-Nr.: 15034

Begründung

Auftraggeber

Stadt Meldorf
über das Amt Mitteldithmarschen
Hindenburgstraße 18, 25704 Meldorf

Auftragnehmer

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

Inhaltsverzeichnis

1.	Lage, Planungsanlass und Planungsziele	1
2.	Planerische Vorgaben	2
2.1	Landes- und Regionalplanung	2
2.2	Landschaftsplanung	3
2.3	Flächennutzungsplan und Bebauungsplan	3
3.	Erläuterung der Planfestsetzungen	5
3.1	Art der baulichen Nutzung	5
3.2	Maß der baulichen Nutzung	5
3.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	6
3.4	Grünordnung	7
3.4.1	Bestand im Plangebiet	7
3.4.2	Grünflächen und Pflanzgebote	7
3.4.3	Verwallungen	7
3.5	Artenschutz	8
3.6	Vermeidung, Minimierung und Ausgleich	9
3.6.1	Vermeidung und Minimierung	9
3.6.2	Ausgleichsbedarf und Ausgleichsflächen	10
3.7	Immissionsschutz	13
3.8	Denkmalschutz	14
4.	Verkehrerschließung	14
5.	Technische Infrastruktur	15
5.1	Versorgung	15
5.2	Entsorgung	16
5.3	Kampfmittel, Erdölförderung	16
6.	Bodenordnende Maßnahmen, Eigentumsverhältnisse	17
7.	Kosten	18
8.	Flächenbilanzierung	18
9.	Anlagen	18
9.1	Vorprüfung des Einzelfalls	

Stadt Meldorf

6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 „BBZ West“

für das Gebiet

„südlich der Bebauung Marschstraße, westlich der Bebauung Friedrichshöferstraße, nördlich Amselweg und östlich Bojestraße / Griebelstraße“

Begründung

1. Lage, Planungsanlass und Planungsziele

Das Plangebiet der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 „BBZ West“ liegt im südlichen Siedlungsbereich der Stadt Meldorf zwischen Boje- und Griebelstraße im Westen, der Marschstraße im Norden, der Friedrichshöferstraße im Osten und dem Amselweg im Süden. Das Plangebiet grenzt im Westen, Norden und Osten jeweils an die Bebauung der jeweiligen Straßen an.

Das Plangebiet ist im Wesentlichen geprägt durch das Berufsbildungszentrum (BBZ), das insbesondere der Ausbildung von Berufsschülern dient. Im Plangebiet selbst liegt eine überbetriebliche Ausbildungsstätte (AZM I + II), die BQM (Bildung und Qualifizierung Meldorf) sowie das CAT – Centrum für Angewandte Technologie –, ein Gebäude für neugegründete Firmen. Östlich der Friedrichshöferstraße liegen weitere Gebäude des Berufsbildungszentrums (BBZ).

Das Plangebiet ist rund 4,3 ha groß. Es umfasst die Flurstücke 64/14, 34/7, 232 bis 235 sowie Teilstücke der Flurstücke 39/2 und 43/6 (Friedrichshöferstraße 38 und 40) im Bereich des BBZ.

Südlich sind Teilstücke der Flurstücke 147/2 (An der Süderau) und 55/26 (Amselweg) einbezogen. Nördlich des Amselweges werden die Flurstücke 44/8 und ein Teilstück von Flurstück 44/10 (Spielplatz und Parkplätze) tangiert. Neben dem Flurstück 52/5 (Amselweg 4 und 6) werden auch Teilstücke der Flurstücke 44/12 und 50/3 (Friedrichshöferstraße 46 und 50) sowie 52/7 (Amselweg 2) in die Planung einbezogen.

Der Kreis Dithmarschen ist für die Ausbildung von Fachkräften in unterschiedlichen Berufszweigen verantwortlich. Im Rahmen dieser Aufgabe beabsichtigen der Kreis als Schulträger sowie die Stadt Meldorf zur Stärkung der mittelzentralen Funktion den Berufsschulstandort Meldorf zu erhalten und zu stärken.

Planungsanlass sind ein Neubau eines viergeschossigen Wohnheims als Ersatz für das bislang vorhandene 6-geschossige Wohnheim, der Neubau von Unterrichtsräumen mit Werkstattbereich (Tischlerei) sowie die Neuorganisation der Stellplätze. Der derzeit gültige Bebauungsplan, insbesondere die derzeit gültigen Baugrenzen, die festgesetzte Gesamtversiegelung und bestehende Leitungsrechte, stehen der Realisierung der Planungsabsichten entgegen.

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes wird zudem das Gelände der Überbetrieblichen Ausbildungsstätte AZM überplant. Damit streben Stadt und Kreis eine zukunftsfähige planerische Ausgestaltung des Gesamtgebietes an, die auch künftigen Entwicklungen flexiblen Spielraum zur Verwirklichung gibt. Ziel ist auch hier die längerfristige Sicherung des Ausbildungsstandortes Meldorf. Darüber hinaus soll ein öffentlicher Parkplatz erweitert werden.

Unabhängig von der vorliegenden Planung strebt die Stadt Meldorf für zukünftige bauliche Erweiterungen zur langfristigen Standortsicherung den sukzessiven Erwerb von angrenzenden Flächen insbesondere im Bereich der Friedrichshöferstraße an.

2. Planerische Vorgaben

2.1 Landes- und Regionalplanung

Die Stadt Meldorf hat 7.216 Einwohner (Stand: 31.12.2014) und ist Sitz des Amtes Mitteldithmarschen. Die Landesverordnung zur Festlegung der Zentralen Orte vom 8. September 2009 legt Meldorf in § 3 als Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums fest.

Gemäß LEP 2010 sollen die zentralen Orte und Stadtrandkerne entsprechend ihrer Funktion in bedarfsgerechtem Umfang Flächen für Wohnen, Gewerbe und Infrastruktur bereitstellen (LEP 2010, Ziffer 2.2). Die Ziele für die Daseinsvorsorge im Bereich Bildung stellt der Landesentwicklungsplan unter Ziffer 4 dar. Demnach soll das Netz berufsbildender Schulen unter Berücksichtigung der bestehenden Angebote bedarfsgerecht und fachlich differenziert weiterentwickelt werden [...] (LEP 2010, Ziffer 4.2).

Diese Zuordnung ist auch in der Fortschreibung des Regionalplans von 2005 zu finden. Gemäß Regionalplan für den Planungsraum IV von 2005 sind die Zentralen Orte hier als Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung definiert.

„Sie sollen dieser Zielsetzung durch eine vorausschauende Bodenvorratspolitik, durch eine der künftigen Entwicklung angepasste Ausweisung von Wohn-, Gemeinbedarfs- und gewerblichen Bauflächen sowie durch die Bereitstellung entsprechender Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen gerecht werden [...]“ (RP IV, Ziffer 6.1.1 (2)).

Nach dem Regionalplan von 2005 liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans innerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes des Unterzentrums mit

Teilfunktionen eines Mittelzentrums. Die Weiterentwicklung des BBZ in Meldorf am angestammten Standort entspricht daher der Prämisse der Innenentwicklung im Sinne der vorausschauenden Bodenvorratspolitik (ebd.).

Die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 entspricht ebenso den landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen, zumal die Festsetzungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung (Fläche für den Gemeinbedarf) gegenüber dem Ausgangsbauungsplan nicht verändert werden.

Die Süderau mit ihrer Funktion im Biotopverbundsystem liegt weiter südlich und wird von den Planungen nicht tangiert.

2.2 Landschaftsplanung

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

Die Stadt Meldorf verfügt über einen festgestellten Landschaftsplan aus dem Jahr 2000. Der Landschaftsplan – Planung – (Blatt Nr. 13) weist im Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanung die Nutzung „Schule“ aus sowie „dominierende Einzelhaus-Wohnbebauung, Blockbebauung mit kleinflächig eingestreuten sonstigen Nutzungsformen (E)“. Letztgenannte Flächen liegen zwischen ‚An der Süderau‘ und Amselweg. Die Bezeichnung im Landschaftsplan steht der Planung nicht entgegen, zumal eine Naturschutzrelevanz an dieser Stelle nicht vorliegt.

2.3 Flächennutzungsplan und Bebauungsplan

Der Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 ist im Flächennutzungsplan der Stadt Meldorf aus dem Jahre 2006 als „Fläche für den Gemeinbedarf – Schule -“ dargestellt. Der Bereich zwischen ‚An der Süderau‘ und Amselweg liegt in einer Wohnbaufläche.

Um den Geltungsbereich der vorliegenden Planungen herum sind folgende Gebiete der vorbereitenden Bauleitplanung dargestellt: Nördlich und östlich des Plangebietes, jeweils in erster Reihe entlang der Marschstraße und der Friedrichshöferstraße „gemischte Bauflächen“ (M). Westlich und nördlich entlang der Bojestraße und der Griebelstraße sowie südlich ‚An der Süderau‘ und am Amselweg stellt der Flächennutzungsplan „Wohnbauflächen“ (W) dar.

Der vorliegenden Bebauungsplanänderung gehen neben der Aufstellung des Ursprungsplans aus dem Jahr 1971, der großflächig Bereiche südlich der Marschstraße und westlich der Friedrichshöferstraße umfasst, insgesamt fünf Änderungen des Bebauungsplans Nr. 10 voraus. Der Ursprungsbebauungsplan ist als Nummernbebauungsplan schwebend unwirksam.

Die 1. Änderung aus dem Jahr 1977 umfasst insbesondere den Bereich der Berufsschule, der in Richtung Westen wesentlich erweitert wurde sowie um die Anlage öffentlicher Parkplätze im Umfeld der Berufsschule.

Im Rahmen der 3. Änderung werden Erschließungsflächen im Bereich der Berufsschule von öffentlichen Verkehrsflächen zu Gemeinbedarfsflächen umgewidmet. Der Bereich ‚An der Süderau‘, Amselweg und Friedrichshöferstraße wird ebenfalls überplant.

Mit der 2. und 4. Änderung erfolgen Änderungen außerhalb des Plangebietes. Mit der 5. Änderung aus dem Jahr 1990 werden zwischen ‚An der Süderau‘ und Amselweg öffentliche Parkflächen festgesetzt und die Baugrenzen der verbleibenden Grundstücke neu zugeschnitten.

Die Bebauungsplanänderung dient der Weiterentwicklung und Standortsicherung der bestehenden Infrastruktur im Bereich der Bildung. Sie liegt auf Flächen innerhalb bestehender Siedlungsbereiche.

Das vorliegende Bebauungsplanverfahren wird nach den Vorgaben des § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Es handelt sich um die Nachverdichtung und Weiterentwicklung einer innerörtlichen Fläche mit einer zulässigen Grundfläche von 20.000 bis 70.000 m². Die zu betrachtenden Größe ergibt sich bereits aus der vorliegenden Planung, ist jedoch zudem in der zeitlich und räumlich parallelen Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 ‚BBZ-Ost‘ an der Kramerstraße begründet (vgl. § 13 a (1) Ziffer 1 BauGB, 2. Halbsatz).

Die zulässige Grundfläche beträgt für die vorliegende 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 rund 22.800 m². Die zulässige Grundfläche im Bereich der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 beträgt überschlägig 4.600 m². Die Durchführung UVP-pflichtiger Vorhaben ist nicht beabsichtigt. FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete werden nicht tangiert. Der Bebauungsplan trägt zudem dem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen und der Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben Rechnung.

Es liegen somit keine grundsätzlichen Ausschlusskriterien zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens vor. Weitergehend ist für Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche von 20.000 m² bis 70.000 m² anhand der in Anlage 2 des Baugesetzbuches genannten Kriterien eine überschlägige Prüfung im Hinblick auf die Umweltauswirkungen durchzuführen.

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer frühzeitigen Behördenbeteiligung an der Vorprüfung des Einzelfalls beteiligt. Das Beteiligungsverfahren hat keine Hinweise ergeben, die eine formelle Umweltprüfung erforderlich machen. Die Bewertung der Stadt Meldorf zur Vorprüfung des Einzelfalls liegt dieser Begründung als Anlage 1 bei. Für die Planung ist danach keine Umweltprüfung erforderlich, da nach Umsetzung der Planung keine erheblichen und nachteiligen Umweltauswirkungen verbleiben.

3. Erläuterung der Planfestsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „BBZ West“ wird eine Fläche für den Gemeinbedarf –Schule-, –Berufsbildungszentrum– gemäß § 9 (1) Nr. 5 BauGB festgesetzt.

Nördlich des Amselweges wird für Teilflächen weiterhin ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Für die Flächen des Gemeinbedarfs ergibt sich das Maß der baulichen Nutzung aus der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und der Geschößflächenzahl (GFZ) von 1,2 bei einer maximal zulässigen Zahl von vier (IV) Vollgeschossen.

Die Grundflächenzahl ist so gewählt, dass entsprechend des Planungsziels eine zukunftsfähige planerische Ausgestaltung des Gesamtgebietes ermöglicht wird, die auch künftigen Entwicklungen flexiblen Spielraum zur Verwirklichung gibt. Gleichzeitig erfolgt im Hinblick auf die überwiegend angrenzende Wohnbebauung eine Orientierung an maximal mischgebietstypischer baulicher Dichte.

Das 6-geschossige Wohnheim wird abgerissen und durch einen viergeschossigen Neubau ersetzt. Die bislang zulässige sechsgeschossige Bauweise wird aufgegeben. Im Hinblick auf das Wohnumfeld wird eine viergeschossige Bauweise, ggf. mit ausgebautem Dachgeschoss' für städtebaulich verträglich angesehen.

Für zukünftige bauliche Erweiterungen strebt die Stadt Meldorf zur langfristigen Standortentwicklung darüber hinaus den sukzessiven Erwerb von angrenzenden Flächen insbesondere im Bereich der Friedrichshöferstraße an.

Da einerseits die Anforderungen und der Nutzungsdruck auf die Freiflächen mit der Höhe der Gebäude steigen und andererseits eine maximale Geschossfläche für Gemeinbedarfseinrichtungen nicht zwingend vorgegeben ist, scheint die Festsetzung einer maximalen Geschossflächenzahl (GFZ) weiterhin zweckmäßig. Diese orientiert sich mit einer GFZ von 1,2 ebenfalls an den Obergrenzen für Mischgebiete gemäß § 17 BauNVO.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (vgl. § 19 (4) Satz 1 BauNVO) bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

Im östlichen Baufeld wird eine Gesamtversiegelung von 80 % erreicht und mit Neubau der Gebäude überschritten. Innerhalb des westlichen Baufeldes sind zusätzliche Stellplatzanlagen vorgesehen, so dass auch hier nur eine begrenzte Kompensation erzielt werden kann.

Vor diesem Hintergrund wird festgesetzt, dass teilversiegelte Flächen (das sind wassergebundene Flächen oder Flächen mit großfugigem Pflaster nur zu 50 % auf die maximale Grundfläche anzurechnen sind. Insoweit kann mögliche Versiegelung entsprechend kompensiert werden, wenn z.B. die Stellplätze oder sonstige Verkehrs- oder Wirtschaftsflächen teilversiegelt (z.B. mit Rasengittersteinen) hergestellt werden.

§ 19 (4) Satz 2 BauNVO, 2. Teilsatz sowie § 19 (4) Satz 4 BauNVO bleiben von dieser Regelung ausdrücklich unberührt.

Im Bereich des allgemeinen Wohngebietes ist eine Grundflächenzahl von 0,35 bei maximal einem Vollgeschoss zulässig.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Für die Flächen des Berufsbildungszentrums wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Im Rahmen der abweichenden Bauweise sind Gebäude in offener Bauweise ohne die Längenbegrenzung nach § 22 (2) BauNVO zulässig.

Grund hierfür ist die vorhandene Bebauung sowie die besondere Nutzung der Gebäude als Bildungszentrum. Gerade die vorhandenen Schulgebäude sind oftmals deutlich länger als 50 m um eine kompakte und geschlossene Bebauung zu ermöglichen. Die nach Landesbauordnung zu berücksichtigenden Abstandsvorschriften bleiben unberührt.

Für das allgemeine Wohngebiet gilt die offene Bauweise.

Für das Berufsbildungszentrum sollen möglichst flexible bauliche Nutzungen der Grundstücke ermöglicht werden. Vor diesem Hintergrund werden nur wenige Einschränkungen der überbaubaren Grundstücksflächen vorgenommen.

Diese sollen einen Mindestabstand von 5 m zu den Nachbarflächen einhalten. Im Süden in Verlängerung des Amselweges wird zu dem angrenzenden öffentlichen Parkplatz aufgrund der Bestandssituation ein Abstand von 3 m festgesetzt.

Zentral ist eine Erschließungsachse vorgesehen, die im Norden 7,5 m Abstand zur westlichen Plangebietsgrenze festsetzt und im Süden einen insgesamt 10 m breiten Korridor berücksichtigt.

Die Baugrenzen im Bereich des allgemeinen Wohngebietes halten in alle Himmelsrichtungen 3 m Abstand zu den äußeren Grenzen der Baugrundstücke ein. Dies erfolgt im Hinblick auf die begrenzte Größe der Grundstücke, um den Eigentümern weiterhin einen entsprechenden Gestaltungsspielraum zu ermöglichen.

3.4 Grünordnung

3.4.1 Bestand im Plangebiet

Die Flächen im Plangebiet sind überwiegend bebaut und versiegelt. Freiflächen sind insbesondere durch Rasen geprägt. Geländeaufschüttungen sind zur Einbindung und Abschirmung der Flächen zur Nachbarschaft an unterschiedlichen Stellen vorhanden. Innerhalb der bislang wohnbaulich genutzten Flächen befinden sich Gartenflächen mit dem typischen Siedlungsgrün und ausgeprägtem Koniferenbestand.

Entlang von Grundstücksgrenzen verlaufen teilweise Hecken. Partiiell sind Hecken auf Verwallungen vorhanden. Entlang der Bojestraße verläuft eine Baumreihe auf einer Anhöhung. Auf dem Areal befinden sich vereinzelt oder in kleinen Gruppen jüngere bis mittelalte Bäume. Diese sind teilweise heimisch, in deutlichem Anteil jedoch auch durch Koniferenanpflanzungen geprägt. Die Flächen im Plangebiet weisen insgesamt eine allgemeine Bedeutung für Natur und Landschaft auf.

3.4.2 Grünflächen und Pflanzgebote

Im Einmündungsbereich des Amselweges in die Straße ‚An der Süderau‘ befindet sich ein öffentlicher Spielplatz. Dieser bislang als allgemeines Wohngebiet überplante Bereich wird zukünftig als öffentliche Grünfläche -Spielplatz- festgesetzt.

Zur Abschirmung des geplanten Parkplatzes südlich der Straße ‚An der Süderau‘ ist an der Süd- und der Ostgrenze des geplanten Parkplatzes ein Wall vorgesehen. Der Wall wird als öffentliche Grünfläche -Wall- festgesetzt. Der Wall soll eine Höhe von mindestens 1,5 m Höhe über der Oberkante (OK) des angrenzenden Geländes des Parkplatzes aufweisen.

Der Wall ist mit heimischen und standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Je 100 m² Pflanzfläche sind mindestens 50 Gehölze zu pflanzen.

3.4.3 Verwallungen

Nördlich des Grundstücks ‚An der Süderau‘ 40 a (Flurstück 233) sowie nördlich und östlich des Flurstücks 232 verläuft eine bepflanzte Verwallung. Östlich der öffentlichen Grünfläche -Spielplatz- verläuft ebenfalls eine bepflanzte Verwallung.

Maßgeblich für die Frage, ob diese Anlagen als Knick einzustufen sind, ist nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde (Philipp / Zupp vom 17.02.2016), ob sie in der Vergangenheit Knickfunktion hatten, d.h. als Abgrenzung von landwirtschaftlichen Flächen dienten.

Der Ausgangsbauungsplan aus dem Jahr 1971 und die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 enthalten keine entsprechende Flurkartensymbolik. Ein Wall ist erstmalig im Rahmen der 3. Änderung aus dem Jahr 1990 verzeichnet. Die Begründungen enthalten keinerlei Aussagen zu Knicks. Für die hier vorliegenden Unterlagen ergeben sich

mithin keine Anhaltspunkte, dass die Verwallungen schon auf den landwirtschaftlichen Flächen vorhanden waren.

Die Flächen liegen im Übergangsbereich zur Marsch, die historisch betrachtet keine Knickstrukturen aufweist. Die südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Bereiche der Süderau sind frei von Knicks. Es spricht nach diesseitiger Einschätzung viel für die Annahme, dass es sich um nachträglich erfolgte Grundstückseinfriedigungen handelt. Diesseits wird auch im Hinblick auf die bereits erfolgte verbindliche Überplanung davon ausgegangen, dass es sich nicht um Knicks handelt.

Die sonstigen Hecken entlang von Grundstücksgrenzen sind reine Zierhecken zur Grundstückseinfriedigung ohne besondere Bedeutung für Natur und Landschaft.

Die Verwallung im Bereich des Spielplatzes ist nicht besonders ausgeprägt (ca. 2,0 bis 2,5 m breit, ca. 0,8 m hoch). Sie trennt den Spielplatz vom Wohngebiet und der öffentlichen Parkfläche. In dieser Funktion wird sie als zu erhaltende Gehölzreihe festgesetzt.

Im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 wurde innerhalb der öffentlichen Parkfläche eine Pflanzgebot in 3 m Breite entlang des Allgemeinen Wohngebietes festgesetzt. Diese Anpflanzung wurde auf einer Verwallung realisiert.

Funktional handelt es sich hier jedoch ebenfalls nicht um einen Knick, sondern um die Abschirmung der Parkstände gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung. Durch die öffentliche Grünfläche -Wall- wird eine gleichwertige Funktion hergestellt und der Eingriff in die erfolgte Anpflanzung mit dem festgesetzten Pflanzgebot hinreichend ausgeglichen.

3.5 Artenschutz

Aufgrund der innerörtlichen Lage, der weitgehenden Flächenversiegelung und der hohen Nutzungsfrequenz ist das Vorkommen europäisch geschützter Arten überwiegend nicht wahrscheinlich. Vor diesem Hintergrund wurde von einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag abgesehen. Betroffen sein können erfahrungsgemäß vorrangig Fledermäuse sowie Gehölzfreibrüter und Gebäudebrüter.

Zwecks artenschutzrechtlicher Vermeidungsmaßnahme ist bei Gehölzbeseitigungen der Schutzzeitraum gemäß § 27 a LNatSchG zu beachten. Danach ist es verboten, Gehölze in der Zeit vom 15. März bis 30. September eines Jahres zu beseitigen. Mit der Beachtung der Vorschrift wird dem Störungs-, Tötungs- und Verletzungsgebot gemäß § 44 BNatSchG der potenziell vorkommenden Vogelarten ausreichend Rechnung getragen.

Hinsichtlich der Gebäude als mögliche Habitate für Gebäudebrüter kann davon ausgegangen werden, dass Abrissarbeiten außerhalb des vorstehenden Schutzzeitraums zu keinem Verstoß gegen das Tötungs- oder Störungsverbot führen. Soweit Abrissarbei-

ten innerhalb des Schutzzeitraums vorgenommen werden müssen, ist von fachkundiger Seite der Nachweis zu erbringen, dass kein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG vorliegt.

Für Winterquartiere von Fledermäusen fehlen geeignete Habitate. Potenzielle Sommerquartiere sind nicht grundsätzlich auszuschließen. Soweit der Gebäudeabriss im Zeitraum Mitte April bis Ende September vorgenommen werden soll, sind die Gebäude im Vorwege auf mögliche Vorkommen von Fledermäusen zu untersuchen und von fachkundiger Seite der Nachweis zu erbringen, dass kein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG vorliegt.

3.6 Vermeidung, Minimierung und Ausgleich

3.6.1 Vermeidung und Minimierung

Eingriffe in Natur und Landschaft sind so weit wie möglich zu vermeiden oder zu minimieren. Sofern Eingriffe unvermeidbar sind und ihre Auswirkungen nicht weiter minimiert werden sollen oder können, sind sie auszugleichen. Die Ausgleichsermittlung erfolgt auf Basis des gemeinsamen Runderlasses des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten (vom 09. Dezember 2013 – IV 268/V 531 – 5310.23 - ‚Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht‘).

Vermeidbare Beeinträchtigungen sind zu unterlassen. Unter Vermeidung ist jedoch nicht Verzicht auf das Vorhaben als solches zu verstehen. Zu untersuchen ist jedoch die Vermeidbarkeit einzelner seiner Teile und die jeweils mögliche Verringerung der Auswirkungen auf die Schutzgüter.

Die Planung erfolgt in einem bereits überwiegend bebauten und versiegelten Bereich sowie auf Flächen, auf denen bereits weitgehend in die natürliche Bodenstruktur eingegriffen worden ist. Die Flächen liegen im Bereich der Ortslage von Meldorf und sind von Bebauung umgeben.

Die Inanspruchnahme neuer, bislang landwirtschaftlicher Flächen im Außenbereich kann vermieden werden. Es kann weitgehend auf vorhandene Erschließungsstrukturen zurückgegriffen werden, so dass diesbezüglich keine zusätzlichen neuen Flächen entwickelt werden müssen.

Die Einbindung des Plangebietes in das Ortsbild bleibt unverändert gewahrt. Eine vorhandene Gehölzreihe im Bereich des Spielplatzes ist zu erhalten.

Die unter Ziffer 3.5 aufgeführten artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen sind für die weitere Planung zu berücksichtigen.

Die im Plangebiet vorbereiteten Eingriffe in die Schutzgüter werden unter anderem durch folgende Maßnahmen gemindert.

- Vornahme des Eingriffs auf Flächen mit weitgehender Bodenversiegelung,
- Nutzung vorhandener Erschließungsstrukturen,

- Nutzung des bestehenden Ver- und Entsorgungssystems,
- Reduzierung der zulässigen Höhe baulichen Anlagen,
- Erhalt einer Gehölzreihe,
- Anlage eines Schutzwalls und Bepflanzung desselben.

3.6.2 Ausgleichsbedarf und Ausgleichsflächen

Bebauungspläne der Innenentwicklung mit einer zulässigen Grundfläche von 20.000 m² und mehr sind ausgleichspflichtig. Insoweit ist für das vorliegende Verfahren eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung vorzunehmen und mögliche zusätzliche Eingriffe sind ausgleichspflichtig. Eine detaillierte Umweltprüfung entsprechend § 2 (4) BauGB ist jedoch weiterhin nicht erforderlich.

Nennenswerte oder erhebliche und im Folgenden näher zu berücksichtigende Umweltauswirkungen können im Bereich des Schutzgut Bodens durch zusätzliche Bodenversiegelungen entstehen. Eingriffe in sonstige Schutzgüter können unter Berücksichtigung des Bestandes weitgehend vermieden oder hinreichend minimiert werden. Zusätzliche Eingriffe bestehen in diesen Schutzgütern nicht.

Zur Ermittlung der Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden wird zunächst der vorhandene Versiegelungsgrad auf Grundlage der tatsächlichen oder bislang zulässigen Flächenversiegelung ermittelt und der zukünftig zu erwartenden Gesamtversiegelung gegenübergestellt.

Die vorausgehenden Bebauungsplanänderungen sehen sowohl für den östlichen wie den westlichen Teilbereich eine Grundflächenzahl von 0,4 vor. Den Änderungen liegt jedoch die Baunutzungsverordnung von 1968 bzw. 1977 zugrunde. Danach werden Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 nicht auf die zulässige Grundfläche angerechnet.

Aussagen im Hinblick auf die zulässige Gesamtversiegelung sind auf Grundlage der BauNVO 1968 bzw. 1977 nicht möglich. Die zulässige Grundfläche von 0,4 wird insgesamt eingehalten. Für die Gesamtversiegelung wäre die tatsächliche Flächenversiegelung zugrunde zu legen.

Für den östlichen Teilbereich der Gemeinbedarfsfläche im Eigentum des Kreises Dithmarschen wurde eine Flächenversiegelung von ca. 80 % ermittelt. Für die südlich ‚An der Süderau‘, noch in Privatbesitz befindlichen Grundstücke kann nach Luftbildauswertung überschlägig von einer Versiegelung von 30 % der Grundstücksfläche ausgegangen werden. Der westliche Teilbereich der Gemeinbedarfsfläche enthält noch größere zusammenhängende unversiegelte Freiflächen. Es wird überschlägig von einem Versiegelungsgrad von 60 % ausgegangen.

Für die Bebauung am Amselweg wird eine Flächenversiegelung von 40 bis 50 % der Grundstücksfläche angenommen. Die Hinterliegergrundstücke, die der Parkplatzerweiterung dienen sollen, sind überwiegend nur geringfügig bebaut und versiegelt.

Eine Vermessung und verbindliche Informationen über den tatsächlichen Versiegelungsgrad liegen nur für den östlichen Teilbereich des Kreises vor. Für den westlichen Teilbereich liegen sie aktuell nicht vor. Für die in Privatbesitz befindlichen Grundstücke ließe sich eine Vermessung auch nur schwer umsetzen.

Um trotzdem zu einem nachvollziehbaren Versiegelungsgrad zu kommen, wird näherungsweise auch für die bestehenden Bebauungspläne die BauNVO 1990 / 2013 angewendet. Die zulässige Grundfläche darf danach durch Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen etc. bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

Insofern erfolgt im Folgenden eine Gegenüberstellung der Grundflächenzahlen (jeweils zzgl. 50 %) um die zulässige Gesamtversiegelung zu ermitteln. Diese näherungsweise Betrachtung führt auch im Hinblick auf die überschlägige Luftbildbetrachtung zu vergleichbaren Ergebnissen und ist hinreichend genau.

	Bis 5. Änderung Fläche [A1] in m ²	Versieglung vorher [V1] in m ²	6. Änderung Fläche [A2] in m ²	Versieglung 6. Änd. [V2] in m ²	Differenz [V2] - [V1] [A3] in m ²
Gemeinbedarf	36.400	A1*60 % 21.840	37.150	A2*80 % 29.720	7.880
Verkehrsfläche	1.940	100 % 1.940	1.210	100 % 1.210	- 730
Parkfläche	1.010	Abzgl. PG 720	2.390	100 % 2.390	1.670
WA	3.900	A1*37,5 % 1.460	1.530	A2*52,5 % 800	-660
Spielplatz			420	0	0
Wall			550	0	0
Gesamtfläche	43.250	25.960	43.250	34.120	8.160

Die Gemeinbedarfsfläche mit Stand der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 ist annähernd identisch mit der Fläche, die der 6. Änderung des Bebauungsplans zugrunde liegt. Ein Bereich entlang der Zufahrt von ca. 750 m² war bislang als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Diese ist als solche berücksichtigt.

Bei einer bislang zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 und einer angenommenen Überschreitung von 50 % ergibt sich auf Basis der bisherigen Planung eine Gesamtversiegelung von 60 % der Fläche bzw. 21.840 m². Auf Basis der vorliegenden Planung bei einer zulässigen GRZ von 0,6 und einer Gesamtversiegelung von 80 % ergibt sich eine zulässige Gesamtversiegelung von 29.720 m², mithin gegenüber der Ausgangsplanung

im Bereich der Gemeinbedarfsflächen eine Zunahme der Flächenversiegelung von 7.880 m².

Die sonstigen Flächen sind analog zu betrachten. Insgesamt ergibt sich neben der zusätzlichen Flächenversiegelung im Bereich der Gemeinbedarfsfläche auch eine zusätzliche Flächenversiegelung im Bereich der Parkfläche, da diese insgesamt vergrößert werden.

Die Verkehrsfläche verringert sich, da diese teilweise der Gemeinbedarfsflächen zugeschlagen wird. Die Fläche des Allgemeinen Wohngebietes verringert sich ebenfalls, da diese nun überwiegend als Parkfläche vorgesehen ist. Die ursprünglichen Flächenversiegelungen können verrechnet werden. Eingriffe im Bereich des Spielplatzes oder des Walls sind geringfügig und nicht ausgleichspflichtig.

Insgesamt ergibt sich durch die vorliegende Planung gegenüber der Ausgangsplanung eine zusätzliche Flächenversiegelung von rund 8.160 m². Auf Basis des gemeinsamen Runderlasses vom 09. Dezember 2013 ‚Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht‘ sind versiegelte Flächen im Verhältnis von 1 : 2 auszugleichen, das heißt, es sind insgesamt 4.080 m² Fläche aus der landwirtschaftlichen Nutzung zu nehmen und zu einem naturbetonten Biotoptyp zu entwickeln. Alternativ sind 4.080 Ökopunkte bereitzustellen.

Der Ausgleich soll innerhalb einer Ökokontofläche der Stadt Meldorf erbracht werden. Es handelt sich um die Ökokontofläche Marschkammerweg (Az. 680.01/2/3/074.1). Diese umfasst das Flurstück 168 der Flur 4 in der Gemarkung Meldorf (ehemals Flurstück 195).

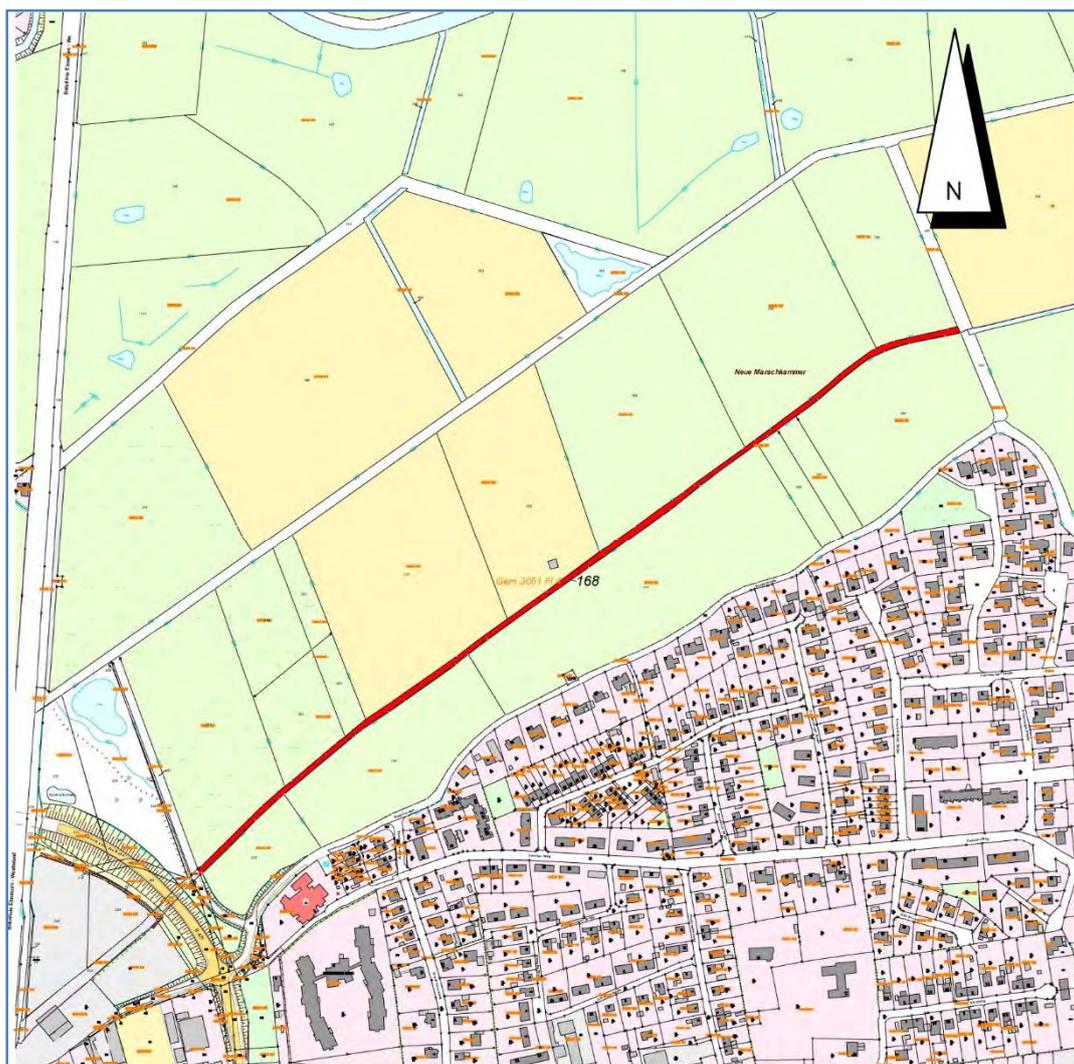
Es handelt sich dabei um eine langgestreckte Fläche entlang eines Grabens. Sie beginnt östlich der Straße ‚Sprung über die Bahn‘ und liegt ca. 80 m nördlich der Straße Bürgerweide. Die Lage der Ökokontofläche zeigt untenstehende Abbildung.

Das Flurstück weist nach Flurbereinigung noch eine Größe von 4.944 m² auf. Auf der Fläche wurden umfangreiche Pflanzmaßnahmen vorgenommen. Das verbliebene Gut haben beträgt 17.459 Ökopunkte.

Für die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 sind 4.080 Punkte zu veranschlagen. Für die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 sind insgesamt 790 Ökopunkte zu berücksichtigen. Es verbleiben mithin noch 12.589 Ökopunkte, die für weitere Projekte und Pläne in der Stadt Meldorf zur Verfügung stehen.

Der Kreis Dithmarschen und die Stadt Meldorf werden einen städtebaulichen Vertrag zur Übernahme der Ausgleichsverpflichtung und Kostentragung schließen.

Mit Umsetzung entsprechender Flächen oder Maßnahmen gilt der durch die Planung induzierte Eingriff als ausgeglichen.



Lage des Ökokontos

ohne Maßstab

3.7 Immissionsschutz

Die Gemeinbedarfsfläche -Schule- -BBZ- wird aufgrund ihrer Größe, ihrer Funktion und ihres überörtlichen Einzugsbereichs analog zu einem Mischgebiet eingestuft. Die Fläche für den Gemeinbedarf -Schule- soll das Wohnen nicht wesentlich stören.

Gemäß Flächennutzungsplan schließen im Norden und Osten gemischt genutzte Flächen an. Nach TA-Lärm sind auf Höhe der angrenzenden Bebauung Beurteilungspegel von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts einzuhalten.

Im Süden und Westen schließen Wohnbauflächen an. Aufgrund der Bestandssituation und dem unmittelbaren Nebeneinander von (faktischen) Wohngebieten und dem Berufsbildungszentrum können die Richtwerte der TA-Lärm von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts ggf. im Bereich der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung nicht in jedem Fall eingehalten werden. Diese besondere Situation soll nach dem Willen der Stadt von gegenseitiger Rücksichtnahme geprägt sein.

Die im Süden des Plangebietes festgesetzten Parkflächen sind gegenüber der Wohnbebauung aus Schall- und Sichtschutzgründen durch einen Wall von mindestens 1,5 m Höhe abzuschirmen.

Der Verkehr des Schulgeländes wird bei (voraussichtlich) rund 250 Stellplätzen mit rund 1.000 Fahrten täglich abgeschätzt. Diese verteilen sich über 3 Zuwegungen und insgesamt 5 Zu- oder Abfahrtsrichtungen. Anhaltspunkte für eine wesentliche Beeinträchtigung umliegender Bebauung durch schulinduzierten Verkehrslärm bestehen aktuell nicht.

Der Bebauungsplan enthält in erheblichem Umfang auch Nachverdichtungsmöglichkeiten. Gemäß TA Lärm wären Verkehrsgeräusche der Schule auf öffentlichen Straßen im Umfeld u. U. zu berücksichtigen, soweit diese den Beurteilungspegel um mindestens 3 dB(A) erhöhen. Dies käme einer Verdoppelung des (Gesamt-)Verkehrsaufkommens gleich. Eine solche Zunahme der Schülerzahlen ist absehbar nicht zu erwarten.

3.8 Denkmalschutz

Auswirkungen auf archäologische Kulturgüter sind durch die Umsetzung der Planung nicht zu erkennen. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hierfür sind gemäß § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

4. Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist über die Marschstraße an die Bundesstraße 5 und über die Straßen ‚An der Süderau‘ und Amselweg an die Landesstraße 138 und damit an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Das Gebiet der vorliegenden Planung für das Berufsbildungszentrum ist bereits vollständig erschlossen. Die Zufahrt für Kraftfahrzeuge zum nördlichen Bereich mit dem Wohnheim und Unterrichtsräumen erfolgt über die Marschstraße. Den südwestlichen Bereich (AZM) erreichen Kraftfahrzeuge über die Bojestraße sowie über die Straße ‚An der Süderau‘.

Entlang der westlichen Plangebietsgrenze erfolgt von Norden von der Marschstraße die innere Erschließung durchgängig bis zur Straße an der Süderau. Das Plangebiet ist auch von der Straße ‚An der Süderau‘ sowie über die Bojestraße zugänglich. Fußläufig ist die Gemeinbedarfsfläche zusätzlich über die Griebelstraße zu erreichen.

Die Wohnbebauung im Süden ist über den Amselweg erschlossen. Die Parkfläche wird weiterhin über die Straße ‚An der Süderau‘ angebunden.

Für den geplanten Gebäudekomplex ist eine Feuerwehrumfahrt mit zugehörigen Flächen für die Feuerwehr (Aufstell- und Bewegungsflächen) gemäß DIN 14090 zu berücksichtigen. Flächen für die Feuerwehr dürfen sich nicht mit Stellplätzen und anderen Abstellanlagen überschneiden. Sie sind dauerhaft frei zu halten und entsprechend zu kennzeichnen.

Von der Straße ‚An der Süderau‘ ist über die Flurstücke 232 und 234 eine zusätzliche Zufahrt für die Feuerwehr vorgesehen. Notzufahrten sind im Rahmen der Baugenehmigungen hinreichend zu berücksichtigen.

Für den Schulkomplex sind die notwendigen Stellplätze auf dem Schulgelände selbst nachzuweisen. Im Rahmen der bestehenden Nutzung und der aktuellen Planungen sind insgesamt gut 200 Kfz-Stellplätze und 80 Stellplätze für Fahrräder erforderlich.

Dabei sind aufgrund des überwiegend überregionalen Einzugsgebietes mehr Pkw-Stände berücksichtigt als üblicherweise notwendig, für Fahrradstellplätze wurde hingegen der Mindestbedarf angesetzt. Mit Um- und Neubau der Stellplatzanlagen werden auf dem Schulgelände insgesamt rund 250 Pkw-Stellplätze und 80 Fahrradstellplätze zur Verfügung stehen.

Öffentliche Parkplätze bestehen im Bereich der Bojestraße gegenüber dem Berufsbildungszentrum, unmittelbar südlich des BBZ in Verlängerung des Amselweges sowie innerhalb des Plangebietes südlich des BBZ ‚An der Süderau‘.

Der zuletzt genannte öffentliche Parkplatz mit zur Zeit knapp 30 Parkständen soll in Richtung Osten und in Richtung Süden erweitert werden. Mit der Erweiterung der Parkfläche ist beabsichtigt, den im Bereich der Anliegerstraßen bestehenden Parkdruck (insbesondere auch durch Engpässe östlich der Friedrichshöferstraße) abzufangen.

Zukünftig sind gut 90 Parkstände vorgesehen. Die Erweiterungsflächen werden bislang wohnbaulich als Gärten genutzt. Die neuen Parkflächen sind gegenüber der Wohnbebauung aus Schall- und Sichtschutzgründen durch einen Wall von mindestens 1,5 m Höhe abzuschirmen.

5. Technische Infrastruktur

5.1 Versorgung

Die Versorgung mit Strom und Gas erfolgt durch die Schleswig-Holstein Netz AG. Anschlussmöglichkeiten sind im Bereich der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen vorhanden.

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch den Wasserverband Süderdithmarschen in Nindorf.

Für die Gemeinbedarfsfläche ist ein Löschwasservolumenstrom von mindestens 96 m³/h über mindestens 2 Stunden nachzuweisen.

Für die Grundversorgung mit Telekommunikationsleitungen besteht ein örtliches Netz der Deutschen Telekom AG.

Auf der Fläche des Berufsbildungszentrums befinden sich diverse Versorgungsleitungen einzelner Versorgungsträger. Soweit diese dinglich gesichert sind oder zu sichern sind, erfolgt eine gesonderte Regelung im Baugenehmigungsverfahren.

Eine Festsetzung von Leitungsrechten zugunsten Dritter ist im Bebauungsplan nicht zwingend erforderlich und steht der notwendigen Flexibilität der Planung entgegen, so dass auf die Festsetzung von Flächen, die mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belasten sind, verzichtet wird.

Südwestlich des Plangebietes vorläuft die Pipelinetrasse 1 der Raffinerie Heide mit drei Rohrleitungen. Der Schutzstreifen der Pipelinetrasse 1 vom mindestens 6,0 m ist zu beachten. Bei Baumaßnahmen aller Art ist die Nichtbeeinträchtigung der Pipelinetrasse sicherzustellen. Baumaßnahmen im Umfeld der Leitungstrasse sollen frühzeitig mit der Raffinerie abgestimmt werden.

5.2 Entsorgung

Das gesamte Gebiet der vorliegenden Planungen ist vollständig erschlossen, somit sind die wesentlichen Anschlussleitungen für Niederschlags- und Schmutzwasser vorhanden.

Die Entsorgung von Abfall ist im Kreis Dithmarschen durch Satzung geregelt.

5.3 Kampfmittel, Erdölförderung

Die Stadt Meldorf ist als ‚Gemeinde mit bekannten Bombenabwürfen‘ in Anlage 1 der Kampfmittelverordnung (KampfMV) gelistet. Im Plangebiet sind deshalb Kampfmittel nicht auszuschließen.

Gemäß § 2 (3) KampfMV sind vor Erstellung von baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung und vor Beginn von Tiefbauarbeiten auf Grundstücken in Gemeinden, deren Gebiete mit Kampfmitteln belastet sind oder sein können, die Eigentümer oder Nutzungsberechtigten verpflichtet, beim Landeskriminalamt, Sachgebiet 323, eine Auskunft über mögliche Kampfmittelbelastungen einzuholen.

Südwestlich des Plangebietes in Zuordnung zum Grundstück ‚An der Süderau 51‘ befindet sich eine verfüllte Erdölbohrung (Heide C.F.K. 52 der DEA Deutsche Erdöl AG). Die Bohrung einschließlich eines Schutzbereichs von 5 m liegt vollständig außerhalb des Planbereichs.

Es wird jedoch grundsätzlich darauf hingewiesen, dass im Bereich alter Erdölfelder mit Resten des Altbergbaus gerechnet werden muss, die auf Grund des Alters nicht in jedem Fall in den noch vorhandenen Unterlagen dokumentiert sind.

6. Bodenordnende Maßnahmen, Eigentumsverhältnisse

Die Flächen des Berufsbildungszentrums sind überwiegend im Besitz des Kreises. Das Flurstück 44/9 wird dem Kreis Dithmarschen von der Stadt Meldorf übereignet. Die Grundstücke An der Süderau 40 a und 40 b (Flurstücke 233 und 235) sowie Teilflächen der Flurstücke 39/2 und 43/6, hierbei handelt es sich um die rückwärtigen Grundstücksteile der Grundstücke Friedrichshöferstraße 38 und 40, befinden sich im Privatbesitz.

Die vorgenannten Grundstücke wurden bereits im Ausgangsbauungsplan in die Planung einbezogen und sind jeweils im Rahmen der 1. und 3. Änderung erneut als Gemeinbedarfsflächen überplant worden.

Im Rahmen der mit der vorliegenden Planung erfolgten Neubewertung des Standortes ist erneut die Einbeziehung der Flächen für eine langfristige Standortentwicklung seitens des Kreises und seitens der Stadt Meldorf für erforderlich gehalten worden. Der Kreis wird hier für die Zukunft verstärkt eine Marktsondierung vornehmen und beabsichtigt, diese Flächen zu erwerben und in die weitere Standortentwicklung einzubeziehen.

Die öffentlichen Parkflächen und der vorgesehene Schutzwall südlich ‚An der Süderau‘ befinden sich mit Ausnahme des bereits bestehenden Parkplatzes (Flurstück 44/8) noch in Privatbesitz. Die Stadt Meldorf beabsichtigt, diese Flächen sukzessive zu erwerben.

Auf die Nutzungsbeschränkungen auf Gemeinbedarfs- und Verkehrsflächen entsprechend § 32 BauGB wird hingewiesen. Die Ausübung der bisherigen Nutzung der privaten Grundstücke wird wirtschaftlich nicht erschwert.

Bodenordnende Maßnahmen nach den §§ 45 ff., §§ 80 ff. und §§ 85 ff. BauGB behält sich die Stadt Meldorf vor. Die genannten Maßnahmen und Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht rechtzeitig im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

Auf der Fläche des Berufsbildungszentrums befinden sich diverse Versorgungsleitungen einzelner Versorgungsträger. Soweit diese dinglich gesichert sind oder zu sichern sind, erfolgt eine gesonderte Regelung im Baugenehmigungsverfahren.

Die Ausgleichsfläche befindet sich im Eigentum der Stadt Meldorf. Der Kreis Dithmarschen und die Stadt Meldorf werden einen städtebaulichen Vertrag zur Übernahme der Ausgleichsverpflichtung und zur Kostentragung schließen.

7. Kosten

Für die Planung und Erschließung der Gemeinbedarfsfläche ist der Kreis Dithmarschen zuständig. Die Planungskosten und die Kosten für Ausgleichsflächen und Maßnahmen trägt der Kreis Dithmarschen. Der Stadt Meldorf entstehen diesbezüglich keine Kosten.

Die Stadt Meldorf wird die privaten Grundstücke im Bereich des öffentlichen Parkplatzes ‚An der Süderau‘ und der öffentliche Grünfläche -Wall- erwerben. Die Stadt Meldorf verfügt über eine Stellplatzrücklage. Kosten für den Grunderwerb werden darüber hinaus ggf. in den Haushalt der Stadt eingestellt.

Für den Gesamtausbau der öffentlichen Parkplätze und des Walls sind Erschließungskosten zu veranschlagen. Für den Abbruch der bestehenden Parkstände, Abfuhr und Entsorgung, Erdarbeiten, Pflasterarbeiten, Tiefbauarbeiten (Entwässerung), Banketten, Stellplatzmarkierungen, Beschilderung, Erdwall herstellen und Bepflanzung sowie Insgemeinkosten sind überschlägig Gesamtkosten in Höhe von 185.000 € brutto zu veranschlagen. Abhängig von der Flächenverfügbarkeit wird ggf. ein sukzessiver Ausbau erforderlich.

8. Flächenbilanzierung

Das Plangebiet ist insgesamt rund 4,3 ha groß. Es gliedert sich wie folgt.

Allgemeines Wohngebiet	1.530 m ²	3,5 %
Gemeinbedarfsfläche	37.150 m ²	85,9 %
Straßenverkehrsfläche	1.210 m ²	2,8 %
Parkfläche	2.390 m ²	5,5 %
- Spielplatz	420 m ²	1,0 %
- Wall -	550 m ²	1,3 %
Plangebiet	43.250 m ²	100,0 %

Stadt Meldorf, _____.____.2016

(Bürgermeisterin)

9. Anlagen

9.1 Vorprüfung des Einzelfalls

Stadt Meldorf, 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 „BBZ West“ sowie 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „BBZ Ost“ - Vorprüfung des Einzelfalls:

Planungsbüro Philipp, Albersdorf, Stand: 13.04.2016