



Stadt Meldorf

Bebauungsplan

Nr. 59

Begründung

“Friedrichshöfer Straße Süd”

Verfahrensstand:

Vorlage zum Beschluss
über die erneute Auslegung



Auftraggeber:

**Stadt Meldorf
- Der Bürgermeister -**

Planverfasser:

**Dipl.-Ing. Thomas Bünz
Landschaftsarchitekt BDLA
Breitenburger Straße 40a
25524 Itzehoe**

**Tel.: 04821 - 5302
e-Mail: tbuenz@buenz.de**

Bebauungsplan Nr. 59 der Stadt Meldorf

hier: **Begründung**

Inhaltsverzeichnis

1.	Satzungsrahmen.	7
1.1	Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 59.	7
1.2	Lage im Gemeindegebiet, Geltungsbereich.	7
1.3	Planungsrecht.	7
1.4	Übergeordnete Planungen.	7
1.4.1	Flächennutzungsplan.	8
1.4.2	Landschaftsplan.	8
1.4.3	Sonstige nachrichtliche Darstellungen.	8
2.	Frühzeitige Beteiligungen.	8
2.1	Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.	8
2.2	Öffentlichkeit.	10
3.	Umweltbericht.	10
3.1	Inhalte und Ziele des Bebauungsplans.	10
3.2	Festgelegte Umweltziele für diesen Bereich.	10
3.3	Bestand und Entwicklungseinschätzung.	10
3.4	Anforderungen zum Ausgleich.	11
3.5	Planerische Nullvariante.	12
3.6	Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen.	12
3.7	Verfahren dieser Umweltprüfung.	13
3.8	Monitoring.	13
3.9	Zusammenfassung des Umweltberichts.	13
4.	Satzungsinhalte.	13
4.1	Städtebaulicher Entwurf.	13
4.2	Mischgebiet.	13
4.2.1	Art der baulichen Nutzung.	14
4.2.2	Maß der baulichen Nutzung.	14
4.2.3	Bauweise.	14
4.2.4	Nebenanlagen und Stellplätze.	14
4.2.4.1	Besonderheiten in MI 1.	15
4.2.4.2	Besonderheiten in MI 2.	15
4.3	Allgemeines Wohngebiet.	16
4.4	Grünflächen.	16
4.5	Maßnahmen zum Schutze der Natur.	16
4.6	Erschließungen.	17
4.6.1	Innere Erschließung, GFL 1 und GFL 2.	17
4.6.2	Besonderheiten zu "GFL 3", "GFL 4" und "GFL 5".	17
4.6.2	Anbindung der Erschließung.	18
4.7	Wesentliche Inhalte des städtebaulichen Vertrages.	18

1. Satzungsrahmen

Die Stadtvertreterinnen und Stadtvertreter der Ratsversammlung in Meldorf haben am 23. Juli 2009 die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen. Gleichzeitig wurde beschlossen, den Flächennutzungsplan in seiner 3. Änderung für dieses Vorhaben im Parallelverfahren anzupassen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus den Teilen "A" (Karte) und "B" (Textliche Festsetzungen). Er ist ergänzt durch eine Legende und den Nachweis des Verfahrensverlaufs.

1.1 Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 59

Gewerbliche Betriebe mit Standort in der Innenstadt suchen Ausweichräume zur Verbesserung ihrer logistischen Anforderungen. Wegen veränderter Marktbedingungen bestehen Tendenzen im Einzelhandel für eine zusätzliche Vermarktung über das Internet. Bedingt durch die Enge der Meldorfer Innenstadt, der geringen Ausdehnungsmöglichkeiten und der eingeschränkten Anfahrbareit besteht bei Händlern Bedarf für Ausweichmöglichkeiten zur Warenbevorratung und für die Versandlogistik. Die gewählte Fläche ist für die vorgesehenen Zwecke gut geeignet und würde sich in bestehende Flächenausweisungen gut einbinden. Neubauten erlauben hier zeitgemäße Entwicklungen mit guter Verkehrsanbindung als wettbewerbsfähiger Standort zur Stärkung der in der Innenstadt verbleibenden Standorte.

Gleichzeitig besteht der Wunsch nach innenstadtnahen Wohnbauflächen, die großzügigere Entwicklungen mit zeitgemäßem Energiemanagement erlauben, als es in verfügbaren Neubaugebieten oder in ebenfalls verfügbaren Althäusern möglich ist. Abgeschirmt durch die Bebauung entlang der Friedrichshöfer Straße wird diesem Begehren im östlichen Bauflächenbereich stattgegeben, wo ruhiges und naturnahes Wohnen möglich wird.

1.2 Lage im Gemeindegebiet, Geltungsbereich

Die Vorhabenfläche liegt im südlichsten Stadtbereich östlich der Friedrichshöfer Straße. Sie wird im Süden und Osten von dem Lauf der Süderau umschlossen und grenzt im Norden an die südlichen Grundstücksgrenzen, der südlich an der Straße Trotzenburg gelegenen bebauten Grundstücke an. Diese Abgrenzung bildet gleichzeitig das Verfahrensgebiet.

1.3 Planungsrecht

Die Satzung wird als **vorhabenbezogener Bebauungsplan** gemäß § 12 BauGB aufgestellt. Vorhabenträger ist der Kaufmann Arne Warns, Roggenstraße 10 in 25704 Meldorf. Für die Durchführung wurde ein städtebaulicher Vertrag vereinbart, der noch vor Satzungsbeschluss abgeschlossen wird.

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990.

1.4 Übergeordnete Planungen

Der Bebauungsplan befindet sich im Einklang mit den überörtlichen Planungen, weil er ihnen nicht widerspricht. Der Regionalplan IV (in der Fassung von 2005) sieht für die Stadt Meldorf überörtliche Versorgungsfunktionen als Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums vor. Hierzu gehören ausdrücklich auch die Güter des gehobenen langfristigen Bedarfs.

Die Fläche des Bebauungsplan Nr. 59 liegt im Regionalplan innerhalb der Fläche, die als "Baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet eines zentralen Ortes" dargestellt ist.

1.4.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan befindet sich mit seiner 3. Änderung im Parallelverfahren. Im bisherigen Flächennutzungsplan war die Verfahrensfläche als "Fläche für den Gemeinbedarf" ausgewiesen und sollte für einen Neubau des Finanzamtes Dithmarschen vorgehalten werden. Politische Entscheidungen auf Landesebene machten diese Vorhaltung obsolet.

Das parallele Aufstellungsverfahren garantiert die planerische Deckungsgleichheit.

1.4.2 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Meldorf zeigt die Verfahrensfläche als "mittel- oder langfristig geeignet für eine Bebauung". Der Lauf der Süderau ist im Landschaftsplan als Verbundachse im landesweiten Biotop-Verbundsystem dargestellt. Weitere Vorgaben sind dem Landschaftsplan für diese Fläche nicht zu entnehmen.

1.4.3 Sonstige nachrichtliche Darstellungen

Dem bestehenden Flächennutzungsplan kann entnommen werden, dass die Verfahrensfläche von mehreren **Pipelines** und sonstigen unterirdischen Leitungen berührt oder tangiert wird. Hierbei handelt es sich parallel zur Friedrichshöfer Straße um 2 Leitungen der **Shell Deutschland Oil GmbH** als Betreiber der Raffinerie in Hemmingstedt. Die Leistung wurden im Zusammenhang mit dieser Planung vom Eigentümer geodätisch vermessen und entsprechend in der Karte dargestellt.

Eine weitere Leitung liegt nördlich, bzw. westlich dem Lauf der Süderau. Es handelt sich hierbei um eine unterirdisch verlegt **Frischwasserleitung** DN 500 im Eigentum des **Wasserverband Süderdithmarschen**.

Die äußere Erschließung erfolgt über die Friedrichshöfer Straße. Sie ist als **Landesstraße 138** eine überörtliche Verbindung zwischen Meldorf und St. Michaelisdonn.

Belange des **Denkmalschutzes** sind im Verfahrensbereich nicht berührt.

Altlasten sind im Verfahrensgebiet nicht bekannt.

1.5 Anmerkungen zum Verfahren

Alle nach BauGesetzbuch erforderlichen Beteiligungsverfahren wurden durchgeführt. Bereits in der frühzeitigen Beteiligung hatte das Landesministerium für Wissenschaft, Wirtschaft und Verkehr eine kreuzungsbildende verkehrliche Anbindung gegenüber der Straße "An der Süderau" gefordert. Weil dies mit dem bisherigen städtebaulichen Konzept unvereinbar war und angesichts des äußerst geringen zu erwartenden Verkehrs als nicht gerechtfertigt erschien, wurde die Forderung zunächst nicht berücksichtigt und Einigung auf dem Verhandlungsweg gesucht. Eine Einigung war nicht erreichbar. Deswegen war die Konfiguration der Baugebiete mit einer weniger bedarfsgerechten Erschließung verändert zu planen. Diese Veränderung erfordert ein erneutes Beteiligungsverfahren nach § 4a Abs. 3 BauGB.

2. Umweltbericht

Mit diesem Umweltbericht werden Ergebnisse der Umweltprüfung dargelegt, die im Zusammenhang mit der Entwicklung dieses Bebauungsplanes durchgeführt wurden.

2.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan Nr. 59 verfolgt das Ziel, mit neuen Bauflächen an der südlichsten Ostseite der Friedrichshöfer Straße Erweiterungsräume zur Lagerhaltung und Logistik für Gewerbebetriebe des Innenstadtbereichs zu ermöglichen.

Zusätzlich soll in geringem Umfang Wohnbebauung in höherwertiger Lage ermöglicht werden.

Etwa die Hälfte der Fläche der Süderau zugewandt bleibt Grünfläche.

2.2 Festgelegte Umweltziele für diesen Bereich

Der Landschaftsplan der Stadt Meldorf von 1998 bewertet die Fläche als "schwach feuchtes Grünland" und sieht sie mittel und langfristig als geeignet für eine Bebauung an.

Der Lauf der Süderau ist als Verbundachse im landesweiten Biotop-Verbundsystem dargestellt.

2.3 Bestand und Entwicklungseinschätzung

Am 24. Mai 2009 wurde eine örtliche Kartierung durchgeführt. Hieraus ist folgendes festzustellen:

Die Projektfläche besteht aus frischem Dauergrünland, das derzeit von Schafen beweidet wird. Die Arten des Grünlandes spiegeln eine durchschnittlich intensive Bewirtschaftung wider. Vorherrschend sind Gräser wie Deutsches Weidelgras (*Lolium perenne*), Wiesen-Fuchsschwanz (*Alopecurus pratensis*), Kammgras (*Cynosurus cristatus*), Straußgras (*Agrostis stolonifera*) und Gemeines Rispengras (*Poa trivialis*). Vereinzelt kommen krautige Pflanzen wie Weißklee (*Trifolium repens*), Acker-Kratzdistel (*Cirsium arvense*) und Scharfer Hahnenfuß (*Ranunculus acris*) vor.

Die im Osten und Süden die Projektfläche begrenzende Süderau ist an ihrer Böschung (Neigung ca. 1:2) mit einer halbruderalen Gras- und Staudenflur bewachsen. Vorherrschend sind Gräser wie Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), Rohr-Glanzgras (*Phalaris arundinacea*) und Knäuelgras (*Dactylis glomerata*). Vereinzelt kommt Schilf (*Phragmites australis*) vor. Unter den krautigen Pflanzen herrscht Große Brennessel (*Urtica dioica*) vor. Seltener sind Behaartes Weidenröschen (*Epilobium hirsutum*) und Vogel-Wicke (*Vicia cracca*). Auf Luftbildern sind einzelne Gehölze erkennbar. Sie sind, bis auf vereinzelt Weißdorn-Jungwuchs, nicht mehr vorhanden.

Östlich des bebauten Grundstückes an der L 138 befindet sich eine Gruppe aus drei landschaftsprägenden Kastanien (siehe Gehölzliste Nr. 2-4) und einer alten, schräg gewachsenen Stiel-Eiche (Nr. 1). Zwischen den Bäumen und dem bebauten Grundstück befinden sich Fundamentreste. Das Grundstück wird nach Süden durch eine Berberitzenhecke und einen 3 m breiten Rasenstreifen zu dem Weidegrünland begrenzt.

Zur L 138 wird die Projektfläche durch einen Graben mit einzelnen Bäumen (Nr. 5, 6, 7) begrenzt. Die Bäume 6 (Berg-Ulme) und 7 (doppelstämmige Stiel-Eiche) sind alt und markant, treten jedoch durch die straßenbegleitende (außerhalb der Projektfläche gelegene) Baumreihe aus Eschen und Stiel-Eichen optisch in den Hintergrund.

Der Graben war zum Untersuchungszeitpunkt trocken und weist keine Vegetation auf, die auf längere Feuchtephasen hindeutet. Zwischen den Bäumen 16 und 17 befindet sich die ca. 5 m breite Zufahrt zur Weide.

Am Südwestrand des Gebietes wird der Straßengraben auf rund 30 m Länge von einer Feldhecke aus Weißdorn (*Crataegus monogyna*) und Schlehe (*Prunus spinosa*) begleitet. Zur Süderau

grenzt eine mit Stacheldraht umzäunte Fläche der Wasserwirtschaft an, die mit einer Grasflur (mit vereinzelt Stauden) bewachsen ist. Nördlich entlang des Zaunes stocken 3 junge Eschen (Nr. 8) und ein Weißdornbusch (Nr. 9).

Im Norden wird die Projektfläche durch Wohnbebauung abgegrenzt, deren südliche Grundstücksgrenzen überwiegend dicht mit Gehölzen eingegrünt sind. Richtung Westen hat diese Eingrünung Feldheckencharakter. Vorherrschende Arten sind Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*), Obstbäume und im Osten, am Rand zur Süderau, Hänge-Birken (*Betula pendula*).

Bewertung:

Sowohl das Grünland als auch die Gras und Staudenfluren beherbergen keine botanischen Besonderheiten. In der Fläche sind noch Reste der Gruppen vorhanden, jedoch keine Hinweise auf schützenswertes Feuchtgrünland.

Prägend und schützwürdig ist der Gehölzbestand, insbesondere die Kastaniengruppe, die Feldhecke und die straßen- und grabenbegleitenden Einzelbäume.

Das Ufer der Süderau bietet kaum Kontaktvegetation zum Wasser. Uferbegleitende Gehölze fehlen vollständig. Gleiches gilt für das gegenüberliegende Ufer, das an der Böschung mit Brombeeren und landeinwärts mit zum Teil standortgerechten Gehölzen (überwiegend jedoch Fichten) bewachsen ist.

Planungsempfehlung:

So weit wie möglich Schutz der vorhandenen Gehölze.

An der Süderau ist Böschungsabflachung mit unterschiedlichen Neigungen zur Schaffung von Nischenbiotopen mit unterschiedlichen Feuchtgraden empfehlenswert. Pflanzung einzelner Schwarz-Erlen-Gruppen (*Alnus glutinosa*) im Bereich der Mittelwasserlinie.

2.4 Anforderungen zum Ausgleich

Mit dem Beschluss über den Bebauungsplan entstehen Baurechte, die mit ihren Versiegelungen, mit der Einfügung von Baukörpern in das Landschaftsbild und zu erwartenden Emissionen dauerhafte Eingriffe in Natur und Landschaft begründen. Diese Eingriffe sollen in ihren Auswirkungen so gering wie möglich gehalten und dort, wo sie unvermeidbar sind, kompensiert werden.

Unvermeidbare Eingriffe sind dauerhafte Bodenversiegelungen durch Gebäude und befestigte Oberflächen. Unvermeidbar sind sie, weil sie dem Zweck des Bebauungsplans entsprechen. Als Folge hieraus wird die Bodenoberfläche verringert, über die Niederschlagswasser regenerierend dem Grundwasser zugeführt werden kann. Es verringert sich gleichermaßen die belebte Oberbodenfläche, die wichtiger Bestandteil der ökologischen Lebenskreisläufe ist.

Weil mangels verfügbarer Flächen Entsiegelung als Kompensation nicht möglich ist, soll als Ausgleich landwirtschaftliche Fläche aus der Bewirtschaftung entzogen und ökologisch aufgewertet werden. Weil die Eingriffsfläche als Fläche mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz einzuschätzen ist, gilt ein Ausgleich im Verhältnis 1 : 0,5 als angemessen. Sofern der Ausgleich innerhalb der Verfahrensfläche angelegt wird, ist das Verhältnis auf 1 : 0,7 zu erhöhen, weil bereits höherwertige Flächen (Grünland) lediglich aufgewertet wird.

Hieraus ist folgender **Ausgleichflächenbedarf** zu ermitteln:

Eingriffsbereich		Versiegelung			Ausgleichsflächen-Bedarf m ² (*0,7)
Teil	m ²	Faktor	Wert		
MI 1	2.516	0,5*	1.258	881	
Bestand (Resthof)	-487	1,0	-487	-341	
Private Zufahrt	645	0,8	516	361	

MI 2 und MI 3	5.800	0,5*	2.900	2.030
Grünfläche (int.)	-618	0,75	-464	-324
WA	4.282	0,3	1.285	899
* zulässige Überschreitungen gem. Kapitel 3.2.4 berücksichtigt				3.506

Die erforderliche Ausgleichsfläche wird auf der Grünfläche entlang dem Ufer der Süderau ausgewiesen. Sie misst in der dargestellten Ausdehnung 3.600 m².

Der Bebauungsplan berücksichtigt den vorhandenen **Baumbestand**, kein landschaftsbildprägender Baum muss entfernt werden. Entsprechender Ersatz entfällt.

Zur Kompensation zusätzlich im Gebiet entstehender Emissionen wird empfohlen, einen Teil des lokalen Energiebedarfs regenerativ zu erzeugen. Hierzu bieten sich folgende Möglichkeiten an:

- Solarwärme
- Geothermie
- Photovoltaik

Zur Eingliederung neuer Baukörper in die Landschaft wurden 18 Baumpflanzungen im Bebauungsplan festgesetzt. Weil die dafür vorgesehenen Räume relativ eng sind, werden kleinkronige Bäume folgender Auswahl empfohlen:

- Feld-Ahorn (*Acer campestre*) oder Unterarten als Hochstamm
- Weiß-Buche (*Carpinus betulus*) oder Unterarten als Hochstamm
- Säulen-Blumenesche (*Fraxinus ornus* 'Obelisk') oder andere Unterarten als Hochstamm
- Säulen-Eiche (*Quercus robur* 'Fastigate Koster') oder andere Unterarten als Hochstamm

2.5 Planerische Nullvariante

Weil grundsätzlich der Bedarf an Gebäuden zur Lagerhaltung und Logistik besteht, würde an anderer Stelle gebaut werden müssen, könnte diese Fläche nicht verwendet werden. Nachfrager für Möglichkeiten höherwertiger Einzelhaus-Bebauungen könnten in Nachbargemeinden ausweichen und damit zusätzlichen Verkehr erzeugen.

Weil der bisher hier wirtschaftende landwirtschaftliche Betrieb eingestellt wurde, könnte auf der Fläche die landwirtschaftliche Nutzung eingestellt werden. Die Übernahme dieser Fläche für andere Betriebe ist weder in der Größe noch in der Lage (Ortslage) attraktiv ist. Die Folge einer Nichtbearbeitung der Fläche würde längerfristig eine Entwicklung von Sukzession sein, nämlich allmähliche Verbuschung und spätere Bewaldung. Für die Natur würde hier sicher ein wertvolles Biotop entstehen können, das allerdings abseits der Ortslage wegen der dort geringeren Störungen wesentlich besser positioniert wäre.

2.6 Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen

Relativ zur Vorhabenfläche bleibt die zu erwartende Versiegelung gering. Zwar sind Bodenuntersuchungen nicht Gegenstand dieses Umweltberichts, aber da keine Staunässe vorgefunden werden konnte, sollte eine weitgehende Versickerung örtlich anfallender Niederschläge möglich sein. Dies zu unterstützen, sollten alle notwendigen Bodenoberflächen-Befestigungen möglichst offenporig hergestellt werden. Die Erschließungswege sollten aus teildurchlässigen Pflasterungen mit einem aufnahmefähigen Unterbau hergestellt werden. Auf seitlich höherstehende Borde sollte bei allen Pflasterflächen verzichtet werden, um seitlichen Abfluss zu ermöglichen, ggf. über Rigolen entwässert.

2.7 Verfahren dieser Umweltprüfung

Die Verfahrensfläche wurde seit März 2009 mehrfach besucht und hinsichtlich besonderer Tier-vorkommen und der Vegetations- und Bodenverhältnisse beobachtet. Am 24. Mai wurde eine ge-nauere Kartierung durchgeführt.

Besonderheiten wurden nicht festgestellt.

2.8 Monitoring

Ein Monitoring über weitere Entwicklungen auf der Fläche wird nicht für erforderlich gehalten, weil keinerlei Verkommnisse oder Besonderheiten des Bestands das rechtfertigen.

2.9 Zusammenfassung des Umweltberichts

Die Vorhabenfläche erscheint hinsichtlich der nicht herausragenden belebten und unbelebten Na-tur und wegen seiner Lage, die eher dem bebauten Raum zuzuordnen ist, als der freien Land-schaft, gut für eine Bebauung geeignet. Das städtebauliche Konzept mit einer Fortsetzung der nördlich anschließenden Bebauungen und einem großen zu erhaltenden Freiraum berücksichtigt die Ortsrandlage, die Nähe zu dem als Verbundachse eingestuftem Fließgewässer und den spar-samen Umgang mit den natürlich Ressourcen.

Mit der Ausweisung von 3.600 m² Ausgleichsfläche im Verfahrengbiet und der Anpflanzung von 18 Bäumen können die vorbereiteten Eingriffe als ausgeglichen bewertet werden. Das Baugebiet erscheint gut eingegliedert in den Stadt- und Landschaftsraum.

3. Satzungsinhalte

Die Regelungstiefe wurde bewusst auf ein notwendiges Maß beschränkt, um dem individuellen Gestaltungsraum ausreichend Entwicklungen zu ermöglichen.

3.1 Städtebaulicher Entwurf

Der Bebauungsplan will entlang der Friedrichshöfer Straße die Art der Bebauung fortsetzen, die auf ihrer Westseite nördlich dem Verfahrensgebiet vorhanden ist. Der Entwurf ermöglicht im südli-che Abschluss der straßenrandlichen Bebauung ein etwas größeres Gebäude, das den Eingang von der Landschaft in den Stadtraum signalisiert. Im "Schatten" dieser straßenrandlichen Bebau-ung werden im nordöstlichen Bereich großzügigere Flächen als allgemeines Wohngebiet ausge-wiesen, auf denen die Vorzüge des stadtnahen Wohnens mit denen der landschaftlichen Randla-ge besondere Qualitäten finden werden. Den Vorgaben der Landschaft wird mit großzügigen Grünflächen am Rand der Süderau, dem Erhalt aller Bäume und einer nur lockeren Bebauung im Hinterbereich respektvoll gefolgt.

3.2 Mischgebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6 BauNVO)

Ausdehnung ca. 8.316 m², davon 263 m² mit GFL belegt.

Mischgebiete liegen in den von der Straße beeinflussten Bereichen und gliedern sich in die Flä-chen **MI 1**, **MI 2** und **MI 3**.

3.2.1 Art der baulichen Nutzung

Es gelten die Bestimmungen des § 6 BauNVO mit folgenden Ausnahmen, die **nicht zulässig** sind:

A.) Einzelhandel mit Kundenpräsenz

Hiermit soll jeglicher Einzelhandel ausgeschlossen werden, bei dem zum Zweck des Warenumsatzes die Kunden den Laden üblicherweise aufsuchen. Erreicht werden soll dies ersatzweise durch **Beschränkung der zulässigen Stellplätze** auf dem Baugrundstück.

Es wird aus Gründen zur Stärkung des Einzelhandelsstandortes der Innenstadt bewusst auf die Aufzählung bestimmter Arten des Einzelhandels verzichtet, weil jegliche denkbare Art von Einzelhandel aufgrund von Fluktuationen und Teilleerständen einen für Handelsstandort Meldorf optimierende Positionierung im Zentrum haben wird.

Einzelhandel soll jedoch nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden, weil eine bestimmte Form des Einzelhandels, nämlich die Möglichkeit des **Versandhandels** Sinn und Zweck dieses Bebauungsplans ist. Zudem kann die **Logistik und Lagerhaltung** des Einzelhandels mit Standort im Zentrum als Teil des Einzelhandels bewertet werden, die hier aber ausdrücklich zur Stärkung der im Zentrum vorhandenen Betriebe möglich sein soll.

Zulässig können auch Handwerksbetriebe sein, die häufig in kleinem Umfang Einzelhandel mit Gütern ihres Handwerks betreiben (Installateur / Heizung, Sanitär; Maler, Tapezierer / Farben, Tapeten), solange der Handel eine deutlich untergeordnete Rolle einnimmt. Dies ist wiederum durch Beschränkung der zulässigen Stellplätze regelbar.

B.) Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Der Tourismus in Meldorf ist Teil der Innenstadtbelebung. Die Möglichkeit eines Beherbergungsbetriebes an diesem Ort würde aufgrund der Entfernung zum Zentrum allenfalls marginal zu einer Belebung beitragen. Gästezimmer in untergeordnetem Umfang, zum Beispiel als Bestandteil einer privaten Wohnung, sollen jedoch möglich sein.

C.) Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

Vergnügungsstätten beschriebener Art (z.B. Spielhallen, Diskotheken) sind hier nicht zulässig, weil sie aufgrund der üblichen Betriebszeiten sowie der überörtlichen Nutzerfunktion, die zu erhöhtem Individualverkehr führen kann, zu den Wohnfunktionen in bestehenden und geplanten Baugebieten störend sind.

3.2.2 Maß der baulichen Nutzung § 16 BauNVO

Die überbaubaren Flächen sind mit Baugrenzen festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wurde mit festgesetzter **Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4** bestimmt. Somit sind maximal 40 % des verfügbaren Baugrundstücks überbaubar. Weil gleichzeitig Baugrenzen gegeben sind, ist die Ausdehnung von Baukörper-Grundflächen auch unter Zusammenlegung von Grundstücken maximal auf deren Begrenzungen beschränkt.

Zur Regulierung der Baumasse sind **Bauhöhen** festgesetzt. Die festgesetzten Bauhöhen variieren und sind daher in den folgenden Unterpunkten begründet.

Die Zahl der Vollgeschosse ist auf maximal 2 begrenzt.

3.2.3 Bauweise § 22 Abs. 2 BauNVO

Es ist in den Gebieten **MI 1** und **MI 2** offene Bauweise festgesetzt, weil dies dem Charakter der nördlich angrenzenden Bereiche entspricht. Im Gebiet **MI 3** ist geschlossene Bauweise festgesetzt, weil hier auch ein oder mehrere zusammenhängende Baukörper in voller Ausdehnung der festgesetzten Baugrenzen zur Erfüllung des Bedarfs an Raum für logistische Zwecke möglich sein soll.

3.2.4 Nebenanlagen und Stellplätze § 12 Abs. 6, § 14 und § 19 Abs. 4 BauNVO

Überschreitungen der zulässigen GRZ mit Garagen und Stellplätzen sind abweichend von § 19

Abs. 4 Nr. 1 BauNVO nur bis **maximal 20 %** zulässig. Insgesamt sind auf dem Baugrundstück jedoch nur Stellplätze zulässig, wie sie notwendigerweise für eine zulässige Bebauung erforderlich ist. Sonstige Nebenanlagen i.S.d § 19 Abs. 4 sind insgesamt auf eine 25%ige Überschreitung der GRZ beschränkt.

Mit dieser Regelung sollen Betriebe des Einzelhandels mit Kundenpräsenz, des Beherbergungsgewerbes und der Vergnügungsstätten auch in schleichender Wandlung ausgeschlossen werden, die üblicherweise von Kunden abhängig sind, die mit dem PKW anfahren. Gleichzeitig soll jedoch das notwendige Maß an Stellplätzen ermöglicht werden, das beispielsweise für Personal eines Handwerksbetriebes, des Versandhandels oder der Logistik erforderlich ist.

[worst case 1: MI 3 misst 4.495 m², zulässige Überbauung wäre 1.800 m²; aufgrund von Baugrenzen wäre die auf das Baufenster = 1.980 m² beschränkt. Die zulässige Überschreitung erlaubt 20 % von 1.693 m² = ~360 m² für Nebenanlagen aus Stellplätzen und ihren Zufahrten (= ~18 Stellplätze). Betriebe der Logistik und des Versandhandels benötigen jedoch Rangierflächen für An- und Ablieferungen. Die Fläche scheint hierfür ausreichend und ermöglicht aber nur wenige Stellplätze für Mitarbeiter und Kunden.]

worst case 2: In MI 1 wird ein 850 m² großes Grundstück gebildet, zulässige Überbauung = 340 m², zulässige Überschreitung der GRZ für Stellplätze und Zufahrten = 68 m² für max. 4 Stellplätze; dies wäre möglicherweise nicht ausreichend für das Vorhaben, die zusätzlich erforderlichen Stellplätze könnten jedoch innerhalb der GRZ errichtet werden. Insbesondere für den Einzelhandel mit Kundenpräsenz wäre dies jedoch nicht attraktiv.]

Darüber hinaus ist es aus Gründen des Landschaftsschutzes nicht Ziel, hier am Ortsrand erhöhte bauliche Verdichtungen zu schaffen. Vielmehr ist es der Lage des Baugebietes und seiner Umgebung angemessen, jeden Baugrundstück ein Mindestmaß an gärtnerisch begrünter Außenanlagen abzufordern.

3.2.4.1 Besonderheiten in MI 1 und MI 2

Die Baugrenzen untergliedern die Fläche MI 1 in zwei unterteilte überbaubare Flächen. Hiermit soll dem bestehenden Resthof weitgehend die bisherige Alleinstellung weiter gewährt werden können. Andererseits soll vermieden werden, dass hier durch Grundstückszusammenlegung Baukörpergrößen möglich werden, die sich in die Ausdehnung bestehender Ensembles des Straßenzugs nur wenig einfügen könnten.

Es ist in MI 1 und MI 2 **offene Bauweise** gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht auch der nördlich angrenzenden Bebauung außerhalb dem Verfahrensgebiet.

Die **Bauhöhe ist als Firsthöhe (FH) = 9,50 m** festgesetzt. Sie orientiert sich an der Höhenausdehnung des vorhandenen Gebäudes (Resthof) und wird gemessen über der Fertighöhe des Erdgeschoss-Fußbodens. Weil das Baugebiet unterhalb dem Niveau der Friedrichshöfer Straße liegt, wird als **Bezugshöhe** die Fertigfußbodenhöhe maximal auf den höchsten Punkt der parallel vor dem Grundstück zuzuordnenden Fahrbahndecke der Friedrichshöfer Straße festgesetzt.

3.2.4.2 Besonderheiten in MI 3

Es ist **geschossene Bauweise** gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Hierdurch soll ein Baukörper ermöglicht werden, der die Baugrenzen mindestens in einer Richtung ausschöpfen kann. Dies ist besonderer Wunsch des Vorhabenträgers, der in dem Gebäude neben Versandhandel und Logistik auch die Möglichkeit haben möchte, ein Reitpferde zur privaten Nutzung unterstellen und bewegen zu können.

Die **Bauhöhe ist als Firsthöhe (FH) = 9,00 m** festgesetzt. Sie orientiert sich an der Höhenausdehnung des vorhandenen Gebäudes (Resthof) und wird gemessen über der Fertighöhe des Erdgeschoss-Fußbodens. Weil das Baugebiet unterhalb dem Niveau der Friedrichshöfer Straße liegt, wird als **Bezugshöhe** die Fertigfußbodenhöhe maximal auf den höchsten Punkt der parallel vor dem Grundstück zuzuordnenden Fahrbahndecke der Friedrichshöfer Straße festgesetzt.

3.3 Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

Ausdehnung ca. 4.282 m², davon ggf. 177 m² mit GFL belegt (abhängig von Grundstücksbildung).

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 sind nicht zulässig, weil sie dem angestrebten Charakter ruhigen, landschaftsgeprägten Wohnens widersprechen.

Die Ausweisung als Reines Wohngebiet ("WR" - § 3 BauNVO) kam nicht in Frage, weil die allgemeine Rechtsprechung die mögliche Grundstücksnutzung auch auf benachbarten Gebieten (hier die private Grünfläche / Wiese) in der Betätigung von Hobby, Sport und Freizeit außerhalb der Gebäude zu sehr einschränkte.

Es sind nur **Einzelhäuser** zulässig gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig. Diese Festsetzung definiert nicht die Zahl der auf dem Grundstück zulässigen Gebäude, sondern die Einhaltung der nach Bauordnung erforderlichen Grenzabstände (Fickert/Fieseler, BauNVO, S. 1121). Die Besonderheit dieses Baugebietes liegt erklärtermaßen in seiner besonderen Großzügigkeit, die sich auch über die Abstände zu Grundstücksnachbarn definiert.

Die maximale **Grundfläche (GR)** beträgt 320 m². Die Begrenzung der Grundfläche wurde gewählt, weil die Teilungen der Grundstücke und deren Einzelgrößen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses nicht bekannt sein können und unangemessene Gebäudeausdehnungen vermieden werden sollen. Gleichzeitig ist eine **GRZ = 0,30** festgesetzt. Hieraus ergibt sich eine minimale Baugrundstücks-Ausdehnung von 1.067 m², sollte die höchst zulässige Grundfläche überbaut werden sollen.

Eine Überschreitung der GRZ mit Nebenanlagen ist abweichend von § 19 Abs. 4 nicht zulässig, weil die festgesetzte Ausdehnung der zulässigen Grundflächen bereits großzügige Bebauungen ermöglicht. Ebenfalls nicht zulässig ist die Errichtung von Nebenanlagen in den baurordnungsrechtlichen Abstandsflächen, weil dies der angestrebten Großzügigkeit der Wohngrundstücke widerspricht.

3.4 Grünflächen

Ausdehnung ca. 9.160 m².

Die ausgewiesene Grünfläche "**G pr**" ist privat und soll den Eigentümern der Grundstücke des WA-Gebietes in gemeinschaftlicher oder anteiliger Nutzung zur Verfügung stehen. Auf der Grünfläche ist auch die extensiven Haltung von Tieren aus der Freizeitbetätigung ausdrücklich erlaubt.

Teile der Grünfläche werden parallel zur Süderau als Ausgleichsfläche aus der Nutzung genommen und als Maßnahme zum Schutz der Natur entwickelt.

Der 10 m breit ausgewiesene **Grünflächenstreifen** zwischen MI 1 und WA dient insbesondere dem Schutz der vier dort als Bestand vorhandenen Bäume. Er dient gleichzeitig als raumbildende und schützende Trennung zwischen den beiden Baugebieten. Der Bereich um die bestehenden Kastanien wurde als umgrenzte Fläche ausgewiesen, auf denen Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) sind. Auf diesen Flächen sind Veränderungen der bestehenden Bodenoberfläche zum Schutz der bestehenden Bäume unzulässig (Traufbereich).

Die bestehenden Bäume in diesem Grünflächenstreifen werden durch weitere Baumpflanzungen ergänzt.

3.5 Maßnahmen zum Schutze der Natur

Ausdehnung ca. 3.600 m².

Der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Landschaft und Natur soll

Potenzial als uferbegleitender, naturbetonter Sukzessionstreifen geboten werden. Die Fläche wird aus der Nutzung genommen. Pflegende, extensive Beweidungen sind möglich und ggf. erforderlich, weil sie gleichzeitig auch als Unterhaltungsstreifen für den Gewässerverband zu sichern war. Es liegt auch eine Frischwasserleitung unter dieser Fläche, die dem Wasserverband Süderdithmarschen gehört, dem ebenfalls hier ein Unterhaltungsrecht zugeteilt werden musste. Weil zeitweilige Störungen nicht auszuschließen waren, wurde die Fläche etwas größer ausgewiesen, als zum Ausgleich erforderlich gewesen wäre.

Zusätzlich werden zur Wiedereingliederung in das Landschaftsbild insgesamt 18 Bäume gepflanzt, nämlich 7 Bäume als raumbildende Gliederung zwischen den Baugebieten MI / WA und 11 Bäume als nördliche Abgliederung des MI 3.

3.6 Erschließungen

In der Friedrichshöfer Straße sind alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden, an die das Gebiet angeschlossen werden kann, nämlich

- | | |
|-----------------------|--------------------------------------|
| • Abwasser-Leitung | WV Süderdithmarschen |
| • Trinkwasserleitung | WV Süderdithmarschen |
| • Elektrische Energie | E.ON Hanse Vertrieb GmbH |
| • Haushaltsgas | E.ON Hanse Vertrieb GmbH |
| • Telekommunikation | Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH |

Die Friedrichshöfer Straße ist als Verbindung zwischen St. Michaelisdonn und Meldorf Landesstraße (Nr. 138). Die vorgesehene Zufahrt aus dem Baugebiet liegt innerhalb der Ortsdurchfahrt.

3.6.1 Anbindung des Baugebietes

Das Baugebiet wird mit einer Grundstückszufahrt und über eine private Verkehrsfläche an den überörtlichen Verkehr der Friedrichshöfer Straße angebunden. Die private Verkehrsfläche ist nach DIN 14090 (Ausg. Mai 2003) dimensioniert und somit als Rettungsweg für Feuerwehrfahrzeuge ausgelegt. Sie kann ebenso von Müll-Sammelfahrzeugen befahren werden - hierzu sind privatrechtliche Vereinbarungen mit dem Entsorger erforderlich.

Hinweis: Die unterirdisch parallel zur Friedrichshöfer Straße liegende Pipeline ist zu queren, dafür ist eine auflastfreie Überfahrt (Brückenklasse 16/16 DIN 1072) zu besorgen.

Teile des Baugebietes sind direkt an die Friedrichshöfer Straße angebunden: der nördliche Teil des MI 1 (Bestands-Resthof) besitzt eine direkte Grundstückszufahrt, von der auch eine Grundstückszufahrt an den südlichen Teil von MI 1 möglich ist. MI 2 besitzt ebenfalls eine vorhandene Grundstückszufahrt. Der südliche Teil von MI 1 und der Gesamtbereich von MI 2 ist gleichzeitig an die private Verkehrsfläche angebunden (Grundstücksteilungen möglich).

3.6.2 Innere Erschließung, GFL 1 und GFL 2

Für die Erschließung der Gebiete MI 3 und WA wird eine weitere privatrechtliche innere Erschließung angelegt. Die Nutzungsrechte werden als "Geh-, Fahr- und Leitungsrechte" zugunsten der angebundenen Grundstückseigentümer, der Anlieferer und der Leitungsträger geregelt.

Den Leitungsträgern wird bis zu einer technisch erforderlichen Tiefe das Recht zum Einbau, zur Überwachung, zur Wartung und Pflege der erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen eingeräumt.

Die Erschließung **GFL 1** wird in einer Breite von 5,80 m (für Netto-Nutzungsbreite = 5,50 m) ausgewiesen. Sie dient auch als Erschließungsanbindung für die Grünfläche (östlich WA). Die Nebenerschließungsachse **GFL 2** dient ausschließlich der Erschließung des WA-Gebietes und wird in einer Breite von 4,50 m zuzüglich einer Aufweitung auf 5,50 m im Einmündungsbereich (notwendige Feuerwehrzufahrt) ausgewiesen.

Alle inneren Erschließungen werden maximal als höhengleiche Wohnwege ausgebaut.

3.6.3 Besonderheiten zu "GFL 3", "GFL 4" und "GFL 5"

Die Rechte für GFL3 bis GFL5 wurden aufgrund vorhandener Rechte und Anforderungen zugunsten externer Rechteinhaber ausgewiesen.

Östlich der westlichen Grundstücksgrenze verlaufen 2 Pipelines der Shell Deutschland Oil GmbH (siehe Kapitel 1.4.3). Im laufenden Verfahren wurden Koordinaten über den Verlauf beigetragen, nach denen die östliche Leitung in die Karte übertragen wurde. Von dieser Lage der Leitung ausgehend wurde das "GFL 3" als Schutzstreifen in einer sich nach Osten ausdehnenden Breite von 3 m zugunsten des jeweiligen Leitungsinhabers festgesetzt. Die westliche Ausdehnung des GFL3 ist die westliche Grundstücksgrenze. Innerhalb dieses Schutzstreifens sind die Rechte des Leitungsinhabers zum Schutz, Reparatur und Wartung seiner Leitungen zu beachten. Bautätigkeiten jeder Art und erhebliche Belastungen (auch temporär / 60 t Querungssicherung werden gefordert) innerhalb dieses Streifens bedürfen der vorherigen Abstimmung mit dem Leistungsinhaber.

Die vom Leitungsinhaber beigetragenen Leitungs-Eckpunkte sind in der Karte mit der Bezeichnung "SD1" und "SD2" markiert. Die NN-Höhe der Leitungsoberkante wird für die östliche Leitung bei SD1 mit +0,29 m und bei SD2 mit +0,48 m angegeben.

Entlang dem nördlichen bis westlichen Ufer verläuft eine Hauptwasserleitung mit einem Durchmesser von 500 mm, die sich im Eigentum des Wasserverband Süderdithmarschen befindet. Zugunsten des Leitungseigentümers wurde das "GFL 4" festgesetzt. Es dient dem Unterhalt der Leitung und wurde mit 10 m Breite ausgehend vom Gewässerufer ausgewiesen.

Südwestlich dem Verfahrensgebiet kreuzt die Friedrichshöfer Straße die Süderau mit einer Straßenbrücke, die sich im Eigentum der LBV-SH befindet. Zur notwendigen Wartung und Unterhaltung dieser Brücke wurde das "GFL 5" zugunsten des Eigentümers festgesetzt.

3.6.4 Anbindung der Erschließung

Die verkehrliche Anbindung der inneren Erschließungsflächen an die Friedrichshöfer Straße wird in Abstimmung mit dem zuständigen Straßenlastträger als 5,50 m breite "**Grundstückszufahrt**" hergestellt.

Der insgesamt zu erwartende Verkehr ist sehr gering. Im WA-Gebiet sind maximal 4 Grundstücksbildungen möglich, auf denen jeweils nur ein Wohngebäude mit maximal 2 Wohneinheiten errichtet werden darf. Somit sind bis zu 8 Wohneinheiten insgesamt möglich, denen rechnerisch (1,5 Fahrzeuge / WE) 12 Fahrzeuge zugeordnet werden können. Bei einer Annahme, diese Fahrzeuge würden zweimal täglich weg- und her bewegt, können 48 Fahrzeug-Bewegungen täglich ermittelt werden. Hinzuzurechnen wäre durchschnittlich ca. 4 Fahrzeugbewegungen durch Lieferanten (Post, Paket- oder Pizzadienst). Zum MI 3 ist als zusätzlicher Verkehr die An- und Abfahrt von etwa 6 Mitarbeitern und 2 zusätzlichen Lieferanten anzunehmen. In der Einfahrt zur Friedrichshöfer Straße kann sich somit die Zahl der Fahrzeugbewegungen (Ein- und Ausfahrt) auf 68 Fahrzeuge täglich summieren. Anzunehmen ist, dass jeweils etwa 30 % dieser Fahrzeugbewegungen in den Zeiträumen 8:00 Uhr bis 11:00 und 15:00 Uhr bis 18:00 stattfinden werden, dann wären durchschnittlich weniger als 7 Fahrzeugbewegungen je Stunde an der Einmündung L138 zu zählen.

3.7 Wesentliche Inhalte des städtebaulichen Vertrages

- **Vertragsinhalte**