
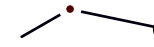
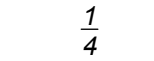





Satzung der Stadt Meldorf über die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 52 für das Gebiet westlich der Burgstraße, südlich der Hemmtwiete und der Schulstraße, östlich des Jungfernstieges (B 5) und nördlich der Bergstraße

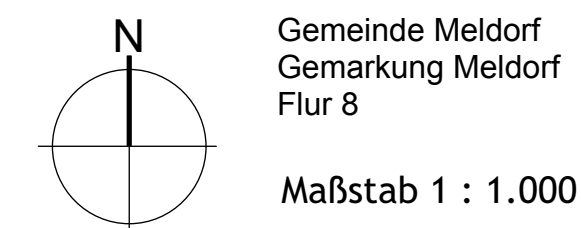
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 1 (8) BauGB wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 13.07.2016 folgende Satzung über die Aufhebung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung, erlassen:

ZEICHENERKLÄRUNG

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
-  Flurstücksgrenzen
-  Flurstücksnummern
-  Flurgrenze
-  Hauptgebäude
-  Nebengebäude



Plangrundlage: Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 06.01.2016



VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bau- und Umweltausschusses vom 11.11.2015. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln in der Zeit vom 23.11. bis 01.12.2016 sowie durch Veröffentlichung auf der Internetseite des Amtes Mitteldithmarschen am 23.11.2016 erfolgt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 23.03.2016 durchgeführt.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 22.02.2016 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Der Bau- und Umweltausschuss hat am 21.04.2016 den Entwurf der B-Plan-Aufhebung mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 18.05. bis 17.06.2016 zu den üblichen Öffnungszeiten des Amtes Mitteldithmarschen nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, vom 02.05. bis 10.05.2016 durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln sowie durch Veröffentlichung auf der Internetseite des Amtes Mitteldithmarschen am 02.05.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 02.05.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert

.....
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)

7. Der katastermäßige Bestand am sowie die geometrischen Festlegungen des Geltungsbereichs werden als richtig bescheinigt.

.....
(Ort, Datum, Siegelabdruck) Abteilungsleiter des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein Abt. 6 (Unterschrift)

8. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 13.07.2016 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Stadtvertretung hat die B-Plan-Aufhebung, bestehend aus der Planzeichnung am 13.07.2016 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

.....
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)

10. Die Satzung über die B-Plan-Aufhebung, bestehend aus der Planzeichnung, wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

.....
(Ort, Datum, Siegelabdruck) Bürgermeisterin (Unterschrift)

11. Der Beschluss der B-Plan-Aufhebung durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüchen geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am in Kraft getreten.

.....
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)

Übersichtsplan (ohne Maßstab)



Nr.	Änderungen	Datum	Gez.
Projekt Aufhebung B-Plan Nr. 52 Meldorf			
Auftraggeber Stadt Meldorf, über: Amt Mitteldithmarschen, Zingelstraße 2, 25704 Meldorf			
Vorhabenträger		Projektnummer 15-19	
		Plannummer 1519-BP-01-00	
Plan		Dateiname 1519MeldorfBP52.vwx	
Planverfasser		Datum gepr. 18.07.2016	
		Datum gez. 11.01.2016	
		Gez. Methner	
		Maßstab 1 : 1.000	
		 Planungsbüro Sven Methner Roggenstraße 12, 25704 Meldorf Tel. 04832/9719779, Fax. 04862/2014678 E-Mail post@planungsbuero-methner.de	



Stadt Meldorf

Begründung

zur Aufhebung des Bebauungsplanes 52, Gebiet westlich der Burgstraße, südlich der Hemmtwiete und der Schulstraße, östlich des Jungfernstieges (B 5) und nördlich der Bergstraße

Durch die Stadtvertretung am 13.07.2016 gebilligte Fassung

Verfasser:
Planungsbüro Sven Methner
Roggenstraße 12, 25704 Meldorf
Tel. 04832/9719779, post@planungsbuero-methner.de



Inhaltsverzeichnis

1. Rechtsgrundlagen	3
2. Einleitung	3
2.1 Räumlicher Geltungsbereich	3
2.2 Anlass und Ziel der Planung	3
3. Übergeordnete Planungsvorgaben	4
3.1 Ziele der Raumordnung	4
3.2 Flächennutzungsplan	5
4. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung	5
4.1 Art der baulichen Nutzung	5
4.2 Maß der baulichen Nutzung	6
4.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise	7
4.4 Erschließung	8
4.5 Anpflanzungen	8
4.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	8
4.7 Gestaltungsvorschriften	8
4.8 Denkmalschutz	8
5. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	9
6. Umweltbericht	10
6.1 Einleitung	10
6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	11
6.3 Zusätzliche Angaben	14

1. Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsnormen zugrunde:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
3. 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
4. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verkündung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)
5. Gesetz zum Schutz der Natur des Landes Schleswig-Holstein (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 24. Februar 2010 (GVOBl. 2010, 301), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 13.07.2011 (GVOBl Schl.-H. 2011 S. 225)
6. Gesetz über die Landesplanung des Landes Schleswig-Holstein (Landesplanungsgesetz - LPlG) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Januar 2014, (GVOBl. Schl.-H., S.8)
7. Landesentwicklungsplan S-H (LEP), festgestellt am 13. Juli 2010 (Amtsbl. 2010, 719)
8. Regionalplan für den Planungsraum IV des Landes Schleswig-Holstein, festgestellt am 04.02.2005 (Amtsbl. 2005, Seite 295)

2. Einleitung

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des aufzuhebenden Bebauungsplans (B-Plan) umfasst Flurstücke der Flur 8 der Gemarkung Meldorf. Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,9 ha und liegt östlich des Jungfernstieges (B 5), südlich der Hemmtwiete und der Schulstraße sowie nördlich der Bergstraße in Innenstadtlage am westlichen Altstadtrand Meldorfs. Teilweise ist der ursprüngliche, eng stehende eingeschossige Gebäudebestand noch erhalten, zum Teil sind auf der Grundlage des B-Plans 52 und der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung der Stadt Meldorf neue Wohneinheiten entstanden, die sich in den historischen Bestand eingliedern. Das gesamte Quartier ist fast vollständig bebaut.

Als Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums kommt der Stadt Meldorf mit ihren 7.231 Einwohnern (Stand 31.03.2015) eine besondere Bedeutung für die Wohnraumentwicklung zu.

2.2 Anlass und Ziel der Planung

Zur Zeit der Aufstellung des B-Plans 52 war das Plangebiet im wesentlichen von drei Faktoren geprägt. Zum Ersten durch den Gebäudeleerstand und die Gewerbefläche der ehe-

maligen Meierei an der Ecke Hemmtwiete/Jungfernstieg mit entsprechend weitläufiger Versiegelung, zum Zweiten durch die expansive Ausdehnung von Betriebsgebäuden der ehemaligen Schlachtereier südlich der Schulstraße, die letztlich zur Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnbebauung führte, und zum Dritten durch die historische Wohnbebauung in Teilbereichen der Westerstraße, die es zu erhalten und weiterzuentwickeln galt.

Die Ziele des B-Plans 52 aus dem Jahr 1999 sind mittlerweile fast vollständig umgesetzt worden. Zu diesen Zielen gehörten vor allem

1. die Umwandlung der ehemaligen Gewerbefläche der Meierei in Wohngebiet
2. die behutsame Weiterentwicklung der Wohnstruktur unter Berücksichtigung des historischen Gebäude- und Straßencharakters.
3. die Umnutzung und Neuordnung des Geländes des ehemaligen Schlachtereibetriebs an der Schulstraße

Mittlerweile ist das Plangebiet fast vollständig bebaut. Künftige Baumaßnahmen können daher über § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) und die Erhaltungs- und Gestaltungssatzung der Stadt Meldorf in ihrer Verträglichkeit und Zulässigkeit für das Plangebiet beurteilt und bewertet werden. Dies ermöglicht künftig eine flexiblere Handhabung und Beurteilung von Bauvorhaben, die von den Festsetzungen des ursprünglichen B-Plans möglicherweise abweichen. Insbesondere für das Gelände der ehemaligen Schlachtereier konnte zur Zeit der Aufstellung des B-Planes 52 die aktuelle Entwicklung nicht vorhergesehen werden. Hier liegen nun Überlegungen zur Erstellung von barrierefreiem Wohnraum seitens eines Investors vor, deren Umsetzung jedoch die Festsetzungen des B-Plans entgegenstehen. Mit der Aufhebung des B-Plans 52 kann die beabsichtigte Wohnbauentwicklung und Neuordnung des Geländes unter Anwendung des § 34 BauGB und der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung dem aktuellen Bedarf angepasst werden.

Da auch zukünftig Anpassungen des baulichen Bestands denkbar sind, die den Rahmen der Festsetzungen des B-Plans überschreiten, sich gleichwohl aber in die städtebaulich-gestalterische Struktur des Quartiers einfügen und zur Anpassung an die zukünftigen Wohnbedarfe begrüßenswert sind, wurde daher am 11.11.2015 der Aufstellungsbeschluss zur Aufhebung des B-Planes 52 von der Stadtvertretung gefasst. Auf konkrete Bauwünsche im Einzelfall mit Änderungen des B-Plans zu reagieren wäre sowohl vom Verfahrensaufwand als auch vom allgemeinen strategischen Steuerungsanspruch der Bauleitplanung her unangemessen. Zumindest, wenn in einem Quartier, das sich nach den städtebaulichen Zielen der Stadt entwickelt hat, über die Zulässigkeitsregelungen des § 34 BauGB und die begleitenden Rechtsnormen der Stadt (Erhaltungs- und Gestaltungssatzung) der gleiche Steuerungseffekt erreicht wird.

3. Übergeordnete Planungsvorgaben

3.1 Ziele der Raumordnung

Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) besteht eine Anpassungspflicht der kommunalen Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung.

Die Ziele der Raumordnung für die Stadt Meldorf werden im Landesentwicklungsplan (LEP) aus dem Jahr 2010 und im Regionalplan IV aus dem Jahr 2005 festgelegt. Im Folgenden werden nur die für die Planung relevanten Ziele und Grundsätze der Raumord-

nung dargestellt.

Die Stadt Meldorf ist als Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums ausgewiesen. In dieser Funktion ist eine Hauptaufgabe die Wohnraumentwicklung zur Deckung des regionalen Bedarfs (LEP Kap. 2.5.2., Abs.2). Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden kommt hierbei der Innenentwicklung eine entscheidende Bedeutung zu (LEP Kap. 2.5.2, Abs 2 u. 6, Kap. 2.7; Regionalplan IV Kap. 6.3.2). Im Plangebiet des B-Plans Nr. 52 besteht punktuell die Möglichkeit, zusätzlichen barrierefreien Wohnraum zur Verfügung zu stellen, womit zukünftig stärker nachgefragte Wohnformen angeboten werden können. Die Festsetzungen des B-Plans stehen der optimalen baulichen Innenentwicklung jedoch derzeit entgegen. Da die Ziele des B-Planes mittlerweile weitgehend umgesetzt wurden, wird die Aufhebung für sinnvoll erachtet. Die noch möglichen Bauvorhaben können hinsichtlich ihrer Zulässigkeit und Verträglichkeit auf Grundlage des § 34 BauGB und der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung der Stadt Meldorf bewertet werden. Daraus resultiert auch eine größere Flexibilität bei der Bewertung und Umsetzung von Maßnahmen, die bspw. von den jetzigen Festsetzungen abweichen. Daraus ergibt sich die bestmögliche Ausschöpfung der noch vorhandenen Ressourcen im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 52 und ein weiterer wichtiger Impuls für die Innenentwicklung. Die Planung entspricht somit den Vorgaben der Raumordnung.

3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Im FNP der Stadt Meldorf ist das Plangebiet als Mischfläche dargestellt. Der B-Plan Nr. 52 wurde auf Grundlage des F-Plans als Mischgebiet festgesetzt.

4. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

Der B-Plan Nr. 52 wurde zum Zweck der Wohnbauentwicklung unter Wahrung der städtebaulichen Grundstruktur im Randbereich der historischen Altstadt aufgestellt. Damit sollten brachliegende und z.T. großflächig versiegelte Bereiche - insbesondere das Gelände der ehemaligen Meierei und der Schlachtereierie - der Wohnnutzung zugeführt und die Innenentwicklung gefördert werden. Die Ziele des B-Planes wurden mittlerweile weitestgehend umgesetzt und erreicht. Für die Beurteilung künftiger Baumaßnahmen können § 34 BauGB und die Erhaltungs- und Gestaltungssatzung der Stadt Meldorf herangezogen werden. Der B-Plan ist somit für die Wahrung der städtebaulichen Ordnung nicht mehr erforderlich.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Der B-Plan wurde dem Umgebungscharakter entsprechend als Mischgebiet festgesetzt, um vorwiegend das Wohnen zu fördern, aber auch gewerbliche Betriebe im Innenstadtbereich zuzulassen. Die bisherige Umsetzung entspricht den Vorgaben des B-Planes und ist größtenteils abgeschlossen. Die Erhaltung der Struktur der Wohnbevölkerung kann durch die Erhaltungssatzung der Stadt weiterhin gesichert werden. Mit der Aufhebung des B-Planes wird keine Änderung des Gebietscharakters entstehen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen des bisherigen B-Plans variieren je nach Umgebungscharakter und Anforderung. Während im nördlichen Bereich eine I-II geschossige Bebauung möglich ist, ist im restlichen Plangebiet eine I-geschossige Bebauung vorgesehen. Die Grundflächenzahl variiert je nach Grundstücksgröße und Baudichte zwischen 0,22 und 0,6. Eine Geschossflächenzahl wurde lediglich für die I-II geschossigen Gebäude im nördlichen Plangebiet (Meierei) festgesetzt (0,5 und 1,0). Zur Wahrung bzw. Wiederherstellung des historischen Straßenbildes mit seiner engstehenden Bebauung diente die Festsetzung der abweichenden Bauweise. Lediglich im westlichen Bereich entlang des Jungfernstiegs (B 5) wird dem Charakter der dort stehenden Einzelhäuser mit einer offenen Bauweise entsprochen.

Die Traufhöhen dürfen je nach Gebäudebestand und Umgebungscharakter eine Höhe zwischen 3 und 6 m nicht überschreiten.

Mit der Aufhebung des B-Planes ändert sich der planungsrechtliche Zulässigkeitsmaßstab durch die zukünftige Anwendung des § 34 BauGB. Die Festlegungen der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung fanden auch schon in der Vergangenheit Anwendung und gelten ebenso nach Aufhebung des B-Plans. Im Folgenden wird eine Einschätzung der Möglichkeiten und Grenzen der baulichen Entwicklung gegeben, wie sie sich nach Aufhebung des B-Planes ergeben kann. Diese Einschätzung ist tendentiell zu verstehen, da die tatsächlichen Entwicklungsmöglichkeiten auch von den bauordnungsrechtlichen Gegebenheiten des Einzelfalls abhängen.

Hemmtwiete (nördl. Plangebiet): Eine leichte Erhöhung der bebauten Grundfläche wäre zukünftig unter Ableitung der zulässigen Grundfläche der ehemaligen Meierei (Nr. 3) möglich, jedoch durch die standorttypische Bautiefe auf ein verträgliches Maß begrenzt (s.a. Kap. 4.3). Zusätzliche Geschosse und größere Gebäudehöhen würden dagegen erkennbar dem Einfügegebot widersprechen. Das Maß der baulichen Nutzung wird daher auch zukünftig kaum von den Festsetzungen des B-Planes abweichen.

Westerstraße (östliches Plangebiet): Die Straße ist im Bereich des Plangebietes überwiegend durch eingeschossige Gebäude geprägt. Einzige Ausnahme ist das Gebäude Nr. 22, das städtebaulich und gestalterisch fragwürdig zum Teil auf zwei Geschosse aufgestockt wurde. Auch für zukünftige Entwicklungen dürfte es hier bei einem Vollgeschoss bleiben (wie bisher im B-Plan festgesetzt).. Die rückwärtige Ausdehnung kann möglicherweise über die bisher im B-Plan festgesetzten GRZ hinausgehen, zumal diese uneinheitlich sind. Insbesondere die Bebauung der relativ kleinen Grundstücke im südlichen Teil der Westerstraße könnte als Bezug für einen höheren Versiegelungsgrad herangezogen werden. Allerdings dürfte auch hier die durchgehend eingehaltene Bautiefe begrenzend wirken (s.a. Kap. 4.3). Für den Lückenschluss zwischen Westerstraße 12a und 18 ist entsprechend der Nachbarbebauung eine eingeschossige Bebauung mit entsprechender Grundfläche denkbar (für die im B-Plan bisher auch schon ein Baufenster vorgesehen war).

Schulstraße/Burgstraße (östliches Teilgebiet): in diesem Teilbereich ist eine barrierefreie Wohnbebauung angedacht. Entsprechend der vorhandenen Bebauung ist eine eingeschossige Bauweise vorstellbar, wie sie auch im B-Plan vorgesehen ist. Die Baufläche für das Eckgrundstück Westerstraße/Schulstraße kann im Vergleich zur B-Plan-Festsetzung (GRZ 0,35) erhöht werden, denkbar wäre in Anpassung an die Nachbargrundstücke eine GRZ von bis zu 0,5. Dies würde dem baulichen Bestand zwischen Westerstraße und Burgstraße entsprechen und wäre somit als verträglich anzusehen. Gebäudehöhen waren für diesen

Teil im B-Plan bisher nicht festgesetzt, zukünftig werden sie sich am baulichen Bestand orientieren.

Jungfernstieg (B 5; westliches Plangebiet): Für die freistehenden Gebäude ergibt sich möglicherweise mehr Spielraum für eine Ausweitung der überbauten Flächen. Die im B-Plan festgesetzte GRZ von 0,25 kann zukünftig bei Anwendung des Maßstabs der Umgebungsbebauung deutlich überschritten werden. Allerdings ist dabei zu beachten, dass die Stadt mit der Erhaltungssatzung weiterhin ein Instrument hat, städtebaulich nicht vertretbaren Veränderungen entgegen zu treten. Ein Lückenschluss durch eine zusätzliche Bebauung südlich des ehemaligen Meiereigebäudes wäre denkbar, wenn die dortigen Stellplätze nicht mehr in der jetzigen Form benötigt werden. Als Ersatz für das abgängige Meiereigebäude wäre ein Neubau in gleichen Ausmaßen möglich. Die übrige Bebauung entlang des Jungfernstiegs würde sich jedoch weiterhin auf Eingeschossigkeit beschränken, bei möglicher Ausnutzung der teilweise relativ großen Gebäudehöhen.

Für das gesamte Plangebiet gilt, dass Nebenanlagen in den rückwärtigen und damit optisch weniger auffallenden Bereichen der Grundstücke in moderatem Umfang vertretbar scheinen, sofern sie gestalterisch eingebunden werden können und keine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke darstellen. Dies stellt eine Abweichung von den Festsetzungen des B-Planes dar.

Insgesamt ändern sich mit der Aufhebung des B-Planes das Maß der baulichen Nutzung weitgehend nur geringfügig. Für das geplante Bauvorhaben des barrierefreien Wohnens ergeben sich jedoch durch die Aufhebung des B-Planes erweiterte Möglichkeiten zur optimalen Nutzung des Geländes.

4.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Im gesamten Plangebiet sind bisher im B-Plan zur Erhaltung und Wiederherstellung der Häuserfront und zur Wahrung des historischen Straßenbildes Baulinien vorgegeben. In den rückwärtigen Bereichen und für die jüngeren Gebäude entlang des Jungfernstieges (B 5) wurden Baugrenzen zur flexibleren Gestaltung festgesetzt, die entlang des Jungfernstiegs durch einzelne Baufenster nur Einzelgebäude ungefähr in der Größenordnung des Bestands zulassen.

Der durch die Festsetzungen bewahrte bzw. wiederhergestellte Altstadtcharakter des Plangebietes kann zukünftig auch durch Anwendung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen gesichert werden, die z.B. die Einhaltung der Baufluchten vorschreiben.

Mit der Aufhebung des B-Planes entstehen zusätzliche Gestaltungsräume für die Ausdehnung der Gebäude. Insbesondere für den geplanten Bau für barrierefreies Wohnen und ähnliche neue Wohnformen kann dies städtebaulich vorteilhaft sein, weil sich mehr Spielräume für die Gestaltung und Nutzung des Geländes ergeben.

Für die Grundstücke am Jungfernstieg ergeben sich durch die Aufhebung der eher restriktiven Baufenster mehr Möglichkeiten der überbaubaren Flächen. Jedoch können über die Erhaltungssatzung hier städtebaulich unverträgliche Auswüchse verhindert werden.

Grenzen ergeben sich außerdem durch die regelmäßig vorhandenen Abstände zwischen den Baukörpern (Brandgassen), die auch in Erhaltungs- und Gestaltungssatzung gesichert sind, sowie die weitgehende Freihaltung des Blockinnenbereichs zwischen Jungfernstieg und Westerstraße, die eine zukünftige bauliche Nutzung der rückwärtigen Grundstücksflächen beschränken bzw. verhindern wird.

Die bisher festgesetzten (offenen oder abweichenden) Bauweisen werden durch die klar ablesbare Gliederung der Abstandsflächen ebenfalls zukünftig fortgeführt werden.

4.4 Erschließung

Das Plangebiet ist durch die Lage im Altstadtbereich vollständig durch die vorhandenen öffentlichen Straßenzüge erschlossen. Als Parkflächen für die Anwohner dienen ausgewiesene Gemeinschaftsstellflächen. Dies ändert sich mit Aufhebung des B-Planes nicht grundsätzlich.

4.5 Anpflanzungen

In den Innenbereichen der Häuserblocks und entlang des Gemeinschaftsstellplatzes am Jungfernstieg (B 5) sind entsprechend den Festsetzungen des B-Plans Grünzonen und Baumpflanzungen entstanden, ebenso wie ein Einzelbaum an der Westerstraße. Bestehende Gehölze unterliegen grundsätzlich dem Naturschutzrecht, woran die Aufhebung des B-Plans nichts ändert. Im Falle von ortsbildprägenden Bäumen ist für deren Beseitigung ohne Vorhabenbezug eine Genehmigung der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Dithmarschen erforderlich.

4.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zur Schonung des Boden- und Wasserhaushalts wurde im B-Plan Nr. 52 festgesetzt, dass Oberflächen mit Beton- oder Naturstein von max. 0,25 m² Größe zu gestalten sind. Ein luft- und wasserdurchlässiger Aufbau ist sicherzustellen (z.B. durch fugenreiches und sickerfähiges Pflastermaterial). Die Gemeinschaftsstellflächen sind mit wassergebundenen Deckschichten bzw. Rasengittersteinen zu gestalten. soweit diese Vorgaben im Zuge der Realisierung des B-Planes berücksichtigt wurden, bleiben sie zunächst auch nach Aufhebung des B-Planes erhalten. Eine entsprechende Vorgabe für zukünftige Entwicklungen erfolgt jedoch nicht mehr.

4.7 Gestaltungsvorschriften

Für das gesamte Plangebiet gilt die Gestaltungssatzung der Stadt Meldorf vom 29.06.2000. Diese Satzung findet für künftige Maßnahmen nach Aufhebung des B-Planes weiterhin Anwendung und regelt umfassend klar nachvollziehbare Leitlinien der städtebaulichen Gestaltung, die einen einheitlichen Rahmen für das Stadtbild der Innenstadt sichern, innerhalb dessen den Bauherren Raum zur individuellen Gestaltung bleibt.

4.8 Denkmalschutz

Der überplante Bereich befindet sich in einem archäologischen Interessensgebiet, daher ist das Archäologische Landesamt Schleswig-Holstein an geplanten Erdingriffen und baulichen Maßnahmen zu beteiligen. Erdarbeiten an Stellen, von denen bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden, bedürfen gem. § 12 (2) 6 Denkmalschutzgesetz (DSchG) der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes.

Es wird darüber hinaus auf § 15 DSchG verwiesen. Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

5. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist die Vermeidung und der Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft im Rahmen der planerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Das Plangebiet im innerstädtischen Bereich war bereits zur Zeit der Aufstellung des B-Planes weitgehend bebaut und versiegelt. Ziel war die Lenkung der weiteren baulichen Entwicklung zur Erhaltung und Wiederherstellung des historischen Altstadtbereiches. Diese Ziele wurden mittlerweile weitgehend erreicht. Lückenbebauung und die Umnutzung der ehemaligen Schlachtereie an der Schulstraße in Wohnraum können auf Grundlage des § 34 BauGB und der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung der Stadt Meldorf umgesetzt werden. Es ist dabei davon auszugehen, dass keine schwerwiegenden zusätzlichen Eingriffe im Vergleich mit den Inhalten des B-Planes verbunden sind, die einen grundsätzlichen gebietsbezogenen Ausgleich erfordern.

Sollten einzelne Bauvorhaben zu zusätzlichen Eingriffen führen (z.B. Beseitigung von Gehölzen, Versiegelung von bisherigen Gartenflächen), kann dies im Rahmen der Objektplanung berücksichtigt und für Ausgleich gesorgt werden.

Im Falle von ortsbildprägenden Bäumen ist für deren Beseitigung ohne Vorhabenbezug eine Genehmigung der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Dithmarschen erforderlich.

Nach § 30 BNatSchG geschützte Biotop sind im Plangebiet ansonsten nicht vorhanden.

Gemäß § 44 BNatSchG unterliegen besonders geschützte Arten sowie ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten einem besonderen Schutz. Zu den besonders geschützten Arten gehören Arten der Anhänge A und B der europäischen Artenschutzverordnung (Nr. 338/97), Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (Nr. 92/43/EWG) sowie alle in Europa heimischen Vogelarten.

Diese Arten bzw. ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind im Plangebiet bisher nicht bekannt. Im Fall einzelner Objektplanungen, insbesondere z.B. bei Abbruch von Altgebäuden, müsste jedoch eine konkrete Einzelfallbetrachtung vor Durchführung der Baumaßnahmen erfolgen.

6. Umweltbericht

6.1 Einleitung

6.1.1 Darstellung der Planungsinhalte und -ziele

6.1.1.1 Beschreibung des Standortes

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,9 ha und liegt östlich des Jungfernstieges (B 5), südlich der Hemmtwiete und der Schulstraße sowie nördlich der Bergstraße in Innenstadtlage und gehört zur Altstadt Meldorfs. Teilweise ist der ursprüngliche, eng stehende eingeschossige Gebäudebestand noch erhalten, zum Teil sind auf der Grundlage des B-Plans 52 und der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung der Stadt Meldorf neue Wohneinheiten entstanden, die sich in den historischen Bestand eingliedern. Das gesamte Quartier ist fast vollständig bebaut.

6.1.1.2 Ziele und Festlegungen der Planung

Mit dem B-Plan Nr. 52 sollte die bauliche Entwicklung gesteuert und Wohnraum geschaffen werden bei gleichzeitiger Wahrung und Wiederherstellung des historischen Altstadtcharakters. Diese Ziele wurden fast vollständig erreicht. Es konnten vorhandene bauliche Lücken geschlossen, neue Wohnungen errichtet und das brachliegende Gelände der ehemaligen Meierei einer neuen Nutzung zugeführt werden. Für den Komplex der einstigen Schlachtereie an der Schulstraße ist die Umwandlung in barrierefreies Wohnen vorgesehen. Die Festsetzungen des B-Planes stehen dem jedoch entgegen. Um im Sinne der Innenentwicklung die Potenziale der betreffenden Fläche optimal nutzen zu können und mit Hinblick auf die fast vollständige Umsetzung der bisherigen Ziele wurde die Aufhebung des B-Planes 52 von der Stadt Meldorf beschlossen.

6.1.1.3 Art, Umfang und Flächenbedarf des Vorhabens

Das Plangebiet ist im bestehenden B-Plan als Mischgebiet für Wohnen und für Gewerbe ausgewiesen. Das Gebiet ist mittlerweile fast vollständig bebaut. Das Gelände der ehemaligen Schlachtereie an der Schulstraße soll der Wohnnutzung (barrierefreies Wohnen) zugeführt werden. Die aktuellen Festsetzungen des B-Plans erfüllen jedoch nicht die Voraussetzungen für dieses Vorhaben. Da das Gelände nur eingeschränkte Möglichkeiten bietet, ist nicht mit einem nennenswert über die baulichen Festsetzungen des B-Planes hinausgehenden Flächenbedarf zu rechnen. Mit der Aufhebung des B-Planes werden Bauvorhaben für noch vorhandene Lücken nach § 34 BauGB und der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung beurteilt, die voraussichtlich im Ergebnis nur geringfügig von den Vorgaben des B-Planes abweichen werden.

6.1.2 Darstellung und Berücksichtigung betroffener Umweltschutzziele

6.1.2.1 Relevante Umweltschutzziele

Für die Bauleitplanung relevante Umweltschutzziele befinden sich in allgemeingültiger Form in den verschiedenen Fachgesetzen und speziell gebietsbezogen z.B. in Schutzgebietsausweisungen oder Darstellungen in Fachplänen.

Allgemeine gesetzliche Ziele, die für die Planung relevant sind, sind insbesondere Gebot der flächenschonenden Planung (u.a. mit dem Grundsatz Innenentwicklung vor Außenentwicklung)
der allgemeine Schutz und die Erhaltung der Entwicklungsfähigkeit von Natur, Landschaft, Boden- und Wasserhaushalt einschließlich dem Ausgleich von Eingriffen
die Klimaschonung
Arten- und Lebensraumschutz, auch hinsichtlich der Entwicklungsfähigkeit (z.B. durch Biotopverbundsysteme)
der Schutz der Umwelt vor Schadstoffeinträgen
der Immissionsschutz
der Hochwasserschutz

Zur Zeit der Aufstellung des B-Plans war das Plangebiet bereits fast vollständig bebaut bzw. großflächig versiegelt. Mit der städtebaulichen Neuordnung sind die Ziele des B-Plans weitgehend erreicht. Die Aufhebung zieht keine wesentlichen Veränderungen nach sich als jene, die bereits durch die Festsetzungen des B-Plans erlaubt waren.

6.1.2.2 Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltschutzziele

Umweltschutzziele, die durch die Planung berührt werden können, sind als öffentliche Belange in die planerische Abwägung einzustellen. Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß den gesetzlichen Vorgaben auszugleichen.

Mit der Aufhebung des B-Plans sind Auswirkungen auf Umweltschutzziele sowie Eingriffe in Natur und Landschaft nicht verbunden.

6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

6.2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands und Bewertung der Planauswirkungen

6.2.1.1 Arten und Biotope

Bestandsaufnahme

Das Plangebiet besteht aus einer Mischung historischer Gebäude, Neubauten und Nebengebäude. In den Innenhofbereichen sind Grünflächen entstanden sowie Hecken- und Baumpflanzungen. Ein Fußweg verbindet den Gemeinschaftsstellplatz am Jungfernstieg (B 5) mit den anliegenden Wohngebäuden. Das gesamte Quartier ist von öffentlichen Straßen umgeben und erschlossen und zählt zum Altstadtbereich Meldorfs. Insbesondere die Kleinteiligkeit und enge Bebauung galt es mit dem B-Plan zu erhalten und zu entwickeln.

Aufgrund der innerstädtischen Lage, der dichten Bebauung und der Nutzung sind nahezu ausschließlich kulturfolgende, störungsunempfindliche Arten (z.B. Singvögel und Kleinsäuger) zu erwarten.

Auswirkungen durch die Aufhebung des B-Plans

Gemäß § 44 BNatSchG unterliegen besonders geschützte Arten sowie ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten einem besonderen Schutz. Ein Bauleitplan, der Vorhaben zulässt, die diese Schutzvorschriften verletzen würden, ohne dass die Voraussetzungen für eine Be-

freierung von diesen Vorschriften gegeben sind, ist nicht vollzugsfähig.

Zu den besonders geschützten Arten gehören Arten der Anhänge A und B der europäischen Artenschutzverordnung (Nr. 338/97), Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (Nr. 92/43/EWG) sowie alle in Europa heimischen Vogelarten.

Geschützte Arten sowie ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind durch die Planung nicht betroffen.

Geschützte Biotop gemäß § 30 BNatSchG bzw. § 21 LNatSchG SH, die durch die Aufhebung des B-Plans beeinträchtigt werden könnten, sind nicht vorhanden.

6.2.1.2 Boden

Bestandsaufnahme

Das Plangebiet befindet sich im Innenstadtbereich. Versiegelungen durch Bebauung, Straßen, Fußwege und Stellplätze prägen das Bild.

Bedeutung für den Naturhaushalt haben Böden vor allem als Lebensraum, als Standortmedium für Biotop sowie als Speicher (z.B. für Wasser und Nährstoffe) und Filter (z.B. für Schadstoffe).

Auswirkungen durch die Aufhebung des B-Plans

Durch die Planaufhebung sind keine nennenswerten zusätzlichen Versiegelungen zu erwarten, die wesentlich von den bisherigen Festsetzungen des B-Planes abweichen würden.

Bodenverunreinigungen sind auch mit Aufhebung des B-Plans und nachfolgenden Baumaßnahmen aufgrund der Art der möglichen Nutzung nicht zu erwarten.

6.2.1.3 Wasser

Bestandsaufnahme

Oberflächengewässer sind im aufzuhebenden Plangebiet nicht vorhanden. Anfallendes Niederschlagswasser entwässert entweder über die Kanalisation oder versickert in den Grünflächen.

Auswirkungen durch die Aufhebung des B-Plans

Mit der Aufhebung sind Auswirkungen auf den Grundwasserspiegel nicht zu erwarten.

6.2.1.4 Klima/Luft

Bestandsaufnahme

Kleinklimatisch hat das Gebiet keine wesentliche Funktion. Belastungen durch Luftschadstoffe etc. werden nicht verursacht.

Auswirkungen durch die Aufhebung des B-Plans

Die Aufhebung hat keine Auswirkungen auf das Klima bzw. die Luftreinheit.

6.2.1.5 Landschaftsbild

Bestandsaufnahme

Das Plangebiet ist fast vollständig bebaut. Die Ziele des B-Plans (Entwicklung von Wohnraum unter Wahrung des historischen Erscheinungsbildes des Quartiers) wurden weit-

gehend erreicht. Mit der Bewertung künftiger Baumaßnahmen nach Maßgabe des § 34 BauGB und der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung sind keine wesentlichen Abweichungen und Veränderungen von den Festsetzungen des B-Plans zu erwarten.

Auswirkungen durch die Aufhebung des B-Plans

Das Landschaftsbild (Stadtbild) wird durch die Aufhebung des B-Plans nicht beeinträchtigt.

6.2.1.6 Mensch/Erholungsnutzung

Bestandsaufnahme

Der Erholungswert besteht in erster Linie in der vorhandenen Wohnqualität. Bei dem Plangebiet handelt es sich nicht um einen Erholungsraum für die Allgemeinheit.

Auswirkungen durch die Aufhebung des B-Plans

Mit der Aufhebung des B-Plans ist keine Auswirkung auf eine Erholungsnutzung für die Allgemeinheit verbunden, da das Quartier vornehmlich dem Wohnen gilt. Vorhandene Grünstrukturen in den Wohnanlagen werden von der Aufhebung nicht berührt.

6.2.1.7 Kultur- und Sachgüter

Bestandsaufnahme

Der Planungsbereich befindet sich in einem archäologischen Interessensgebiet.

Auswirkungen durch die Aufhebung des B-Plans

Mit der Aufhebung des B-Planes wird der derzeitige Zustand nicht verändert.

6.2.1.8 Wechselwirkungen

Aufgrund der fehlenden erheblichen Auswirkungen nach Aufhebung des B-Planes treten auch negative Wechselwirkungen nicht ein.

6.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtaufhebung des B-Planes würde sich am Standort kaum etwas ändern, da der bisherige B-Plan weiter greifen würde. Die Aufhebung erleichtert jedoch die Umsetzung einzelner baulicher Maßnahmen, die durch den jetzigen B-Plan eingeschränkt wären.

6.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die Planaufhebung erstreckt sich lediglich auf bereits bebaute innerstädtische Flächen ohne Auswirkungen für Natur und Landschaft.

6.2.4 Mögliche anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Zielsetzungen des B-Plans Nr. 52 wurden mittlerweile fast vollständig erreicht. Eine weitere Regulierung über die Festsetzungen des B-Planes ist daher nicht mehr erforderlich. Künftige Bauvorhaben und Änderungen können auf Grundlage der Erhaltungs- und

Gestaltungssatzung sowie des § 34 BauGB bewertet werden. Diese Instrumente sind geeignet, die weitere städtebauliche Entwicklung zu steuern und vor allem flexibel auf aktuelle Erfordernisse und Bedürfnisse auch abweichend von den Festsetzungen des B-Plans zu reagieren. Umgekehrt kann der B-Plan mögliche Bauvorhaben blockieren bzw. deren gewünschte Umsetzung durch erforderliche Änderungsverfahren zeitlich hinauszögern und erschweren. Da die Entwicklungsspielräume auch ohne B-Plan städtebaulich verträglich begrenzt sind, würde dies einen unverhältnismäßigen Aufwand bedeuten und könnte möglichen Investitionen und Entwicklungen entgegenstehen. Deshalb werden die Instrumentarien der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung sowie des § 34 BauGB als adäquat zur Steuerung der weiteren städtebaulichen Entwicklung und die Aufhebung des B-Plans als folgerichtig angesehen.

6.3 Zusätzliche Angaben

6.3.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung; Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Da sich mit der Aufhebung des B-Planes der jetzige Zustand nicht oder nur geringfügig verändert, sind zusätzliche Erhebungen nicht erforderlich.

6.3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Die Aufhebung des B-Plans zieht keine wesentlichen Umweltauswirkungen nach sich, da es sich um ein bebautes innerstädtisches Gebiet handelt ohne Auswirkung auf Natur und Landschaft. Auswirkungen ergäben sich allenfalls durch bauliche Tätigkeiten im Plangebiet selbst. Diese können im Rahmen der üblichen bauaufsichtlichen Tätigkeit überwacht werden. Gesonderte Überwachungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

6.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im Altstadtbereich Meldorfs befindet sich das Plangebiet des B-Plans 52. Die Zielsetzung des B-Plans war die Erhaltung und Wahrung des historischen Gebäude- und Straßencharakters, die Neu- und Umnutzung brachliegender Flächen sowie die Bereitstellung von Wohnraum im Sinne ressourcenschonender Innenentwicklung. Mit der fast vollständigen Umsetzung dieser Ziele ist der B-Plan nicht mehr erforderlich. Künftige bauliche Maßnahmen können hinsichtlich ihrer Zulässigkeit und Verträglichkeit auf Grundlage des § 34 BauGB und der Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen der Stadt Meldorf beurteilt werden. Im Fall der geplanten Umnutzung des ehemaligen Schlachtereibetriebes an der Schulstraße in barrierefreie Wohnungen ergeben sich durch die Aufhebung erweiterte Möglichkeiten, da die Festsetzungen des B-Planes einer optimalen Nutzung des betreffenden Geländes entgegenstehen. Deshalb wurde von der Stadt Meldorf die Aufhebung des B-Plans 52 beschlossen. Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind wegen der innerstädtischen bebauten Lage und der damit einhergehenden geringen ökologischen Bedeutung mit der Aufhebung nicht verbunden. Die Aufhebung des B-Planes ergibt keine wesentlichen Änderungen. Es ändert sich vor allem die Flexibilität bei der Bewertung künftiger Bauvorhaben.