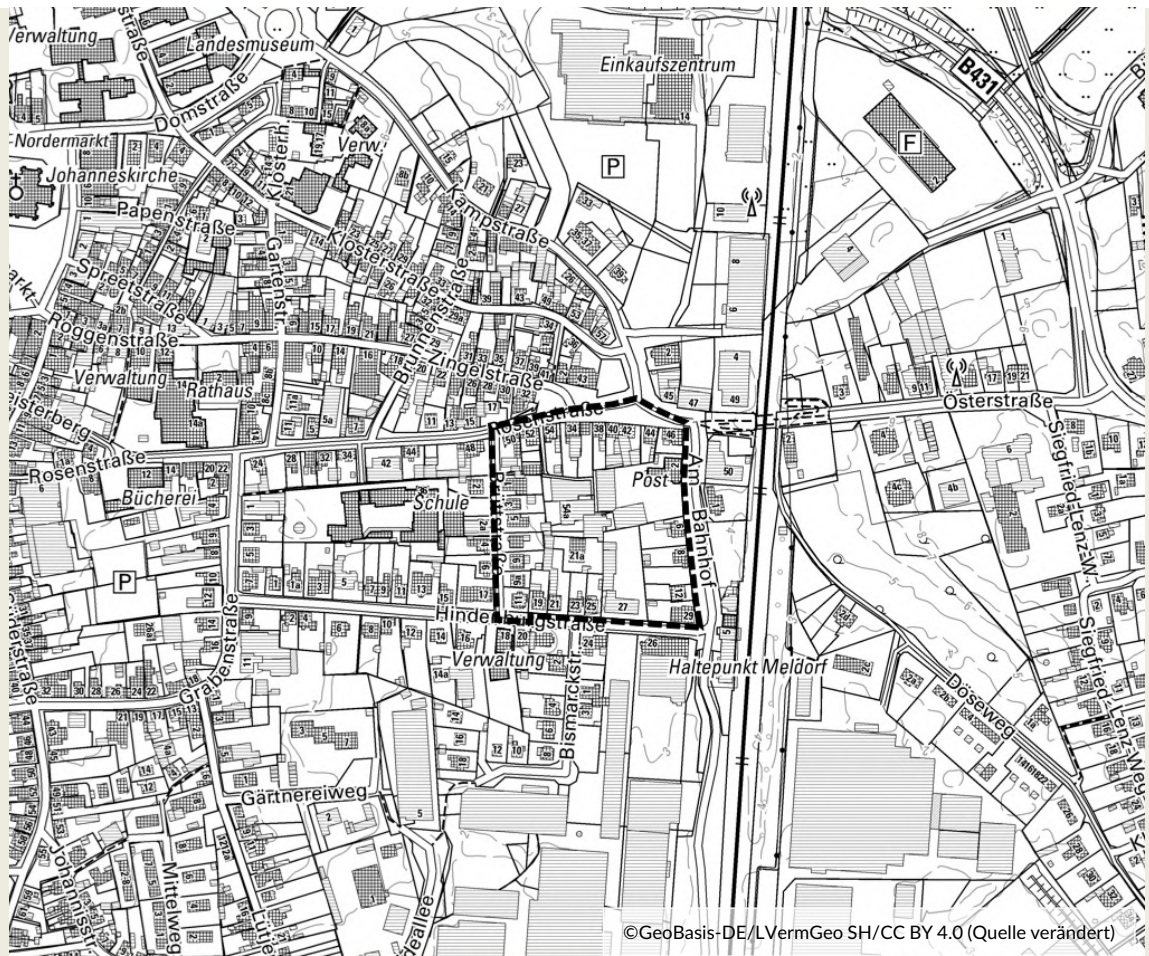


BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 70 „Quartier am Bahnhof“ der Stadt Meldorf

Für den Bereich:
nördlich der Hindenburgstraße, südlich des Zingels,
östlich der Brüttstraße und westlich der Straße Am Bahnhof



Erneuter Entwurf

27.01.2026

(Bau- und Umweltausschuss)

Hinweise

- Der Entwurf wurde nach den Beteiligungen gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB geändert. Der geänderte Entwurf wird gem. § 4a Abs. 3 BauGB* erneut ausgelegt. Gem. § 4a Abs. 3 S. 2 BauGB* wird bestimmt, dass **Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen** abgegeben werden dürfen.
- Die zum erneuten Entwurf geänderten Festsetzungen führen zu keinen Änderungen in der Begründung.
- Redaktionelle Änderungen zum Entwurf vom 07.10.2025 aus Hinweisen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind im erneuten Entwurf der Begründung enthalten.

* in der Fassung vor der Änderung durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Grundlagen.....	3
1.1 Rechtsgrundlagen	3
1.2 Bebauungsplan der Innenentwicklung.....	3
1.3 Projektbeteiligte Planer und Fachbüros	3
1.4 Geltungsbereich, Bestand und Umgebung	4
2 Anlass und Ziele	5
3 Übergeordnete Planungen.....	6
3.1 Landesentwicklungsplan Fortschreibung 2021	6
3.2 Regionalplanung	7
3.3 Flächennutzungsplan.....	8
3.4 Sanierungsgebiet „Östliche Innenstadt“	10
3.5 Wohnraumentwicklungskonzept für die Stadt Meldorf	11
4 Städtebauliche Festsetzungen.....	11
4.1 Städtebauliches Konzept.....	11
4.2 Art der baulichen Nutzung.....	13
4.3 Maß der baulichen Nutzung.....	14
4.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	16
5 Erhaltungs- und Gestaltungssatzung.....	17
6 Verkehr und Erschließung.....	18
7 Emissionen und Immissionen	21
8 Grünordnung und Umwelt	24
8.1 Grünordnung, Oberflächenbefestigungen	24
8.2 Artenschutz	26
8.3 Altlasten	27
9 Ver- und Entsorgung.....	31
10 Denkmalschutz und Kampfmittel	34
11 Bodenordnung.....	36
12 Flächenangaben	36
13 Kosten	36

Anlagen

1. Städtebauliches Konzept „Quartier am Bahnhof“, Architektur + Stadtplanung, 2019
2. Lärmtechnische Untersuchung, Wasser- und Verkehrs-Kontor GmbH, 07.07.2025
3. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Potenzialabschätzung), BioConsult SH GmbH & Co. KG, April 2022/ergänzt April 2025
4. Wasserhaushaltsbilanzierung gem. A-RW 1, Ingenieurgemeinschaft Sass & Kollegen GmbH, 02.07.2025
5. Wasserwirtschaftliches Konzept für den B.-Plan Nr. 70 „Quartier am Bahnhof“, Handlungsempfehlungen für die Entwässerung des Planungsraumes, Ingenieurgemeinschaft Sass & Kollegen GmbH, 02.07.2025
6. Orientierende Altlastenuntersuchungen (vier Gutachten mit den Nummern: 2411 150.1, 2411 150.2, 2411 150.3 und 2411 150.5), Sachverständigen-Ring Dipl.-Ing. H.-U. Mücke GmbH, 16.09.2025
7. 18. Änderung des Flächennutzungsplanes durch Berichtigung, 2026

1 Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlagen

In der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses der Stadt Meldorf wurde am 18.02.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 70 „Quartier am Bahnhof“ beschlossen.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) und

in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen.

Als Plangrundlage für den rechtlichen Nachweis der Grundstücke dient die Katasterunterlage (M 1:1.000), ergänzt um topographische Einmessungen vom 03.07.2020 durch das Vermessungsbüro Bernd Martensen, öffentlich bestellter Vermessungsingenieur, Itzehoe.

1.2 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m²) aufgestellt. Der Plangeltungsbereich liegt im ungeplanten Innenbereich und wird bisher nach § 34 BauGB beurteilt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird weder die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, noch bestehen Anhaltspunkte, dass die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter¹ beeinträchtigt werden.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB, der Angabe über die Verfügbarkeit von umweltbezogenen Informationen nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie dem Monitoring nach § 4c BauGB abgesehen.

Aufgrund der Zuordnung des Bebauungsplanes Nr. 70 zu den Fällen nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (weniger als 20.000 m² Grundfläche) gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB mögliche Eingriffe, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt somit nicht.

1.3 Projektbeteiligte Planer und Fachbüros

Die Bearbeitung des Bebauungsplans sowie die im Rahmen der Aufstellung erstellten Fachgutachten erfolgte durch:

- Bebauungsplan: Architektur + Stadtplanung, Hamburg
- Schalltechnische Untersuchung Wasser- und Verkehrs-Kontor GmbH, Neumünster
- Wasserhaushaltsbilanzierung gem. A-RW 1 und Entwässerungskonzept:

¹ Natura 2000-Gebiete, d.h. Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung (Fauna-Flora-Habitat-Gebiete gemäß Richtlinie 92/43/EWG) und europäische Vogelschutzgebiete gemäß Richtlinie 2009/147/EG

Ingenieurgemeinschaft Sass & Kollegen GmbH, Albersdorf

- Artenschutzfachbeitrag: BioConsult SH GmbH & Co. KG, Husum
- Orientierende Altlastenuntersuchungen, Sachverständigen-Ring Dipl.-Ing. H.-U. Mücke, Kiel

1.4 Geltungsbereich, Bestand und Umgebung

Der Geltungsbereich wird in der Planzeichnung (Teil A) durch eine entsprechende Signatur gekennzeichnet und umfasst eine Fläche von rund 2,2 ha. Er befindet sich im südöstlichen Bereich der Innenstadt, westlich des Bahnhofs von Meldorf.

Nördlich des Geltungsbereiches erstreckt sich der vor kurzem neu gestaltete Stadtplatz Zingel, der den östlichen Eingang der Innenstadt und der Gehstraße mit den örtlichen Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomieangeboten bildet. Der Rathausplatz und der Südermarkt mit dem Wochenmarkt sind in ca. sieben Minuten fußläufig vom Plangebiet zu erreichen.

Das Nahversorgungszentrum mit diversen großflächigen Einzelhandelsangeboten befindet sich nur wenige hundert Meter nördlich des Plangebietes. In unmittelbarer Nähe, westlich der Brüttstraße, befindet sich die Grundschule von Meldorf. Im Süden grenzt der Aldra-Gewerkepark an das Plangebiet an.

Das direkte Umfeld des Geltungsbereiches im Norden, z.T. Süden und Westen ist überwiegend durch Wohnbebauung in Form von ein- bis zweigeschossigen Wohnhäusern sowie im Norden zusätzlich durch Wohn- und Geschäftshäuser geprägt. Südlich an der Hindenburgstraße ist auch gewerbliche Nutzung vorzufinden.

Im Osten wird der Geltungsbereich durch die Straße Am Bahnhof begrenzt. Östlich liegen der Bahnhof mit der Bahnlinie Hamburg-Westerland (Sylt) sowie der ZOB und zwei, in Teilen bis zu fünfgeschossige, Gebäude mit Wohn- und teilweise Büro- / Dienstleistungsnutzungen.



Abbildung 1: Planzeichnung zum Stand des Vorentwurfes Bebauungsplan Nr. 70, 15.06.2021

Im Vorentwurf des Bebauungsplanes (vgl. Abbildung 1) waren die Straße Am Bahnhof sowie die weiteren Flächen bis zum Bahnsteig bzw. den Gleisanlagen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes integriert, da für diesen Bereich Umgestaltungsbestrebungen bestehen. Diese beziehen sich insbesondere auf eine Umgestaltung der Straße Am Bahnhof sowie die Idee zum Bau einer Radstation und Verlegung des ZOB. Da für diese Maßnahmen noch ein weiterer Abstimmungs- und Planungsbedarf besteht und damit bisher noch keine konkretisierten Planungsziele als Grundlage für die Schaffung eines darauf abgestimmten Planungsrechts bestehen, wurde dieser Bereich aus dem Geltungsbereich genommen.

In den Randbereichen des Plangebietes befinden sich entlang der Rosen- und Zinglstraße, der Straße Am Bahnhof, der Hindenburgstraße sowie der Brüttstraße hauptsächlich ein- bis zweigeschossige Gebäude mit Wohnnutzungen und privaten Gärten. In den Erdgeschossen der Gebäude am Zingel und vereinzelt an weiteren Stellen befinden sich mehrere kleinere gastronomische, Dienstleistungs-, Büro- oder Einzelhandelsnutzungen. Dagegen ist der Innenbereich des Plangebiets durch gewerbliche Nutzungen mit mehreren größeren Gebäude- bzw. Hallenkomplexen und einer starken Versiegelung geprägt. Hier sind u.a. zwei Kfz-Werkstätten, ein Umzugs-/Transportunternehmen und ein Möbellager ansässig. Zudem hatte die Freiwillige Feuerwehr Meldorf mit Anbindung über die Straße Am Bahnhof hier bis vor Kurzem ihren Standort. Die Feuerwehr wurde mittlerweile in einen Neubau nordöstlich des Plangebietes angrenzend an die Bundesstraße B 431 verlegt. Die ehemalige Feuerwehrstandort wird derzeit als Distributionszentrum der Post/DHL genutzt.

Der Geltungsbereich selbst befindet sich im ungeplanten Innenbereich. Südlich des Plangebietes ist der Bebauungsplan Nr. 43, 1. Änderung wirksam, der die Straße Am Bahnhof sowie Bereiche des Aldra-Gewerbeparks umfasst. Nördlich des Plangebietes ist der Bebauungsplan Nr. 57.1 wirksam, der die nordöstlich der Kampstraße sowie rund um den Raiffeisenplatz ansässigen gewerblichen, Einzelhandels- sowie Dienstleistungseinrichtungen umfasst.

2 Anlass und Ziele

Im Zuge des Integrierten Entwicklungskonzeptes „Östliche Innenstadt“ (IEK, 2016) wurde das Plangebiet als wichtige Fläche für eine innerstädtische Neuordnung gewertet. Die vertiefte Untersuchung des Teilbereichs fließt in die Fortschreibung des IEK 2016 ein und die allgemein definierte Neuordnung des Quartiers „Am Bahnhof“ soll mit dem Bebauungsplan Nr. 70 städtebaulich konkretisiert und planungsrechtlich gesichert werden.

Derzeit besteht im Geltungsbereich eine Gemengelage aus dem gewerblich geprägten Innenbereich und Wohnbebauung, die den Großteil der Nutzungen im Blockrandbereich ausmacht. Ziel – auch des Sanierungsverfahrens – ist es, für das Plangebiet den bisherigen Nutzungskonflikt zwischen Wohnen und Gewerbe langfristig zu lösen und den Bereich als besonderen Wohnstandort in zentraler Innenstadtlage durch eine qualitativ hochwertige Nachverdichtung zu entwickeln und zu stärken. Durch eine sukzessive Umstrukturierung insbesondere im Zuge der Aufgabe oder Verlegung von (potenziell störenden) gewerblichen Nutzungen sowie der Entstehung neuer Gebäude soll eine Nachverdichtung erfolgen und sich ein innenstadtnahes Wohnquartier mit Dienstleistungsnutzungen und nicht störendem Gewerbe entwickeln. Die bestehende Wohnnutzung in den Randbereichen soll planungsrechtlich gesichert und im Blockinnenbereich neue Wohnbebauung entwickelt werden. In den Teilbereichen entlang der Rosen-/Zingelstraße und Teilen der Straße am Bahnhof soll die bestehende Nutzungsmischung aus Wohnen und nicht störenden bzw. nicht wesentlich störenden gewerblichen

Nutzungen erhalten und weiterentwickelt werden, wobei auch innerhalb der Wohngebiete einzelne nicht störende gewerbliche Nutzungen integriert werden können.

Die gewerbliche Nutzung hat zu einer hohen Versiegelung der Flächen geführt. Die bisherige Nutzung der Feuerwehr wurde mittlerweile an einen anderen Standort in der Stadt verlagert. Dies ist grundsätzlich auch für das Distributionszentrum der Post /DHL beabsichtigt. Zudem ist die Aufgabe weiterer im Innenbereich vorhandener gewerblicher Nutzungen in den kommenden Jahren zu erwarten. Für eine Umstrukturierung in Teilen des inneren Bereichs und das ehemalige Bürogebäude an der Hindenburgstraße gibt es konkrete Absichten einer Grundstückseigentümerin, die eine wohnbauliche Entwicklung mit zweigeschossigen Reihen- und zwei- bis dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern vorsieht. Für den südlichen direkt an der Hindenburgstraße liegenden Teil dieses Gesamtvorhabens wurde auf Grundlage des § 34 BauGB (Vorhaben im Innenbereich) bereits eine Baugenehmigung erteilt und das Bauvorhaben in diesem Teilbereich zwischenzeitlich im Wesentlichen fertiggestellt.

Vor dem Hintergrund der bestehenden Gemengelage und der laufenden und zu erwartenden Veränderungsprozesse soll eine Neuordnung der Flächen, die eine Neubebauung im Sinne der Ziele des Sanierungsgebietes als auch die Freiflächengestaltung und eine Entsiegelung beinhaltet, erfolgen.

Neben dem Planungsziel der städtebaulichen Neuordnung mit Stärkung der Wohnfunktion sollen nach den Zielen der Städtebauförderung die öffentlichen Straßen und Wege aufgewertet werden. Darauf aufbauend soll eine neue öffentliche Wegeverbindung in Nord-Süd-Richtung sowie nach Osten zur Straße Am Bahnhof den Wohnblockinnenbereich erschließen. Das ursprüngliche Ziel zur Herstellung einer direkten fußläufigen Ost-West-Verbindung ist aufgrund der bestehenden Bebauungs- und Eigentumsverhältnisse nicht umsetzbar und wird nicht weiterverfolgt.

Für die Straße Am Bahnhof und die östlich gelegene Fläche des bisherigen ZOB besteht ebenfalls die Absicht einer Aufwertung und Umgestaltung, so dass der Bereich bis zur Bahntrasse zunächst in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen war. Zum Entwurf wurde er jedoch aus dem Geltungsbereich genommen, da sich die für die Umgestaltung relevante Verlegung des ZOB verzögert.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen zudem die Anforderungen an den Schallschutz sowie Belange des Artenschutzes untersucht und in die Planung einfließen. Gleiches gilt für eine Beurteilung einzelner möglichen Altlasten gemäß Altlastenkataster.

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Landesentwicklungsplan Fortschreibung 2021

Die Stadt Meldorf liegt gemäß Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021 (LEP-VP 2021) im ländlichen Raum und ist als Unterzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums eingestuft. Der Landesentwicklungsplan Fortschreibung 2021 bezieht auf einen Planungszeitraum von 15 Jahren nach seinem Inkrafttreten und enthält die übergeordneten Zielvorstellungen für die räumliche Entwicklung Schleswig-Holsteins.

„Unterzentren mit Teilfunktionen von Mittelzentren üben für die Nahbereiche mehrerer ländlicher Zentralorte, Unterzentren oder Stadtrandkerne mindestens teilweise Versorgungsfunktionen für die Deckung des Bedarfs mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs

aus und sind in dieser Funktion zu stärken und weiterzuentwickeln. Sie sollen in Teilräumen des Landes, die wegen ihrer peripheren Lage, ihrer großen Entfernung zu Mittel- und Oberzentren oder deren schwieriger Erreichbarkeit nur unzureichend versorgt sind, das Angebot auf der mittelzentralen Ebene ergänzen. Dieses soll sich an der Ausstattung von Mittelzentren orientieren.“²

Zentrale Orte sind neben Schwerpunkten für die überörtliche Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen auch Schwerpunkte für die wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung und als solche zu sichern und zu stärken. Sie haben entsprechend ihrer Funktion in bedarfsgerechtem Umfang Flächen für Wohnen, Gewerbe und Infrastruktur auszuweisen.³ Mit der geplanten Neuordnung mit Stärkung der Wohnfunktion sowie Erhalt bzw. Weiterentwicklung von in Teilflächen mit gemischten Nutzungen entspricht der Bebauungsplan diesen raumordnerischen Zielen.

Als eine Entwicklungsmaßnahme im bebauten Innenbereich fügt sich der Bebauungsplan Nr. 70 auch in das übergeordnete Ziel einer Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme und dem Planungsprinzip der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung ein, der auch im Landesentwicklungsplan verankert ist.⁴

3.2 Regionalplanung

Für Meldorf gilt weiterhin der im Regionalplan IV des Landes Schleswig-Holstein von 2005. Das Verfahren zur Neuauftellung der Regionalpläne in Schleswig-Holstein mit verändertem räumlichen Zuschnitt entsprechend der Vorgaben des Landesentwicklungsplanes – Fortschreibung 2021 ist eingeleitet; es liegen Entwürfe in der Beschlussfassung aus Mai 2023 (1. Entwurf) und April 2025 (2. Entwurf) vor.

Die Stadt Meldorf wird im Regionalplan IV des Landes Schleswig-Holstein von 2005 nachrichtlich als Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums dargestellt. Im Planungsraum IV besteht kein Oberzentrum. Die überörtliche Versorgungsfunktion wird daher wesentlich von den Mittelzentren Brunsbüttel, Heide und Itzehoe sowie Meldorf als Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums wahrgenommen.⁵

Die zentralen Orte sind auch gemäß Regionalplan Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung und sollen dieser Zielsetzung durch eine vorausschauende Bodenvorratspolitik, angepasste Flächenausweisungen und entsprechender Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen gerecht werden und hierfür die Innenentwicklung verstärkt betonen.⁶

Mit dem Bebauungsplan Nr. 70 besteht für den Bereich westlich des Bahnhofs in Verbindung mit der Innenstadt Meldorfs, ein Gesamtkonzept mit dem der planungsrechtliche Rahmen für eine ganzheitliche und qualitativ hochwertige Nachverdichtung sowie einer Neuordnung und Stärkung als Wohn- und Dienstleistungsstandort geschaffen wird.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 70 „Quartier am Bahnhof“ entsprechen den Zielen des Landesentwicklungsplans und des Regionalplans.

² Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein Fortschreibung 2021 Kapitel 3.1.2, Absatz 2

³ vgl. Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein Fortschreibung 2021 Kapitel 3.1., Absatz 3 und Absatz 6

⁴ vgl. Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein Fortschreibung 2021, z.B. Teil A, Seite 27ff

⁵ vgl. Regionalplan für den Planungsraum IV- Fortschreibung 2005, Kapitel 3.1 Absatz 2

⁶ vgl. Regionalplan für den Planungsraum IV- Fortschreibung 2005, Kapitel 6.1 Absatz 2

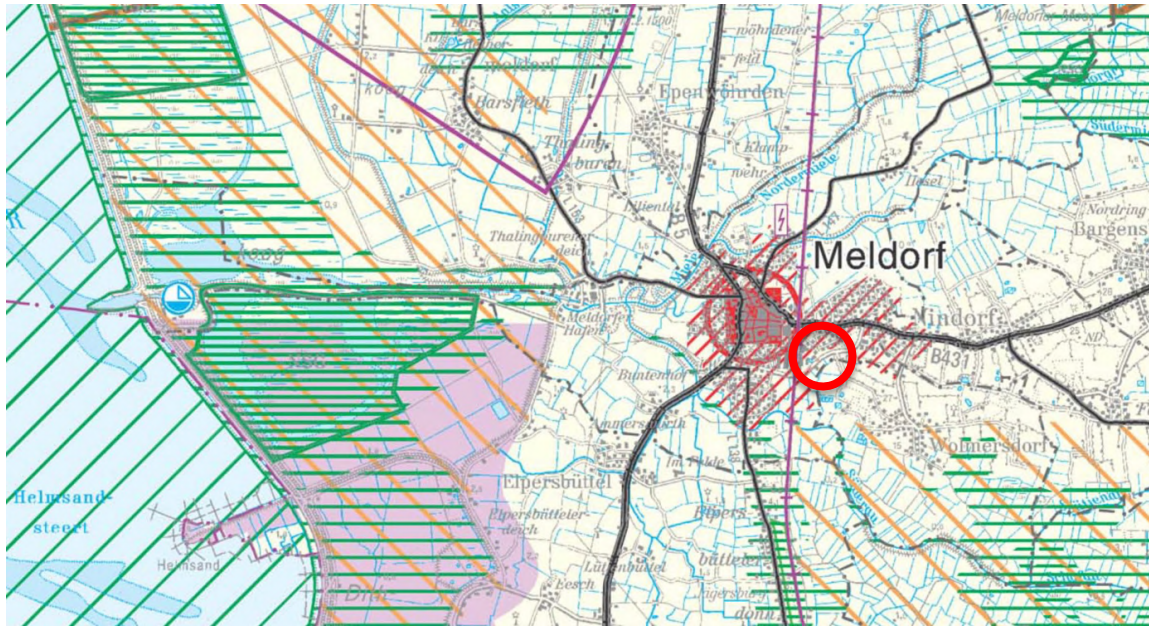


Abbildung 2: Ausschnitt Regionalplan Planungsraum IV, 2005

3.3 Flächennutzungsplan

In dem seit dem 22.06.2006 wirksamen Flächennutzungsplan sind die Flächen des Geltungsbereiches größtenteils als gemischte Bauflächen dargestellt. Ein Bereich westlich der Straße Am Bahnhof wird als Fläche für Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „Post“ und „Feuerwehr“ dargestellt.

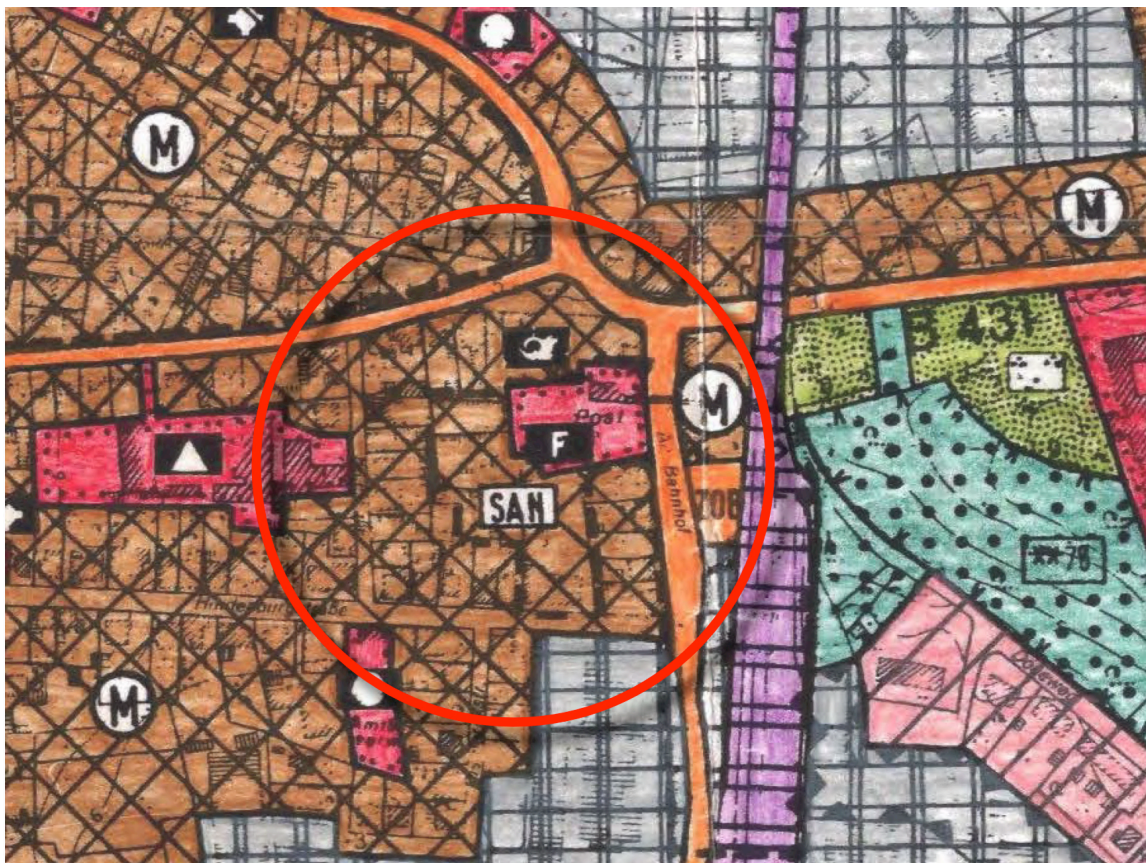


Abbildung 3: Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Meldorf (ohne Maßstab)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 70 soll eine Stärkung des Wohnstandortes durch eine qualitativ hochwertige Nachverdichtung gesichert werden. Hierfür wird gemäß § 4 BauNVO im südlichen sowie westlichen Bereich einschließlich der im Blockinnenbereich liegenden Areale ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Im Norden und Nordosten auf Teilen der bisherigen Gemeinbedarfsfläche wird nach § 6a BauNVO ein urbanes Gebiet festgesetzt, welches sich um den Bereich des Bahnhofs und des Zingels ansiedelt.

Diese Festsetzungen weichen zum Teil von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab. Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren, ist kein eigenständiges Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der nicht mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans übereinstimmt, dennoch aufgestellt werden, bevor Änderungen oder Ergänzungen an dem aktuellen Flächennutzungsplan vorgenommen werden. Die geordnete städtebauliche Entwicklung der Stadt darf nicht beeinträchtigt werden.

Durch die Neuordnung im Geltungsbereich mit Aufteilung in Wohn- und urbane Gebiete wird die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt, da die Umgebung durch Wohn- und Mischnutzung im Innenstadtbereich geprägt ist. Der Flächennutzungsplan kann durch eine Berichtigung (als 18. Änderung) an die Festsetzungen des Bebauungsplans angepasst werden. Im Zuge dessen wird entsprechend des allgemeinen Wohngebietes westlich der Straße Am Bahnhof, nördlich der Hindenburgstraße und östlich der Brüttstraße Wohnbaufläche dargestellt. Teile der vormaligen Gemeinbedarfsfläche werden als gemischte Baufläche dargestellt (vgl. Abbildung 4 und Anlage 7).

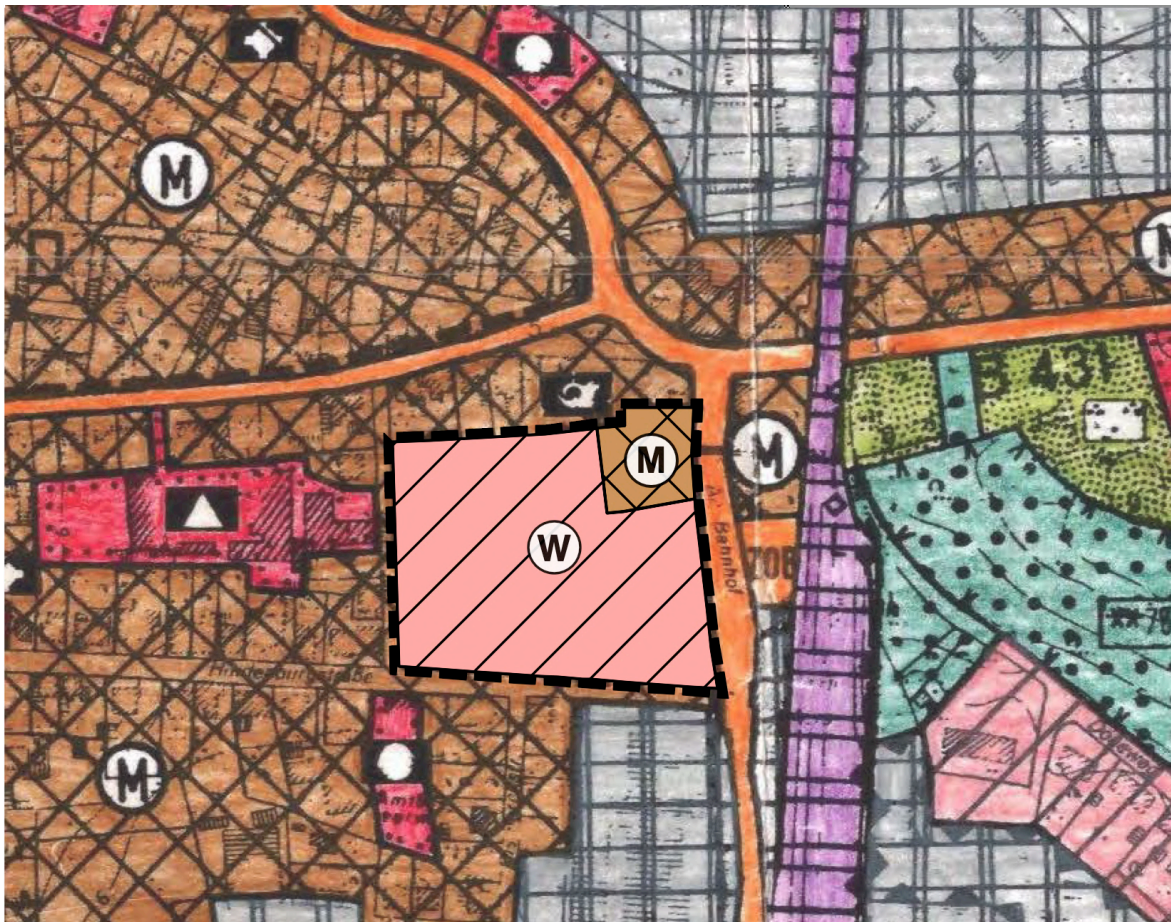


Abbildung 4: Darstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Meldorf mit der 18. Änderung durch Berichtigung (ohne Maßstab)

Der Geltungsbereich der 18. Änderung durch Berichtigung umfasst eine Fläche von ca. 1,6 ha. Im Geltungsbereich werden statt der bisherigen Darstellung von ca. 1,3 ha gemischte Baufläche und ca. 0,3 ha Gemeinbedarfsfläche zukünftig ca. 0,2 ha gemischte Baufläche und ca. 1,4 ha Wohnbaufläche dargestellt.

3.4 Sanierungsgebiet „Östliche Innenstadt“

Die Stadt Meldorf wurde im Jahr 2009 in das bundesweite Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ aufgenommen. Der Stadt stehen dadurch Fördermittel zur Verfügung, um die städtebaulichen und funktionalen Defizite im Bereich der östlichen Innenstadt zu beseitigen. Ziel der umfangreichen Maßnahmen ist es, die Melderfer Innenstadt in ihrer Funktion als zentraler Einzelhandelsstandort sowie als Wohn-, Arbeits- und Kulturzentrum zu stärken.

Der Plangeltungsbereich liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Östliche Innenstadt“. Die Sanierungssatzung ist am 05.11.2012 in Kraft getreten.

Im Rahmen der städtebaulichen Gesamtmaßnahme „Östliche Innenstadt“ in Meldorf wurde als städtebauliche Planung und Handlungsrahmen das sogenannte Integrierte Entwicklungskonzept (IEK)⁷ aus dem Jahr 2016 aufgestellt, für das ein Fortschreibungsprozess eingeleitet wurde.

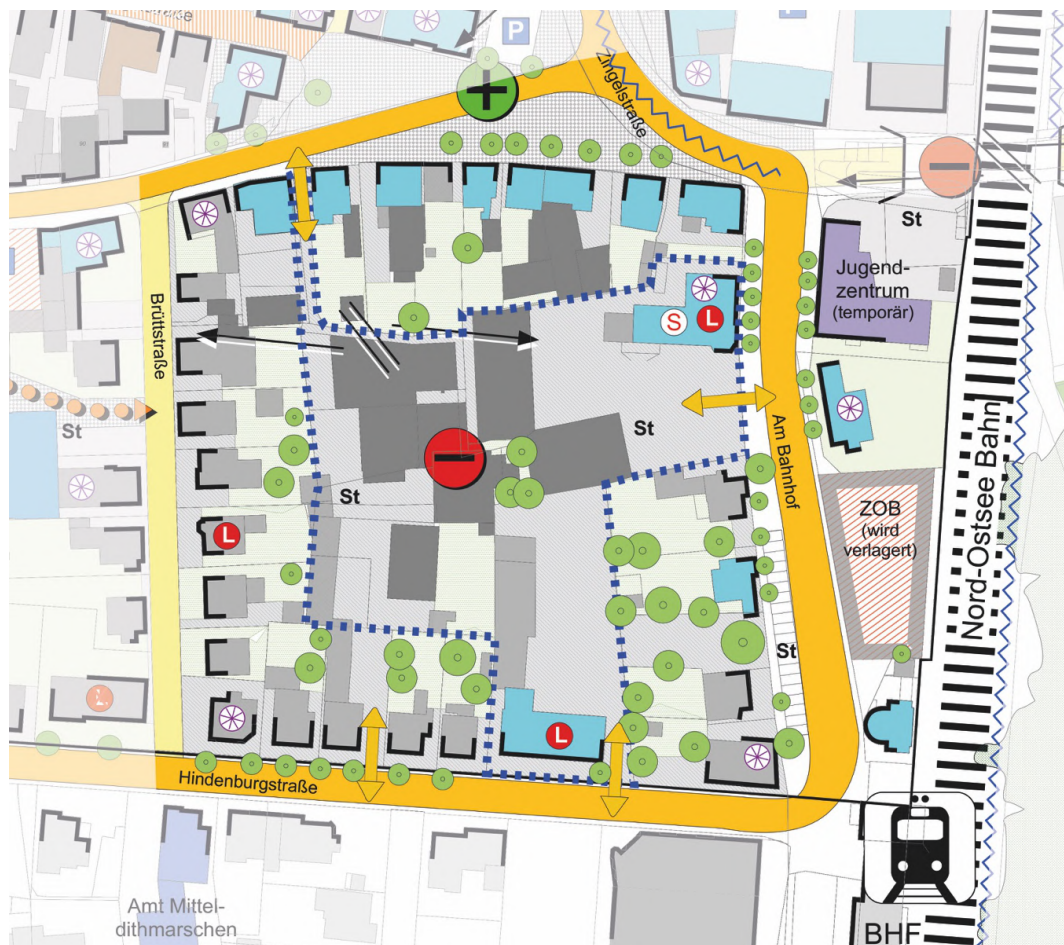


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Analyseplan „Quartier am Bahnhof“, Fortschreibung VU + IEK „Östliche Innenstadt“ (L = Leerstand, S = Sanierungsbedarf. Der Blockinnenbereich ist als Bereich mit städtebaulich-gestalterischem Aufwertungsbedarf gekennzeichnet.). Stand 13.08.2019

⁷ Integriertes Entwicklungskonzept „Östliche Innenstadt“ Meldorf, Juli 2016, Architektur + Stadtplanung

Ein Ziel des integrierten Entwicklungskonzeptes ist die städtebauliche Neuordnung sowie den Nutzungskonflikt zwischen Wohnen und Gewerbe im Bereich des Quartiers am Bahnhof aufzulösen. Dabei soll das störende Gewerbe durch nicht störende Dienstleistungen und neue Wohnbebauung ausgetauscht werden, um die Wohnqualität nachhaltig zu erhöhen. Mit einer behutsamen Nachverdichtung soll sich das „Quartier am Bahnhof“ der Umgebung besser angliedern. Weitere angestrebte Veränderungen beziehen sich auf eine Aufwertung der Gestaltung der östlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 70 angrenzenden Straße Am Bahnhof sowie des angrenzenden Bahnhofvorplatzes und der Fläche des ZOB. Diese Bereiche wurden jedoch im Laufe des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 70 aus dem Geltungsbereich genommen, da die dortige Umgestaltung nicht zeitnah umgesetzt werden kann.

3.5 Wohnraumentwicklungskonzept für die Stadt Meldorf

Das Wohnraumentwicklungskonzept⁸ wurde 2017 mit dem Ziel, den Wohnstandort Meldorf zu sichern als informelle Planungsgrundlage entwickelt. Es wurden drei zentrale Handlungsfelder herausgearbeitet, die für den Wohnungsmarkt Meldorf relevant sind. Neben der (Weiter-)Entwicklung der Einfamilienhausgebiete sind dies die Aufwertung des Wohnens im Altstadtgebiet und der qualitative Neubau im Altstadtgebiet. Daneben wurden drei übergeordnete Querschnittsthemen identifiziert: neben der energetischen Modernisierung sind hier die Themen „barrierearmes Wohnen“ und „preisgünstiges Wohnen“ relevant. (vgl. Wohnraumentwicklungskonzept, S. 84).

Das geplante Neubauvorhaben für den Blockinnenbereich Zingel, der Straße Am Bahnhof, Brüttstraße und Hindenburgstraße entspricht somit den Ergebnissen des Wohnraumentwicklungskonzeptes in besonderer Weise, da es durch die besondere Struktur barrierearmes und preisgünstiges Wohnen in zentraler Lage als Ergänzung des Wohnangebotes in der Altstadt bietet.

4 Städtebauliche Festsetzungen

4.1 Städtebauliches Konzept

Nach den Zielen des IEK soll im Geltungsbereich mit der Neuplanung „Quartier am Bahnhof“ zwischen Rosen-/Zingel-, Brütt-, Hindenburgstraße und der Straße Am Bahnhof eine Stärkung des Wohnstandortes durch eine qualitativ hochwertige Nachverdichtung gesichert werden. Im Rahmen der IEK-Fortschreibung ist hier ein städtebauliches Funktionskonzept entwickelt worden, das im Rahmen des o.g. Runden Tisches am 14. August 2019 mit den Anwohner*innen und Anlieger*innen diskutiert wurde (vgl. Abbildung 6/Anlage 1). Das Funktionskonzept bildet eine wichtige Grundlage für den Bebauungsplan, der wesentliche Merkmale des Konzeptes mit seinen Festsetzungen berücksichtigt. Gegenüber der im Konzept dargestellten Bebauung etc. werden dabei Spielräume für die spätere Konkretisierung von Vorhaben gegeben und sind Anpassungen an den weiteren Planungsfortschritt erfolgt, zum Beispiel im Hinblick auf die Flächen zur verkehrlichen Erschließung der inneren Gebietsflächen. So wurde von der durchgängigen fußläufigen Ost-West-Verbindung mit einem Fußweg

⁸ Wohnraumentwicklungskonzept für die Stadt Meldorf, Juni 2017, GOS – Gesellschaft für Ortsentwicklung und Stadterneuerung mbH in Kooperation mit GEWOS – Institut für Stadt-, Regional- u. Wohnforschung GmbH

gegenüber des ZOB und einem Weg zur Brüttstraße abgesehen sowie die beiden Straßenanbindungen an die Hindenburgstraße auf eine reduziert.

Das dem Bebauungsplan zugrunde gelegte Bebauungskonzept (vgl. Abbildung 6) fokussiert auf die Flächen mit absehbaren Umstrukturierungen und sieht vor, die Ränder und Eingänge des Quartiers zu betonen und sich mit Wegeverbindungen in Form schmaler Wohnstraßen und den beiden (nicht weiter verfolgten) Fußwegen durch das Gebiet und in die Umgebung zu vernetzen. Die zentrale Anordnung einer Stellplatzanlage mit direkter Anbindung an die Wohnwege sorgt für die Entstehung einer platzartigen Aufweitung in der Mitte des Innenbereichs. Es steht die Entwicklung einer Gebäudestruktur im Vordergrund, die sich hinsichtlich der Abmessung und der Kubatur gut in die bestehenden kleinstädtischen Strukturen einpasst, aber trotzdem die verdichtete Stadtstruktur beibehält. Zur Einbindung in die Umgebung werden die klaren Kanten entlang der Straßen erhalten und weiter gestärkt und dieses Prinzip auch bei der neuen Bebauung im inneren Bereich aufgenommen.



Abbildung 6: Funktionskonzept Architektur +Stadtplanung 14.08.2019, vgl. Anlage der Begründung)

Ferner soll mit der Schaffung von hochwertigem Neubau im Innenstadtgebiet nach Möglichkeit auch Wohnraum für besondere Zielgruppen (z.B. Senior*innen, junge Erwachsene wie Studierende, Auszubildende) gemäß den Zielsetzungen des Wohnraumentwicklungskonzeptes geschaffen werden. An der Hindenburgstraße ist ein dreigeschossiger Neubau geplant. Ein entsprechendes Gebäude befindet sich mittlerweile (Jahr 2024/25) in der Realisierung. Darüber hinaus sieht das Funktionskonzept für die neue Wohnbebauung eine kleinteilige

Mischung aus zweigeschossigen Reihenhäusern und trauf- bzw. giebelständigen Mehrfamilienhäusern, die durch eingerückte Treppenhäuser und Wintergärten gegliedert werden, vor.

Dienstleistungen und nicht störendes Gewerbe sind unter anderem im Gebäude der ehemaligen Post sowie in einem dreigeschossigen Neubau für Gewerbe im Erdgeschoss und Wohnen und Dienstleistungen in den oberen Geschossen südwestlich davon vorgesehen. Dadurch wird der Platz mit Öffnung zur Straße Am Bahnhof städtebaulich gefasst. Ein Bereich mit Stellplätzen für die dortigen Nutzungen ist im Süden des Platzes berücksichtigt, der sich hier auch zu der südlich neu geplanten öffentlichen Zuwegung in den Innenbereich des Baublockes öffnet. Weitere Stellplätze können westlich des ehemaligen Postgebäudes vorgesehen und z.B. für eine westlich davon vorgesehene Reihenhausbauung genutzt werden.

Zudem berücksichtigt das Funktionskonzept die geplante Aufwertung der Gestaltung der Straße Am Bahnhof, mit der der Weg in die Innenstadt auch stadtgestalterisch gestärkt werden soll sowie die beabsichtigten Aufwertungen und Umnutzungen im Bereich des Bahnhofvorplatzes und ZOB.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Gemäß den angestrebten baulichen und planerischen Veränderungen werden im Geltungsbe-
reich ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO und ein urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO festgesetzt. Mit diesen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung ist eine standortgerechte Entwicklung des angestrebten innerstädtischen Wohn- und Dienstleistungsquartier gewährleistet.

Das **allgemeine Wohngebiet** umfasst die bestehende Wohnbebauung entlang der Brüttstraße, der Hindenburgstraße und der Straße Am Bahnhof südlich des ehemaligen Postgeländes sowie die geplante Wohnbebauung im inneren Bereich. Mit dieser Festsetzung ist gewährleistet, dass die bestehende Wohnbebauung gesichert und die beabsichtigte Wohnnutzung realisiert werden kann. Neben dem Wohnen sind nur wohnverträgliche Nutzungen zulässig, d.h. der Versorgung des Gebietes dienende Läden, gastronomische Einrichtungen sowie nicht-störende Handwerksbetriebe und soziale, kulturelle etc. Anlagen sind zulässig. Dabei muss der Wohncharakter des Gebiets deutlich überwiegen. Diese Festsetzungen lassen in gewissem Maße eine das Wohngebiet belebende, jedoch nicht störende Nutzungsmischung zu. Für eine wohnverträgliche Nutzung sind im allgemeinen Wohngebiet die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO Gartenbaubetriebe und Tankstellen durch den Bebauungsplan ausgeschlossen.

Mit der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes haben die in diesen Bereichen ansässigen Gewerbebetriebe ggf. nur noch Bestandsschutz, so dass die bestehende Nutzung fortgeführt und Maßnahmen zum Erhalt der Bausubstanz durchgeführt werden können. Veränderungen gegenüber der bestehenden Nutzung oder Wiederaufnahme einer Gewerbenutzung nach einer Unterbrechung und wesentliche bauliche Änderungen richten sich in ihre Zulässigkeit nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Diese Einschränkungen werden gegenüber dem städtebaulichen Ziel der Neuordnung, die sich in die Ziele der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme und des Wohnraumentwicklungskonzeptes einfügen, zurückgestellt. Dabei erfolgt mit der Neuordnung und der Umwidmung in ein Wohngebiet eine Aufwertung des gesamten Baublocks und insbesondere des Blockinnenbereiches, so dass von einer Wertsteigerung auszugehen ist.

Mit der Lage in einem Sanierungsgebiet stehen zudem Strukturen zur Verfügung, mit denen

die beabsichtigten Umstrukturierungen unterstützt und damit erleichtert werden. Zudem wurden von Seiten der Eigentümer teilweise bereits Nutzungsaufgaben oder -verlagerungen in Aussicht gestellt und bestehen mit der derzeitigen Gemengelage und den baulich beengten Strukturen für die vorhandenen Betriebe bereits im Bestand nur sehr eingeschränkte Entwicklungsmöglichkeiten.

Auf den Flächen südlich der Rosen- und Zingelstraße und den Bereich der Alten Post / ehemaligen Feuerwehr wird entsprechend der bestehenden und geplanten Nutzungen ein **urbanes Gebiet** gemäß § 6a BauNVO festgesetzt. Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Dies entspricht der vorhandenen und weiterhin angestrebten gemischten Nutzung mit Wohnen, kleineren Gewerbebetrieben, Ladengeschäften, Dienstleistungen und gastronomischen Angeboten und der innerstädtischen Lage im Bereich des Bahnhofs sowie angrenzend zum nördlich liegenden Nahversorgungszentrum mit diversen großflächigen Einzelhandelsangeboten und den damit verbundenen Nutzungsanforderungen sowie dem Ziel einer Stärkung des innerstädtischen Wohnens. Die Mischung der verschiedenen Nutzungen im urbanen Gebiet muss dabei nicht gleichmäßig sein, so dass ein hohes Maß an Flexibilität für die Anpassung an sich verändernde Bedarfe besteht.

Die in urbanen Gebieten gemäß § 6 Abs. 3 BauGB ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und Tankstellen sind gemäß Bebauungsplan ausgeschlossen. Tankstellen sind nicht mit den planerischen Zielen sowie der Lage und der gewünschten Nutzung vereinbar. Der Ausschluss zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten erfolgt mit dem Ziel, die Attraktivität und Vielfalt an Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben zu erhalten bzw. zu schaffen und Verdrängungsprozessen durch eine Anhäufung von Vergnügungsstätten entgegen zu wirken.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die maximal zulässige Grundfläche (GRZ), über die maximalen Geschosse und die maximalen Firsthöhen hinreichend definiert.

Als oberer Bezugspunkt für die in der Planzeichnung festgesetzten Firsthöhen ist der höchste Punkt der Oberkante der Dachhaut der Gebäude bestimmt. Als unterer Bezugspunkt (+0,00) ist die Fahrbahnoberkante der Straße, die das Grundstück erschließt, gemessen in der Mitte der Grundstückfront, festgelegt.

Für das allgemeine Wohngebiet wird eine **Grundflächenzahl** von 0,35 festgesetzt, mit der eine gute bauliche Ausnutzung des Grund und Bodens ermöglicht wird. Gleichzeitig wird unter Berücksichtigung von § 19 Abs. 4 Satz 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO), gemäß dem die Grundflächenzahl für Zufahrten und Stellplätze, Nebenanlagen etc. regulär um bis zu 50% überschritten werden darf, rund die Hälfte der jeweiligen Baugrundstücke für den Erhalt oder die Entstehung von Gärten gesichert. Für die Flächen im inneren des Baublocks, die bisher zu einem Großteil durch Gebäude und versiegelte Freiflächen gekennzeichnet sind, wird damit im Zuge von Umstrukturierungen eine Entsiegelung erreicht. Durch ein ausgewogenes Verhältnis zwischen der Bebauung und den begrünten Flächen wird ein wichtiger Bestandteil für ein hochwertiges Wohnen in der Innenstadt gesichert.

Für das urbane Gebiet wird mit einer Grundflächenzahl von 0,5 eine höhere bauliche Dichte ermöglicht, mit der die stärker durch die Öffentlichkeit genutzten Bereiche entlang der Zingelstraße / Rosenstraße und der Eckbereich zur Straße Am Bahnhof mit dem dortigen ehemaligen Postgebäude und dem früheren Feuerwehrstandort durch eine höhere Verdichtung

betont werden sollen und ein für gewerbliche Nutzungen vielfach erhöhter Bedarf an Nebengebäuden und -flächen berücksichtigt wird.

Die maximal zulässigen **Vollgeschosse und Firsthöhen** variieren je nach Teilbereich. Mit maximal zwei oder drei Vollgeschossen und zulässigen Firsthöhen zwischen in der Regel 10 und 12 Metern bewegen sich die Werte im gesamten Gebiet in einem ähnlichen Bereich, die auf ein insgesamt einheitliches Gesamtbild mit geringen Niveauunterschieden abzielen.

Im Teilbereich WA 6 ist eine maximale Zahl von drei Vollgeschossen und 12 m Firsthöhe zugelassen. Hier soll die Zufahrt ins Innere des Wohnquartiers städtebaulich betont werden. Zudem berücksichtigt die Geschossigkeit und die Gebäudehöhe das dort an der Hindenburgstraße neu genehmigte und weitgehend fertiggestellte Wohngebäude mit mehreren vor allem kleineren Wohneinheiten.

Für alle anderen allgemeinen Wohngebiete sind maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Mit den zwei Vollgeschossen und den Meldorf-typischen schmalen Gassen soll ein verdichtetes Gesamtbild entstehen, das sich hinsichtlich der Abmessung und der Kubatur gut in die kleinstädtische Struktur einpasst, aber trotzdem die verdichtete Stadtstruktur beibehält.

Damit sich die Wohnhäuser in die sonstige Struktur des Ortes eingliedern, wird die maximale gestatte Firsthöhe in den zweigeschossigen Bereichen überwiegend auf 10-11 Meter begrenzt. Davon abweichend wird eine maximale Firsthöhe von 12 Metern, außer im o.g. dreigeschossigen WA 6, in dem zur Straße Am Bahnhof liegenden WA 7 zugelassen, um den zentralen Charakter im direkten Umfeld des Bahnhofs städtebaulich moderat zu betonen.

Für die urbanen Gebiete MU 1 und MU 2 südlich der Rosen- und der Zingelstraße ist eine maximale Firsthöhe von durchgehend 10 Metern festgesetzt. Damit orientieren sich die urbanen Gebiete MU 1 und MU 2 an die Bestandsumgebung und bilden eine städtebauliche Kante zum Stadtplatz Zingel.

Im MU 3 werden für das Baufeld des ehemaligen Postgebäudes maximal drei Vollgeschosse und eine maximale Firsthöhe von 14 m festgesetzt. Das ehemalige Postgebäude ist in die Denkmalschutzliste eingetragen und im Bebauungsplan entsprechend nachrichtlich als Kulturdenkmal gekennzeichnet. Das Bestandsgebäude hat zwei relativ hohe Geschosse und ein großes steil geneigtes Dach. Es weist damit eine für den Stadtraum prägende Gebäudehöhe und Kubatur auf, die größer ist als dies bei vielen Neubauten mit zwei Vollgeschossen der Fall ist. Mit der Zulässigkeit von maximal drei Vollgeschossen und der maximalen Firsthöhe von 14 Metern soll das Bestandsgebäude gesichert werden. Zudem soll, für den Fall eines derzeit nicht absehbaren, jedoch nicht vollständig auszuschließenden Fortfalls des denkmalgeschützten Gebäudes, für einen dann erforderlichen Neubau die Entstehung eines städtebaulich prägenden Gebäudes planungsrechtlich gesichert werden. Die höhere Bebauung ist hier städtebaulich auch gewollt, um zusammen mit der östlich liegenden hohen Bebauung eine Torwirkung zum Stadtplatz Zingel zu erhalten.

Mit dem südwestlich des ehemaligen Postgebäudes im MU 3 festgesetzten Baufeld soll der entstehende Platz südlich des alten Postgebäudes städtebaulich gefasst werden. Mit maximal drei Vollgeschossen wird eine gute bauliche Ausnutzung der überbaubaren Fläche mit z.B. einer gewerblichen Nutzung im Erdgeschoss und darüberliegenden zwei Wohnebenen oder Dienstleistungsnutzungen gesichert. Mit der von der Straße Am Bahnhof abgerückten Lage und einer Firsthöhe von maximalen 12 Metern wird der Blick auf das denkmalgeschützte Gebäude freigehalten und eine dominierende Wirkung vermieden sowie ein Übergang zu der benachbarten bis zu 10 Meter hohen zukünftigen Wohnbebauung im Blockinnenbereich geschaffen. Bei der Planung eines Neubaus ist gemäß der unteren Denkmalsschutzbehörde auf

eine optisch zurückhaltende Gestaltung und Vermeidung einer erdrückenden Wirkung auf das denkmalgeschützte Postgebäude zu achten.

4.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Das städtebauliche Konzept sieht einerseits eine Differenzierung der Wohnformen und andererseits eine Einbindung des Baugebietes in die umliegenden bestehenden Bebauungsstrukturen vor. Dementsprechend wird in den allgemeinen Wohngebieten überwiegend eine offene Bauweise im Sinne des § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Entsprechend der vorgesehenen Wohnungsdurchmischung sind mit der offenen Bauweise Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser als Hausformen zulässig. Davon abweichend wird für den Teilbereich WA 2a eine geschlossene Bauweise festgesetzt, die den verdichteten Wohnformen zugutekommt und entsprechend des städtebaulichen Konzeptes auch im Blockinnenbereich eine geschlossene Raumkante zu dem neu geplanten Wohnweg entstehen lässt. Denkbar sind im WA 2a neben städtisch geprägte Reihenhaustypen mit zwei Vollgeschossen auch Mehrfamilienhäuser mit kleinen Wohneinheiten.

Mit der Möglichkeit, unterschiedliche Wohnhaus-Typen im Plangebiet zu errichten, wird auf die unterschiedlichen Anforderungen verschiedener Zielgruppen an den Wohnungsmarkt reagiert. So sollen die Belange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB berücksichtigt, unterschiedliche Bevölkerungsschichten angesprochen und eine Durchmischung des Wohngebietes durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes unterstützt werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden – insbesondere in den Randbereichen entlang der Straßen – überwiegend durch Baugrenzen als durchgängige Baufenster definiert, um eine ausreichende Flexibilität zu ermöglichen. Im Innenbereich orientieren sich die überbaubaren Flächen an der geplanten Bebauung gemäß Funktionskonzept: So wird die innenliegende Fläche für private Stellplätze und Begrünung (Gemeinschaftsstellplatzanlage GSt 1) von Bebauung freigehalten und unterschiedlich große Baufelder festgesetzt, die sich gut für verschiedene Wohnhaustypen eignen.

Im Teilbereich MU 3 wird das denkmalgeschützte Postgebäude eng durch Baugrenzen umgeben, womit der Erhalt des Gebäudes planungsrechtlich gesichert wird. Im Zusammenspiel mit dem südwestlich festgesetzten Baufeld ergibt sich ähnlich wie im Bestand südlich des Postgebäudes eine platzartige Öffnung zur Straße Am Bahnhof und der neu geplanten Zuwegung (Planstraße A), mit dem das Postgebäude unverstellt bleibt.

Entlang der Rosen- und Zingelstraße wird aus städtebaulichen Gründen eine Baulinie festgesetzt, um hier die bestehende Bauflucht und geschlossene Raumkante zum Platz hin zu sichern.

Die vorhandenen Gebäude liegen zum Teil nicht bzw. nicht vollständig innerhalb der durch die Baugrenzen und Baulinien definierten überbaubaren Flächen. Dies betrifft insbesondere die Bebauung im Blockinnenbereich, die durch den Bebauungsplan in ihrer Grundstruktur neu geordnet werden soll und Nebengebäude in rückwärtigen Grundstücksbereichen. In zwei Fällen wurden auch bei am Blockrand vorhandenen Gebäuden kleinere Gebäudeteile nicht in die überbaubare Fläche einbezogen, um den Kronentraufbereich zu erhaltender Bäume zu berücksichtigen.

Für die außerhalb der überbaubaren Flächen stehenden Gebäude und Gebäudeteile besteht Bestandsschutz. Zudem können Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen soweit sie nach Landesbauordnung in den Abstandsflächen zulässig sind auch zukünftig

auf den nicht überbaubaren Flächen zugelassen werden. Mit den getroffenen Festsetzungen besteht eine gute Bebaubarkeit der Grundstücke. Damit und vor dem Hintergrund der beabsichtigten städtebaulichen Neuordnung mit vor allem wohnbaulicher Nachverdichtung und der Entwicklung eines qualitativen durchgrünten, innerstädtischen Wohn- und Dienstleistungsquartiers, sind die Eingriffe in das Eigentum gerechtfertigt.

In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet, der sich soweit der Bebauungsplan keine abweichenden Festsetzungen trifft, im Weiteren aus den Regelungen der Landesbauordnung ergibt. Gemäß der Landesbauordnung (LBO) Schleswig-Holstein bemisst sich die Tiefe der Abstandsfläche regulär nach der Wandhöhe, ggf. je nach Ausführung zuzüglich Dächer und Dachteilen, und beträgt 0,4 H der Wandhöhe bzw. mindestens 3 Meter (vgl. § 6 LBO).

Der im Geltungsbereich historische bauliche Bestand entspricht diesen Werten an vielen Stellen nicht. Vielfach bestehen teils deutlich geringere Abstände, die das städtebauliche Erscheinungsbild prägen und für das innerstädtische Stadtbild Meldorfs charakteristisch sind. Der Erhalt des städtebaulichen Erscheinungsbildes ist für die Innenstadt Meldorfs ein Ziel, dass sich in der Erhaltungs- und in der Gestaltungssatzung Meldorfs widerspiegelt und auch im Rahmen des Bebauungsplanes berücksichtigt werden soll.

Daher wird für mehrere Teilbereiche festgesetzt, dass die Abstandsflächen abweichend von den Vorschriften der LBO reduziert werden können. Dies gilt für die seitlichen Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken und teilweise die Abstandsflächen zur öffentlichen Verkehrsfläche, da diese teils schmal sind, so dass die nach LBO zu bemessenden Abstandsflächen mit der vorhandenen oder zulässigen Bebauung zum Teil nicht bis zur Straßenmitte einzuhalten wären.

Die Festsetzung bezieht sich auf die Bebauung entlang der Rosen- und Zingelstraße (Teilbereiche MU 1 und MU 2), der Brüttstraße (Teilbereich WA 1) und Teile der Hindenburgstraße (WA 4). Für die Teilbereiche WA 5 und WA 6 gilt die Regelung nur auf die Abstandsflächen zur Planstraße A.

Voraussetzung für eine Reduzierung der nach LBO geltenden Abstandsflächen ist, dass die Belange des Brandschutzes, der Beleuchtung mit Tageslicht und Belüftung in ausreichendem Maße gewährleistet sind. Entsprechende Planungen sind angepasst auf die konkrete Bebauungssituation im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsplanungen darzulegen. Damit werden gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen bei gleichzeitigem Erhalt des historisch gewachsenen städtebaulichen Charakters sichergestellt.

5 Erhaltungs- und Gestaltungssatzung

Für den Geltungsbereich gelten die Gestaltungssatzung sowie die Erhaltungssatzung der Stadt Meldorf, die das Gebiet der Meldorfer Innenstadt umfassen und die zu beachten sind. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 70 befindet sich im Südosten dieses Bereiches. Die derzeit geltenden Fassungen wurden am 01.07.2020 durch die Stadtvertretung beschlossen. Mit den beiden Satzungen bestehen umfassende Regelungen zur Sicherung des örtlichen Erscheinungsbildes. Von textlichen Festsetzungen zur Gestaltung wird daher im Bebauungsplan abgesehen.

Die Erhaltungssatzung dient der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes und dem Erhalt der vorhandenen, weitgehend durch eine ortgebundene Wohnbevölkerung

gekennzeichnete Bevölkerungsstruktur. Im Geltungsbereich der Erhaltungssatzungen bedürfen der Abbruch, die Änderung, die Nutzungsänderung und die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung nach § 172 BauGB. Die mit den Erhaltungszielen verbundenen ortsbildtypischen Merkmale der Gebäude und sonstiger baulicher Anlagen werden durch die Gestaltungssatzung definiert.

Die Gestaltungssatzung dient zum Schutz bedeutender kulturhistorischer Strukturen und der zukünftigen Gestaltung des Stadtbildes der Innenstadt Meldorfs. Sie gilt für die äußere Gestaltung von Gebäuden und baulichen Anlagen und findet Anwendung bei Um-, Erweiterungs- und Neubauten sowie sonstigen baulichen Veränderungen wie z.B. Reparaturarbeiten und Erneuerungen einzelner Bauteile wie Fenster, Farbanstrichen, Markisen oder Werbeanlagen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 70 zählen die Flächen angrenzend an die Hindenburgstraße, den mittleren und südlichen Abschnitt der Brüttstraße sowie angrenzend an den südlichen Abschnitt der Straße Am Bahnhof zur Zone 1 der Gestaltungssatzung, der auch der zentrale Kern der Innenstadt zugeordnet ist. Die an die Rosenstraße / Zingelstraße und den nördlichen Abschnitt der Straße Am Bahnhof angrenzenden Flächen sowie der Blockinnenbereich sind der Zone 2 zugeordnet, in der die Gestaltungssatzung für einige Aspekte etwas mehr Spielraum gibt.

6 Verkehr und Erschließung

Äußere Erschließung

Das Plangebiet wird über die angrenzenden Straßen und die Richtung Norden verlaufende Kampstraße an die Bundesstraße 431 (B431) und damit an den örtlichen und überörtlichen Verkehr angebunden. Die B431 schließt im Westen an die B5 an, die in Richtung Norden über die Städte Heide und Husum nach Dänemark führt. Nach Osten schließt die B431 in rund 14 km über die Anschlussstelle Albersdorf an die Bundesautobahn 23 (BAB23) an, die eine überregionale Verbindung nach Hamburg darstellt.

Die das Plangebiet umgebenden Straßenräume werden entsprechend der bestehenden Flurstücksgrenzen als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Abweichend davon reicht im Einmündungsbereich der Straße Am Bahnhof / Hindenburgstraße die Fahrbahn im Bestand bis an die Südostecke des Grundstücks Hindenburgstraße 29 heran, so dass der Gehweg hier zum Teil auf privatem Grund verläuft. Um die öffentliche Nutzung planungsrechtlich zu sichern, wird der Eckbereich des privaten Grundstücks und die weiteren privaten Flächen zwischen Gebäude und Straßenfläche als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Innere Erschließung

Die innere Erschließung erfolgt über die angrenzenden öffentlichen Straßen. Der Blockinnenbereich ist bisher über private Grundstücksflächen von der Straße Am Bahnhof sowie von der Rosenstraße und Hindenburgstraße aus angebunden. Mit dem Bebauungsplan Nr. 70 werden, zusätzlich zu den vorhandenen Straßen am äußeren Rand des Plangebietes, innere Straßenverbindungen zur Erschließung der neuen Wohnbebauung im Innenbereich festgesetzt. Sie binden im Nordwesten an die Rosenstraße, im Süden an die Hindenburgstraße und im Osten an die Straße Am Bahnhof an. Als öffentliche Verkehrsflächen öffnen sie den Blockinnenbereich auch für die Öffentlichkeit und stellen neue Wegeverbindungen innerhalb der östlichen Innenstadt Meldorfs her. Die neuen inneren Verkehrsflächen werden mit wohngebietsverträglichen, vergleichsweise schmalen Querschnitten von 3,5 bis 5,0 Metern ausgebaut, womit

sie sich den ortstypischen Gassen angleichen. Die festgesetzten Verkehrsflächen sind auf die Befahrbarkeit durch ein 3-achsiges-Müllfahrzeug als Bemessungsfahrzeug ausgelegt. Gemäß Vorplanung zur Erschließung sollen die Straßenflächen als Mischverkehrsfläche ohne Parkplätze im öffentlichen Bereich hergestellt werden, bei der alle Verkehrsteilnehmer den Straßenraum gleichberechtigt nutzen. Dies ist im Sinne der Entstehung eines verkehrsberuhigten Bereichs mit hoher Wohnqualität und hoher Eignung insbesondere für den Fuß-, Fahrradverkehr.

Die einzelnen Teilbereiche der Baugebiete und festgesetzten überbaubaren Grundstückflächen haben in der Regel direkten Anschluss an die vorhandenen äußeren Straßen oder die geplanten Straßen im Blockinneren. Lediglich der Teilbereich WA 2b befindet sich in einem rückwärtigen Bereich. Eine Anbindung ist jedoch von der Planstraße A aus möglich, die am südlichen Rand des bisherigen Post- und Feuerwehrgrundstücks verlaufen soll und auf dem gleichen Flurstück wie der überwiegende Teil des WA 2b liegt. Des Weiteren ist eine direkte Anbindung von der Straße Am Bahnhof aus möglich, über die der Bereich bisher erschlossen ist. Eine Konkretisierung der Erschließung kann im Zuge einer Umstrukturierung sowie der Planung neuer Gebäude auf dem Grundstück erfolgen. Dabei wird dann zu prüfen sein, inwieweit – abhängig vom künftigen Konzept und den Grundstückszuschnitten – gegebenenfalls private Vereinbarungen über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sowie Eintragung von Baulasten erforderlich sind.

Für die Erschließungsplanung zur Herstellung der neuen Straßen und neuer Grundstückszuschnitte wird auf den Schutz von Vermessungsmarken nach § 8 sowie auf den Schutz von Grenzmarken nach § 18 Abs. 5 gemäß Gesetz über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster (Vermessungs- und Katastergesetz – Verm-KatG) hingewiesen.

Ruhender Verkehr

Die gemäß Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) (vgl. § 49 LBO) erforderlichen privaten Stellplätze sind auf den Baugrundstücken unterzubringen. Für die Wohngebiete WA 3, WA 5 und WA 6 ist eine Unterbringung auf Gemeinschaftsstellplatzanlagen festgesetzt, die zentral im neuen Quartier (Gemeinschaftsstellplatzanlage GSt 1) und im Eingangsbereich in das Quartier von der Hindenburgstraße aus kommend (GSt 2) angeordnet sind. Durch die Gemeinschaftsstellplatzanlagen soll ein wesentlicher Teil der für die neu entstehende Bebauung erforderlichen Stellplätze auf zwei Flächen räumlich konzentriert werden, um durch die Bündelung und Lage an den neu geplanten Wohnstraßen eine flächeneffiziente Bereitstellung zu erreichen und zu einem geordneten Ortsbild beizutragen. Beide Flächen liegen angrenzend an festgesetzte öffentliche Straßenflächen. Sie sind damit flächensparend erreichbar und erweitern die Straßen in ihrer räumlichen Wirkung. Dies gilt insbesondere für die Gemeinschaftsstellplatzanlage GSt 1, mit der eine platzartige Aufweitung in der Mitte des Baublocks erzielt wird. Die Festsetzung von anzupflanzenden Bäumen ergänzen die raumprägende Wirkung.

Gemäß einer Vorplanung zur möglichen Gestaltung der beiden Stellplatzflächen (vgl. Abbildung 7) können auf den beiden Gemeinschaftsstellplatzanlagen zusammen etwa 28 Stellplätze (GSt 1: ca. 20 Stellplätze; GSt 2: ca. 8 Stellplätze) hergestellt werden.



Abbildung 7: Mögliche Anordnung privater Stellplätze auf den Gemeinschaftsstellplatzanlagen,
Quelle: Sass&Kollegen Ingenieurgesellschaft, Ausschnitt aus Lageplan vom 05.12.2024

Gemäß einer überschlägigen Abschätzung der in den Gebieten WA 3, WA 5 und WA 6 neu entstehenden Wohneinheiten und einem zugrunde gelegten Stellplatzschlüssel von 0,7 Stellplätzen je Wohneinheit, werden für diese Gebiete zusammen rund 20 Stellplätze benötigt. Der Hauptteil des ermittelten Stellplatzbedarfs resultiert aus den Baugebieten WA 5 und WA 6, während für das kleinere Gebiet WA 3 mit einer maximal 10 m hohen, zweigeschossigen Bebauung lediglich rund 2-4 Stellplätze anzunehmen sind. Dementsprechend werden beide Gemeinschaftsstellplatzanlagen den Baugebieten WA 5 und WA 6 zugeordnet, während das WA 3 nur der räumlich näher liegenden Gemeinschaftsstellplatzanlage GSt 1 zugeordnet wird. Neben der festgesetzten Unterbringung der Stellplätze auf den Gemeinschaftsstellplatzanlagen, können in den drei genannten allgemeinen Wohngebieten Stellplätze zusätzlich auch in Form von Tiefgaragen oder sonstigen in die Gebäude integrierte Garagen hergestellt werden. Offene Stellplätze sind hier außerhalb der Gemeinschaftsstellplatzanlage nicht zulässig. Die festgesetzten Flächen für die Gemeinschaftsstellplatzanlagen betreffen mehrere der derzeit bestehenden Flurstücke und sind somit im Zuge der Neuordnung der Flächen im Blockinnenbereich einzubeziehen. Bei Umsetzung in mehreren Entwicklungsschritten, bei denen die für die Gemeinschaftsstellplätze festgesetzten Flächen noch nicht in Gänze zur Verfügung stehen, können ggf. im Zuge von Baugenehmigungsverfahren einzelner Vorhaben in Abstimmung mit der Stadt Befreiungen für Zwischenlösungen erforderlich werden.

Die notwendigen Stellplätze oder Garagen in den übrigen Baugebieten sind im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren entsprechend der Regelungen der Landesbauordnung (LBO), d.h. in der Regel auf den jeweiligen Baugrundstücken nachzuweisen. Gemäß LBO besteht bei entsprechender öffentlichen-rechtlichen Sicherung grundsätzlich auch die Möglichkeit einer Anordnung in zumutbarer Entfernung zum Grundstück. Sofern das Stellplatzangebot der Gemeinschaftsstellplatzanlagen etwa entsprechend der obigen überschlägigen Bilanzierung nicht vollständig für die zugeordneten Wohngebiete WA 3, WA 5 und WA 6 benötigt

wird, könnten dort z.B. auch notwendige Stellplätze für die sonstige Bebauung untergebracht werden. Entsprechende Vereinbarungen betreffen die Planungen und Umsetzung späterer Bauvorhaben.

Öffentliche Parkmöglichkeiten sind im Straßenraum der angrenzenden Straßen einschließlich der ausgewiesenen Parkplätze an der Westseite der Straße Am Bahnhof vorhanden.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) und Fuß-/Radverkehr sowie Bahnanlagen

Östlich des Plangebietes verläuft die Eisenbahnstrecke Nr. 1210 (Elmshorn - Westerland) der Infrastrukturbetreiberin DB Netz AG. Für den Streckenabschnitt laufen derzeit Planungen zur Elektrifizierung. Der Bahnhof Meldorf grenzt direkt östlich an die Straße Am Bahnhof bzw. den ZOB an. Von hier aus erfolgt über die Deutsche Bahn eine Anbindung nach Heide (Holstein) oder Itzehoe und von dort aus nach Kiel und Hamburg. Über den ZOB binden diverse Buslinien das Plangebiet an die Region, u.a. Heide (Holstein), Brunsbüttel, Burg (Dithmarschen) an.

Auch bei einer längerfristig beabsichtigten Verlegung des ZOB auf eine andere Fläche wird sich diese weiterhin in Bahnhofsnähe und damit in fußläufiger Entfernung zum Plangebiet befinden. Mit der zentralen Lage des Plangebietes innerhalb Meldorfs sind zudem viele Infrastruktur- und Versorgungsangebote in kurzer Entfernung vorhanden und somit zu Fuß oder mit dem Fahrrad gut erreichbar.

Die Deutsche Bahn AG und das Eisenbahnbundesamt haben zu Planungs- und Bauvorhaben sowie Nutzungen in der räumlichen Nähe der Bahnanlage verschiedene Hinweise zur Beachtung gegeben. Die Sicherheit und der Betrieb des Eisenbahnverkehrs dürfen nicht gefährdet oder gestört werden, dies ist auch bei Durchführung von Bauarbeiten zu beachten. Neben Hinweisen, die insbesondere für die direkt angrenzenden Flächen Bedeutung haben (z.B. Abstandsflächen, Bepflanzungen, Schutz der Standsicherheit und Funktionsfähigkeit von Bahnanlagen, Vermeidung von Blendwirkungen und der Verfälschung von Signalen), wird darauf hingewiesen, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen entstehen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube und durch Instandhaltungsmaßnahmen, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder, Erschütterungen etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Die Deutsche Bahn AG weist darauf hin, dass aus Schäden und Beeinträchtigungen, die auf den Bahnbetrieb zurückzuführen sind, keine Ansprüche gegenüber der DB AG sowie den auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen geltend gemacht werden können.

7 Emissionen und Immissionen

Auf den Geltungsbereich wirkt Verkehrslärm von den umgebenden Straßen und der östlich verlaufenden Bahnstrecke ein und im Geltungsbereich und südlich der Hindenburgstraße sind Gewerbebetriebe vorhanden. Im Zuge der Überplanung des Gebietes durch den Bebauungsplan ist daher die Lärmsituation zu beurteilen und die Festsetzung von Maßnahmen zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen zu prüfen. Hierfür wurde zu dem Bebauungsplan ein Lärmgutachten erstellt (vgl. Anlage 2). Die wesentlichen Ergebnisse und daraus resultierenden Festsetzungen werden im Folgenden zusammengefasst dargelegt, für Details wird auf das Fachgutachten verwiesen.

Gewerbelärm

In Bezug auf Gewerbelärm ist für das geplante allgemeine Wohngebiet (WA) mit keinen Beeinträchtigungen durch Gewerbelärm zu rechnen und sind im Hinblick auf Gewerbelärm gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet. Bei den im Geltungsbereich vorhandenen Betrieben handelt es sich um kleinteilige, das Wohnen nicht oder nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, wie sie in urbanen Gebieten und Mischgebieten oder zum Teil auch in allgemeinen Wohngebieten zulässig sind. Zudem sorgen die konkreten Ausprägungen der Betriebe mit auf den Tageszeitraum beschränkten Betriebszeiten, Abschirmungen durch Gebäude und ein begrenzter Umfang der betrieblichen Aktivitäten sowie zusätzlich eine geplante und weitere im Zuge zukünftiger Umstrukturierungen zu erwartende Betriebsaufgaben oder -verlegungen für ein verträgliches Nebeneinander.

Planerisch wird mit den aneinandergrenzenden Festsetzungen eines urbanen Gebietes und eines allgemeinen Wohngebietes auch das Grundprinzip einer Abstufung von Nutzungsarten mit unterschiedlichen Schutzansprüchen im Sinne des § 50 des BImSchG beachtet.

Anzuführen ist auch, dass eine gewachsene Situation aus einem Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe, eine sogenannte Gemengelage, überplant wird. Für diese dürfen gemäß Nr. 6.7 „Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm)“ die für Wohngebiete heranzuziehende Immissionsrichtewerte auf „geeignete Zwischenwerte“ erhöht werden, wobei die geltenden Werte für Mischgebiete nicht überschritten werden sollen. Damit wären, im für die Wohnnutzung ungünstigsten Fall, die gemäß derzeitiger Situation zugrunde zulegende Schutzbedürftigkeit eines Mischgebietes zu berücksichtigen. Diese haben die Gewerbebetriebe bereits heute einzuhalten, so dass auch bei der Berücksichtigung eines im Vergleich zu dem für allgemeine Wohngebiete grundsätzlich vorgesehenen Immissionsrichtwert erhöhten Zwischenwertes, gegenüber der Bestandssituation keine Verschlechterung eintritt.

Verkehrslärm

Für die Beurteilung des Verkehrslärms wurde der Verkehr auf den angrenzenden Straße Zingel-/Rosenstraße, Am Bahnhof, Hindenburgstraße und Brüttstraße sowie der Eisenbahnlärm aus dem Schienenverkehr berücksichtigt. Die Bewertung der ermittelten Beurteilungspegel erfolgt für die Beurteilungszeiträume TAG (6.00 bis 22.00 Uhr) und NACHT (22.00 bis 6.00) anhand der Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005:2023-07 „Schallschutz im Städtebau – Grundlagen und Hinweise für die Planung“.

Zur Beurteilung schädlicher Umwelteinwirkungen finden zusätzlich die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV Anwendung.

Zur Beurteilung einer angemessenen Nutzung von Außenwohnbereichen (Terrassen, Balkone etc.) wird ein Beurteilungspegel von 62 dB(A) herangezogen. Ziel des Beurteilungspegels ist es, unzumutbare Störungen der Kommunikation und der Erholung zu vermeiden. Bei geringeren Werten sind keine besonderen lärmschützenden Maßnahmen erforderlich.

Im Bereich der Flächen des **urbanen Gebietes** MU 1, MU 2 und MU 3 wird der Orientierungswert für urbanen Gebiete (MU) des Beiblattes 1 zur DIN 18005 für den Beurteilungszeitraum TAG weitgehend eingehalten. Während der NACHT liegen dagegen im östlichen MU 2 und MU 3 Überschreitungen vor. Der als Zumutbarkeitsschwelle zu verstehende Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für urbane Gebiete (MU) wird tags in den MU-Baufeldern eingehalten, nachts wird er im nordöstlichen MU 2 überschritten.

In den **allgemeinen Wohngebieten** (WA) wird der Orientierungswert gemäß DIN 18005 am

TAG in weiten Teilen der innen und westlich liegenden Baufeldern WA 1, WA 2, WA 3 und im westlichen Teil des WA 5 eingehalten, in den übrigen weiter östlich liegenden Bereichen und in der NACHT in allen allgemeinen Wohngebieten dagegen überschritten. Die höher liegenden Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden in größeren Bereichen, jedoch ebenfalls nicht in allen allgemeinen Wohngebieten eingehalten. Er wird im Beurteilungszeitraum TAG in Teilen der Baufelder WA 6 und im WA 7 und im Beurteilungszeitraum NACHT im östlichen WA 5 sowie im WA 6 und WA 7 überschritten.

Durch Eigenabschirmung der Baukörper sowie untereinander entstehen jedoch Abschirmungen gegenüber den Straßen und der Eisenbahnstrecke, aus denen ruhige Gebäudeseiten resultieren.

In den ebenerdigen **Außenwohnbereichen** werden die Orientierungswerte gemäß des Beiblattes 1 zur DIN 18005 in den urbanen Gebieten (Orientierungswert 60 dB (A)) weitestgehend und in den allgemeinen Wohngebieten (Orientierungswert 55 dB(A)) außer in den Gebieten entlang der Straßen Am Bahnhof und Hindenburgstraße eingehalten. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV wird in den urbanen Gebieten (Immissionsgrenzwert 64 dB(A)) überall und in den allgemeinen Wohngebieten (WA) (Immissionsgrenzwert 59 dB(A)) weitgehend eingehalten, so dass ein Aufenthalt im Freien in der Qualität eines urbanen Gebietes bzw. eines allgemeinen Wohngebietes (WA) gegeben ist. In den nahe der Straße liegenden Bereichen wird der für die Erholungs- und Kommunikationsfunktion von Außenwohnbereiche genannte Beurteilungspegel von 62 dB(A) jedoch an wenigen Stellen überschritten, so dass hier keine Außenwohnbereiche angeordnet werden oder durch abschirmende Maßnahmen wie z.B. verglaste Loggien oder ähnliches auf Beurteilungspegel von 62 dB(A) gesenkt werden sollen.

Zum Schutz vor Lärmimmissionen und Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsbedingen werden **passive Lärmschutzmaßnahmen** an den Gebäuden auf Grundlage der maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ festgesetzt. Zur Vereinfachung erfolgt die Festsetzung anhand von Lärmpegelbereichen, denen in Schritten von fünf Dezibel einheitliche maßgebliche Außenlärmpegel zugeordnet sind. Die Lärmpegelbereiche, nach denen sich das jeweils erforderliche Schalldämmmaß der Außenbauteile richtet, erfolgt unabhängig von der festgesetzten Gebietskategorie und richtet sich ausschließlich nach dem berechneten Beurteilungspegel. Herangezogen wird der jeweils ungünstigste maßgeblichen Außenlärmpegel TAG oder NACHT. Die „maßgeblichen Außenlärmpegel“ zur Bestimmung der passiven Lärmschutzmaßnahmen beinhaltet zusätzlich zum Verkehrslärm die Addition von eventuellen Gewerbelärmimmissionen.

Für das urbane Gebiet werden entsprechend der Ergebnisse des Lärmgutachtens im urbanen Gebiet ein Lärmpegelbereich IV und in den allgemeinen Wohngebieten die Lärmpegelbereiche III und IV festgesetzt. Die Abgrenzungen sind in der Planzeichnung durch entsprechende Signaturen gekennzeichnet. In ihnen ist gemäß textlicher Festsetzung Nr. 6.1 zur Einhaltung unbedenklicher Innenraumpegel in schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 (Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen) das erforderliche gesamte Bau-Schalldämmmaß der Außenbauteile für Außenfassaden gemäß Tabelle 7.1 der DIN 4109-1:2018-01 vorzusehen.

Zu Wahrung der Nachtruhe sind in diesen Bereichen liegende Schlafräume, Kinderzimmer und Gästezimmer mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, sofern sie nicht an den, den maßgeblichen Lärmquellen abgewandten Gebäudefassaden liegen. Wohn-/ Schlafräume in Einzimmerwohnungen sind wie Schlafräume zu beurteilen.

Die Schalldämmmaße sind durch alle Außenbauteile eines Raumes gemeinsam zu erfüllen und in Abhängigkeit des Verhältnisses der Außenwandfläche zur Grundfläche gegebenenfalls mit Korrekturfaktoren zu versehen (siehe DIN 4109-2, Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen).

Die Berechnung des zu erbringenden bewerteten Schalldämmmaßes der Umfassungsbauteile eines Raumes ist jeweils für das tatsächliche Objekt durch einen Sachverständigen (Architekt, Bauphysiker) zu berechnen.

Zum Schutz von Außenwohnbereichen, der im Sinne der Sicherung ihrer Erholungsfunktion erfolgt, sind gemäß textliche Festsetzung Nr. 6.2 Außenwohnbereiche in wenigen Bereichen ausgeschlossen bzw. nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie durch geeignete Maßnahmen im Nahbereich (z.B. abschirmende Wände, Verglasungen, Loggia) auf maximal 62 dB(A) abgeschirmt werden.

Von den beiden Festsetzung zum passiven Schallschutz an den Außenhüllen der Gebäude und zum Schutz von Außenwohnbereichen können Ausnahmen zugelassen werden, soweit durch einen Sachverständigen oder eine Sachverständige nachgewiesen wird, dass andere Maßnahmen gleichwertig sind.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass die Festsetzung von Lärmbereichen I und II nicht erforderlich ist. Für sie gilt ein erforderliches Bau-Schalldämmmaß der Summe aller Außenbauteile von $R'_{w,ges} = 30 \text{ dB}$, das bereits mit den heutigen Bauweisen nach dem Stand der Technik erreicht wird.

Für schon bestehende Gebäude gelten die Anforderungen an den passiven Schallschutz erst, sofern die Gebäude erweitert oder modernisiert werden. Dazu zählen beispielsweise Anbauten, Austausch von Fenstern, Dachmodernisierung und ähnliches, sobald Aufenthaltsräume zum ständigen Aufenthalt von Personen betroffen sind.

8 Grünordnung und Umwelt

8.1 Grünordnung, Oberflächenbefestigungen

Der Geltungsbereich befindet sich in der Innenstadt und ist größtenteils versiegelt und bebaut. Bei den vorhandenen Grünstrukturen handelt es sich vorrangig um private Gärten der Wohnbebauung in den Blockrandbereichen. Die inneren Flächen der ehemaligen Post und Feuerwehr sowie der Gewerbeunternehmen sind überwiegend versiegelt. In den Straßenräumen der Zingelstraße, der Hindenburgstraße und der angrenzenden Straßen Am Bahnhof sind Straßenbäume vorhanden.

Einige größere Einzelbäume, die sich insbesondere in den privaten Gärten finden, werden zum Erhalt festgesetzt. Zudem werden die im Geltungsbereich stehenden Straßenbäume festgesetzt. Dies sind die Baumreihe am Zingel und zwei Bäume in der Hindenburgstraße, die Teil einer Lindenallee sind.

Das städtebauliche Konzept sieht vor, zur Erhöhung der Wohn- und Aufenthaltsqualität im städtischen Raum innerstädtisches Grün zu schaffen. Neben dem Erhalt von vorhandenen Bäumen soll durch eine Entsiegelung der zurzeit gewerblich genutzten Flächen im Zuge der Entwicklung eines Wohngebietes eine Durchgrünung mit privaten Gärten erfolgen. Dabei soll auch der Gemeinschaftsstellplatz GSt 1 als platzartige Aufweitung in der Quartiersmitte für

die Integration begrünter Flächen genutzt werden. Der Bebauungsplan setzt hier die Anpflanzung von vier mittelkronigen Laubbäumen vor. Gleiches gilt für die platzartige Hoffläche südlich des Postgebäudes, die sich entsprechend des Funktionskonzepts ebenfalls für die Unterbringung von Stellplätzen in Kombination mit Bäumen anbietet. Die genaue Position der anzupflanzenden Bäume kann gemäß textlicher Festsetzung innerhalb der jeweiligen platzartigen Fläche gegenüber der in der Planzeichnung vorgesehenen Lage verändert werden, so dass Gestaltungsspielraum für die Ausführungsplanung besteht.

Um neben den Baumpflanzungen auf diesen beiden das Ortsbild besonders prägenden Flächen die Anpflanzung von Bäumen im gesamten Plangebiet zu erreichen, wird für alle Baugrundstücke die Pflanzung von Bäumen festgesetzt. Je angefangene 300 m² nicht versiegelbare Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Somit ist auf jedem Grundstück mindestens ein Baum und sind in Abhängigkeit von der jeweiligen Grundstücksgröße gegebenenfalls weitere Bäume zu pflanzen. Die nicht versiegelbare Fläche ergibt sich aus der festgesetzten Grundflächenzahl und der gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässigen Überschreitung von 50% für Nebenanlagen etc. Sofern auf dem jeweiligen Grundstück bereits heimische Laubbäume oder hochstämmige Obstbäume vorhanden sind, können diese angerechnet werden. Dies gilt auch für die gemäß Planzeichnung auf den beiden platzartigen Flächen anzupflanzenden Bäume.

Die festgesetzten Pflanzqualitäten und -bedingungen für die Neuanpflanzungen sind zu beachten. Die zum Anpflanzen und zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu unterhalten und bei Verlust entsprechend zu ersetzen.

Vereinzelte Bäume und Gehölzbestände werden durch das neue Bebauungskonzept überplant. Es wird darauf hingewiesen, dass die Beseitigung ortsbildprägender Bäume grundsätzlich einer Genehmigung durch die untere Naturschutzbehörde bedarf, auch wenn sie nicht im Bebauungsplan festgesetzt sind und ihre Beseitigung nicht im Zusammenhang mit einem Bauvorhaben steht.

Mit den privaten Gärten und Straßenbäumen wird neben einem begrünten Ortsbild durch die erhöhte Verdunstung und Verschattung insbesondere im Sommer auch das örtliche Kleinklima verbessert und es entstehen neue Lebensräume für siedlungsangepasste Tierarten.

In diesem Sinn ist für die Gartengestaltung gemäß textlicher Festsetzung 4.1 die Anlage von Stein-, Kies-, Split- oder Schotterflächen als Ziergestaltung unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen, etwa durch Anpflanzung von Sträuchern, Stauden, Bäumen oder Rasenflächen. Davon ausgenommen sind zulässige andere Flächennutzungen wie Zuwegungen, Stellplätze, Garagen oder Carports und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO. Ziel dieser Festsetzung ist der Schutz des Kleinklimas, Erhalt der Bodenfunktionen und die Förderung der Artenvielfalt sowie die Durchgrünung des Quartiers. Insbesondere für viele Wildtiere, u.a. Insekten und Vögel, sind (naturnahe, strukturreiche) Gärten wichtige Refugien, die als z.B. Nahrungsquelle und Unterschlupf dienen, die in der durch industrielle Landwirtschaft geprägten Landschaft immer seltener zu finden sind.

Die Flächen für Stellplätze, Zuwegungen und Zufahrten sowie sonstige befestigte Flächen auf den privaten Baugrundstücken sind zudem in einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau wie z.B. durch Pflasterungen mit Sickerfugen oder speziellem Drainpflaster mit einem Abflussbeiwert von maximal 0,75 herzustellen. Nicht oder geringer wasserundurchlässige Befestigungen einschließlich des Unterbaus wie z.B. Ort beton, Asphalt oder Platten mit Fugenverguss sind somit nicht zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn dies betriebsbedingt, z.B. bei gewerblichen Nutzungen oder aus Bodenschutzgründen erforderlich ist. Mit der

Festsetzung werden die nachteiligen Auswirkungen der Bebauung auf den natürlichen Wasserhaushalt reduziert und mehr Wasser im Gebiet gehalten.

8.2 Artenschutz

Zur Beurteilung der möglichen Auswirkungen bei Umsetzung der durch den Bebauungsplanung planerisch vorbereiteten Entwicklungen auf die Belange des Artenschutzes gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wurde eine artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt (vgl. Anlage 3). Die Beurteilung erfolgt auf Grundlage einer Potenzialabschätzung, bei der die relevanten europäischen Vogelarten sowie die Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie im Untersuchungsgebiet ermittelt und bezüglich artenschutzrechtlicher Konflikte, die zum Eintreten eines oder mehrerer Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG führen können, dargestellt und bewertet wurden. Die Ergebnisse des Fachbeitrages stellen sich zusammengefasst wie folgt dar. Für detaillierte Informationen wird auf den Fachbeitrag verwiesen.

Als artenschutzrechtlich relevante Strukturen sind innerhalb des Plangeltungsbereichs Gehölze und Gebäude vorhanden. Als relevante Artengruppen wurden Brutvögel und potenziell vorkommende Fledermäuse ermittelt.

Entsprechend der Lage in einer stark versiegelten Innenstadtzone sind überwiegend weit verbreitete und störungstolerante Vogelarten zu erwarten. Als potentiell vorkommende und betroffene europäische Brutvogelarten wurden neben den Gilden der Gehölz- und Gebäudebrüter die unter die Regelungen einer Einzelfallbetrachtung fallenden Vogelarten Mehlschwalbe, Rauchschwalbe, Mauersegler, Dohle und Star ermittelt. Aktuelle Nistvorkommen zum Zeitpunkt der Begehungen wurden für Mehlschwalben und Dohlen festgestellt.

Als potentiell vorkommende und betroffene Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie wurden sieben Fledermausarten ermittelt. An den im Geltungsbereich teilweise untersuchten Gebäuden wurden keine Besatzspuren durch Fledermäuse festgestellt und konnten größere Vorkommen wie z.B. bei Wochenstuben oder Winterquartiere ausgeschlossen werden. Potenzielle Möglichkeiten zur Nutzung als Tagesquartiere sind jedoch vorhanden. Für das ehemalige Postgebäude, das nicht begangen werden konnte, wird als „worst-case-Annahme“ zudem eine potenzielle Nutzung auch als Wochenstube berücksichtigt. Die Gehölze des Plangeltungsbereichs zeigen keine eindeutigen Baumhöhlen. Sie eignen sich aufgrund ihrer Wuchshöhe potenziell als Tagesversteckmöglichkeit, jedoch nicht für Wochenstuben.

Für die potentiell durch Vorhaben im Bebauungsplangebiet betroffenen Arten bzw. Artgruppen wurde geprüft, inwiefern Verbotstatbestände (Tötungen, Störungen, Schädigung / Vernichtung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) nach § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten können und Maßnahmen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verboten abgeleitet. Die artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen beziehen sich auf die Einhaltung von Fristen bei der Durchführung von Bau- und Rodungsvorhaben sowie auf Ausgleichsmaßnahmen in Form von Fledermausquartieren und Nisthilfen.

Mit den Bauausschlussfristen wird das Eintreten des Verbotstatbestandes der Tötung vermieden, das ansonsten ab dem frühen Frühjahr bis in den Herbst bei entsprechender Nutzung durch Brutvögel und ggf. Fledermäuse eintreten könnte. Nähere Angaben zu den Bauausschlussfristen und zu beachtenden Rahmenbedingungen können dem Fachbeitrag und dem zusammenfassenden Hinweis auf dem Bebauungsplan entnommen werden.

Beim Abriss von Gebäuden und der Beseitigung von Gehölzen kann zudem der Verbotstat-

bestand der Schädigung bzw. Vernichtung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht ausgeschlossen werden bzw. ist in Bezug auf Brutvögel zu erwarten. Ein Ausgleich dafür kann durch die Einrichtung von Fledermausquartieren und Nisthilfen für Brutvögel geschaffen werden, die im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens zur Umsetzung von einzelnen Vorhaben zu konkretisieren sind.

Es wird darauf hingewiesen, dass die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) generell gelten und bei der Durchführung der einzelnen Vorhaben zu beachten sind. Die im Fachbeitrag ermittelten erforderlichen Maßnahmen sind daher bei Durchführung zukünftiger Vorhaben unter Berücksichtigung der dann aktuellen Rahmenbedingungen zu überprüfen, bei Bedarf anzupassen und für das jeweilige Vorhaben zu konkretisieren.

8.3 Altlasten

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplanes Nr. 70 hat die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Dithmarschen auf im Altlastenkataster erfasste altlastenverdächtige Standorte hingewiesen. Um den Altlastenverdacht näher zu untersuchen und etwaige Gefahren im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigen zu können, wurden für die Verdachtsflächen orientierende Untersuchungen nach § 12 Bundes-Bodenschutz und Altlastenverordnung (BBodSchV) beauftragt. Für vier Standorte liegen die Untersuchungen vor. (vgl. Anlage 6)

- Demnach hat sich für drei der untersuchten Standorte der Altlastenverdacht bestätigt. Die Bereiche, in denen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) § 2 Abs. 3 festgestellt wurden, sind in dem Bebauungsplan als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet. Gemäß der Gutachten zu den Altstandorten gehen von dem gegenwärtigen Bestand keine Gefährdungen für die hier zu beurteilenden Wirkungspfade Boden - Mensch und Boden - Grundwasser aus. Bei einer Entsiegelung und /oder Umnutzung werden jedoch weitere Untersuchungen und Maßnahmen erforderlich. Vor Umnutzungen oder baulichen Maßnahme wie Entsiegelungen oder Eingriffe in den Untergrund etc. ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Dithmarschen vorab zur näheren Abstimmung hinzuzuziehen.
- Für den vierten untersuchten Altstandort wurde der Altlastenverdacht entkräftet; eine Kennzeichnung erfolgt hier somit nicht.
- Die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Dithmarschen hat ergänzend mitgeteilt, dass im gesamten Planungsgebiet davon auszugehen ist, dass aufgrund der anthropogenen Vornutzung eine mehr oder minder starke Belastung durch PAK und Schwermetalle zu erwarten ist. Bedenken aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen gegen die Planung des Bebauungsplanes nicht, sofern alle Erd- und Tiefbauarbeiten unter Einhaltung der einschlägigen Gesetze, Normen und Richtlinien nach dem Stand der Technik ausgeführt werden und eine negative Beeinflussung des Bodens und des Grundwassers somit ausgeschlossen ist.

Nachfolgend werden die wesentlichen Ergebnisse der orientierenden Unteruntersuchen für die untersuchten Standortorte Am Bahnhof 2a, Rosenstraße 52, Rosenstraße 54a/56 und Zingelstraße 42 zusammengefasst dargelegt. Nähere Einzelheiten können den jeweiligen Gutachten (vgl. Anlage 6) entnommen werden:

1. Am Bahnhof 2a

Die orientierende Untersuchung nach § 12 BBodSchV war für diesen Standort durchzuführen, da durch die ehemalige Nutzung des Standortes durch die Post (1953 – 1998) mit Kfz-Waschhalle und Tankfeld und die ehemalige Nutzung durch die Feuerwehr (1998 – 2020) mit Fahrzeughalle für Einsatzfahrzeuge, inkl. Arbeitsgruben für Kfz-Wartung und Werkstatt ein Altlastenverdacht ermittelt wurde.

Im Rahmen des mit der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Dithmarschen abgestimmten Untersuchungskonzeptes wurden Bodenproben, Bodenluftproben und Grundwasserproben entnommen und auf relevante Schadstoffe (MKW, PAK, Schwermetalle, PCB, BTEX und LCKW) analysiert. Die Beprobungen erfolgten innerhalb der Kontaminationsverdachtsflächen, die mehrere Teilflächen in dem südlichen Gebäude und im Bereich eines ehemaligen Tankfeldes umfassten.

Für die zwei außerhalb des Gebäudes liegenden Kontaminationsverdachtsflächen (KVF 04 ehemaliges Tankfeld und KVF 05 Erdtank) wurden Hinweise auf eine schädliche Bodenveränderung gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) § 2 Abs. 3 festgestellt und der Altlastenverdacht damit für den Standort bestätigt.

Im Bereich der Kontaminationsverdachtsfläche KVF 05 (Erdtank) bestehen aufgrund von erhöhten PAK-Gehalten mögliche Gefährdungen bezogen auf den Wirkungspfad Boden – Grundwasser. Aufgrund der vorhandenen Versiegelung und der damit einhergehenden stark eingeschränkten Sickerwasserraten ist eine Gefährdung des Grundwassers aktuell jedoch nicht wahrscheinlich. Bei einer Entsiegelung kann aufgrund der dann auftretenden höheren Sickerwasserraten eine Gefährdung über den Wirkungspfad Boden Grundwasser nicht ausgeschlossen werden. Für diesen Fall empfiehlt der Gutachter das Entfernen des Erdtanks und des sensorisch auffälligen Bodenmaterials im betreffenden Bereich unter fachgutachterlicher Begleitung.

Für den Bereich der angrenzenden Kontaminationsverdachtsfläche KVF 04 (ehemaliges Tankfeld) wurde festgestellt, dass bei der aktuellen gewerblichen Nutzung des Grundstücks ebenfalls keine Gefährdung über den Wirkungspfad Boden – Mensch vorliegt. Bei Umnutzung in eine sensiblere Nutzung des Grundstücks (Wohnnutzung oder Kinderspielflächen) und Entsiegelung besteht jedoch ein Handlungsbedarf und wird gutachterlich empfohlen im betreffenden Bereich Oberbodenmischproben zu entnehmen und auf PAK zu analysieren, um eine Gefährdung über den Wirkungspfad Boden – Mensch zu prüfen.

Im Bebauungsplan wird der Bereich der nebeneinanderliegenden Kontaminationsverdachtsfläche KVF 04 und 05, für die der Altlastenverdacht bestätigt wurde und weiterer Handlungsbedarf besteht, daher als Fläche mit Bodenbelastungen gekennzeichnet.

2. Rosenstraße 52

Die orientierende Untersuchung nach § 12 BBodSchV war für diesen Standort durchzuführen, da durch die ehemalige und Nutzung des Standortes durch eine Autohandlung, Autoreparaturwerkstatt, Tankstelle, Kfz-Waschhalle und Schmiede ein Altlastenverdacht ermittelt wurde.

Im Rahmen des mit der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Dithmarschen abgestimmten Untersuchungskonzeptes wurden Bodenproben und Bodenluftproben entnommen und auf relevante Schadstoffe (MKW, PAK, Schwermetalle, BTEX, LCKW) analysiert. Die Beprobungen erfolgten innerhalb der Kontaminationsverdachtsflächen, die die im Blockinnenbereich liegenden Flächen der heutigen KFZ-Halle und der davor

liegenden ehemaligen Tankstelle sowie der ehemalige Kfz-Waschhalle umfassen.

In den Auffüllungen wurden teilweise deutlich erhöhte PAK- und Schwermetallgehalte und in der Bodenluft flächig BTEX-Aromaten in geringer Konzentration nachgewiesen.

Aufgrund der Versiegelung des Grundstücks besteht aktuell keine Gefährdung für Mensch oder Grundwasser. Bei einer Entsiegelung wäre jedoch durch die erhöhten PAK- und Schwermetallgehalte eine Gefährdung sowohl bezogen auf den Wirkungspfad Boden – Mensch als auf den Wirkungspfad Boden - Grundwasser wahrscheinlich. Bei einer Entsiegelung des Grundstücks besteht daher ein weiterer Handlungs- und Untersuchungsbedarf.

Für die Schadstoffklasse der BTEX-Aromate konnte zudem eine Gefährdung über den Wirkungspfad Boden - Grundwasser anhand der bisher vorliegenden Daten nicht abschließend bewertet werden, so dass gutachterlich für beide Stoffgruppen ergänzende Untersuchungen empfohlen werden, um das Schadstoffpotenzial genauer einzuschätzen und eine mögliche Grundwassergefährdung – insbesondere bei einer Entsiegelung – verlässlicher bewerten zu können.

Aufgrund des bestätigten Altlastenverdachts und des weiteren Handlungs- und Untersuchungsbedarfs insbesondere bei Entsiegelungen und der gemäß Bebauungsplan beabsichtigten Umnutzung in ein Wohngebiet, wird im Bebauungsplan der gesamte südliche im Blockinneren liegende Grundstücksbereich als Fläche mit Bodenbelastungen gekennzeichnet.

3. Standort Rosenstraße 54a/56

Die orientierende Untersuchung nach § 12 BBodSchV war für diesen Standort durchzuführen, da durch die ehemalige Nutzung des Standortes durch einen Schlossereibetrieb, eine Maschinenbauanstalt, einen Stahlbaubetrieb und ein Transportunternehmen ein Altlastenverdacht ermittelt wurde.

Im Rahmen des mit der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Dithmarschen abgestimmten Untersuchungskonzeptes wurden Bodenproben und Bodenluftproben entnommen und auf relevante Schadstoffe (MKW, PAK, Schwermetalle, BTEX, LCKW) analysiert. Die Beprobungen erfolgten innerhalb der Kontaminationsverdachtsflächen, die die zwei Hallen im Blockinnerenbereich umfassen.

In den Auffüllungen wurden geringe Verunreinigungen durch MKW und Schwermetalle und teilweise deutlich erhöhte PAK- Gehalte festgestellt. In der Bodenluft wurden flächig BTEX nachgewiesen, wobei die Konzentrationen als gering einzustufen sind.

Aufgrund der Versiegelung des Grundstücks besteht aktuell keine Gefährdung für Mensch oder Grundwasser. Bei einer Entsiegelung wäre jedoch durch die erhöhten PAK-Gehalte eine Gefährdung sowohl bezogen auf den Wirkungspfad Boden – Mensch als auf den Wirkungspfad Boden - Grundwasser wahrscheinlich. Bei einer Entsiegelung des Grundstücks besteht daher ein weiterer Handlungs- und Untersuchungsbedarf.

Für die Schadstoffe BTEX und LCKW konnte zudem eine Gefährdung über den Wirkungspfad Boden - Grundwasser anhand der bisher vorliegenden Daten nicht abschließend bewertet werden, so dass gutachterlich für beide Stoffgruppen ergänzende Untersuchungen empfohlen werden, um das Schadstoffpotenzial genauer einzuschätzen und eine mögliche Grundwassergefährdung insbesondere bei einer Entsiegelung verlässlicher bewerten zu können.

Da Belastungen mit PAK flächenhaft festgestellt wurden, gutachterlich unter anderem

ergänzende Beprobungen in bisher noch nicht untersuchten Grundstücksbereichen empfohlen werden sowie der gemäß Bebauungsplan beabsichtigten Umnutzung in ein Wohngebiet, ist der gesamte Altstandort im Bebauungsplan als Fläche mit Bodenbelastungen gekennzeichnet.

4. Zingelstraße 42

Die orientierende Untersuchung nach § 12 BBodSchV war für diesen Standort durchzuführen, da durch die ehemalige Nutzung des Standortes durch eine Lackiererei / Spritzerei ein Altlastenverdacht ermittelt wurde.

Im Rahmen des mit der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Dithmarschen abgestimmten Untersuchungskonzeptes wurden Bodenproben und Bodenluftproben entnommen und auf relevante Schadstoffe (MKW, PAK, Schwermetalle, BTEX, LCKW) analysiert. Die Beprobungen erfolgten innerhalb der Kontaminationsverdachtsflächen in den Gebäuden im rückwärtigen Grundstücksbereich sowie eines Revisionsschachtes und einer Abscheideanlage.

Es wurden lediglich vernachlässigbare Verunreinigungen durch PAK im Boden und durch BTEX und LCKW in der Bodenluft festgestellt. Die Gehalte verschiedener Schwermetalle überschreiten die Vorsorgewerte der BBodSchV nur geringfügig. Gemäß der gutachterliche Gefährdungsabschätzung für Mensch und Grundwasser wurden keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) § 2 Abs. 3 festgestellt.

Der Altlastenverdacht für den Untersuchungsstandort wurde damit entkräftet und es besteht kein Erfordernis für weitere bodenschutzrechtliche Untersuchungen. Im Bebauungsplan erfolgt somit keine Kennzeichnung.

Für den außerdem im Altlastenkataster erfassten Altstandort **Zingelstraße 40** konnte der Altlastenverdacht nicht untersucht werden.

Im Bebauungsplan wird daher in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde für das betroffene Grundstück ein Hinweis aufgenommen, dass ein Altlastenverdacht besteht und vor einer Umnutzung oder baulichen Veränderung mit Entsiegelung oder Eingriffen in den Untergrund in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Dithmarschen eine fachgutachterliche Untersuchung nach BBodSchV erforderlich ist.

Eine entsprechende Untersuchung ist also im Rahmen eines späteren Baugenehmigungsverfahrens für bauliche Maßnahmen oder Nutzungsänderungen durchzuführen. Von einer Untersuchung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens kann abgesehen werden, da er im Altlastenkataster als altlastenverdächtiger Standort der Klassifizierung A 2 verzeichnet ist. Hierfür gilt, dass bei unveränderter Nutzung keine Gefahr hiervon ausgeht. Bei einer Veränderung der Nutzung muss jedoch eine neue Bewertung vorgenommen werden.

Mit der Festsetzung eines urbanen Gebietes sieht der Bebauungsplan entlang der Zingelstraße entsprechend der bestehenden Nutzung auch zukünftig eine gemischte Nutzung aus Wohnen, Gewerbe und weiteren Nutzungen vor. Eine vom Bestand grundsätzlich unterschiedliche und sensiblere Nutzung ist planerisch somit nicht beabsichtigt. Das Erfordernis einer Neubewertung bei Änderung der konkreten Grundstücksnutzung besteht zudem unabhängig von der Aufstellung eines Bebauungsplanes und ist im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens zu beachten, so dass eine Vermeidung potentieller Gefahren durch nachgelagerte Verfahren sichergestellt ist.

9 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das Wasserversorgungsnetz des Wasserverbandes Süderdithmarschen. Die Versorgung mit Trinkwasser kann aus dem in den bestehenden Straßen vorhandene und in den Blockinnenbereich zu erweiternde Trinkwassernetz erfolgen.

Schmutz- und Oberflächenentwässerung

In den das Plangebiet umgebenden Straßen sind als Trennsystem öffentliche Schmutz- und Regenwasserkanäle vorhanden, an die die Grundstücke im Plangebiet angeschlossen sind. Auch die Entwässerung der inneren Bereiche erfolgt derzeit über die Privatgrundstücke, öffentliche Leitungen im Innenbereich sind nicht vorhanden. Die öffentlichen Abwasseranlagen werden durch den Wasserverband Süderdithmarschen betrieben.

Im Zuge der Neuordnung im Plangebiet soll das öffentliche Leitungsnetz in den Blockinnenbereich erweitert werden, um auch für die dortigen Grundstücke die Voraussetzungen für einen den technischen Regelwerken entsprechenden Schmutz- und Regenwasseranschluss zu schaffen. Hierzu wurde in Vorbereitung für die Erschließungsplanung ein Wasserwirtschaftliches Konzept erstellt. (vgl. Anlage 5)

Demnach wird eine Verlegung neuer Leitungen in Teilen der neu geplanten Straßen vorgesehen, über die das anfallende Wasser zur Straße Am Bahnhof geführt und dort in die bestehenden Leitungen eingeleitet wird. Der dortige Schmutzwasserkanal verfügt über ausreichend Reserven zur Aufnahme der im Plangebiet anfallenden Mehrmengen. Die Zuleitung kann im Freigefälle erfolgen.

Der in der Straße Am Bahnhof vorhandene Regenwasserkanal erreicht dagegen bereits im Bestand bei größeren Regenmengen die Grenze seiner hydraulischen Leistungsfähigkeit. Die Umstrukturierungen im Plangebiet sollen daher zu einer Entlastung beitragen, auch wenn sich der Versiegelungsgrad durch den Bebauungsplan gegenüber dem Bestand nicht erhöht, sondern perspektivisch verringert. Daher soll unterhalb der neuen öffentlichen Verkehrsfläche ein Rückhaltevolumen für Regenwasser mit gedrosseltem Anschluss an das bestehende Kanalnetz hergestellt werden. Eine weitere Konkretisierung der Entwässerungsplanung erfolgt im Zuge der Erschließungsplanung.

Daneben stellt die Versickerung des auf den Dächern und sonstigen befestigten Flächen anfallende Niederschlagswassers auf den Privatgrundstücken eine sinnvolle Maßnahme dar, um mehr Wasser im Gebiet zu halten und die Unterschiede zu einem natürlichen Wasserhaushalt zu verringern sowie das öffentliche Regenentwässerungssystem zu entlasten. Eine Versickerung ist daher zu empfehlen. Gemäß dem für einen Teilbereich im Süden des Geltungsbereichs vorliegenden Baugrundgutachten ist dies hier in Form von technischen Anlagen mit oberflächennaher Versickerung grundsätzlich möglich. Insbesondere bei Neubauten sollte daher eine Versickerung im Rahmen der Entwässerungsplanung geprüft und bei entsprechenden Bodenverhältnissen berücksichtigt werden. Auch eine Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser, z.B. für die Gartenbewässerung oder als Brauchwasser für Toilettenspülungen etc. sowie die Integration von Verdunstungselementen kann dabei berücksichtigt werden. Zu beachten ist, dass das Versickern von Niederschlagswasser nur außerhalb von Altlasten, altlastverdächtigen Flächen, Flächen mit schädlicher Bodenveränderung und Verdachtsflächen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) erfolgen darf.

Wasserhaushaltsbilanzierung gemäß A-RW 1

Der natürliche Wasserhaushalt wird durch die Bebauung in besiedelten Bereichen verändert. Mit dem Ziel, die Auswirkung auf den ökologischen Zustand in den Fließgewässern durch urbane Regenwassereinleitungen und Veränderungen der Grundwasserstände gering zu halten, ist das Thema „Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein“ gemäß Vorgabe des Landes Schleswig-Holstein in der Bauleitplanung zu behandeln. Damit soll sichergestellt werden, dass das Thema Wasserwirtschaft in der Planung von neuen Erschließungsgebieten oder der baulichen Umfunktionierung von Gebieten rechtzeitig berücksichtigt wird.

Zu dem Bebauungsplan Nr. 70 wurde entsprechend eine Wasserhaushaltsbilanzierung gemäß den A-RW 1 durchgeführt und bewertet (vgl. Anhang Nr. 4). Hierfür wurde der potenziell naturnahe Zustand im Plangebiet dem Zustand bei einer Entwicklung entsprechend des Bebauungsplanes und der bereits bekannten Erschließungsplanung gegenübergestellt. Die Berechnungsergebnisse ergeben für die drei zu betrachtenden Kategorien Ableitung, Versickerung und Verdunstung eine Abweichung von >15 vom potenziell natürlichen Wasserhaushalt, der damit als extrem geschädigt gilt. Dabei ist zu beachten, dass das Gebiet bereits bebaut ist und sich somit bereits für den Bestand hohe Abweichungen ergeben. In Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde kann daher von im vorliegenden Fall von den Vorgaben des A-RW 1 abgewichen werden.

Bei deutlichen Abweichungen vom natürlichen Wasserhaushalt sehen die „Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein“ weitere lokale Überprüfungen vor, die sich auf das betroffene Gewässersystem und das Grundwasser beziehen. Hierzu wird festgestellt, dass der bordvolle Abfluss und die Vermeidung von Erosionen eingehalten werden, da keine Einleitung in ein Gewässer, sondern ein Anschluss an das bestehende Regenwassernetz erfolgt. Die Einleitung wird zudem gedrosselt erfolgen. Eine Grundwasser-Aufhöhung ist nicht zu erwarten, da Versickerungsmöglichkeiten nur in begrenztem Umfang gegeben sind und bei Herstellung von Versickerungsanlagen die Regelungen des DWA-Arbeitsblattes DWA-A138-1 zu beachten sind.

Von einer über die Nachweise hinausgehenden regionalen Überprüfung wird aufgrund der innerstädtischen Lage mit bestehender Bebauung in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde des Kreises Dithmarschen abgesehen.

In der Abwägung bezüglich des Wasserhaushaltes ist zu beachten, dass es sich um die Überplanung eines bestehenden Quartiers handelt, bei dem für einen Großteil der vorhandenen Bebauung von einem längerfristigen Fortbestand auszugehen ist. Der derzeitige Umgang mit Niederschlagswasser kann somit nicht bzw. nur sehr beschränkt verändert werden. Mit den festgesetzten Grundflächenzahlen von 0,35 in den allgemeinen Wohngebieten und 0,5 in den urbanen Gebieten ist im Geltungsbereich insgesamt jedoch eine maximale Versiegelung zulässig, die rund 15% geringer als die für den Bestand ermittelte versiegelte Flächen ist, sodass es durch die Vorgaben des Bebauungsplans im Zuge von Umstrukturierungen im Plangebiet langfristig zu einer Verbesserung des Wasserhaushaltes kommen wird. Auch die Festsetzung zum wasser- und luftdurchlässigen Aufbau der in den Baugebieten neu hergestellten Stellplätze, Zuwegungen- und fahrten sowie Platzflächen (vgl. textliche Festsetzung Nr. 4.2) trägt zu einer Reduzierung des Wasserabflusses aus dem Gebiet bei.

Weitere Maßnahmen zur Verbesserung des Wasserhaushaltes sind aufgrund der Lage und bestehenden Bebauung des Planungsraumes, bestehenden Altlasten- / Altlastenverdachtsflächen, aber auch aufgrund der Gestaltungssatzung der Stadt Meldorf, die auch für den

Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 70 gilt, nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich. Zu nennen sind hier insbesondere Vorgaben der Gestaltungssatzung zu Dachformen und Eindeckungsmaterialien, die der Herstellung von Grün- und Retentionsdächern entgegenstehen. Begrenzte Verbesserungen der anteiligen Versickerung entstehen, sofern im Zuge zukünftiger Bauvorhaben Versickerungsanlagen hergestellt werden.

Strom- und Gasversorgung

Die Versorgung mit Strom und Gas erfolgt über einen konzessionierten Anbieter. Im Geltungsbereich sind gemäß Planauskunft aus dem Jahr 2021 derzeit Versorgungsanlagen für Strom und Gas der Schleswig-Holstein Netz AG entlang der das Plangebiet umgebenden Straßen sowie in das Gebiet hinführende Sticleitungen vorhanden oder teilweise geplant.

Die Schleswig-Holstein Netz AG hat darauf hingewiesen, dass bei Umsetzung der Planung für die Stromversorgung ein Stationsplatz in zentraler Lage im Plangebiet benötigt wird. Gemäß einer Vorabstimmung mit der Schleswig-Holstein Netz AG stellt eine Anordnung innerhalb der zentral im Blockinnenbereich vorgesehenen Gemeinschaftsstellplatzanlage GSt1 eine geeignete Lage für einen Stationsplatz dar. Eine Integration innerhalb einer privaten Stellplatzanlage ist möglich. Der konkrete Standort des Stationsplatzes soll dann durch einen Grundbucheintrag zu Gunsten der Schleswig-Holstein Netz GmbH rechtlich gesichert werden. Eine Konkretisierung und Abstimmung bezüglich des Stationsplatzes und des sonstigen Leitungsausbaus erfolgt im Rahmen der inneren Erschließung und einzelner Vorhabenplanungen.

Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt über einen konzessionierten Anbieter.

Telekommunikation

Die Telekommunikationsversorgung erfolgt über einen konzessionierten Anbieter.

Belange des Brandschutzes

Gemäß § 2 des Gesetzes über den Brandschutz und die Hilfeleistungen der Feuerwehren (Brandschutzgesetz – BrSchG) hat die zuständige Kommune für eine ausreichende Löschwasserversorgung im Planungsbereich zu sorgen. Für die Festlegung der erforderlichen Löschwassermenge kann das Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. in der jeweiligen Fassung herangezogen werden.

Der Grundsatz der Löschwasserversorgung kann aus dem vorhandenen Trinkwasserversorgungsnetz des Wasserverbandes mit 48 m³/h bzw. 96 m³/h bereitgestellt werden. In den das Plangebiet umschließenden öffentlichen Straßen und auf dem ehemaligen Post- und Feuerwehrgrundstück sind gemäß Auskunft des Wasserverbandes Süderdithmarschen (Mai 2025) mehrere Hydranten vorhanden. Allen Hydranten kann eine Löschwassermenge von mehr als 96 m³ entnommen werden (Entnahmemöglichkeit für einen Hydranten zurzeit). Mögliche zusätzlich erforderliche Löschwassermengen sind im Rahmen des Objektschutzes durch den jeweiligen Grundstückseigentümer sicherzustellen und entsprechend im Bauantrag zu prüfen und nachzuweisen.

Zur Bemessung der notwendigen Zugänge und Zufahrten für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge sowie für die Aufstell- und Anleiterflächen ist die Musterrichtlinie für Flächen für die Feuerwehr heranzuziehen.

Der Kreis Dithmarschen (Branddienststelle) hat ergänzend darauf hingewiesen, dass die Löschwasserentnahmestelle für den Erstangriff der Feuerwehr (mind. 48 m³/h) von keinem

Grundstück weiter als 75 m Luftlinie (maximal 80-120 m verlegte Druckschlauchleitung über eine gesicherte Wegführung) entfernt liegen darf sowie die Löschwasserentnahmestellen über Flächen der Feuerwehr gemäß DIN 14090 erschlossen und dauerhaft freigehalten und anfahrbar sein müssen. Die Flächen für die Feuerwehr dürfen sich nicht mit Abstellanlagen und Stellplätzen überschneiden, sind zu kennzeichnen, dauerhaft freizuhalten und im Nahbereich zu den Löschwasserentnahmestellen herzustellen. Die Lage und Anordnung ggf. ergänzender Löschwasserentnahmestellen sind rechtzeitig (mindestens 4 Wochen vor Beginn der Bauarbeiten) mit der Brandschutzdienststelle des Kreises Dithmarschen abzustimmen. Bei Verwendung von Sperrvorrichtungen (Schraken, Sperrpfosten, Toren, Ketten) im Verlauf der Flächen für die Feuerwehr ist die Schließung für Feuerwehrverschlüsse gemäß DIN 3223 zu verwenden. Eine vorherige Abstimmung mit der Brandschutzdienststelle ist erforderlich.

Gemäß der Vorplanung zur inneren Erschließung können die Maximalabstände zu den Löschwasserentnahmestellen mit den vorhandenen Hydranten eingehalten werden. Einer der Hydranten befindet sich auf dem ehemaligen Feuerwehrgrundstück. Um die Löschwasseranbindung im Blockinnenbereich zu verbessern und eine vollständige Abdeckung über Hydranten in den öffentlichen Verkehrsflächen zu erreichen, soll in den neu geplanten öffentlichen Verkehrsfläche ein zusätzlicher Hydrant angeordnet werden. Eine Konkretisierung erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.

10 Denkmalschutz und Kampfmittel

Archäologischer Denkmalschutz

Zurzeit liegen keine Kenntnisse über Bodendenkmale im Einflussbereich des Geltungsbereiches vor.

Das Plangebiet befindet sich jedoch in einem archäologischen Interessengebiet. Es handelt sich daher gemäß § 12 Abs. 2 Nr. 6 DSchG um Stellen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Erdarbeiten in diesem Bereich bedürfen demnach der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes.

Denkmale sind gemäß § 8 Abs. 1 DSchG unabhängig davon, ob sie in der Denkmalliste erfasst sind, gesetzlich geschützt. Das Archäologische Landesamt ist frühzeitig an der Planung von Maßnahmen mit Erdeingriffen zu beteiligen, um prüfen zu können, ob zureichende Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass im Verlauf der weiteren Planung in ein Denkmal eingegriffen werden wird und ob ggf. gemäß § 14 DSchG archäologische Untersuchungen erforderlich sind.

Der Verursacher des Eingriffs in ein Denkmal hat gemäß § 14 DSchG die Kosten, die für die Untersuchung, Erhaltung und fachgerechte Instandsetzung, Bergung, Dokumentation des Denkmals sowie die Veröffentlichung der Untersuchungsergebnisse anfallen, im Rahmen des Zumutbaren zu tragen.

Zudem wird darauf hingewiesen, dass bei Funden von Kulturdenkmälern die Melde- und Sicherungspflichten des § 15 DSchG gelten.⁹ Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur

⁹ § 15, Abs. 1 DSchG Schleswig-Holstein (i.d.F. vom 30.12.2014, zuletzt geändert 01.09.2020):

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

Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Baudenkmale

Das im urbanen Gebiet Teilbereich MU 3 liegende ehemalige Postgebäude auf dem Grundstück Am Bahnhof Nr. 2 ist als bauliches Denkmal in die Denkmalschutzliste des Kreises Dithmarschen (Stand 07.04.2025) unter der Objektnummer 31896 mit folgenden Informationen eingetragen:

„Beschreibung: Postgebäude; 1894; zweigeschossiger Massivbau mit Satteldach, Eckstanderker und traufständigem Querbau, rahmende Klinkergliederung mit Putzflächen, Giebel als Risalit ausgebildet mit großem segmentbogigem Fenster und allegorischem Stuckgiebelfeld

Begründung: geschichtlich, städtebaulich

Schutzumfang: gesamtes Äußeres,

Denkmaltyp: Bauliche Anlage“

Im Bebauungsplan ist das ehemalige Postgebäude entsprechend nachrichtlich als Kulturdenkmal gekennzeichnet. Die für den Bereich getroffenen städtebaulichen Festsetzungen zum Maß der Nutzung und der überbaubaren Flächen berücksichtigen den Erhalt des Gebäudes.

Das südöstlich des Geltungsbereichs liegende Bahnhofsgebäude auf dem Grundstück Am Bahnhof Nr. 5 ist gemäß Stellungnahmen untere Denkmalschutzbehörde Kreis Dithmarschen vom 14.07.2021 und 24.11.2025 ebenfalls zur Aufnahme in die Denkmalliste vorgesehen, wird dort aber derzeit noch nicht aufgelistet. Im Bebauungsplan ist der Bahnhof informativ entsprechend als zur Aufnahme in die Denkmalliste gekennzeichnet.

Auf die Genehmigungspflichten von Maßnahmen gemäß § 12 DSchG SH wird hingewiesen. Dies kann auch Vorhaben in der Nachbarschaft von Kulturdenkmälern betreffen. Gemäß § 12 Abs. 1 Nr. 3 DSchG SH sind Maßnahmen in der Umgebung von denkmalgeschützten Bauten, die geeignet sind den Eindruck des Denkmals wesentlich zu beeinträchtigen, zum Beispiel durch Kubatur, Farbgebung, zu geringen Abstand oder andere Kriterien genehmigungspflichtig und bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen (Umgebungsschutz). Für die Planung eines Neubaus im festgesetzten Baufeld südwestlich des ehemaligen Postgebäudes hat die untere Denkmalsschutzbehörde auf die Beachtung einer optisch zurückhaltenden Gestaltung und Vermeidung einer erdrückenden Wirkung auf das denkmalgeschützte Postgebäude hingewiesen.

Die Lindenallee in der Hindenburgstraße war gemäß der Stellungnahme untere Denkmalschutzbehörde Kreis Dithmarschen zeitweise ebenfalls als Denkmal zur Kontrolle eingetragen. Ein Denkmalwert wurde gemäß Auskunft untere Denkmalschutzbehörde (April 2025) jedoch nicht festgestellt. Davon unabhängig setzt der Bebauungsplan die Bäume, sofern sie mit ihrem Stamm innerhalb des Geltungsbereiches stehen, als zu erhalten fest.

Kampfmittel

Kampfmittel sind im Geltungsbereich derzeit nicht bekannt. Gemäß der Anlage der Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung) vom Mai 07.05.2012 (KampfV SH 2012), in der vom 17.11.2023 bis

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.

30.04.2025 gültigen Fassung wird die Stadt Meldorf jedoch als Gemeinde mit bekannten Bombenabwürfen aufgeführt.

Es wird darauf hingewiesen, dass vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen wie z. B. Baugruben/Kanalisation/Gas/Wasser/Strom und Straßenbau die Fläche/Trasse gemäß Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel untersuchen zu lassen ist. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt Dezernat 33, Sachgebiet 33, Mühlenweg 166, 24116 Kiel durchgeführt. Auf eine frühzeitige Kontaktaufnahme und Antragstellung wird hingewiesen, damit ggf. erforderliche Sondier- und Räummaßnahmen in die Baumaßnahmen einbezogen werden können.

11 Bodenordnung

Für die Realisierung der städtebaulichen Planung mit neuen öffentlichen Verkehrsflächen und einer veränderten Bebauung im Blockinnenbereich wird eine neue Grundstückaufteilung erforderlich. Die für die Neuordnung geeigneten bodenordnenden Maßnahmen werden im Rahmen der Planumsetzung ausgewählt.

12 Flächenangaben

	Fläche in ha
Allgemeines Wohngebiet	1,29
Urbanes Gebiet	0,62
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	0,31
Geltungsbereich gesamt	2,22

13 Kosten

Der Stadt Meldorf entstehen durch den Bebauungsplan Kosten für die Herstellung der neuen Erschließungsstraßen und den Erwerb von Straßenverkehrsflächen im Einmündungsbereich Am Bahnhof/Hindenburgstraße.

Die Stadtvertretung hat die Begründung am _____. beschlossen.

Meldorf, den ____.

(Siegel)

.....

(Bürgermeisterin)