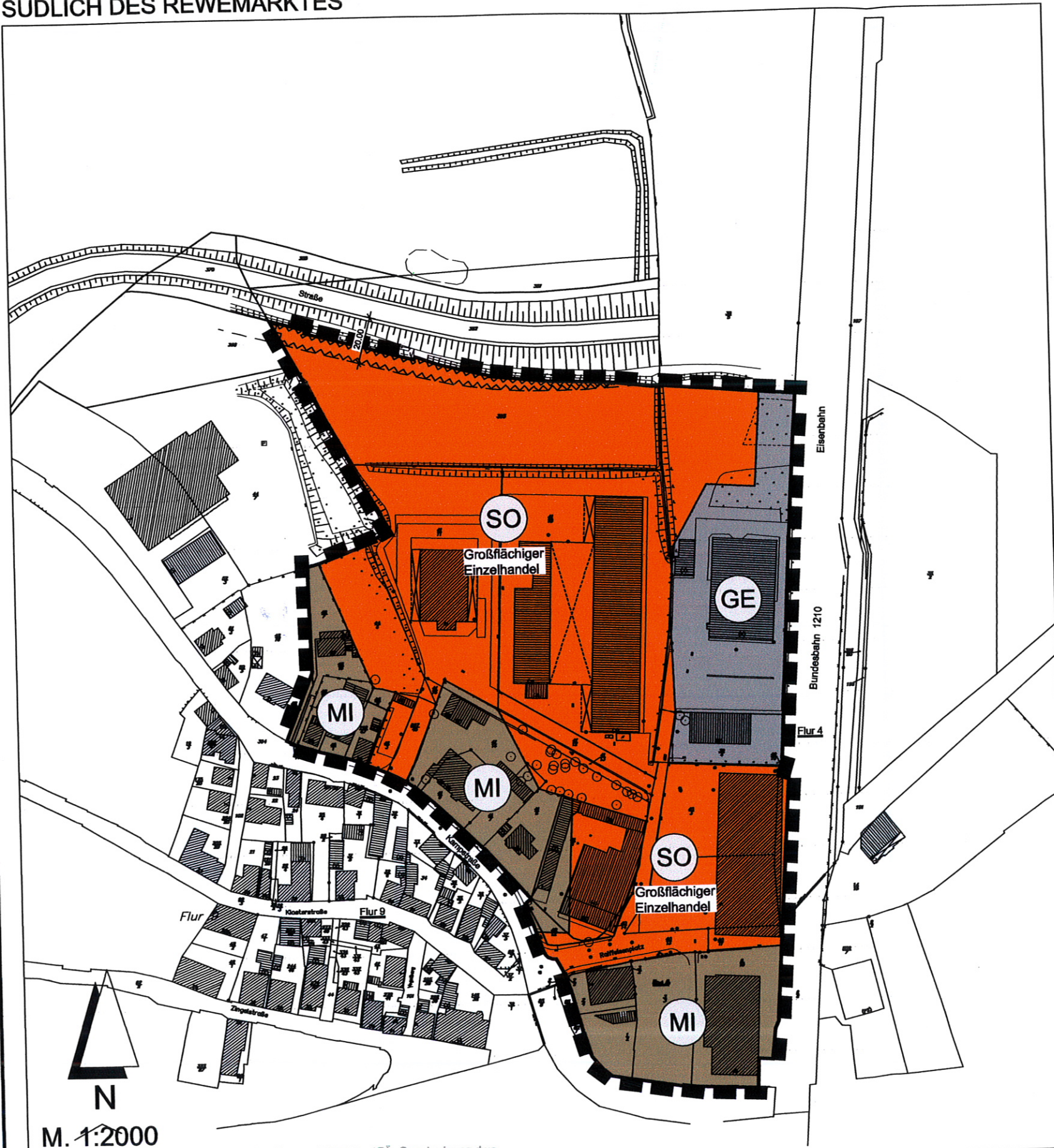


1. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER STADT MELDORF

FÜR DEN BEREICH "WESTLICH BAHNTRASSE, NÖRDLICH DER KAMPSTRASSE UND SÜDLICH DES REWEMARKTES"



M. 1:2000




S:\@projekte\Meldorf\02025914_BP_57\G-Endfassung\100512 - 1FÄ_Genehmigung.dwg

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585) sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 446).

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB

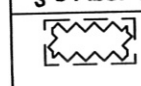
-  **Mischgebiete**
§ 6 BauNVO
-  **Gewerbegebiete**
§ 8 BauNVO
-  **Sonstige Sondergebiete**
hier: Großflächiger Einzelhandel
§ 11 BauNVO

Sonstige Planzeichen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches für die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes

Nacrichtliche Übernahmen

§ 5 Abs. 4 BauGB

-  Anbaufreie Strecke außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen (20 m)
§ 5 Abs. 4 BauGB i.V.m. 1 FStrG bzw. § 29 Abs. 1 u. 2 StrWG

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses vom 20.11.2007. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 05.12.2007 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Meldorf.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit entfällt nach § 3 Abs. 1 Satz 2 Ziff 2 BauGB, stattdessen fand am 14.09.2005 vor Einleitung des Verfahrens eine Bürgerinformationsveranstaltung statt.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB am 09.07.2008 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Der Bauausschuss hat am 17.09.2008 den Entwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Begründung haben in der Zeit vom 06.11.2008 bis 08.12.2008 während der Dienststunden (Montag – Mittwoch sowie Freitag, vormittags 08.00 Uhr – 12.00 Uhr sowie Donnerstag von 07.00 – 12.00 Uhr und 13.00 – 17.00 Uhr und nach Vereinbarung) nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 29.10.2009 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt ortsüblich bekannt gemacht.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 24.10.2008 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
7. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 15.09.2009/21.09.2009 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
8. Die Gemeindevertretung hat die abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 24.11.2009 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Meldorf

2414), zuletzt geändert durch
 sverordnung (BauNVO)
 vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 446).

die
 nrtsgrenzen (20 m)
 rWG

chusses vom 20.11.2007. Die
 te am 05.12.2007 im Amtlichen

Abs. 1 Satz 2 Ziff 2 BauGB,
 des Verfahrens eine

von der Planung berührt sein
 09.07.2008 unterrichtet und zur

ng des Flächennutzungsplanes

e Begründung haben in der Zeit
 ntag – Mittwoch sowie Freitag,
 – 12.00 Uhr und 13.00 – 17.00
 ch ausgelegen. Die öffentliche
 hrend der Auslegungsfrist von
 den können, am 29.10.2009 im

von der Planung berührt sein
 Abgabe einer Stellungnahme

von der Planung berührt sein
 21.09.2009 zur Abgabe einer

en der Öffentlichkeit und der
 1.2009 geprüft. Das Ergebnis

9. Der Entwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 5) geändert. Der Entwurf und die Begründung haben in der Zeit vom 06.10.2009 bis 06.11.2009 während der Dienststunden (Montag – Mittwoch sowie Freitag, vormittags 08.00 Uhr – 12.00 Uhr sowie Donnerstag von 07.00 – 12.00 Uhr und 13.00 – 17.00 Uhr und nach Vereinbarung) erneut öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 24.09.2009 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt bei Bekanntmachung durch Aushang; in der Zeit vom 24.09.2009 bis 07.10.2009 durch Aushang - ortsüblich bekannt gemacht. (zusätzlich bei Bereitstellung im Internet: Auf die Bereitstellung im Internet wurde am in (Zeitung)/durch Aushang hingewiesen.)
10. Die Stadtvertretung hat die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes am 24.11.2009 beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
11. Das Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein hat die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Bescheid vom 23.03.2010 Az.: IV. 645 - 512.111 - 51.74 C. 7. 1) mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - genehmigt.
12. Die Gemeindevertretung hat die Nebenbestimmungen durch Beschluss vom erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein hat die Erfüllung der Nebenbestimmungen mit Bescheid vom bestätigt.
13. Die Erteilung der Genehmigung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, wurden am 09.09.2010 (vom 09.09.2010 bis 17.09.2010) ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde auf die Möglichkeit einer Geltendmachung von Verfahrens- und Formverstößen und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) hingewiesen. Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mithin am 18.09.2010 wirksam.

Meldorf, 19.10.2010
 (Ort, Datum, Siegelabdruck)



ÜBERSICHTSKARTE



1. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER STADT MELDORF

FÜR DEN BEREICH "WESTLICH BAHNTRASSE, NÖRDLICH DER KAMPSTRASSE UND SÜDLICH DES REWEMARKTES"

BEARBEITUNGSPHASE: GENEHMIGUNG	PROJEKT-NR.: 02025914	PROJEKTBEARBEITER: ESCOSURA
MASSTAB: 1:2000	GEZEICHNET: CLAUSEN	DATUM: 24.11.2009

AC PLANERGRUPPE
 JULIUS EHLERS | MARTIN STEPANY

STADT MELDORF

1. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS „Gewerbe Kampstraße - Süd“



Begründung

24. November 2009

AC PLANERGRUPPE

STADTPLANER | ARCHITEKTEN
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Burg 7A | 25524 Itzehoe
Fon 04821.682.80 | Fax 04821.682.81
post@ac-planergruppe.de
www.ac-planergruppe.de

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Stefan Escosura

Inhalt

1	Planungserfordernis und räumlicher Geltungsbereich	3
2	Übergeordnete Planungsgrundlagen	4
2.1	Landesentwicklungsplan (Entwurf)	4
2.2	Regionalplan, Landschaftsrahmenplan	4
2.3	Flächennutzungsplan	4
2.4	Landschaftsplan	5
2.5	Archäologie	5
3	Planerische Konzeption / Rahmenplanfortschreibung östliche Innenstadt	5
4	Einzelhandelsgutachten	11
4.1	Einzelhandelsentwicklungskonzept	11
4.2	Ziele- und Maßnahmenempfehlung	15
4.3	Ergebnis und abschließende Empfehlungen	20
5	Ansiedlungsvorhaben an der Kampstraße in Meldorf – Ergänzende gutachterliche Stellungnahme	21
5.1	Zusammenfassung	21
6	Planungsinhalte	23
6.1	Flächennutzung	23
6.2	Verkehrliche Erschließung	24
6.3	Lärmuntersuchung	24
6.4	Ver- und Entsorgung	26
7	Wesentliche Inhalte des Durchführungsvertrages	27
8	Umweltbericht	28
8.1	Das Vorhaben im Überblick	29
8.2	Beschreibung der Umwelt in ihrem derzeitigen Zustand	32
8.3	Bestandsbewertung	44
8.4	Eingriffsbewertung und Ausgleichsanforderungen	46
8.5	Zusammenfassung	50
9	Anhang: Einzelhandelsgutachten	51

1 Planungserfordernis und räumlicher Geltungsbereich

Entwickelt aus den gesamtstädtischen Entwicklungsüberlegungen wurde im Juni 2007 der „Sprung über die Bahn“ vollendet. Diese übergeordnete verkehrsplanerische Maßnahme (Verlagerung der B 431) bringt eine grundlegende Veränderung der Verkehrsströme mit sich. Daraus folgt zum Einen die gewünschte Entlastung der Innenstadt (insbesondere der Österstraße, des Zingels und der Kampstraße) zum Anderen sind damit aber auch weit reichende Umstrukturierungen, insbesondere der anliegenden Gewerbe- und Handelsbetriebe, verbunden.

Zur Vollendung der verkehrsplanerischen Maßnahme „Sprung über die Bahn“, die eine Reihe von städtebaulichen Umstrukturierungen erst ermöglicht, wurde eine städtebauliche Gesamtkonzeption erarbeitet, die in Form der „Rahmenplanfortschreibung östliche Innenstadt“ (2005/06) erarbeitet wurde. Ziel ist es diese Umstrukturierungsprozesse zu steuern und zu einer gelungenen gesamtstädtischen Entwicklung zu führen.

Zur Stärkung der Wirtschaftsstruktur im Bereich der östlichen Innenstadt sind dabei insbesondere die aus der wesentlich erschwerten Erreichbarkeit der anliegenden Betriebe entstandene Funktionsschwäche und die damit verbundene einsetzende Veränderung der Betriebsstrukturen aufzufangen und die bereits positiv erkennbaren auf Privatinitiative basierenden Umwandlungsprozesse (insbesondere des Aldra-Geländes, des Bahnhofes und der Einzelhandelsansiedlungsvorhaben nördlich der Kampstraße) zu unterstützen und zu befördern. Daneben gilt es innerstädtische Versorgungseinrichtungen, die einem vergleichbaren Prozess ausgesetzt sind, zu erhalten und zu stärken. Dies gilt nicht nur in Bezug auf die Versorgung des gesamten Raums Meldorfs, sondern auch in Hinblick auf die wachsende Bedeutung des Tourismus für den Bereich Meldorf-Umland.

Der vorliegende 1. Änderung des Flächennutzungsplans Bebauungsplan bereitet auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung und im Einklang mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 57.1 einen weiteren Schritt zur baulichen Umsetzung des städtebaulichen Gesamtkonzeptes vor.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Flächennutzungsplans „Gewerbe Kampstraße - Süd“ umfasst das Gebiet des gleichzeitig in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 57.1. Das Plangebiet befindet sich westlich der Bahntrasse, östlich der Kampstraße und südlich des Rewe-Marktes und des Sprung über die Bahn.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst rund 4,7 ha.

2 Übergeordnete Planungsgrundlagen

2.1 Landesentwicklungsplan (Entwurf)

Meldorf ist im Landesentwicklungsplan als Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums dargestellt. Meldorf liegt außerhalb des 10 Km-Umkreises des Mittelzentrums Heide. Dargestellt sind außerdem die Bahnlinie Hamburg-Westerland, die B 5 und B 431. Zudem befindet sich nördlich und westlich eine Biotopverbundachse – Landesebene.

2.2 Regionalplan, Landschaftsrahmenplan

Meldorf ist im Regionalplan als Unterzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums dargestellt. Darüber hinaus ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans Teil des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes eines zentralen Ortes. Dargestellt sind außerdem die Bahnstrecke und die überörtlichen Verkehrsverbindungen (B 431, B 5, L 147 und L 183).

Im Landschaftsrahmenplan werden keine das unmittelbare Plangebiet betreffenden Aussagen getroffen.

2.3 Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich ist im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Meldorf derzeit als gewerbliche Baufläche und entlang der Kampstraße als gemischte Baufläche dargestellt.

Nördlich angrenzend befindet sich der als überörtliche Straßenverbindung dargestellte Sprung über die Bahn und der als öffentliche Grünfläche dargestellte Friedhof, südlich und westlich schließt sich der als gemischte Baufläche dargestellte Innenstadtbereich Meldorfs an und östlich die Bahnstrecke Westerland – Hamburg sowie daran anschließend gewerbliche Bauflächen.

Entsprechend der Zielsetzungen des Rahmenplans wird eine Änderung eines Teils der rückwärtigen Flächen der Kampstraße in Sondergebiet „Einzelhandel“ vorgenommen. Die strassenbegleitende Bebauung verbleibt als gemischte Baufläche, da hier keine grundlegenden Nutzungs- und Strukturänderungen vorgesehen sind.



Planausschnitt des derzeitigen FNP

2.4 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan stellt die Fläche des Plangebietes als geeignete Fläche für Bebauung dar.

2.5 Archäologie

Bei archäologischen Untersuchungen in den Jahren 1993 und 1996 sind auf dem Grundstück Ziegelstraße 47 ein Teilstück eines spätmittelalterlichen mehrphasigen Stadtgrabens freigelegt worden. Dieser Bereich ist in die archäologische Landesaufnahme mit der Nr. LA 9 eingetragen. Der Wehrgraben setzt sich in Richtung Norden durch das Plangebiet fort. Der genaue Verlauf ist noch unbekannt. Tiefgreifende Bodeneingriffe müssen daher in dem Planungsgebiet archäologisch begleitet werden. Das Archäologische Landesamt ist entsprechend mit den genaueren Bauplanungen, wenn sie mit Eingriffen in den Boden verbunden sind, zu beteiligen.

3 Planerische Konzeption / Rahmenplanfortschreibung östliche Innenstadt

Ausgelöst durch die Umsetzung des „Sprung über die Bahn“ sowie einer Reihe konkreter privaten Initiativen und Verlagerungswünschen kam es zu einer weiteren Fortschreibung des Rahmenplans für die östliche Innenstadt.

Insbesondere durch die veränderten Verkehrsströme, die einen wesentlichen Standortfaktor für die ansässigen Betriebe darstellen, kam es und kommt es fortlaufend zu einer Reihe von Umstrukturierungen bzw. Bedarfen an stützenden Maßnahmen:

- Verlagerung des Raiffeisenbetriebes nördlich der Kampstraße
- Verlagerungswünsche bestehender Einzelhandelseinrichtungen an der Kampstraße bzw. nördlich des Zingels
- Leerstände im Verlauf der Kampstraße, des Zingels und der Straße am Bahnhof

Ein weiterer wesentlicher Gegenstand der Erarbeitung der Rahmenplanfortschreibung ist die Integration privater Maßnahmen wie:

- der bereits vollzogenen und sehr gelungenen Umnutzung des Bahnhofsgebäudes zu einem Fortbildungszentrum der WAK,
- den Ansiedlungswünschen für Einzelhandelseinrichtungen nördlich der Kampstraße von Seiten privater Investoren mit arrondierenden Nutzungen,
- den Umstrukturierungskonzepten der „Aldra-Flächen“ (Aufwertung durch zugeordnete Verkaufsflächen und Umnutzung eines Teils der Hallen für Freizeitnutzungen) sowie die zukünftige Ausrichtung von Teilen der bestehenden Hallen auf die Bahnstrecke.
- Der PACT-Initiative zur Neugestaltung des Innenstadtbereiches insbesondere der Fußgängerzone.
- der notwendigen Qualifizierung des innerstädtischen Wohnraums.

In dieser Rahmenplanfortschreibung wurden die in den vorhergegangenen Planungen ermittelten Missstände überprüft bzw. durch die Verkehrsverlagerung neu entstandene Missstände ermittelt:

- Leerstände
 - Wohngebäude an der Straße „Am Bahnhof
 - Erdgeschossnutzungen einzelner Gebäude am Zingel
 - Gewerbehallen des Aldra-Geländes entlang der Bahnlinie und teilweise in den rückwärtigen Lagen
 - Wohngebäude im Verlauf der Kampstrasse
- Nachnutzungsbedarfe
 - Teile des Aldra-Geländes
 - Baublock südlich des Zingels aufgrund anstehender Nutzungsaufgaben
 - Bereich nördlich der Kampstrasse aufgrund der Verlagerung des Raiffeisen-Betriebes und der Anpassungsnotwendigkeit der ansässigen Einzelhandelsbetriebe in Folge der veränderten Verkehrsströme
- Funktionale und baulich- gestalterische Missstände

- Der Zingel ist aufgrund seiner aus der bisherigen Verkehrsbelastung resultierenden Gestaltung nicht in der Lage die nunmehr notwendige Funktion als Eingangs- und Verbindungselement des östlichen Innenstadtbereiches zu übernehmen
 - Angemessene Gestaltung der Kampstraße und einzelner anliegender Gebäude zur Zusammenführung der durch die bisherigen Verkehrsbelastung getrennten Bau- und Funktionsbereiche beiderseits der Kampstraße
 - Zusammenführung der bisher auf privatinitiative beruhenden Einzelmaßnahmen zu einem gesamtstädtischen Konzept (Umnutzung von Teilen des Aldra-Geländes, Umnutzung und Neugestaltung des Bahnhofes, Umstrukturierungs- bzw. Neuansiedlungswünsche von Einzelhandelsbetrieben nördlich der Kampstraße, Umgestaltung der Fußgängerzone)
- Verkehrliche Missstände
 - Aufgrund der verlagerten Verkehrsströme mangelnde Erreichbarkeit des Zingelbereiches
 - Gestalterische und funktionale Einbindung der Unterführung in den Gesamtbereich Zingel
 - Fehlende oder baulich unbefriedigende Fußwegeverbindungen als Verknüpfung zwischen Fußgängerzone / Zingelbereich und den zukünftigen Nutzungen nördlich der Kampstraße
 - Fehlende Entlastungsparkplätzen für den Bereich des Südermarktes im Zusammenhang mit der Neugestaltung des „neuen“ Stadteinganges am Kreisverkehr

Insgesamt ergibt sich daraus die Notwendigkeit eines schlüssigen Gesamtkonzeptes in Form der begonnenen Rahmenplanfortschreibung, dass die laufenden Prozesse steuert und unterstützt und somit die sinnvolle verkehrlenkende Maßnahme „Sprung über die Bahn“ zu einem gelungenen gesamtstädtischen Konzept abrundet.

Durch die oben genannten Themenfelder wird deutlich, dass es sich dabei nicht nur um klassische gestalterische Sanierungsaufgaben handelt, sondern auch um wirtschaftliche und insbesondere verkehrliche Maßnahmen.

Im wesentlichen geht es dabei um die Schaffung einer angemessenen Anbindung des Zingelbereiches, der eine neue Bedeutung als innerstädtischer Verknüpfungspunkt zwischen der historischen Innenstadt mit dem Hauptgeschäftsbereich und den großen Wohngebieten im Osten der Bahntrasse findet. Der Zingel bildet den östlichen Endpunkt der Fußgängerstraße und ist Teil des in keinem förmlichen Verfahren festgelegten Sanierungsgebietes der Innenstadt. Der Zingel stellt außerdem die Verbindung zwischen den neuen nördlich der Kampstraße gelegenen Nutzungen und den in Neustrukturierung befindlichen Tei-

len südlich des Zingels her. Um dieser Aufgabe als Verknüpfungspunkt gerecht werden zu können ist eine entsprechende Neugestaltung unerlässlich.

Die Funktionsfähigkeit des Zingels und der bereits ansässigen bzw. ansiedlungswilligen Betriebe hängt entscheidend von der angemessenen Erschließung dieses Bereiches ab. Für den Bereich der Kampstraße bedeutet dies einen adäquaten verkehrsberuhigten Umbau der durch den „Sprung über die Bahn“ wesentlich entlasteten Straße. Dies ermöglicht zum Einen die ausreichende Anbindung der Betriebe nördlich der Kampstraße und des Zingels, bietet darüber hinaus aber auch die Möglichkeit der Zusammenführung der durch die Verkehrsbelastung bislang getrennten aber zusammengehörigen Bebauungsstrukturen.

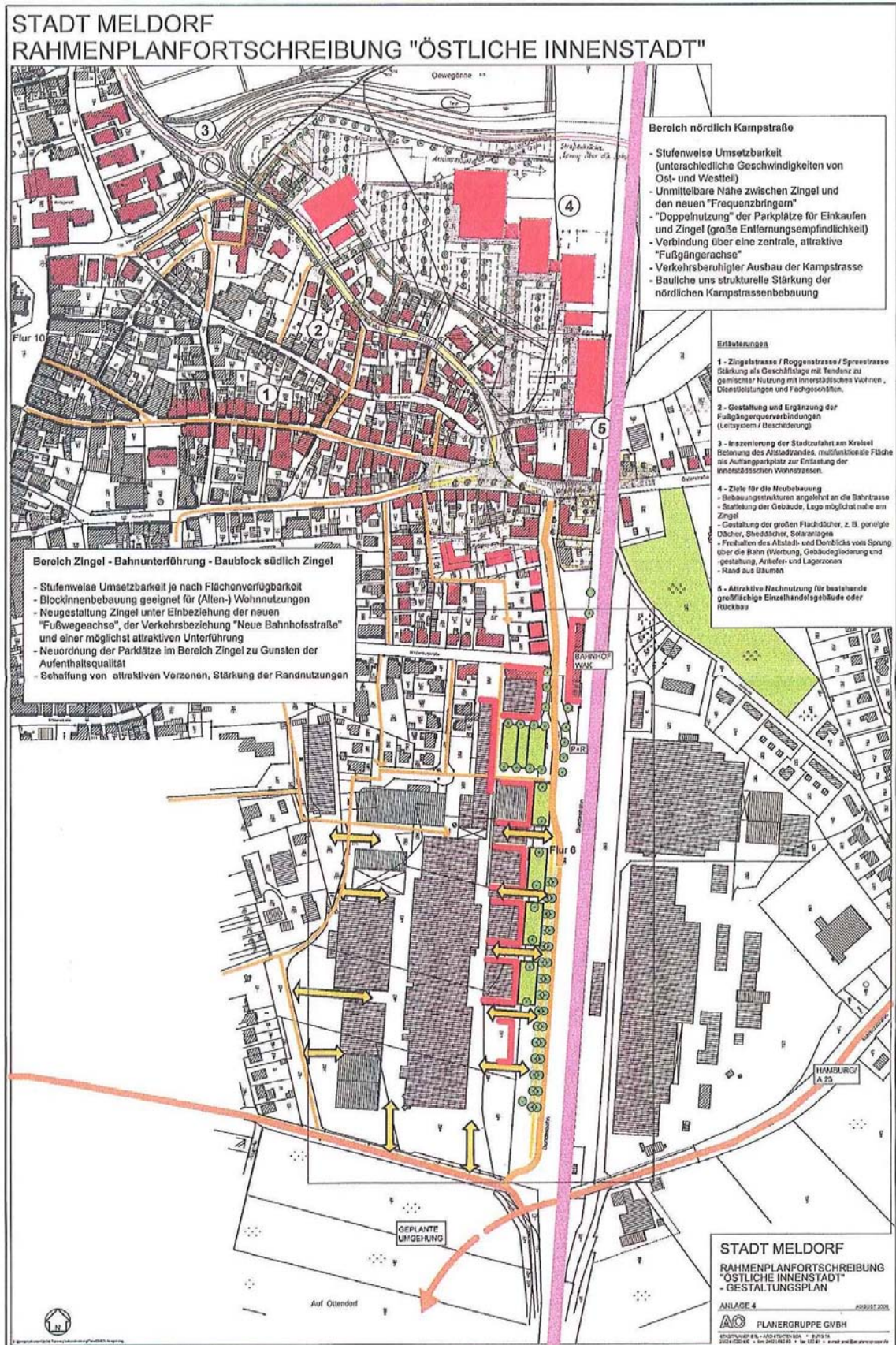
Durch die Veränderung der Verkehrsströme entsteht gleichzeitig auch die Notwendigkeit einer Anbindung dieses Bereiches von Süden durch einen angemessenen Ausbau der „Neuen Bahnhofsstraße“ als innerörtliche Verbindungsstraße (Bebauungsplan Nr. 43). Diese Straße würde entscheidend zur Stärkung des Zingelbereiches beitragen und gleichzeitig den begonnenen Wandlungsprozess des Aldra-Geländes mit einer Neuausrichtung eines Teiles der Flächen zur Bahnstrecke erst ermöglichen.

Im Einzelnen ergeben sich folgende Maßnahmen:

- Umgestaltung des Zingels zu einem städtischen Platzbereich mit mehr Aufenthaltsqualität. Auch nach Entfall des Durchgangsverkehrs verbleibt die historisch gewachsene Funktion des Zingels als östlicher Stadteingang, insbesondere für die angrenzenden Stadtteile, bestehen. Zur Stärkung der Randfunktionen (Läden, Apotheke, Wohnen, Dienstleistungen) und der anschließenden Fußgängerzone und der neuen Einzelhandelseinrichtungen soll der Zingel zukünftig zu einem innerstädtischen Platz mit wichtiger Verknüpfungsfunktion entwickelt und umgestaltet werden.
- Besondere Gestaltung der Unterführung, insbesondere der Rampen- und Treppenanlage am Zingel sowie der Übergänge zu angrenzenden Nutzungen und Gebäuden. Ziel ist eine möglichst optimale gestalterische und städtebauliche Einfügung der verkehrstechnischen Anlage zur Erreichung einer möglichst hohen Akzeptanz und Belebung dieses Bereiches. Aktualisierung der Planung an aktuelle Anforderungen und Möglichkeiten, z. B. Nutzung der Unterführung als Bahnsteigerschließung, Treppe zum Außenbahnsteig.
- Ein verkehrsberuhigter Rückbau der Kampstraße wird nach der Fertigstellung des „Sprung über die Bahn“ möglich. Dieser gewährleistet gleichzeitig die Erschließung der anliegenden Betriebe und des Zingels und

ermöglicht das Zusammenwachsen der zusammengehörigen Bebauungsstruktur.

- Bau der „neuen Bahnhofstrasse“ als innerörtliche Verbindungsstrasse unter Einbindung des Umgenutzten Bahnhofsgebäudes und einer ZOB-Neugestaltung (u. a. Leerstand und Hochhaus an der Bahn). Die Planung der „neuen Bahnhofstraße“ auf dem ehemaligen Lagergleis entlang der Bahntrasse HH / Westerland und Betriebsverlagerungen bei der MHG (B-Plan 43) eröffnen Möglichkeiten für eine kleinteiligere Gewerbeansiedlung mit Ausrichtung zur Bahn hin. Damit kann sich das Bild der Altstadt zur Bahn hin positiv wandeln und am Innenstadtrand direkt am aufwendig sanierten Bahnhof ein lebendiger Handels- und Arbeitsbereich entstehen.
- Gestaltung eines Auffangparkplatzes an der neuen wichtigen Innenstadtzufahrt (Kreisel vor der Domstraße) zur Entlastung des Marktplatzes und der kleinen Altstadtstraßen im Zentrum.
- Bauliche Ergänzung der Kampstraßenbebauung mit gemischter Nutzung, insbesondere als bauliche Ausprägung der wichtigen Übergangsstelle zwischen dem historischen Platzbereich Zingel und dem neuen Einzelhandelsbereich.
- Kurze Verbindungen in die Innenstadt für Fußgänger und Fahrradfahrer gestalten bzw. neu schaffen, z. B. über vorhandene Straßen- oder Wegeverbindungen oder geeignete Grundstücke. Diese dienen der Verzahnung der beiden Gebiete über die Kampstraße hinweg und sollen Synergieeffekte zwischen der Innenstadt und dem neu zu entwickelnden Gebiet fördern.
- Gestaltung der übrigen Stellplatz- und Erschließungsanlagen zu angemessen gestalteten Freiräumen mit multifunktionalem Charakter (Stellplätze, Veranstaltungsfläche), Gestaltung der Ränder zur Bahn, zur neuen Innenstadtumfahrung und zur Straßenrandbebauung der Kampstraße.
- Die Aufwertung des Innenblockes Zingel / Bahnhof zur Stärkung der gemischten Randnutzungen, insbesondere der innerstädtischen Wohnfunktion. Dieses gewinnt neue Bedeutung im planerischen Zusammenhang mit dem Bereich Zingel (Zukunft der Wohn- und Geschäftsnutzungen am südlichen Platzrand)



Ausschnitt Rahmenplanfortschreibung östliche Innenstadt

4 Einzelhandelsgutachten

Auszug aus:

Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Meldorf

Machbarkeitsstudie zur Belebung der Innenstadt der Stadt Meldorf

Verfasser:

Dr. Lademann & Partner

Gesellschaft für Unternehmens- und

Kommunalberatung mbH

Hamburg, September 2007

4.1 Einzelhandelsentwicklungskonzept

Tragfähigkeitsrahmen für die Entwicklung des Einzelhandels

Antriebskräfte der Einzelhandelsentwicklung und Zentralitätspotenziale

Für die weitere Entwicklung der Stadt Meldorf als Einzelhandelsstandort ist die Frage entscheidend, welche Perspektiven der Einzelhandel in Meldorf insgesamt besitzt.

Die grundsätzlichen Hauptantriebskräfte der Einzelhandelsexpansion sind in erster Linie

- Wachstumskräfte (Bevölkerungsentwicklung, Demographischer Wandel, Kaufkraftentwicklung und Betriebstypendynamik);
- Defizitfaktoren (unzureichende Zentralitätswerte und Fernwirkung, Strukturdefizite im Angebotsmix, unterdurchschnittliche Flächenausstattung und kleinräumige Versorgungslücken).

Betrachtet man Wachstums- und Defizitfaktoren aus der lokalspezifischen Situation der Stadt Meldorf heraus, zeichnen sich folgende Entwicklungstendenzen ab:

- Aus der negativen Einwohnerentwicklung des Raumes wird der Einzelhandel der Stadt Meldorf keine spürbaren Impulse erfahren können.
- Aus dem demographischen Wandel ergibt sich ein Bedarf nach fußläufig erreichbaren Einkaufsmöglichkeiten.
- Von der Kaufkraftentwicklung bzw. der Entwicklung der Pro-Kopf-Ausgaben werden prospektiv keine Impulse für die Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Meldorf ausgehen.
- Die Betriebstypendynamik hat auch in Meldorf zu der generell zu beobachtenden, sogkräftigen Fachmarktstruktur mit vorrangig Pkw-orientierten Standorten (z.B. Heider Straße) und der gesteigerten Bedeutung der großflächigen Betriebe geführt. Dennoch ist davon auszugehen, dass aus den allgemeinen Strukturverschiebungen zu Gunsten der Großflächen weiterhin Verkaufsflächenpotenziale für Meldorf entstehen.

- Die Einzelhandelszentralität bewegt sich bereits auf einem hohen Niveau. Dennoch können in einigen Sortimentensbereichen gewisse Zentralitätsdefizite bzw. - unausgeglichenheiten (z.B. Elektro / Musikalien / Computer) abgebaut werden.
- Die Flächenausstattung, gemessen in der Verkaufsflächendichte, liegt oberhalb des durchschnittlichen Niveaus von Unterzentren mit Teilfunktion eines Mittelzentrums. Gleiches gilt für die Nachfragebindungs- und -abschöpfungsquoten. Ein Ausbau der Nachfragebindung und -abschöpfung (z.B. durch Attraktivitätssteigerung der Innenstadt) erscheint teilweise dennoch - wenn auch nur in sehr begrenztem Maße - möglich.
- Zum Teil sind räumliche Versorgungslücken in der Nahversorgung gegeben.

Spielräume zum Ausbau des Einzelhandelsangebots ergeben sich damit aus mehreren Quellen:

- Die wesentlichen Entwicklungsimpulse gehen von den künftig zu erwartenden Tourismusimpulsen besonders in Meldorf, aber auch im Umland aus.
- Durch eine Attraktivierung des Angebots kann die Bindung der ortsansässigen Nachfrage weiter verstärkt werden (um ca. 9 %-Punkte). Die zzt. vor allem in das Mittelzentrum Heide abfließende, neu zu bindende Nachfrage generiert gewisse Entwicklungsspielräume.
- Hinzu kommen zusätzliche Entwicklungschancen aus dem Ausbau der Versorgungsfunktion für das ländliche Umland durch eine höhere Abschöpfung (um ca. 8 %-Punkte) aus dem Marktgebiet. Diese können ebenfalls durch ein attraktiveres Angebot erzeugt werden.
- Durch die Berücksichtigung einer verträglichen Umsatzumverteilungswirkung von max. rd. 8 % des Umsatzes des bestehenden Einzelhandels in Meldorf, ergeben sich des Weiteren zusätzliche Expansionspotenziale über diesen weitgehend verdrängungsneutralen Entwicklungsrahmen hinaus. Vor dem Hintergrund der eher restriktiv angesetzten Steigerungsraten für die Erhöhung der Nachfragebindung und -abschöpfung ist auch eine mehr als unwesentliche Beeinträchtigung benachbarter zentraler Orte nicht zu erwarten.

Expansionspotenziale

Unter Berücksichtigung der Bevölkerungsveränderungen und der Ausschöpfung des Zentralitätspotenzials errechnet sich für die Stadt Meldorf ein tragfähiger Flächenrahmen bis zum Jahr 2015 von insgesamt ca. 4.100 bis 4.200 qm Verkaufsfläche.

Der größte Teil des Expansionsspielraums ergibt sich dabei durch eine Erhöhung der Nachfragebindung und -abschöpfung aus dem Umland (rd. 2.000 qm Verkaufsfläche). Durch Inkaufnahme einer verträglichen Umsatzum-

verteilungswirkung lassen sich zudem rd. 1.800 qm Verkaufsfläche entwickeln und durch wachstumsinduzierte Faktoren nochmals rd. 400 qm Verkaufsfläche.

Strategische Orientierungsprinzipien

Der stationäre Einzelhandel vermag durch einen vielfältigen Betriebstypen- und Standortmix die Urbanität und Attraktivität einer Stadt, aber auch ihre Prosperität positiv zu beeinflussen. Diese auch primär städtebaulichen Ziele lassen sich jedoch nur erreichen, wenn durch die Bauleitplanung die investitionsseitigen Voraussetzungen geschaffen werden, so dass sich eine Nachfrage auch nach städtebaulich erwünschten Standorten einstellt, die der betriebswirtschaftlichen Tragfähigkeit gerecht wird. Gerade im Zuge einer anhaltenden Verkaufsflächenentwicklung wird daher generell versucht, die Bauleitplanung im Einzelhandel am Prinzip der räumlich-funktionalen Arbeitsteilung des Standortnetzes zu orientieren.

Eine derartige arbeitsteilige Versorgungsstruktur lässt sich jedoch im Wettbewerb nicht ohne bauleitplanerische Rahmenbedingungen erhalten bzw. herbeiführen. Es kommt dabei darauf an, eine innenstadtverträgliche Verkaufsflächenentwicklung an der Peripherie sowie eine gezielte Verbesserung der ökonomischen Rahmenbedingungen der Innenstadt sicherzustellen. Neben der räumlich-funktionalen Arbeitsteilung als leitendes Prinzip der Stadtentwicklung kann bauleitplanerisch die Sogkraft des Einzelhandels durch den Grad der Standortkonzentration (Agglomerationsgrad) beeinflusst werden. Generell gilt, dass ein auf viele Standorte zersplittertes Einzelhandelsnetz weniger sogkräftig ist als ein stärker konzentriertes. Das Prinzip der dezentralen Konzentration lässt je nach Stadt- und Gemeindegröße eine unterschiedliche Anzahl von Standortagglomerationen zu.

Nach eigenen Untersuchungen von Dr. Lademann & Partner lässt sich empirisch fundiert sagen, dass erst durch das Funktionieren von Innenstadt und ergänzenden Standorten die Ausstrahlungswirkung einer Stadt optimal wahrgenommen werden kann. Erst dann wird die entsprechende Stadt als „komplette Einkaufsdestination“ von den Verbrauchern wahrgenommen (Destinationseffekt).

Als Herausforderung ist dabei der sich verschärfende interkommunale Wettbewerb anzusehen. Die zentralörtliche Position der Stadt sollte vor dem Hintergrund attraktiver Einzelhandelsstandorte im Umland abgesichert und verstärkt werden. Um eine positive Weiterentwicklung der Stadt Meldorf, bezogen auf die Einwohnerzahl und das Arbeitsplatzangebot, zu erreichen, sollten die Potenziale Meldorfs stärker genutzt werden. Eine attraktive Einzelhandelsstruktur gilt dabei als Voraussetzung. Die Einzelhandelsentwicklung sollte dabei künftig insbesondere an

einer qualitativen Verbesserung orientiert werden, rein quantitativ bestehen nur begrenzte Ansiedlungspotenziale. Konkret ist damit folgende Ausrichtung der einzelnen Standortbereiche in Meldorf anzusteuern:

- Positionierung der Innenstadt als tragender Einzelhandelsstandort durch die Konzentration von hochwertigen Angeboten. Der Schwerpunkt sollte hier auf den sog. ‚Lustkauf‘ gelegt werden. Der Anteil der hoch zentrenrelevanten Sortimente (z.B. Uhren/Schmuck, Bekleidung/Schuhe) dabei ausgebaut werden. Zusätzliche Verkaufsflächen in den hochzentrenrelevanten Sortimentsbereichen außerhalb der Innenstadt (insbesondere auch Kleinflächen) sind zu vermeiden. Neben dem eher kleinteiligen, shoppingorientierten, beratungsintensiven Einzelhandelsangebot der Innenstadt kommt den Agglomerationen am künftigen Gewerbegebiet Kampstraße und dem Gewerbegebiet an der Heider Straße die Funktion als Standorte für die autoorientierte Massenversorgung (‚Lastkauf‘) i.S. des Versorgungseinkaufes zu. D.h. das Profil soll hier auch zukünftig auf den rein versorgungsorientierten Einkauf typischer ‚Kofferraumsortimente‘ ausgerichtet sein. Im Sinne eines Destinationseffektes ist darauf abzielen, die Sogkraft des dortigen Angebotes für den innerstädtischen Einzelhandel fruchtbar zu machen. Das Planvorhaben an der Kampstraße ist u.E. in Bezug auf nicht-zentrenrelevante und ggf. nahversorgungsrelevante Sortimente (Versorgungseinkauf) zu erweitern. Das nahversorgungsrelevante Sortiment wird durch die Verkaufsflächenexpansion des Aldi-Markts und des Edeka-Markts gestärkt.
- Die übrigen Standortbereiche des Einzelhandels sollten primär auf die Sicherung einer funktionsfähigen Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs möglichst im fußläufigen Bereich ausgerichtet werden. Insbesondere in den Wohngebieten westlich des Jungfernstiegs, südlich entlang der Friedrichshöfer Straße und entlang des westlichen Abschnitts der Marschstraße sowie entlang des Heseler Wegs im Norden Meldorfs besteht Handlungsbedarf in diesem Bereich, wobei aktuell vor dem Hintergrund des bestehenden Bevölkerungsmantels aus Tragfähigkeitsgesichtspunkten nur für das Planvorhaben an der Kampstraße ein Ansiedlungspotenzial besteht.

Die Umsetzung der Entwicklungsprinzipien der räumlich-funktionalen Arbeitsteilung und der dezentralen Konzentration erfordern bauleitplanerisch ein besonderes Augenmerk für die Standortsensibilitäten der Innenstadt in Meldorf. Hierbei ist v. a. auf die Leerstandsproblematik in der Zingelstrasse zu achten.

Empfehlungen und Einschätzungen zum Vorhaben an der Kampstraße

Die Ansiedlung/Verlagerung des EDEKA - Verbrauchermarkts und des Aldi-Markts vom Raiffeisenplatz in den nördlichen Bereich des Gewerbegebiets Kampstraße ist als sinnvoll zu bewerten. Auch der geplanten Erweiterung der Verkaufsflächen kann aufgrund des vorhandenen Expansionspotenzials im Periodischen Bedarf grundsätzlich zugestimmt werden.

Für die geplante und grundsätzlich zu befürwortende Ansiedlung eines kleinen Fachmarkts schlagen wir vor dem Hintergrund der Entwicklungsstrategie folgende mögliche Alternativen vor:

- Elektrofachmarkt (bis 500 qm VKF)
- Getränkemarkt (bis 300 qm VKF)
- Tierfutter und -bedarf-Fachmarkt (bis 300 qm VKF)
- Betten- und Heimtextilien-Fachmarkt (bis 600 qm VKF)

Eine Nachnutzung des Altstandorts am Raiffeisenplatz mit weiteren Nahversorgungsnutzungen i.S. des Versorgungseinkaufs (z.B. Penny-Discounter) ist – unter der Voraussetzung der Einordnung der Verkaufsflächendimensionierung in den Expansionsrahmen - ebenfalls denkbar. Eine mögliche Verlagerung des KIK-Textildiscounters von der Österstraße in das Gewerbegebiet Kampstraße erscheint vor dem Hintergrund, dass keine neue Verkaufsfläche entsteht, akzeptabel. Hierfür würde sich entweder die Fläche im geplanten Fachmarkt oder die Nachnutzung der Immobilie des infolge der Verlagerung leerstehenden EDEKA-Verbrauchermarkts anbieten. In diesem Zusammenhang ist für den Altstandort des Kik-Marktes ggf. durch Überplanung für eine nicht-zentrenrelevante Nachnutzung Sorge zu tragen.

Von der Neuansiedlung hoch zentrenrelevanter Sortimente (insbesondere Fachgeschäfte) im Gewerbegebiet Kampstraße sollte jedoch Abstand genommen werden. Bei der Ansiedlung entsprechender Anbieter außerhalb der Innenstadt müsste das Ansiedlungspotenzial für die Innenstadt infolge des allgemein begrenzten Expansionspotenzials in Frage gestellt werden.

4.2 Ziele- und Maßnahmenempfehlung

Standortübergreifende Maßnahmen

Generell sollten eine Reihe allgemeiner Maßnahmen zur Profilierung der Stadt als attraktiver Einzelhandelsstandort sowohl aus Händler- als auch aus Kundensicht ergriffen bzw. fortgeführt und intensiviert werden:

- Einführung eines Stadtmarketing-Prozesses, um u.a. die Position der Händler und das Wir-Gefühl zu stärken. Dabei sollte sich insbesondere auf den Ausbau/Kommunikation der eigenen Stärken konzentriert

werden.

- Durch eine gemeinsame Werbung kann die Außendarstellung des Meldorfer Einzelhandels verbessert werden. Der Einzelhandel sollte dabei als Gesamtstandort vermarktet werden („Meldorf als Einkaufszentrum“).
- Verstärkte Nutzung der touristischen Potenziale durch zielgruppenorientiertes Angebot und Werbung. Die Touristen müssen gezielt angesprochen werden und auf das Angebot aufmerksam gemacht werden (z.B. Hinweistafeln/Stadtpläne zum Einzelhandelsangebot). Ggf. wäre die Durchführung einer zusätzlichen Touristenbefragung angebracht.
- Erarbeitung eines Flächen-/Leerstandkatasters, der beispielsweise auch Informationen zu den Eigentümern der Immobilie enthält, um im Falle einer Geschäftsschließung auch im Zusammenhang mit altersbedingten Betriebsnachfolgen - schneller und aktiver reagieren zu können.
- Sortimentsstrukturanalyse, in der einzelne Geschäfte nach der Qualität und Stabilität der Angebotsstruktur bewertet werden, um mögliche Schwächen und Positionierungsdefizite frühzeitig erkennen zu können.
- Schaffung eines angenehmen Einkaufsklimas für die Kunden durch einheitliche Öffnungszeiten sowie die (im Rahmen der Möglichkeiten) vermehrte Ausrichtung von Veranstaltungen.
- Einzelbetriebliche Maßnahmen wie die Ausrichtung des Sortiments auf die Bedürfnisse der (Ziel-)Kunden sowie eine attraktive Warenpräsentation und Schaufenstergestaltung. In diesem Zusammenhang wäre es denkbar, Seminare zu veranstalten und kleine Gruppen zum stadtinternen Erfahrungsaustausch zu pflegen (gemeinsame „Stadtwanderung“), die auch Händler aus anderen vergleichbaren Städten einbeziehen (Gedankenaustausch).
- Weiterhin ist der für ein Unterzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums spezifische Charakter zur Differenzierung gegenüber dem Mittelzentrum Heide zu stärken (z.B. durch Verbesserung der Stellplatzsituation und auch der Kommunikation der Parkmöglichkeiten, Optimierung der Beratungs- und Servicequalität, Forcierung der Ansiedlung von Fachgeschäften, etc.). Indem der Vorteil als Einkaufsmittelpunkt eines ländlichen Raums mit attraktiver Innenstadt betont wird, kann die Abhebung verstärkt erzielt werden. Ausbau der Stadt Meldorf als Arbeitsplatzstandort; zielgerichtete Ansiedlung von Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben zur Erhöhung der Arbeitsplatzzentralität.
- Weitergehende Profilierung der Stadt Meldorf als interessanten Wohnstandort der Region für den hochwertigen, anspruchsvollen Wohnungsbau.

- Schaffung eines investitions- und wirtschaftsfreundlichen Klimas, so dass im bestehenden Einzelhandel auch die Bereitschaft erhöht wird, notwendige Anpassungsmaßnahmen (z.B. Ladengestaltung, Warenpräsentation) regelmäßig vorzunehmen, aber auch Planungssicherheit für mögliche Neuansiedlung besteht.
- Aktive Ansprache von möglichen Investoren mit Hilfe eines auf Basis dieses Einzelhandelsentwicklungskonzepts erarbeiteten Exposés.
- Unterstützung von Ansiedlungswilligen durch die Wirtschaftsförderung („Start-up-Paket“).

Hinweise zu einzelnen Standortbereichen

Innenstadt

Alle zukünftigen Maßnahmen zur Einzelhandelsentwicklung in Meldorf sollten darauf hinsteuern, die Bindungswirkung des Unterzentrums mit Teilfunktion eines Mittelzentrums zu erhöhen und das Image der Stadt als Einkaufsort zu festigen. Auf der Basis der im Rahmen der Untersuchung gewonnenen Erkenntnisse zeigen Dr. Lademann & Partner verschiedene Maßnahmen zur Stärkung der Einzelhandelsstruktur der Innenstadt im interkommunalen Wettbewerb auf.

Dabei sollte darauf hingewirkt werden, dass nach Abzug des Planvorhabens an der Kampstraße der verbleibende Expansionsrahmen im Kernbereich der Innenstadt genutzt wird (und da insbesondere auch zur Nutzung der Leerstandsflächen). Die Meldorfer Innenstadt kann sich wegen ihrer Struktur und den begrenzten Flächenpotenzialen in erster Linie in Richtung Fach- und Spezialeinzelhandelsbranchen entwickeln. Dabei kommt es darauf an, die Wettbewerbsposition des Einzelhandels in der Innenstadt durch die Partizipation an der Nachfrage der Verbraucher aus Meldorf und dem Marktgebiet auszubauen. Dies kann vor allem im Zuge einer verstärkten Konzentration auf innenstadt- bzw. zentrenrelevante Sortimente erfolgen.

Eine Definition ‚innenstadtrelevanter‘ Sortimente wird zwar häufig pauschal vorgenommen, muss im Einzelfall aber konkretisiert werden, da die zentrenrelevante Zuordnung einzelner Sortiments- oder Warengruppen

- einem dynamischen Prozess unterliegt (Beispiel: Weiße Ware wird erst seit wenigen Jahren auf der ‚grünen Wiese‘ angeboten),
- abhängig von der Größe des Zentrums ist (Lebensmittel sind z.B. in Städten der Größe Meldorfs durchaus zentrentragend) und
- einzelne Warengruppen ihre zentrentragende Funktion nur in der Verbindung verschiedener Angebote entwickeln.
- Daher sollte die Abgrenzung innenstadtrelevanter Sortimente vielmehr an handelsbezogenen und städtebau-

lichen Entwicklungszielen, wie z.B. Attraktivität und Multifunktionalität, ausgerichtet sein.

Anhaltspunkte für die Klassifikation der Zentrenrelevanz von Sortimenten des Einzelhandels in Meldorf liefert nachfolgende Übersicht. Bei der Beurteilung kommt es jedoch letztlich auf die Positionierung des Angebots (Genre, Beratungsintensität, in Verbindung damit: Umfang der Verkaufsfläche) an.

Ausgewählte Beispiele zur Zentrenrelevanz von Sortimenten		
hoch zentrenrelevante Sortimente	bedingt zentrenrelevante Sortimente	überwiegend nicht-zentrenrel. Sortimente
Bekleidung Schuhe Spielwaren Uhren/Schmuck Foto/Optik Nah- rungsmittel (Tagesbedarf) Droge- rie-, Parfümerieartikel	Unterhaltungselektronik Weiße Ware/Haushaltselektro Lampen, Leuchten Schreibwaren und Bü- roartikel Sport/Camping Fahrräder Büro-/Informationstechnik	Möbel Bau-und Gartenbedarf Nahrungs- mittel (Großeinkauf) Heimtextilien Bo- denbelag/Tapeten Kfz-Zubehör Kfz/Zweiräder

Für die Meldorfer Innenstadt werden neben der Konzentration auf hoch innenstadtrelevante Sortimente (z.B. Bekleidung) u.a. folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- Ansiedlung mindestens eines weiteren Magnetbetriebs (rd. 400 bis 600 qm; v.a. Bekleidung oder Schuhe), um weitere Akzente im Innenstadteinzelhandel zu setzen.
- Gezielte Verwendung des zur Verfügung stehenden Expansionspielraums zur Stärkung der Innenstadt. Entwicklungspotenziale werden dabei insbesondere auch in für Touristen interessanten Sortimentsbereichen gesehen: Bekleidung, Schuhe, Hausrat/Wohnaccessoires, Bücher/Schreibwaren. Darüber hinaus könnte versucht werden, spezifische Nischen zu besetzen (z.B. Fischgeschäft, Musikgeschäft etc.). In diesem Zusammenhang werden nach unserer Erfahrung folgende Flächengrößen nachgefragt:
 - Kleinflächen: 60 bis 80 qm Verkaufsfläche (v.a. lokale und regionale Anbieter; Lokale Besonderheit der Stadt Meldorf sind dabei insbesondere hinsichtlich Nischenanbieter auszunutzen)
 - Mittelflächen: 150 bis 200 qm (hier spielen auch lokale/regionale Franchisenehmer eine wichtige Rolle)
 - Größere Flächen: 400 bis 600 qm (Prüfen, inwieweit durch Zusammenlegung von Flächen größere Einheiten geschaffen werden können)
- Konzentration und Verdichtung auf die bestehenden Geschäftslagen im Hinblick auf eine Attraktivitätssteigerung und die Erhöhung von Verbundkäufen.
- Verhinderung der Entwicklung neuer eigenständiger innerstädtischer Geschäftszonen oder Insellagen, d.h.

- keine weitere Zersplitterung des Angebots.
- Aufwertung und Stärken gefährdeter Zonen, v.a. Maßnahmen zur Leerstandsquotenverringering.
 - Nutzung/Dekorierung von Leerstandsflächen zur Abschwächung der „trading-down-Effekte“ und der negativen Wahrnehmung. Ggf. Nutzung der Flächen als Ausstellungsflächen für Handwerksbetriebe und Künstler aus der Region bzw. für Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe.
 - Weitere Verbesserung der Erreichbarkeit der Hauptgeschäftslagen für den Individualverkehr.
 - Weitere Erhöhung der Stellplatzkapazitäten bzw. bessere Kommunikation des bestehenden Angebotes (z.B. Hinweistafeln, Leitung der Kunden vom Parkplatz zu den Hauptgeschäftslagen).
 - Verbesserung und Attraktivierung der städtebaulichen Anbindung des Planvorhabens an der Kampstraße an die Innenstadt, um die Wahrscheinlichkeit von Kopplungskäufen zu erhöhen (z.B. durch Ausschilderung, Infotafeln etc.). Für die Generierung von Kopplungskäufen durch Kunden des künftigen Gewerbegebietes Kampstraße ist jedoch nicht nur der Weg / Entfernung zur Innenstadt entscheidend, sondern (künftig) insbesondere auch die Attraktivität des Angebots, welches in der Innenstadt vorgehalten wird. Da es vor dem Hintergrund der begrenzten Expansionspotenziale schwierig werden wird, eine komplette Verbindungsachse (Zingel) mit attraktiven Einzelhandelsnutzungen zu besetzen wird insbesondere auch der Wegführung eine wichtige Bedeutung zukommen.
 - Maßnahmen zur Attraktivitätssteigerung der Fußgängerzone (z.B. Möblierung, gemeinsame Aktionen, Auffrischung des Bodenbelags; Stichwort „PACT“).

Gewerbegebiete Kampstraße und Heider Straße

Die überwiegend fachmarktorientierten Standorte in den Gewerbegebieten Kampstraße und Heider Straße tragen wesentlich zur Sogkraft der Stadt Meldorf bei. Um die Position Meldorfs im interkommunalen Wettbewerb zu stärken und gleichzeitig die Innenstadtentwicklung voranzutreiben, empfehlen die Gutachter folgende Maßnahmen:

- Konsequente Ausrichtung der Angebotsstruktur komplementär zum Angebot in der Innenstadt („Lastkauf“ vs. „Lustkauf“).
- Der Schwerpunkt der einzelhandelsseitigen Weiterentwicklung in den Gewerbegebieten sollte auf nicht-zentrenrelevante Nutzungen bzw. den Periodischen Bedarfsbereich (Versorgungseinkauf) gelegt werden. Wie bereits dargestellt, könnte dabei das Expansionspotenzial entweder für die Erweiterung bzw. Arrondierung bereits bestehender Betriebe bzw. für nicht-hoch-zentrenrelevanter Nutzungen komplementär zum

Innenstadtangebot genutzt werden.

- Aus gutachterlicher Sicht ist auch eine Erweiterung bereits bestehender Nahversorgungsbetriebe mit einer Ausrichtung auf den Versorgungseinkauf (Großeinkauf) denkbar und vertretbar.
- Zum Schutz der Innenstadt sollten jedoch vorerst weitere Neuansiedlungen mit hoch zentrenrelevantem Sortimentsschwerpunkt nicht zugelassen werden.

Restliches Stadtgebiet

Im restlichen Meldorfer Stadtgebiet ist v.a. die Sicherung und Stärkung der wohnortnahen Versorgung durch Anbieter des nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereiches anzustreben

(v.a. südliches Stadtgebiet). Für die Entwicklung einer neuen Einzelhandelsagglomeration reicht das Expansionspotenzial der Stadt Meldorf jedoch nicht aus.

4.3 Ergebnis und abschließende Empfehlungen

Die Stadt Meldorf verfügt insgesamt bereits aktuell v.a. quantitativ über ein sehr umfangreiches Einzelhandelsangebot. So werden aktuell 20.530 qm an Einzelhandelsverkaufsfläche vorgehalten.

Die sozioökonomischen Rahmenbedingungen von Meldorf sind für die künftige Einzelhandelsentwicklung allerdings eher restriktiv zu bewerten. Jedoch deuten einige Entwicklungsmaßnahmen, v.a. im Tourismus und der Arbeitsmarktpolitik, auf Chancen für die künftige Einzelhandelsentwicklung in Meldorf hin.

Trotz des insgesamt sehr hohen Ausstattungsgrads gibt es Sortimentsbereiche, in denen noch Angebots- bzw. Zentralitätsdefizite bestehen, die Expansionsspielräume eröffnen. Darüber hinaus ist das Angebot stark kleinteilig strukturiert. Größere Betriebe gibt es v.a. im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich. Da es an sogkräftigen Magnetbetrieben fehlt, sollte die Erweiterung des Gewerbegebietes an der Kampstraße als Chance zur Entwicklung einer kleinen Agglomeration mit Sogwirkung verstanden werden. Die unmittelbare Lage nahe der Innenstadt bietet die Chance, durch Ansiedlung weitere Einzelhandelsnutzungen im Gewerbegebiet Kampstraße einen komplementären Charakter zur Innenstadt zu schaffen, welcher beiderseitige Synergievorteile erzeugt.

Die räumlich-funktionale Struktur des Meldorfer Einzelhandels zeigt eine weitgehend funktionsgerechte Aufteilung des vorhandenen Einzelhandelsangebotes nach Standorten. Auffallend ist jedoch, dass ein relativ hoher Anteil zentrenrelevanter Sortimente außerhalb der Innenstadt angeboten wird. Zur Stärkung der Innenstadtstruktur und Erhöhung der Gesamtausstrahlung der Stadt wird es zukünftig darauf ankommen, konsequent das Prinzip der

räumlich-funktionalen Arbeitsteilung der Einzelhandelsstandorte innerhalb des Stadtgebietes mit einer komplexeren Angebotsstruktur zu verfolgen.

Schlussendlich ist die Verfolgung folgender Schritte zur Umsetzung dieses Einzelhandelsgutachtens zu empfehlen:

- Konfrontation der Händler und der Entscheidungsträger aus Politik und Verwaltung mit den Ergebnissen der vorliegenden Einzelhandelsuntersuchung zur Bildung einer gemeinsamen Diskussions- und Arbeitsplattform.
- Verfassen von akquiseunterstützenden Unterlagen zur Investoren- und Händlergewinnung für die (Leerstände) in der Innenstadt. Aktive Ansprache von Handelsunternehmen mit dem Ziel, diese auf Standorte in der Innenstadt zu lenken.
- Verabschiedung der Strategie des vorliegenden Einzelhandelskonzepts durch die Stadtvertretung, um den Planungswillen der Stadt verbindlich zu machen und eine Planungssicherheit für künftige Investitionen zu schaffen.

5 Ansiedlungsvorhaben an der Kampstraße in Meldorf – Ergänzende gutachterliche Stellungnahme

Verfasser:

Dr. Lademann & Partner

Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH; Hamburg Mai 2009

Vergl. Anhang

5.1 Zusammenfassung

In Meldorf ist die Realisierung einer Einzelhandelsagglomeration an der Kampstraße geplant. In Jahre 2007 wurde für die Stadt Meldorf ein Einzelhandelsentwicklungskonzept aufgestellt, das Strategien zur Belebung des Einzelhandels in der Innenstadt aufzeigte und dabei die Bedürfnisse der Bevölkerung und des Tourismus berücksichtigte. Eine Empfehlung aus dem Einzelhandelsentwicklungskonzept war, hoch zentrenrelevante Sortimente künftig nur im Kernbereich der Innenstadt zu konzentrieren.

Auf der Basis dieses von Dr. Lademann & Partner aufgestellten Entwicklungskonzepts sollte mit der vorliegenden gutachterlichen Stellungnahme das Vorhaben an der Kampstraße hinsichtlich seiner nun konkretisierten Nutzungen ergänzend bewertet werden.

Zusammenfassend ist dabei Folgendes festzuhalten:

- Das Vorhaben an der Kampstraße trägt dazu bei, in direkter Nähe zum Kernbereich der Innenstadt Fachmarktnutzungen anzusiedeln bzw. zukunftsfähig aufzu-

stellen, von deren Sogwirkungen auch - bei einer attraktiven städtebaulichen Vernetzung - der Kernbereich der Innenstadt profitieren kann.

- Bei einer Nichtumsetzung des Vorhabens besteht die Gefahr, dass Aldi und Edeka die innenstadtnahe Lage aufgeben und sich verkehrsgünstige Standorte suchen. Damit gingen Kopplungspotenziale für die Innenstadt verloren.
- Durch das Planvorhaben an der Kampstraße werden zusätzliche Stellplätze in Innenstadtnähe realisiert werden. Diese sind zwar Kundenparkplätze, können jedoch teils von Besuchern der Innenstadt mitbenutzt werden. Dr. Lademann & Partner gehen davon aus, dass die Stellplatzsituation für Meldorf durch die Erweiterung an der Kampstraße (trotz der zusätzlichen Verkaufsfläche) entscheidend verbessert wird und v.a. die angrenzenden Gebiete (z.B. Zingelstraße) von diesem Ausbau profitieren können.
- Die nunmehr geplante Ergänzung durch den Drogeriemarkt bedeutet zwar einerseits, dass der Markt dem Kernbereich erstmal verloren geht. Andererseits wird dadurch eine Attraktivitätssteigerung und funktionale Abrundung des geplanten Nahversorgungszentrums ermöglicht. Ein Drogeriemarkt in dieser modernen Dimensionierung könnte zudem im Kernbereich nur sehr schwer integriert werden, sodass er eher als kompletteres Angebot zu sehen wäre.

Sämtliche Kloppenburg-Filialen wurden im Jahre 2008 von der Drogeriemarktkette Rossmann übernommen und mit den entsprechenden Rossmann-Sortimenten ergänzt. Es ist jedoch noch unklar, ob die Marke Kloppenburg auch langfristig Bestand haben wird oder ob die Filialen vollständig auf Rossmann „umgeflaggt“ werden. Unabhängig davon, wird ein Großteil der Kloppenburg-Filialen derzeit auf das gängige Rossmann-Sortimentskonzept umgestellt. Dies bedeutet, dass sich der Sortimentsschwerpunkt eindeutig auf Drogerieartikel (inkl. Wasch- und Putzmittel) konzentrieren wird und die bislang typischerweise bei Kloppenburg ergänzend angebotenen Sortimente auf ein deutlich geringeres Maß zurückgestuft werden. Zwar wird damit die Sortimentstiefe im Segment Drogeriewaren deutlich ausgebaut, die Sortimentsbreite jedoch reduziert, wodurch der kleinkaufhausartige Charakter verloren geht. Auch in der in Meldorf bestehenden Kloppenburg-Filiale findet derzeit eine solche Sortimentsumstellung statt. Da mit sich das Angebot an Drogeriewaren in Meldorf sowohl quantitativ als auch qualitativ zwar deutlich verbessern. Andererseits ist die Sogwirkung eines reinen Drogeriemarkts geringer einzuschätzen und infolge des künftig angebotenen Sortiments auch nur mit Abstrichen als zentrenrelevant

einzustufen. Die Sogwirkung Kloppenburgs für die Meldorfer Innenstadt als frequenzerzeugender Betrieb, von dem weitere in der Innenstadt ansässige Anbieter profitieren können, ist demnach künftig zu relativieren.

- Bei der Umsetzung des Vorhabens gemäß der aktuellsten Planungen ist im periodischen Bedarfsbereich in der Meldorfer Innenstadt mit einem Umsatzrückgang von etwa 7,0 %, im übrigen Meldorfer Stadtgebiet von etwa 9,6 % zu rechnen. Damit werden zwar die Auswirkungen auf den Bestand deutlich spürbar sein, eine verträgliche Integration wäre aber (noch) möglich.
- Darüber hinaus ist festzuhalten, dass durch das Vorhaben die Städtebauziele der Stadt Meldorf nicht in Frage gestellt werden, im Städtebauförderantrag wird das Vorhaben sogar insgesamt als „förderlich für das Hauptziel einer Stärkung des historischen Stadtzentrums“ beschrieben.

6 Planungsinhalte

6.1 Flächennutzung

Vorgenommen wird folgende Änderung:

- Gewerbliche Bauflächen in Sonderbauflächen großflächiger Einzelhandel

Ziel ist die Entwicklung eines Versorgungszentrums für den täglichen Bedarf, das ausdrücklich zu keiner Konkurrenz zu bestehenden innerstädtischen Nutzungen führen darf. Die innerhalb des Bebauungsplans zulässigen Sortimente wurden deshalb in einem dazugehörigen Einzelhandelsgutachten detailliert untersucht und dementsprechend festgesetzt. Ausdrückliches Ziel der Stadt ist es die Versorgungseinrichtungen zu konzentrieren und in diesem Fall so zu platzieren, dass sie Stärkung und Belebung der Innenstadt beitragen. Neben der Ergänzung der Nutzungen sind beispielsweise auch die notwendigen Stellplätze so angeordnet, dass diese auch gleichzeitig den bestehenden Nutzungen der Innenstadt, in diesem Fall insbesondere dem Zingelbereich zur Verfügung stehen.

Vorgesehen ist dabei zwei bereits in diesem Bereich ansässigen Betrieben (Edeka und Aldi) die Möglichkeit zu schaffen sich neu zu präsentieren. Im Bereich der „Neubauten“ ist zusätzlich die Ansiedlung eines Drogeriemarktes vorgesehen. Die Nachnutzung der bestehenden Gebäude erfolgt in Form eines Lebensmittel-discounters und eines Bekleidungsfachmarktes. Dabei handelt es sich um die Verlagerung eines bereits bestehenden Marktes in der Österstraße. Der grundlegende Beschluss der Stadt keine neuen Einzelhandelsstandorte au-

ßerhalb des Innenstadtbereichs zuzulassen wurde auf Grundlage des Einzelhandelsgutachtens bereits getroffen. Zu den bestehenden und geeigneten Standorten gehört dieser Bereich Österstraße nicht.

Die Stadt befindet sich in Abstimmung mit den Grundstückseigentümern bezüglich geeigneter und einvernehmlicher Nachnutzungen. Als grundsätzliche Entwicklungsrichtung bieten sich dabei Wohnnutzungen an. Nach Herbeiführung einer einvernehmlichen Lösung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans vorgesehen.

6.2 Verkehrliche Erschließung

Aufgrund der bisherigen Klassifizierung der Kampstraße als innerörtliche Hauptverkehrsstraße mit gleichzeitiger Führung der B 431 und den daraus resultierenden erheblichen Verkehrsbelastungen, kann davon ausgegangen werden, dass die aus der zukünftigen Nutzung der Straße als innerörtlicher Verbindungsstraße, mit den angrenzenden vorgesehenen Nutzungen, resultierende Belastung in jedem Falle über die Kampstraße verträglich bewältigt werden kann.

6.3 Lärmuntersuchung

Auszug aus:

Schalltechnische Untersuchung
Schallimmissionsprognose, Neubau eines Nahversorgungszentrums, Kampstraße / Raiffeisenplatz, 25704 Meldorf

Verfasser:
Goritzka akustik
Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik
Leipzig, Juni 2007

Zusammenfassung

In 25704 Meldorf, Kampstraße / Raiffeisenplatz, ist der Neubau eines Nahversorgungszentrums geplant. Im Rahmen dieses Schallgutachtens war die diesen Einrichtungen zuzuordnende gewerbliche Schallimmissionsbelastung (Beurteilungspegel) an den maßgeblichen Immissionsorten der vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen rechnerisch zu ermitteln.

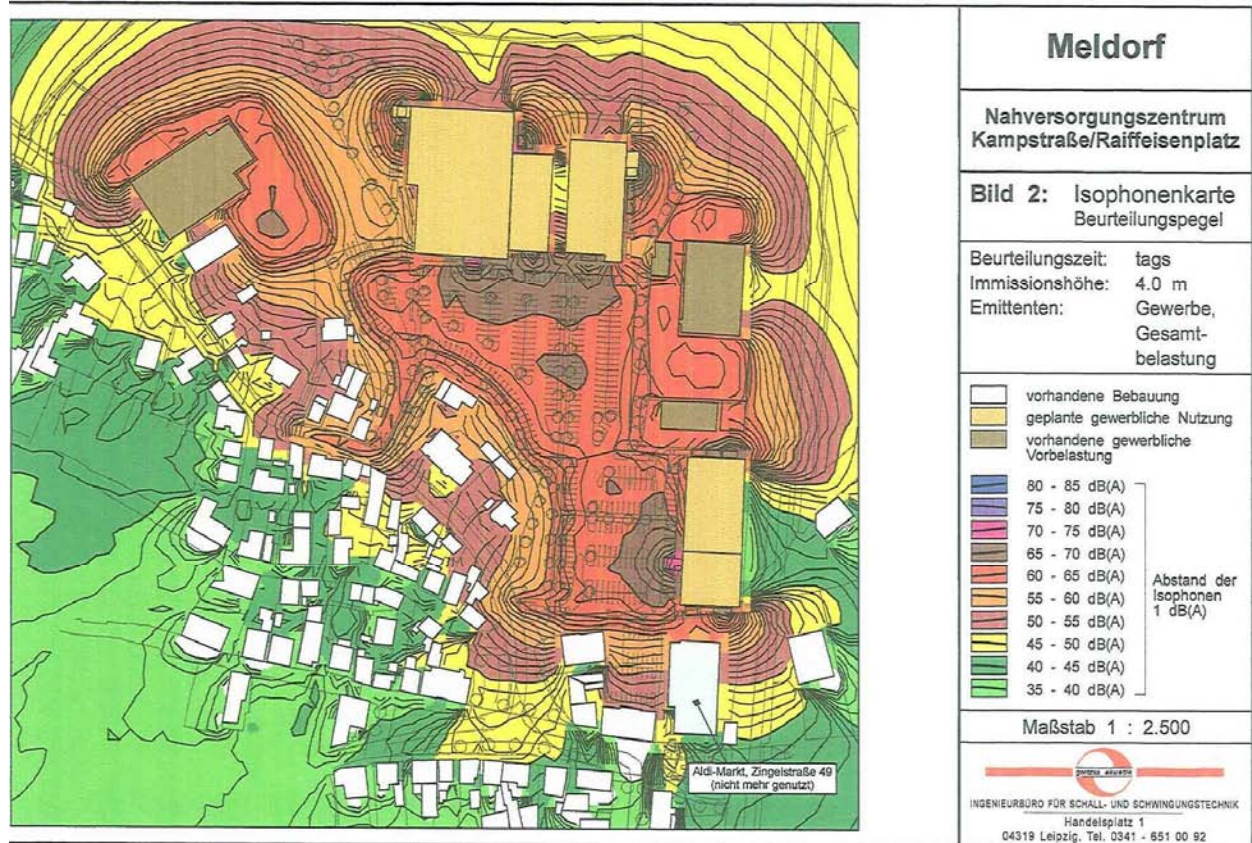
Die Berechnungen weisen aus, dass bei den in den Anlagen 3 und 4 ausgewiesenen Emissionsansätzen (geplantes Gewerbe und vorhandene gewerbliche Vorbelastung), die vorgegebenen Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1, für Mischgebiet an den relevanten Immissionsorten in den Beurteilungszeiträumen tags und

nachts eingehalten bzw. unterschritten werden.

Folgende Hinweise bzw. Anforderungen an die Realisierung des Vorhabens sind zu beachten:

- Eine Einschränkung der Anlieferungszeit im Beurteilungszeitraum „Tag“ besteht nicht. Die Marktanlieferung kann in der Zeit von 06.00 bis 22.00 Uhr stattfinden. Für den Beurteilungszeitraum „Nacht“ wurde ermittelt, dass selbst bei einer Anlieferungsfahrt und des damit verbundenen Einzelereignisses eine Überschreitung des Immissionsrichtwertes „Nacht“ nach TA Lärm, auf Grund störender kurzzeitiger Geräuscheinwirkungen von > 20 dB(A) am nächstgelegenen Immissionsort auftritt.
- Bei normalem Betrieb sind kurzfristige Geräuschspitzen, welche den Immissionsrichtwert tags um mehr als 30 dB(A) überschreiten, nicht zu erwarten. Der Nachtzeitraum ist auf Grund der anzusetzenden Emissionsquellen (ausschließlich stationäre lufttechnische Quellen) nicht relevant.
- Während der Anlieferungszeit sind die Lkw - Motoren abzustellen. Durch das Anbringen von Hinweisschildern ist dieser Notwendigkeit Rechnung zu tragen.
- Für die Fahrgassen des Parkplatzes ist eine Asphaltoberfläche oder ein schalltechnisch gleichwertiger Belag zu realisieren (z.B. Pflasterbeläge ohne Fase mit entsprechender Verlegung, Zeitschrift Beton 1/92).
- Alle ausgewiesenen Schalleistungspegel für die lufttechnischen Emissionsquellen sind einzuhalten. Das abgestrahlte Schallspektrum dieser Ausrüstungen muss entsprechend Stand der Technik einzeltonfrei sein. Bei veränderter Anzahl bzw. Lage dieser Aggregate/Emissionsquellen ist der Gutachter zu Rate zu ziehen.
- Maßnahmen organisatorischer Art, um die Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs zu vermindern, sind nicht angezeigt.

In der Anlage 6 (des Gutachtens) sind Ausführungen zur Qualität der vorgelegten Schallimmissionsprognose ausgewiesen.



Auszug schalltechnisches Gutachten

6.4 Ver- und Entsorgung

Schmutzwasser

Die Schmutzwasser-Entwässerung kann über die vorhandene und ausreichend dimensionierte Freigefälleleitung, die vom Grundstück der Autowerksatt zur Kampstraße führt, abgewickelt werden und dem bestehenden Leitungssystem der Stadt übergeben werden.

Oberflächenwasser

Im Zuge der Herstellung der geplanten Grundstücksentwässerung soll nach Vorgaben des Wasserverbandes Süderdithmarschen die vorhandene Vorflutleitung DN 600 durch eine hydraulisch leistungsfähige Entwässerungsleitung DN 1000 ersetzt werden.

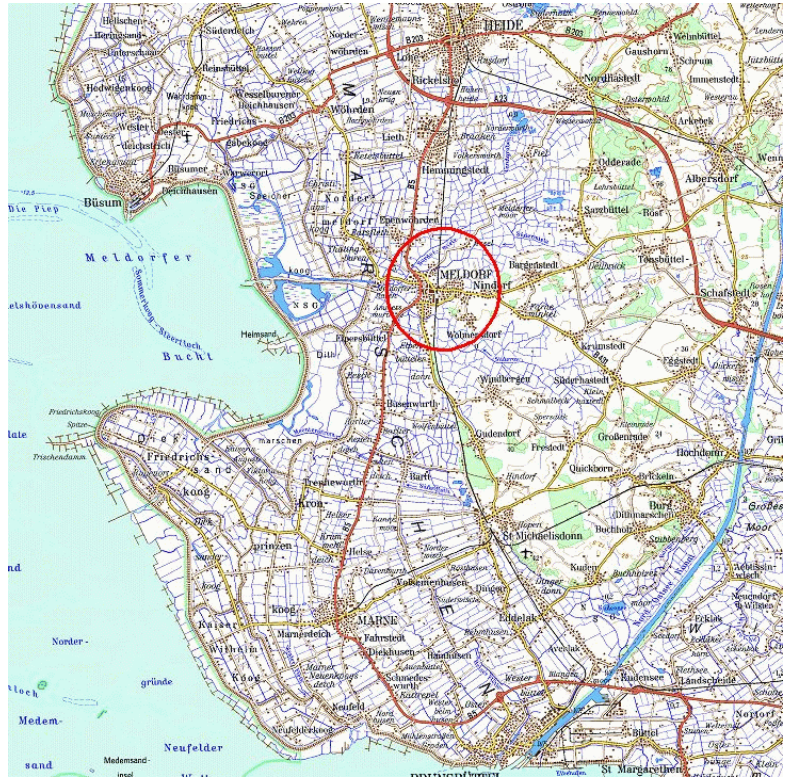
Durch einen Vergleich mit Hilfe einer Flächenbilanzierung der abflusswirksamen Flächen des Bestandes bzw. der Planung wurde nachgewiesen, dass der Gesamtabfluss im Bereich des Grundstückes Nahversorgungszentrum nicht größer, sondern geringfügig kleiner wird.

Die Herstellung von zusätzlichen Rückhaltemaßnahmen sind deshalb in Abstimmung mit der Wasserbehörde der Stadt Meldorf und dem Wasserverband Süderdithmarschen nicht notwendig.

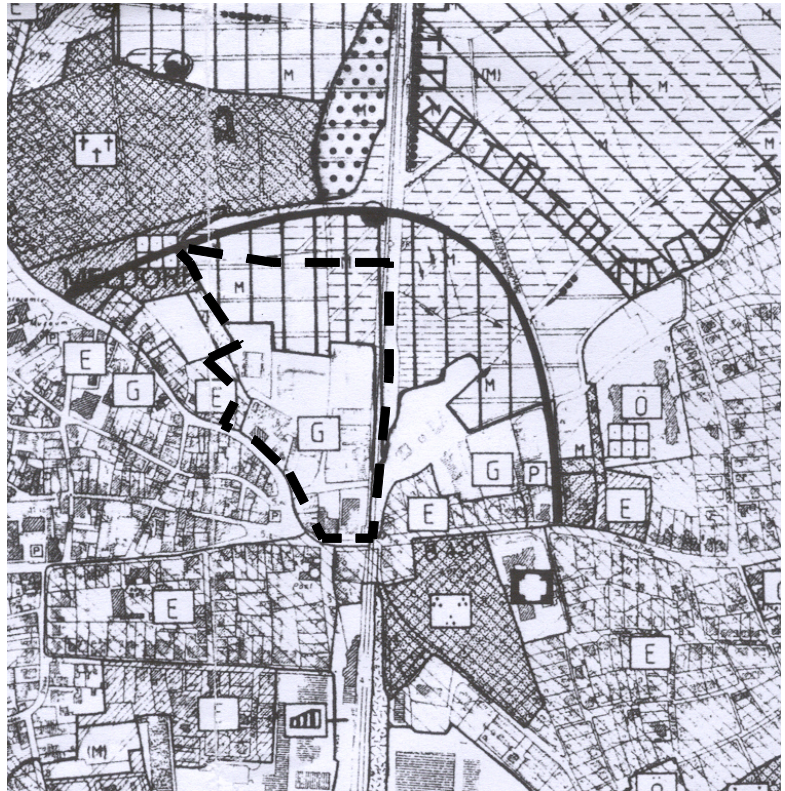
Wasserversorgung	Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch Anschluss an das Wassernetz des Wasserverbandes Süderdithmarschenden.
Elektrizität und Gasversorgung	Die Versorgung mit elektrischer Energie und mit Erdgas erfolgt aus dem Netz der E.on.
Hausmüll- und Abfallbeseitigung	Maßgebend für die Abfallentsorgung sind die Regelungen der Abfallwirtschaftssatzung (AWS) des Kreises Dithmarschen.
Feuerlöscheinrichtungen	Für Feuerlöscheinrichtungen sind im Bereich der Straßen und Wege Hydranten der zentralen, städtischen Wasserversorgung in ausreichender Zahl installiert.
Telekommunikation	Innerhalb des Plangebietes wird ein über eine entsprechende Lizenz verfügbarer Lizenznehmer die Telekommunikationsverbindungen aufbauen und betreiben.
Straßenbeleuchtung	Für die Straßen- und Wegebeleuchtung sind Standleuchten in ausreichender Anzahl aufgestellt.
7 Wesentliche Inhalte des Durchführungsvertrages	<p>Für den Bereich des geplanten Versorgungszentrums wird parallel der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 57.1 aufgestellt. Der dazugehörige Durchführungsvertrag enthält folgende wesentliche Inhalte:</p> <ul style="list-style-type: none">• Beschreibung des Vorhabens (anhand der zu erstellenden Anlagen)• Durchführungsverpflichtung• Durchführung der Vorbereitungsmaßnahmen• Herstellung der Erschließungsanlagen• Art und Umfang der Erschließungsanlagen• Sicherheitsleistung• Übergabe öffentlicher Verkehrsanlagen

8 Umweltbericht

Verfasser:
Dipl. Ing. Thomas Bünz
Freier Landschaftsarchitekt BDLA
Breitenburger Straße 40 a
25524 Itzehoe



Meldorf in der Region



Vorhabenfläche im Landschaftsplan
(Auszug aus dem Landschaftsplan - Planungskarte, festgestellt am 19.10.2000)

E = vorhandene Einzelhaus-Wohnbebauung,
G = vorhandenes Gewerbe,
senkrechte Schraffur = geplante Bauflächen

schwarze Linie = "Sprung über die Bahn"
dicke Strichellinie = Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 57.1

8.1 Das Vorhaben im Überblick

Der vorliegende Umweltbericht befasst sich mit der Umweltprüfung und den voraussichtlichen Auswirkungen der vorbereitenden Bauleitplanung der Stadt Meldorf in seiner 1. Änderung.

Verfahrensstand ist gegenwärtig die Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB.

Stadt Meldorf

Die Stadt Meldorf liegt zentral im Kreis Dithmarschen nahe der Westküste Schleswig-Holsteins. Meldorf ist mit ca. 7.560 Einwohnern ein Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums, die Stadt hat historisch gewachsene Bedeutung als Dienstleistungs- und Versorgungszentrum auch für die Gemeinden des Umlandes.

Inhalte und Ziele der 1. Änderung im Flächennutzungsplan

Die Flächennutzungsplanänderung mit einer Ausdehnung von ca. 4,7 ha auf der Fläche südlich Straßendamm „Sprung über die Bahn“, westlich der Eisenbahntrasse, östlich der Kampstraße und südlich dem vorhandenen „REWE-Markt“ soll hauptsächlich Entwicklungen für großflächigen Einzelhandel durch Neuordnung eines weitgehend bestehenden Gewerbegebietes ermöglichen. Es ist städtebauliches Ziel, zur Stärkung der Zentrumsfunktion die geplanten neuen Märkte dem gewachsenen Einzelhandel und Dienstleistungen der Innenstadt hinzuzufügen. Der bisher geltende Flächennutzungsplan weist die Fläche in gesamter Ausdehnung nördlich der vorhandenen Bebauung an der Kampstraße bis an den „Sprung über die Bahn“ als GE-Fläche aus. Nach bisher geltendem Recht war dem bisherigen Flächennutzungsplan kein Umweltbericht beizufügen.

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt parallel zu dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 57.1 (vorhabenbezogener Bebauungsplan).

Weil es sich bei dem Standort zum großen Teil um Konversion bisher gewerblich genutzter Flächen handelt und im übrigen um Landschaftsteile, die mit dem „Sprung über die Bahn“ vorweg von der freien Landschaft abgeschnitten wurden, ist im Grundsatz von einer günstigen Umweltbewertung auszugehen.

Relevante festgesetzte allgemeine Umweltziele / 1. Änderung des FNP

Der Landschaftsplan (1997) weist das nördliche Plangebiet als geeignete Fläche für Bebauung aus.

Der Flächennutzungsplan (Stand 2000) folgt dieser Bewertung und weist den Bereich nördlich der Kampstraße als Misch- und Gewerbegebiet aus.

In der Region gibt es festgesetzte Schutzgebiete i.S. des Natur- und Umweltschutzes:

- nordöstlich, Entfernung ca. 4,12 km (Luftlinie): NSG 158, „Ehemaliger Fuhensee“: verlandeter Süßwassersee mit Vorkommen seltener Niedermoor- und Zwischenmoorvegetationen sowie seltener Vogelarten. Eine Gefährdung des Gebiets geht von zusätzlicher Entwässerung, direkter Störung und mangelnder Pflege aus.
Ein beeinflussender Zusammenhang mit dem Vorhabengebiet ist vorläufig nicht erkennbar.
- nordöstlich, Entfernung ca. 5,73 km (Luftlinie): NSG 174 „ehemaliger Fieler See“: feuchte Grünlandbereiche, Brachflächen, Röhrichtbestände und offenen Wasserflächen mit Vorkommen von verschiedenen Feuchtgrünland-Pflanzengesellschaften, insbesondere den stark

gefährdeten Seggenriedern, den Röhricht-Pflanzengesellschaften, die an diese Lebensräume gebundenen Pflanzen- und Tierarten, insbesondere Wiesen- und Greifvogelarten. Eine Gefährdung des Gebiets geht von zusätzlicher Entwässerung, direkter Störung und mangelnder Pflege aus.

Ein beeinflussender Zusammenhang mit dem Vorhabengebiet ist vorläufig nicht erkennbar.

- nordöstlich, Entfernung ca. 7,67 km (Luftlinie): NSG 149 "Fieler Moor": Hoch und Niedermoorbereiche mit angrenzendem Feuchtgrünland mit Vorkommen von Fischotter, zahlreiche Wiesen-, Wat- und Wasservogelarten, Amphibien und spezialisierte wirbellose Tierarten. Eine Gefährdung des Gebiets geht von zusätzlicher Entwässerung, direkter Störung und mangelnder Pflege aus. Ein beeinflussender Zusammenhang mit dem Vorhabengebiet ist vorläufig nicht erkennbar.
- westlich, Entfernung ca. 3,96 km (Luftlinie): NSG 124 "Kronenloch / Speicherkoog Dithmarschen": südlicher Teil des Speicherkooges Dithmarschen-Nord, durch Eindeichung entstandenes Sandwattbecken mit Seewassereinstau und Salzwiesenbereichen; Lebensraum für die Ansiedlung charakteristischer Pflanzengesellschaften und für die Entwicklung einer artenreichen, zum Teil in ihrem Bestand bedrohten Tierwelt, insbesondere der Seevögel. Ein beeinflussender Zusammenhang mit dem Vorhabengebiet kann theoretisch durch biologisch und chemische Veränderung der Beschaffenheit des Gewässers gegeben sein, weil das Vorhabengebiet (wie das gesamte Stadtgebiet Meldorfs) im Vorflutbereich dieses Naturschutzgebiets liegt.
- nordwestlich, Entfernung ca. 7,62 km (Luftlinie): NSG 125 "Wöhrdener Loch / Speicherkoog Dithmarschen": nördlicher Teil des Speicherkooges Dithmarschen-Nord, das Naturschutzgebiet besteht aus einem durch Eindeichung veränderten ehemaligen Wattenmeerbereich mit großflächigen Grünlandbereichen, in Teilbereichen vom Salzwassereinfluss geprägt, mit Gewässerarmen, angrenzenden Uferand- und Sumpfbiotopen und sonstigen Feuchtbiotopen. Der besondere Schutzzweck sind die Grünland-, Feuchtgrünland- und Sumpfbiotope sowie die Gewässerarme mit angrenzenden, teilweise wechselfeuchten Uferzonen, vor allem als bedeutende Brut-, Nahrungs- und Rastgebiete für gefährdete Vogelarten sowie für gefährdete wirbellose Tiere.

Ein beeinflussender Zusammenhang mit dem Vorhabengebiet ist vorläufig nicht erkennbar.

Scoping

Im Scoping-Verfahren wird von der Gemeinde der Untersuchungsrahmen und die Untersuchungstiefe auf die verschiedenen Schutzgüter festgelegt. Hierzu werden die relevanten Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange konsultiert.

Schutzgut	Inhalt	Betroffenheit	Begründung
Tiere und Pflanzen	Artenschutz	gering	keine Besonderheiten
	Lebensraum	gering	keine Besonderheiten
	Biodiversität	gering	überprägt
	Wirkungsgefüge	gering	überprägt
Boden	Bodenschutz	gering	überformt
	Flächenverbrauch	sehr gering	Konversion
	Altlasten	nicht bekannt	keine Angaben
Wasser	Flurabstand	überw. unbedeutend	entwässert
	Grundwasser-Neubildung	eingeschränkt	hohe Versiegelung
	Oberflächenwasser	gering	vorherige Überformung
Luft u. Klima	Emissionen	Zunahme	Kunden- und Lieferverkehr
Landschaft	Eigenart	unbedeutend	Siedlung
Erhaltungsziele	Schutzgebiete	nicht betroffen	Entfernung
Menschen	Lärm	lokal bedeutend	Kunden- und Lieferverkehr
	Erholung	keine	Konversion
Kulturgüter	Stadtsilhouette	gering	Bauhöhenbeschränkung

Scoping - Einschätzung der Untersuchungstiefe

8.2 Beschreibung der Umwelt in ihrem derzeitigen Zustand

Die Beschreibung des Bestandes basiert auf örtlichen Kartierungen unter Hinzuziehung des festgestellten örtlichen Landschaftsplanes.

Landschaftliche Raumeinheiten

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand des Naturraumes „Heide-Itzehoer-Geest“, der hier als schmaler Geestsporn in den Naturraum „Dithmarscher Marsch“ ragt, einem

ehemals tidebeeinflussten Küstenbereich der rund 7 Kilometer entfernten Nordsee. Die Grenze zwischen beiden Naturräumen beginnt nördlich der vorhandenen Bebauung an der Kampstraße. Diese Grenze wird durch den Übergang der Siedlung in die grünlandbetonte Marsch gekennzeichnet und ist durch die Bahntrasse und den neuen Straßendamm überformt worden.

Potenziell natürliche Vegetation

Die trockenen Böden des Plangebietes (siehe Kapitel „Relief und Boden“) wären mit Drahtschmielen-Buchenwald und Flattergras-Buchenwald in kleinflächigem Wechsel bestockt. Für die feuchten Marschböden sind Eichen-Eschenwälder, in feuchteren Bereichen auch Elenbruchwälder typisch.

(Als potentiell natürliche Vegetation werden die Pflanzengesellschaften bezeichnet, die sich unter derzeitigen Klima- und Bodenbedingungen einstellen würden, wenn jegliche menschliche Einflußnahme unterbliebe. Die Beschreibung dieser Pflanzengesellschaften gibt wichtige Hinweise für die Anlage naturnaher und standortgerechter Grün- oder Ausgleichsflächen im Gebiet. Quelle: „Karte der potentiellen natürlichen Vegetation“, Bundesamt für Naturschutz 1994, Maßstab 1:500.000, Bonn, Bad Godesberg).

Schutzgüter im Plangebiet

Schutzgut ist die freie Landschaft grundsätzlich als Ganzes. Jeglicher Verbrauch durch Überbauung mindert die Potenziale seiner natürlichen Entwicklung auf Dauer. Einzelne Schutzgüter sind die Bestandteile der belebten Umwelt (Pflanzen- und Tierwelt, Nutzungen) und der unbelebten Landschaft (Boden, Relief, Wasser, Klima), sowie das Landschaftsbild.

Biotope und Nutzungen

In der Karte „Bestand“ werden die im Gebiet vorhandenen Biotope und Nutzungstypen mit Signaturen gemäß Landschaftsplan-Verordnung (vom 29.06.1998) dargestellt. In den anschließenden Unterkapiteln erfolgen Detailbeschreibungen auf Grundlage örtlicher Eigenerhebungen von Oktober 2005, August 2006 und Vergleiche mit vorhandenem Datenmaterial.

Das Plangebiet besteht zum größten Teil aus Siedlungsbiotopen mit einem hohen Anteil an Gewerbeflächen. Der Nordteil der Fläche wurde von dem Übergang in die grünlandbetonte Marsch geprägt. Mit dem neuen Straßendamm ist dieser Landschaftsraum funktional abgetrennt worden. Das Grünland im nördlichen Plangebiet liegt dadurch brach und wurde in seiner natürlichen Vernetzung mit der umgebenden Landschaft abgeschnitten.

Siedlung, Gewerbe und sonstige Nutzung

Innerhalb des Verfahrensgebietes waren hinter der Bebauung entlang der Kampstraße in der Vergangenheit gewerbliche Strukturen gewachsen, die nunmehr mit rund 33.967 m² dem baurechtlichen Innenbereich zuzuordnen sind (siehe nachfolgendes Bild). Lediglich 11.535 m² könnten als baurechtlicher Außenbereich (Außenbereich im Innenbereich) eingeschätzt werden, die aber zuvor mit dem Straßenneubau "Sprung über die Bahn" vom Bereich der freien Landschaft isoliert wurden.

Bei den Siedlungsgrundstücken nördlich entlang der Kamp- und Zingelstraße handelt es sich um Einzel- und Mehrfamilienhausbebauung zu Wohnzwecken ("SBe") mit Charakter eines Mischgebietes.

Im Gegensatz zu der dichteren, städtischen Bebauung südlich der Kampstraße haben die Wohngrundstücke nördlich der Straße größere Abstände zwischen den Gebäuden und bis zu 50 m lange Gärten.

Im Bereich Zingelstraße / Raiffeisenplatz befinden sich Betriebe des Einzelhandels ("Slg"). Es handelt sich um ein Autohaus, eine Bank, einen zur Zeit der Bestandsaufnahme leerstehender Laden, ein sonstiges Einzelhandelsgebäude und einen Discountmarkt (Aldi). Entlang der Bahn und nördlich der Wohngrundstücke haben sich weitere Gewerbebetriebe (ein Edeka-Supermarkt, Kfz-Werkstatt, Raiffeisenlager und -umschlag) angesiedelt.

Die Nebenflächen der Einzelhandels- und Gewerbebetriebe sind überwiegend als Straßen, Park- und Stellplätze voll versiegelt (Asphaltbeton, Betonpflaster). Am Südrand des Raiffeisengrundstück befinden sich öffentlich zugängliche Recyclingcontainer.



Einschätzung Innen-/Außenbereich

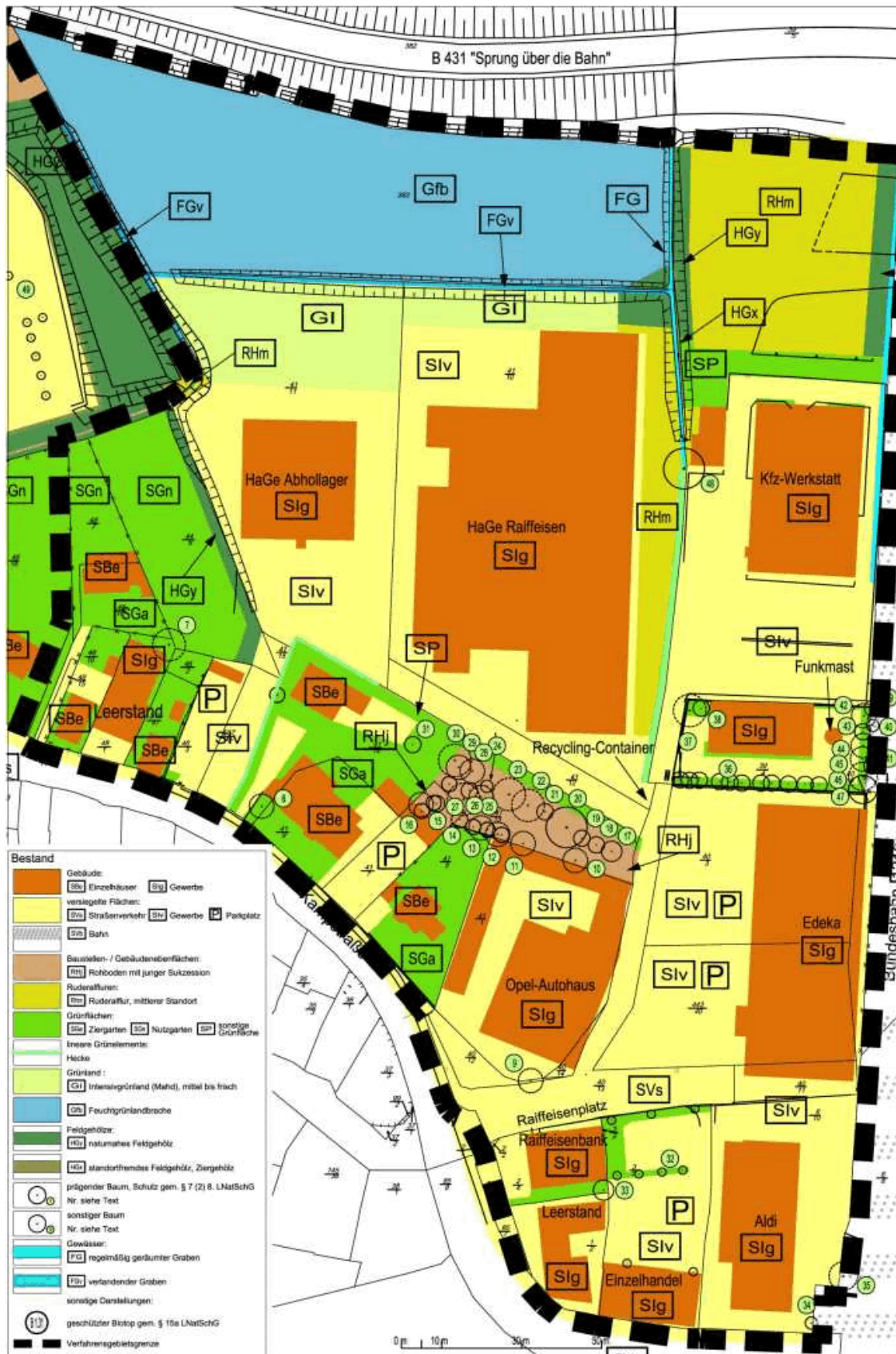
Ruderalfluren mittleren Standorts

Größe 3.060 m²

Am nordöstlichen Rand des Plangebietes erstreckt sich eine 2.220 m² große Ruderalflur ("RHm"), die im Landschaftsplan als "feuchtes Grünland, mager" dargestellt wurde. Derzeit ist die Fläche mit Ruderalvegetation feuchter bis trockener Standorte bewachsen. Eine landwirtschaftliche Nutzung findet seit mehreren Jahren nicht mehr statt und ist durch den Bau der Straßentrasse auch nicht mehr möglich. Typische Arten sind Kanadische Goldrute, Rainfarn, Gemeiner Beifuß, Land-Reitgras, Hasenklée, Schafgarbe, Rot-Klee, Kammgras, Wolliges Honiggras und in feuchteren Bereichen Flatter-, Glieder- und Zarte-Binse. Die Fläche ist mit Sämlingen von Weiden und Birken durchsetzt, die in Richtung Bahn in einen älteren, dichten Gehölzbestand übergehen ("HGy").

Die 840 m² große Ruderalflur östlich des Raiffeisengebäudes ist aus einer nicht mehr gepflegten Rasenfläche hervorgegangen ("RHm").

Der Gehölzbestand südlich Raiffeisen wird im Kapitel "Gehölzgruppe mit gestörtem Unterwuchs" ("RHj" Rohboden mit junger Sukzession) beschrieben.



Bestandsplan (Verkleinerung)

Grünflächen

Größe insgesamt 4.335 m²

Hausgärten ("SGa")

Größe: mit Nebenflächen 3.070 m²

Die Hausgärten bestehen überwiegend aus Rasen, Beeten, einzelnen Gehölzen, Zierhecken und Nebenflächen wie Garagen, Schuppen, Terrassen, Auffahrten etc. Der hintere Teil des Grundstückes Kampstraße 31 wird als Nutzgarten ("SGn") bewirtschaftet und weist alte Obstbäume und extensiv gepflegte Nischen auf. Westlich außerhalb des Verfahrensgebietes schließen sich weitere Wohngrundstücke mit großen Gärten an.

Sonstige Grünflächen

Größe: 1.265 m²

Abstandsgrün der Gewerbegrundstücke und Straßenbegleitgrün sind als "sonstige Grünfläche" ("SP", kleinere Flächen ohne Signatur) gekennzeichnet. Es handelt sich um Rasen, Beete oder Rohboden.

Hecken

Folgende markante Hecken kommen im Plangebiet vor:

Die westliche und nördliche Abgrenzung des Grundstückes Kampstraße 33 besteht aus einer Weißdornschnitthecke.

Die Abgrenzung zwischen dem Raiffeisengebäude und der Kfz-Werkstatt wird durch eine niedrige Berberitzenhecke gebildet.

Flächen für die Landwirtschaft

Größe 8.120 m²

Eine aktive landwirtschaftliche Nutzung findet im Plangebiet nicht mehr statt, da die Flächen durch den Bundesstraßendamm abgetrennt wurden und somit nicht mehr wirtschaftlich sinnvoll nutzbar sind.

Nördlich an die Raiffeisengebäude grenzen 1.995 m² als Intensivgrünland ("GI") kartierte Flächen an, die im Rahmen einer landwirtschaftlichen Nutzung angelegt wurden (Grünland des Weidelgras-Weißklee-Typs), sich aber in Richtung Grünfläche / Rasen entwickeln. Sie werden derzeit als Stellfläche für landwirtschaftliche Fahrzeuge des Raiffeisen-Betriebes genutzt. Im Landschaftsplan wurde dieser Bereich zum Teil als Gewerbefläche und schwach feuchtes, mageres Grünland (mit Forstsetzung nach Norden) kartiert.

Die nördliche Grenze dieser Flächen wird durch einen Graben ("FGv") gebildet. Das nördlich anschließende, etwas tiefer liegende Gelände erstreckt sich bis zum Straßendamm und liegt seit etwa 2 Jahren (kurz vor Beginn der Straßenbaumaßnahme) brach. Aufgrund der stellenweise stärkeren Vernässung wird die 6.125 m² große Fläche insgesamt als Feuchtgrünlandbrache ("Gfb") kategorisiert. Typische und häufige Arten sind Wiesen-

Fuchsschwanz, Quecke, Wolliges Honiggras, Knäuel-Gras, Glatthafer, Wiesen-Schwingel, Rispengräser, Stumpflättriger Ampfer, Große Brennessel, Acker-Kratzdistel und Kriechender Hahnenfuß. In feuchteren und verdichteten Bereichen kommen verstärkt Feuchtezeiger wie Flatter-Binse, Rohr-Glanzgras, Rasen-Schmiele und Flutender Schwaden vor.

Gehölzflächen und Einzelbäume

Im Gebiet kommen Feldgehölze unterschiedlicher Ausprägung, Baumgruppen und Einzelbäume vor, die zum Teil ortsbildprägend sind.

Naturnahe Feldgehölze ("HGy")

Größe 765 m²

Im nordöstlichen Plangebiet haben sich kleine naturnahe Gehölzflächen aus einer Fichtenreihe und Sukzession entlang der Bahn, westlich und östlich der Sukzessionsfläche "RHm", entwickelt. Vorherrschende Arten sind Weiden, Hänge-Birke und Brombeeren. Im Unterwuchs herrschen Große Brennessel und Arten der angrenzenden Grünland- und Ruderalflächen vor.

Am östlichen Rand des Gartens Kampstraße 31 stockt ein ca. 185 m² großer Gehölzsaum aus Erlen, Weiden und anderen heimischen Gehölzen.

Westlich außerhalb des Verfahrensgebietes befindet sich eine naturnahe Gehölzgruppe, die der landschaftlichen Einbindung des dortigen Rewe-Supermarktes dient.

Standortfremde Feld- und Ziergehölze (HGx")

Größe ca. 35 m²

Am Ostufer des Grabens östlich des Raiffeisengebäudes wurde ein Abschnitt mit einer Fichtenreihe bepflanzt.

Gehölzgruppe mit gestörtem Unterwuchs

Größe 760 m²

Der Unterwuchs der "Baumgruppe südlich Raiffeisen" mit den Nummern 10 - 30 (siehe Tabelle 2) ist durch teilweises Abräumen des Unterwuchses, Entfernung von Müll und Gebäuderesten im Sommer 2005 untypisch für naturnahe Gehölze und wurde daher zusätzlich mit "RHj" (Rohboden mit junger Sukzession) gekennzeichnet.

Gewässer

Größe ca. 430 m²

Die Entwässerung des südlichen Plangebietes erfolgt über eine Rohrleitung, die zwischen dem Raiffeisengebäude und der Kfz-Werkstatt in einen 80 m langen, offenen, nicht mehr regelmäßig geräumten Graben ("FG") mündet. Dieser läuft Richtung Norden ab und wird mit einer Verrohrung unter dem Straßendamm durchgeleitet. Der Graben hat ein Kastenprofil mit Sohlbreite um 1 m. Die Sohle liegt zwischen 1,50 und einem Meter unter Flur. Zum Untersu-

chungszeitpunkt war ein schwacher Wasserfluss vorhanden. Der Uferbewuchs besteht aus Großer Brennessel, jungen Weiden, Brombeeren und in einem Abschnitt Fichten. Am südlichen Fuß des Straßendamms befindet sich (außerhalb des Verfahrensgebietes) eine flache Entwässerungsmulde, die Gefälle in den Graben hat.

Die insgesamt ca. 205 m langen Gräben südlich und westlich der Feuchtgrünlandbrache sind weitgehend verlandet ("FGv") und mit Rohr-Glanzgras, Großer Brennessel, Flatter-Binse u.a. bewachsen.

Ein weiterer Graben verläuft entlang der Bahn. Er entwässert unter der Bahnbrücke hindurch nach Norden.

Geschützte Biotope nach § 25 Landesnaturschutzgesetz
Gesetzlich geschützte Biotope sind im Verfahrensgebiet nicht vorhanden.

Tierwelt

Für den Landschaftsplan (Kartierung von 1994) wurden gezielte Untersuchungen von Amphibien, Reptilien, Vögeln durchgeführt und weitere Tiergruppen im Rahmen einer selektiven Biotopkartierung aufgezeichnet. Weitere Bestandsaufnahmen erfolgten im Rahmen der landschaftspflegerischen Begleitplanung und Umweltverträglichkeitsstudie zum Bau der "Bundesstraße 431 OD Meldorf" (Dipl.-Ing. Bonin-Körkemeyer, Leck, im Auftrag des Straßenbauamtes Heide, 1996 / 2000) Bei den im GOP aufgeführten Tierarten handelt es sich um Zufallsbeobachtungen während der örtlichen Kartierung.

Für die Grünländereien des Plangebietes, die zur Zeit der Landschaftsplanaufstellung noch nicht durch den Straßendamm durchtrennt wurden, bestand keine Bedeutung als Rast-, Nahrungs- und Brutraum für Wiesen- und Watvögel. Auch wurden in den Gräben des Plangebietes keine Amphibien nachgewiesen.

Im Rahmen der Umweltverträglichkeitsstudie hatte das Feuchtgrünland im Zusammenhang mit nordöstlich anschließenden Flächen Bedeutung als Teillebensraum für den Kiebitz (RL Kat. 3).

Während der Biotopkartierung zum Landschaftsplan wurden nördlich und östlich des Bebauungsplan Nr. 57.1 Vorkommen der stark gefährdeten Ringelnatter (Rote Liste S-H Kat. 2) nachgewiesen. Lebensraum sind die Seitengräben des Bahndamms, Röhrichte und angrenzende Gärten am Stadtrand. Durch den Straßenbau ist eine sehr starke Beeinträchtigung des Lebensraumes entstanden, weil er zu einer Isolierung der im Plangebiet befindlichen Biotope führte. Der LBP zum Straßenbau hat dies berücksichtigt und nördlich des Straßendamms die Entwicklung von Ersatzlebensräumen initiiert. Zusätzlich wurde der südliche Straßendamm mit Gehölzpflanzung, Steinschüttungen und natürlichen Sukzessionen als Lebensraum für Reptilien gestaltet. Unter der Bahnbrücke ist ein teilweiser Biotop-

verbund nach Norden über den bahnparallelen Graben erhalten geblieben.

Während der Bestandsaufnahme im Oktober 2005 und August 2006 wurden keine Besonderheiten hinsichtlich der Tierwelt beobachtet. Aus der Gruppe der Vögel kommen typische Arten der aufgelockerten Siedlungsränder wie Amsel, Kohlmeise, Zaunkönig vor. Brutvorkommen in den naturnahen Gehölzflächen sind wahrscheinlich.

Mit Wiesenvogelvorkommen ist im Plangebiet nicht zu rechnen, da der Straßendamm den offenen Grünlandlebensraum unterbrochen hat.

Das Plangebiet ist als Lebensraum für Amphibien nur gering geeignet, da durch die Bahntrasse und den Straßendamm Wandererschwernisse vorhanden sind und die verlandenden Gräben saisonal austrocknen. Möglicherweise haben die trockeneren Bereiche der naturnahen Feldgehölze Bedeutung als Winterquartier für z.B. Erdkröten.

Landschaftsbild und Landschaftserleben

Das Plangebiet repräsentiert einen typischen gewachsenen Stadtrand, dessen (Wohn-)Bebauung entlang der Kamp- und Zingelstraße mit der gegenüberliegenden innerstädtischen Bebauung korrespondiert, jedoch größere Gärten besitzt und durch größere Gewerbegrundstücke unterbrochen wird. Nördlich der Straßenrandbebauung schließen größere Gewerbegrundstücke an, die im mittleren und östlichen Bereich bis an die Bahn stärker verdichtet sind. Die prägende Gewerbefläche (Rewe) westlich des Verfahrensgebietes ist durch Gehölzflächen und angrenzende Gärten besser in das Landschaftsbild eingebunden. Prägendes Bauwerk des Plangebietes ist das Raiffeisengebäude, das mit seiner Fernwirkung die Bedeutung Meldorfs für das landwirtschaftlich geprägte Umland unterstreicht.



Blick vom Straßendamm Richtung Südwesten,

- rechts Kirche, davor durch Feldgehölz abgeschirmter Rewe-Supermarkt,
- in der Mitte und links Raiffeisengelände,
- im Vordergrund Grünlandbrache.

Derzeit sind zwischen der Bebauung und dem Straßendamm noch Relikte des ehemals offenen Übergangs zur Landschaft erkennbar (Grünlandbrache, Ruderalfläche). Der Straßendamm wird mit Großbaumpflanzungen und Böschungsgehölzen in das Landschaftsbild eingebunden, wobei die wichtigen Sichtachsen zur Kirche und zur Altstadt freigehalten werden.

Der Übergang des Stadtrandes zum Friedhof im Norden und zur unbebauten Landschaft der Marsch im Nordosten ist durch die Bahntrasse und den neuen Straßendamm überformt. Blickbezüge über das Plangebiet hinaus sind kaum möglich, so dass mit dem Straßendamm die Nischenlage des Plangebietes weiter verstärkt wurde.

Der Bereich zwischen Raiffeisenplatz und Zingelstraße ist Bestandteil der Erhaltungssatzung der Stadt Meldorf von 1987 und Gestaltungssatzung gemäß § 82 Landesbauordnung vom 05.07.1990.

In der Bebauung südlich der Kampstraße befinden sich einzelne denkmalgeschützte und erhaltenswerte Gebäude.

Relief und Boden

Das Plangebiet liegt im Übergang zwischen der flachen Meldorfer Geestkuppe und der fast ebenen Marsch. Das Gelände fällt von ca. 6 m üNN an der Kamp-/Zingelstraße auf ca. 1,5 m üNN Richtung Nordosten ab. Nördlich der Plangebietsgrenze ragt der neue Straßendamm des "Sprung über die Bahn" als massiver Erdwall empor.

Der westliche Teil des Plangebietes und die Flächen entlang der Kampstraße bestehen wie das übrige alte

Meldorfer Siedlungsgebiet aus Podsol-Braunerden, die zum Teil aufgefüllt wurden. Der Bereich um die Raiffeisengebäude sowie nördlich und östlich anschließende Flächen zählen zur Marsch und bestehen aus Kleimarschböden. Der Übergang zwischen beiden Bodentypen wird aus einer schmalen Zone aus Gley-Podsol gebildet (Quelle: Bodenkarte 1:25.000, Blatt 1920 (Meldorf)).

Wasser, Ver- und Entsorgung

Das Grundwasser steht in der Podsol-Braunerde ganzjährig tiefer als 2 m unter Flur, im Gley-Podsol zwischen 50 und 150 cm, in der Marsch um 100 cm unter Flur.

Die Wasserdurchlässigkeit ist in der Podsol-Braunerde hoch, im Gley-Podsol und den Marschböden mittel bis hoch, so dass Niederschlagswasser gegenwärtig überwiegend örtlich versickert. Die Hauptentwässerung des Plangebietes und des südlich angeschlossenen Stadtgebietes erfolgt über einen nach Norden abfließenden Graben, der unter dem Straßendamm hindurch geführt wird und Richtung Südermiele entwässert. Der Straßendamm wird beidseitig von flachen Entwässerungsmulden begleitet, die ebenfalls in diesen Graben eingeleitet werden.

Die Marschböden des Plangebietes werden über Gruppen und zwei derzeit verlandende Gräben entwässert.

Meldorf erhält sein Trinkwasser vom Wasserwerk der rund 10 km entfernten Gemeinde Odderade, das zum Einzugsgebiet der Miele zählt. Gemäß Landschaftsrahmenplan (1984) liegt die Bebauungsplanfläche in einem Wasserschongebiet, das sich von der Meldorfer Innenstadt bis ca. 4 km weit in östliche Richtungen ausdehnt. Grundwasserentnahmen oder Schutzgebietsfestsetzungen sind hier nicht geplant (daher keine Übernahme in den „Gesamtplan Grundwasserschutz in Schleswig-Holstein“, Ministerium für Umwelt, Natur und Forsten 1998)

Das Schmutzwasser der Stadt Meldorf wird zur Kläranlage in der Gemeinde Wolmersdorf abgeführt.

Klima und Luft

Meldorf gehört, wie ganz Schleswig-Holstein, zur gemäßigten, ozeanischen Klimazone. Es herrschen Winde aus westlichen Richtungen vor, die durch die meernahe Lage relativ stark sein können, im Plangebiet aber durch die westlich gelegene abschirmende Bebauung, den Straßendamm und Bäume gebremst werden.

Die Niederschlagsmenge nimmt von der Küste (725 - 750 mm / Jahr) zur Geest (800 - 850 mm / Jahr) hin zu, da der Geestrand Steigungsregen begünstigt (Quelle: Landschaftsplan).

Das Lokalklima im Plangebiet wird von der Übergangslage zwischen trockenerer Geest zur feuchteren Marsch geprägt. Je nach Exposition bestehen verschiedene kleinklimatische Bereiche. Die sandig-trockenen Geestböden werden leicht erwärmt. Die Gebäude und versiegelten Flä-

chen tragen ebenfalls zur Erwärmung bei. Die Marsch wirkt als Feuchte- und Kaltluftbildner. Der Straßendamm wirkt als Barriere für die Luftzirkulation und ordnet das Plangebiet stärker dem Klima des Stadtgebietes zu.

Gemäß den Veröffentlichungen der Lufthygienischen Überwachung Schleswig-Holstein sind im Raum Meldorfs keine markanten Luftschadstoffe erkennbar. Wie an allen küstennahen Standorten des Landes können aber an warmen Sommertagen erhöhte Ozonbelastungen auftreten. Sie entstehen durch Akkumulationen weit hergetragener Immissionen bei vermindertem nächtlichen Abbau aufgrund sehr geringer NO-Bestandteile der Luft. Zwar wird in Meldorf der Ozon-Gehalt nicht offiziell überwacht, die Belastungen dürften aber mit den Messungen in St. Peter-Ording und Brunsbüttel vergleichbar sein.

Im Plangebiet sind derzeit keine überdurchschnittlich luftbelastende Nutzungen vorhanden. Die Kamp- / Zingelstraße wird relativ stark befahren. Eine Entlastung ist durch die Ortsumgehung eingetreten. Weiterhin bleibt im Plangebiet der Verkehr durch die verbleibenden Einzelhandelsgeschäfte und Dienstleistungsbetriebe bestehen.

Schutzgüter der Umgebung

Die geschützten Flächen der Umgebung wurden bereits im abschließend dargestellt.

Die Menschen im Plangebiet und seiner Umgebung

Beiderseits der Kampstraße und südwestlich davon befinden sich kleinstädtische Wohnbereiche, die sich mit den gewachsenen örtlichen Strukturen mehr oder weniger angepasst hatten.

In der Vergangenheit war die Kampstraße eine Durchgangsstraße als überörtliche Verbindung zwischen der Bundesstraße 5 (mit Einzug aus den westlich gelegenen Ortschaften und der angrenzenden Küstenbereiche) in Richtung Autobahn 23 und den östlich gelegenen Ortschaften. Der bisher östlich dem Plangebiet gelegene Bahnübergang hatte häufig zu Staus geführt und diese Wohnbereiche insgesamt erheblich negativ beeinträchtigt.

Mit dem Neubau der Innerortsumgehungsstraße fließt der Durchgangsverkehr jetzt dort. Der verbliebene Verkehr in der Kampstraße ist nun erheblich reduzierter Zielverkehr zum im Plangebiet vorhandenen Gewerbe und innerörtlicher Durchgangsverkehr (zum Bahnhof, zum Bereich Zingelstraße und zu südlichen Stadtbereichen).

Das vorhandene Gewerbe im Plangebiet ist bisher erheblich durch den Agrarhandel der Raiffeisen geprägt, wo saisonal erheblicher landwirtschaftlicher und sonstiger gewerblicher Verkehr auch außerhalb üblicher Geschäftszeiten stattfand. Der Wegzug dieses Unternehmens hat die Konversion dieser Fläche u. A. ermöglicht.

8.3 Bestandsbewertung

Mit der Bestandsbewertung wird das Plangebiet hinsichtlich seiner Wertigkeit im naturräumlichen Zusammenhang dargestellt. An die jeweilige fachgebietsbezogene Betrachtung (Biotop, Landschaftsbild, abiotische Schutzgüter) schließt eine Prognose der Beeinträchtigungen an, die erste Hinweise auf die Planung (insbesondere Eingriffsvermeidung / -minderung) gibt.

Biotopbewertung

Für die Bewertung der lokalen Bedeutung der vorhandenen Biotoptypen werden die Aussagen des Landschaftsplanes mit den Ergebnissen der eigenen Untersuchungen ergänzt. Die Einschätzung der Gefährdung und der Regenerationsfähigkeit der Biotop orientiert sich an der „Roten Liste der gefährdeten Biotoptypen der Bundesrepublik Deutschland“ (Bundesamt für Naturschutz 1994, veröfftl. in „Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz“, Heft 41).

Gemäß nachfolgender Tabelle sind im Gebiet Biotoptypen unterschiedlichster Wertigkeit vorhanden. In Bereichen mit überdurchschnittlicher Wertigkeit und schwerer Wiederherstellbarkeit sollen Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung / -minderung bei der weiteren Planung besondere Berücksichtigung finden. Eingriffe können hier erst nach genauer Prüfung der Zulässigkeit und des Erfordernisses in Erwägung gezogen werden.

Biotoptyp	Signatur / Biotop-Nr.	Landschafts- / Biotopwert	Gefährdung / Regenerationsfähigkeit
Einzelhausbebauung	SBe	typisches älteres Siedlungsgebiet / geringer Wert, da keine Sonderfunktion feststellbar (z.B. Brutplätze für Schwalben)	keine Gefährdung / leicht herstellbar
Gewerbe	Slg	durch angepasste Bauweise ohne erheblich belastende Fernwirkung / sehr geringer Wert, hoher Versiegelungsgrad, potentielle Emissionsgefahr	keine Gefährdung / leicht herstellbar
Versiegelte Flächen	SVs, Slv, SVb	typische Elemente der Siedlungs- und Gewerbegebiete / sehr geringer Wert	keine Gefährdung / leicht herstellbar
Rohboden	RHj	durch Bodenbearbeitung keine ausgeprägte Vegetation, Bodenverdichtung / geringer Wert	keine Gefährdung / leicht herstellbar
Ruderalflur, mittlerer Standort	RHm	typischer „Restflächen“-biotop, landschaftsästhetisch oft gering geschätzt / durchschnittlicher Wert, insbesondere Bahndambegleitflächen mit linearer Verbundfunktion, Rückzugsgebiet für Tierwelt, Nahrungsbiotop z.B. für Insekten	keine Gefährdung / leicht wiederherstellbar
Garten	SGa, SGn	ortsbild- und ortsrandprägend / je nach Pflegeintensität unter- bis überdurchschnittlicher Wert, große Gärten wegen der erhöhten Lebensraumvielfalt höherwertig	keine Gefährdung, nur dörfliche Ruderalvegetation gefährdet (kommt punktuell in den Gärten vor) / leicht wiederherstellbar

Biototyp	Signatur / Biotop-Nr.	Landschafts- / Biotopwert	Gefährdung / Regenerationsfähigkeit
Intensivgrünland, mittlerer bis frischer Standort	GI	landschaftstypisch für die Marsch / durchschnittlicher Wert, im Nahbereich der Siedlung keine Besonderheiten, insbesondere weil durch den Straßendamm der räumliche Bezug zur Marsch aufgehoben wurde	keine Gefährdung / leicht wiederherstellbar
Feuchtgrünlandbrache	Gfb	landschaftstypisch für die Marsch, hier durch Straßenbau entstandener „Restflächen“-biotop / leicht überdurchschnittlicher Wert durch erhöhte Strukturvielfalt	keine Gefährdung / leicht wiederherstellbar
naturnahes Feldgehölz	HGy	landschaftstypisch aber selten (insbesondere Sukzessionen) / überdurchschnittlicher Wert, da ohne wesentliche Nutzung und überwiegend standortheimische Arten, Rückzugsgebiet für Tiere, Brutbiotop	gefährdet / Sukzession schwer regenerierbar, da langer Entwicklungszeitraum
standortfremdes Feld- / Ziergehölz	HGx	typisch für Siedlungsgebiete / durchschnittlicher Wert, da eingeschränkte Lebensraumfunktion, z.T. Bedeutung für Tierwelt	keine Gefährdung / leicht wiederherstellbar
landschaftsbestimmende Bäume		landschafts- und ortsbildprägend, wichtige „Wegmarken“ / überdurchschnittlicher Wert	gefährdet / Altbestände schwer regenerierbar
Gräben, Gruppe	FG, FGv	landschaftstypisch in der Marsch / entwässernde (beeinträchtigende) Wirkung, insgesamt aber überdurchschnittlicher Wert, da eigenständiger Lebensraum, z.T. mit seltenen Arten, Entwicklungspotential zu naturnahen Fließ- und Stillgewässern	gefährdet durch Qualitätsveränderung / i. d. R. gut wiederherstellbar

Bewertung

Durch die strukturreiche Stadtrandlage mit zum Teil großen Gärten, naturnahen Gehölzbeständen und die Grünlandbrache ist das nördliche bis westliche Plangebiet als hochwertiger Lebensraum für Tiere der Siedlungen und Kulturlandschaftsbiotope zu bewerten. Der südöstliche und mittlere Bereich wird stärker gewerblich und durch Verkehr genutzt, so dass hier nur eine geringe Wertigkeit vorhanden ist. Die Ruderal- und Gehölzflächen an der Bahn haben ebenso wie der bahnparallele Graben Bedeutung im bahnbegleitenden Biotopverbund.

Die Degradierung des Lebensraumes für die Ringelnatter wurde durch den Bau der Bundesstraßen-Bahnquerung vollzogen, ausgeglichen und ist in diesem Verfahren daher nur noch von untergeordneter Bedeutung.

Bewertung des Landschaftsbildes

Das Plangebiet wird durch die Nischenlage zwischen städtischer Bebauung, Bahndamm und Straßendamm geprägt und durch die vorherrschende gewerbliche Nutzung von geringem landschaftlichen Wert. Ein direkter Bezug zur unbebauten Landschaft ist durch den Straßendamm nicht

mehr gegeben. Die Raiffeisengebäude sind markante Baukörper, sie haben jedoch nur noch vom Straßendamm aus gesehen Bedeutung für die Stadtsilhouette. Die Kamp- / Zingelstraße weist Defizite in der Begrünung mit Bäumen auf.

Bewertung der abiotischen Schutzgüter

Sämtliche Schutzgüter weichen durch menschliche Einflussnahme stark von ihrem natürlichen Zustand ab.

Relief

Das natürliche Gelände des Geestrandes wurde durch die Bebauung, den Bahndamm und den hoch aufragenden Straßendamm erheblich überformt.

Boden / Wasser

Der Gley-Podsol am Geestrand und der Marschboden sind durch ihre Grundwassernähe von besonderer Empfindlichkeit. Stoffeinträge, die auch über die oberhalb gelegenen durchlässigen trockeneren Podsol-Braunerden zugeführt werden können, wirken sich hier direkt auf das Grund- und Oberflächenwasser aus.

Der Boden- und Wasserhaushalt ist durch Aufschüttungen, Bebauung, Versiegelung, intensive Nutzung und Entwässerung stark verändert worden.

Klima / Luft

Die Gehölzflächen haben einen überdurchschnittlichen Wert für das örtliche Klima und die Luftqualität. Das klimawirksame Potential der Grünlandbrache ist durch die Entwässerung eingeschränkt. Die Gebäude und Versiegelungen sind negativ klimatisch wirksam und haben mit ca. 61 % einen erheblichen Anteil an der Gesamtfläche.

8.4 Eingriffsbewertung und Ausgleichsanforderungen

Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können (§ 18 (1) BNatSchG und § 10 LNatSchG). Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege unter Abwägung der sonstigen Belange zu berücksichtigen (§ 1 (5), Nr. 7 und 1a BauGB). Die Entscheidungen über die Zulässigkeit von Eingriffen, die Eingriffsvermeidung und die Kompensation unterliegt der kommunalen Planungshoheit. Die Kommune muss ihre Entscheidungen im Rahmen der geltenden Gesetze gerecht abwägen.

Als Orientierung für eine landesweit einheitliche Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Land-

schaftspflege gilt weiterhin der bis Ende 2008 befristete "Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten zum Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht vom 03.07.1998" Hier werden unter anderem Verhältniszahlen für den Eingriff in das Schutzgut "Boden" gegeben. Über den Eingriff in besondere Schutzgüter der Natur (z.B. geschützte Biotope) muss besonders sorgfältig abgewogen werden. Diese Schutzgüter sollen, wenn ihre Beeinträchtigung unvermeidbar ist, entsprechend dem Zeitraum zur Wiederherstellung ihrer natürlichen Funktionen kompensiert werden.

Umwelterheblichkeit

Gemäß § 34 (1) BNatSchG sind Projekte „... auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes zu überprüfen.“ (Umsetzung Artikel 6 Abs. 3 u. 4 der „Richtlinie des Rates zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (92/43/EWG) vom 27.10.1997" = „FFH-Richtlinie).

Bei dem 1. Änderung im Flächennutzungsplan handelt es sich nicht um ein Vorhaben, das geeignet ist, „ein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung oder ein Europäisches Vogelschutzgebiet erheblich zu beeinträchtigen“, da nur ein entfernter räumlich-funktionaler Bezug zu den ggf. betroffenen Lebensräumen (NSG „Kronenloch / Speicherkooog Dithmarschen“ und "Wöhrdener Loch / Speicherkooog Dithmarschen", Nationalpark "Schleswig-Holsteinisches Wattenmeer") im Sinne des § 34 besteht. Ferner sind im Vorhabensgebiet weder prioritäre Biotope gemäß Anhang I, noch prioritäre Arten gemäß Anhang II der Richtlinie 92/43/EWG vorhanden. Daher ist eine Verträglichkeitsprüfung gemäß § 34 BNatSchG nicht erforderlich.

Umweltverträglichkeitsprüfung

Das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG vom 18.06.2002) ist anzuwenden, wenn mit den Festsetzungen dieses Bebauungsplans bestimmte Mindestwerte im bisherigen baurechtlichen Außenbereich erreicht oder überschritten werden.

Da es sich hier um die partielle Änderung eines Flächennutzungsplanes handelt, ist weitere Prüfung zum Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung erst im verbindlichen Bauleitplanverfahren erforderlich.

Standortwahl

Im Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans wird die bisherige GE-Fläche teilweise zum SO-Gebiet (großflächiger Einzelhandel).

Die zentrale und gut erreichbare Lage des großflächigen Einzelhandels enthält verschiedene Vorteile: die Handels-

flächen sind auch für Fußgänger und Radfahrer erreichbar. Für Kunden aus der Region sind sie einfach und schnell erreichbar. Die zugeordneten Stellplätze ermöglicht Letzteren Ergänzungserledigungen im Stadtbereich, ohne zusätzliche Fahrzeugbewegungen.

Die Konversion vorhandener Gewerbeflächen lässt zusätzlichen Landschaftsverbrauch für Einrichtungen des selben Zwecks in der freien Landschaft entbehrlich werden.

Prüfung zur Eingriffsvermeidung

Der Verzicht auf bauliche Ausweisungen dieses Projekts würde eine hervorragende, standortgebundene Entwicklungschance für die Innenstadt versäumen. Der Spielraum, bestehende Biotopqualitäten innerhalb der Fläche zu erhalten ist gering und durch die massive Barrierewirkung des Straßendamms auch naturschutzfachlich schwer zu rechtfertigen.

In der Versorgung der Bevölkerung wurde hier ein sehr geeigneter Standort gefunden, der ähnliche Flächenausweisungen an möglicherweise sensibleren Standorten vermeiden hilft und vermeidbaren Fahrverkehr mit größeren Entfernungen zu ähnlichen Zentren benachbarter Kommunen unterbindet.

Eingriffsminimierung

Der gewachsene Gehölzbestand soll mit seiner Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild und seinen biotischen und klimatischen Grundfunktionen so weit wie möglich erhalten bleiben bzw. entsprechend der erforderlichen Funktion wiederhergestellt werden.

Mit ausreichenden Abständen der baulichen Nutzungen zur Bahntrasse und zum Straßendamm mit begleitenden Gräben und Gehölzen können Funktionen als Teillebensraum für Amphibien und die Ringelnatter erhalten bleiben. Eine Durchgrünung des Gebietes einschließlich seiner Ränder mit ortstypischen Bäumen kann den kleinstadttypischen Charakter und die klimatischen Funktionen wieder herstellen helfen.

Eine Höhenbeschränkung der neuen Gebäude und eine großzügige Begrünung der Parkplatzflächen mit Bäumen dienen dem Schutz der gewachsenen Altstadtsilhouette.

Vorhabenbezogene allgemeine Flächeneingriffe

Die zusätzliche Inanspruchnahme bisher offener Flächen für eine zukünftige Bebauung ist ein Eingriff, der zu kompensieren ist. Dies betrifft insbesondere die Flächen, die baurechtlich bisheriger Außenbereich waren.

Die bisherige Außenbereichsfläche beträgt ca. 1,2 ha. Sie wurde mit dem Straßendamm durch Isolierung, Überformung und Entwässerung in den Potenzialen ihrer natürlichen Entwicklung bereits degradiert und räumlich dem baurechtlichen Innenbereich zugeführt. Sie sollte daher im Verhältnis 1 : 0,5 angemessen auszugleichen sein. In der

Annahme, der Flächeneingriff wäre ohne Berücksichtigung weiterer Eingriffsminimierungen mit ca. 60 % festzustellen, wird eine Kompensationsfläche von rund 3.600 m² den Ausgleich angemessen kompensieren können.

Die bisher baulich genutzte Fläche wird nun großflächig neu genutzt. Bisherige Saumbiotopstrukturen werden dabei zwar verloren gehen, aber mit erforderlicher Eingrünung, insbesondere durch Bäume, werden gleichwertige neu entstehen können. Die Ausweitung der Fläche auf bisher baulich nicht genutzten Flächen wird gleichartig entwickelt. Die dabei hingenommene Verdrängung von Natur und Landschaft hat nur geringfügige Auswirkungen, weil mit dem Straßendamm "Sprung über die Bahn" zuvor neue städtebauliche Abgrenzungen vorformuliert wurden.

Planungsalternativen

Die Stadt Meldorf hat den Vorgaben der Landesplanung für den Bereich der Innenentwicklung weitestgehend Rechnung getragen. Diesbezüglich war auf keinen Innenbereichsflächen eine derartige Entwicklung möglich. Bei der gewählten Fläche handelt es sich um Flächenkonversion nahe dem Zentrum. Die dort bisher vorhandenen Gewerbebetriebe fanden einen für sie günstigeren Standort. Die Wahl dieser Fläche vermeidet somit auch Inanspruchnahme bisher baulich nicht genutzter Flächen im Außenbereich, die mit erheblich höherem Eingriff verbunden gewesen wären.

Nullvariante

Sollte das Vorhaben an diesem Ort nicht durchgeführt werden, würde sich nach Aufgabe der Vornutzung im Vorhabengebiet Sukzession und eine dem Standort angepasste Tier- und Pflanzenwelt einstellen. Bestehende Gebäude würden wegen zunehmender Gefährdung nach Aussetzung von Reparaturen mit dem Einsturz gefährdet sein. Der Bereich müsste irgendwann vor dem Zutritt gesperrt werden. Eine derartige Entwicklung im zentrumsnahen Bereich ist von der Stadt Meldorf unerwünscht.

Da wirtschaftlichen die Bedürfnisse zur Schaffung geräumiger Handelsflächen bestehen blieben, wäre entsprechende Entwicklung an einem anderen Ort, der möglicherweise bisher der freien Landschaft zuzuordnen ist, wahrscheinlich.

Monitoring

Aufgrund der Vornutzung werden nur geringe Eingriffe in die Schutzgüter von Natur und Landschaft zu besorgen sein. Bei der parallelen Aufstellung des Bebauungsplanes und dessen Umsetzung sollte jedoch auf den Schutz eingewachsener Bäume geachtet werden, soweit sie bei der Entwicklung der neuen Bedürfnisse erhalten werden können. Auf eine Neuentwicklung der Grünkulisse mit Bäumen ist zu achten. Die Überwachung der Anpflanzungen

obliegt in Wesentlichem dem Vorhabenträger. Die Stadt wird nur bei auffälligen negativen Veränderungen der Grünflächen, Einfluss nehmen.

Sonstige Maßnahmen

Vorhandene Gehölze sind vor Beeinträchtigungen zu schützen.

8.5 Zusammenfassung

Mit der 1. Änderung im Flächennutzungsplan der Stadt Meldorf wird auf einer Fläche von ca. 4,7 ha eine Bauflächen-Ausweisung für den großflächigen Einzelhandel am Rande der Innenstadt vorbereitet. Die damit einhergehende Nutzungsintensivierung führt zum Verlust extensiver Biotopstrukturen, landschaftsprägender Gehölzbestände, zu Bodenversiegelungen und zu Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes und des Klimas.

Etwa 75 % der Vorhabengebietes (Konversion) ist bereits dem planungsrechtlichen Innenbereich zuzurechnen, so dass die hier zu bewertenden Eingriffe hauptsächlich aus einer baulichen Verdichtung und einer großflächigen Bodenversiegelung für Stellplatzanlagen resultieren. Das nördliche Plangebiet wurde vorweg mit dem Damm der neuen Innerortsumgehungsstraße vom freien Landschaftsraum abgetrennt und enthält somit Potenziale für die baulichen Entwicklungen.

Mit der empfohlenen Eingrünung mit Laubbäumen wird der Eingriff in den Gehölzbestand im Gebiet, der Eingriff in das Landschaftsbild und die kleinklimatischen Auswirkungen durch großflächige Versiegelungen kompensiert. Zusätzlich wird extensive Dachbegrünung für großflächige Flachdächer empfohlen, um den für Meldorf untypischen Eindruck derartiger Gebäude im Vordergrund der Stadtansicht zu mildern. Zur Entlastung der Niederschlagsentsorgung wird Bodendurchlässigkeit, örtliche Versickerung und Rückhaltung empfohlen; dem selben Ziel dient auch die Dachbegrünung. Die im nördlichen bisherigen Außenbereich zusätzlich überplanten Flächen wurden in ihrem Naturschutzwert bereits zuvor degradiert und sind auszugleichen. Das Gesamtmaß der Umweltbeeinträchtigung ist aufgrund von Vorbelastungen als gering einzuschätzen. Geschützte Biotope und besonders geschützte Bereiche (Schutzgebiete und Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung) sind nicht nachteilig betroffen.

Meldorf, den

Der Bürgermeister

9 Anhang: Einzelhandelsgutachten