

SATZUNG DER STADT MELDORF ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 57.1

FÜR DEN BEREICH "GEWERBE KAMPSTRASSE-SÜD"

TEIL A: PLANZEICHNUNG



Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 16.12.2009 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 57.1 der Stadt Meldorf für das Gebiet „Gewerbe Kampstraße-Süd“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

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 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

- MI1** Mischgebiete mit Kennzeichnung, s. textl. Fests. § 6 BauNVO
- GE** Gewerbegebiete § 8 BauNVO
- SO1** Sonstige Sondergebiete mit Kennzeichnung, s. textl. Fests. (Fachmarkt, Discounter, Verbrauchermarkt) § 11 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- GRZ 0,6** Grundflächenzahl
- GH max.** Maximale Gebäudehöhe in Metern
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- D** Dachgeschoss

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

- O** Offene Bauweise
- B** Baulinie
- G** Baugrenze

Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- S** Straßenbegrenzungslinie
- St** Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- F** Fußweg

Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- G** Öffentliche Grünflächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB
- Anpflanzen: Bäume § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- Erhaltung: Bäume § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Sonstige Planzeichen

- St** Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
- St** Stellplätze
- St** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches für den Bebauungsplan Nr. 57.1 § 9 Abs. 7 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 16 Abs. 5 BauNVO

Darstellungen ohne Normcharakter

- ▨** Vorhandene Gebäude
- ▨** zukünftig fortfallende Gebäude
- St** Flurstücksbezeichnung
- Vorhandene Flurstücksgrenze
- Böschung
- Vorhandener Baum

Hinweis:

Für Teile des Geltungsbereichs gilt die Gestaltungssatzung der Stadt Meldorf.

TEIL B: TEXT

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

- 1.1 Das Sondergebiet SO 1 „Discounter-Lebensmittel“ dient der Unterbringung eines Lebensmittel-Discounters. Die zulässige maximale Gesamtverkaufsfläche im Sondergebiet SO 1 „Discounter-Lebensmittel“ beträgt 820 m².
- 1.2 Das Sondergebiet SO 2 „Fachmarkt-Bekleidung“ dient der Unterbringung eines Bekleidungs-Fachmarktes. Die zulässige maximale Gesamtverkaufsfläche im Sondergebiet SO 2 „Fachmarkt-Bekleidung“ beträgt 630 m².
- 1.3 Das Sondergebiet SO 3 „Verbrauchermarkt“ dient der Unterbringung eines Verbrauchermarktes. Die zulässige maximale Gesamtverkaufsfläche im Sondergebiet SO 3 „Verbrauchermarkt“ beträgt 2.240 m².
- 1.4 Das Sondergebiet SO 4 „Fachmarkt-Drogerie“ dient der Unterbringung eines Drogeriefachmarktes. Die zulässige maximale Gesamtverkaufsfläche im Sondergebiet SO 4 „Fachmarkt-Drogerie“ beträgt 630 m².
- 1.5 Das Sondergebiet SO 5 „Discounter-Lebensmittel“ dient der Unterbringung eines Lebensmittel-Discounters. Die zulässige maximale Gesamtverkaufsfläche im Sondergebiet SO 5 „Discounter“ beträgt 1.100 m².

- 1.6 Im festgesetzten Gewerbegebiete sind zulässig:
 - nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe
 - öffentliche Betriebe
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

- Ausnahmsweise zulässig sind:
- Wohnungen für Aufsichtspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

- Nicht zulässig sind:
- Anlagen für sportliche Zwecke
 - Lagerhäuser, Lagerplätze
 - Tankstellen
 - Vergnügungstätigkeiten

- 1.7 In den festgesetzten Mischgebieten MI 1, MI 2 und MI 3 sind zulässig:
 - Wohngebäude
 - Geschäfts- und Bürogebäude
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Sonstige nicht belästigende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

- Nicht zulässig sind:
- Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
 - Vergnügungstätigkeiten

1.8 Einzelhandel (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

- Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes sind gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.
- Ausnahmen:
- Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von maximal 200 m² zulässig, wenn sie
 - in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit dem sich in dem Gewerbegebiet ansiedelnden Großhandels-, Produktions- oder Handwerksbetrieb stehen,
 - diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind und nicht mit folgenden Sortimenten als Kernsortiment handeln: Textilien, Schuhe, Uhren/Schmuck, Drogerie-/Parfümeriewaren, Foto/Optik, Schreibwaren/Büroartikel, Spielwaren, Sport-/Campingartikel, Fahrräder, Unterhaltungs- Computerelektronik, weiße Waare/Haushaltselektronik, Lampen/Leuchten und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel.

2. Eingeschränkte Zulässigkeit von Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen und überdachten Stellplätzen (§ 14 Abs. 1 BauNVO und § 12 Abs. 6 BauNVO)

- Im gesamten Geltungsbereich sind Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der Umgrenzungen von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen zulässig.

3. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 3.1 Erhaltung von Bäumen
- Die als zu erhalten festgesetzten Bäume sind dauerhaft in ihrem Habitus und ihrer Vitalität zu schützen. Während der Bauzeit sind entsprechende fachliche Schutzvorkehrungen einzurichten und zu unterhalten.

- 3.2 Zu pflanzende Bäume
- Für die entfallenen Bäume sind mindestens 32 standortgerechte, heimische Bäume mit Mindeststammumfang 14/16 cm in mindestens 3xv. Baumschulqualität gemäß der dem Umweltbericht beigefügten Pflanzenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

- 3.3 Baumscheiben
- Die offen zu haltenden Baumscheiben mindestens 12 m² je Baum messen. Bei kleinkronigen Bäumen kann die Baumscheibe minimal 4 m² messen, wenn anschließende Oberflächen dauerhaft wasserdriftus hergestellt werden.
- 3.4 Stellplatzbegrenzung
- Großflächige Stellplatzflächen sind zur Kompensation der damit verbundenen Eingriffe in das Klima und die Lufthygiene mindestens randlich mit heimischen Bäumen mit Mindeststammumfang 14/16 cm in mindestens 3xv. Baumschulqualität gemäß der dem Umweltbericht beigefügten Pflanzenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je 4 PKW-Stellplätze ist mindestens ein Baum zu pflanzen
- 3.5 Randeingrünung
- An der Haupterschließungsstraße und an den Rändern zum Damms 'Sprung über die Bahn' sind standortgerechte, heimische Bäume mit Mindeststammumfang 14/16 cm in mindestens 3xv. Baumschulqualität gemäß der dem Umweltbericht beigefügten Pflanzenliste in Abständen von 8 m zu pflanzen. Gleiches gilt innerhalb der an die festgesetzten Mischgebiete MI2 und MI3 angrenzenden Randeingrünung; hier beträgt der Mindestabstand 8 m. Bestehende Bäume und zu pflanzende Bäume Anrechnung 3,2/3 gemäß der Festsetzungen 3.2 und 3.4 werden angerechnet.

- 3.6 Fußwegeachse
- Entlang der zentralen Fußwege-Verbindung sind beidseitige Bepflanzungen durch kleinkronige standortgerechte heimische Bäume mit Mindeststammumfang 14/16 cm in mindestens 3xv. Baumschulqualität gemäß der dem Umweltbericht beigefügten Pflanzenliste in Abständen von 8 m zu pflanzen. Dies gilt auch für Fußwege, die direkt vor den Gebäuden liegen, wenn ein Abstand der Bäume von mind. 5 m zum Gebäude eingehalten werden kann. Hier reicht einseitige Bepflanzung und ein Abstand der Bäume untereinander von 10 m.

- 3.7 Fassadenbegrenzung
- Innerhalb des festgesetzten SO 1, SO 2 und des Gewerbegebietes sind fensterlose großflächige Fassaden (> 40 m² mit Bodenanschluss von mind. 5 m Fassadenlänge) mit Pflanzen gemäß der dem Umweltbericht beigefügten Liste zu begrünen. Ziel ist eine mindestens 70 % Berandung der betreffenden Fassaden, die mit mindestens einer Pflanze je 2 m Fassadenlänge sichergestellt werden wird.

- 3.8 Baulich nicht genutzte Bereiche
- Baulich nicht genutzte Bereiche sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder zur Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 4.1 Anlieferung
- Im gesamten Geltungsbereich ist die Anlieferung der vorgesehenen Betriebe in den Nachtstunden (zwischen 22,00 und 6,00 Uhr) ausgeschlossen. Während der Anlieferungszeit sind die Lkw-Motoren abzustellen.

- 4.2 Oberflächenbelag
- Die Fahrgassen der Parkplatzanlagen sind in einer Asphaltoberfläche oder einem schalltechnisch gleichwertigem Belag zu erstellen.

5. Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 92 LBO)

- 5.1 Werbeanlagen
- Im gesamten Geltungsbereich, mit Ausnahme der Bereiche für die Gestaltungssatzung der Stadt Meldorf gilt, sind Werbetafeln und Werbeanlagen, die über die Traufhöhe des jeweiligen Gebäudes hinausragen, sowie Blink- und Wechselbeleuchtungen nicht zulässig.

- 5.2 Oberflächenbelag
- Stellplätze und Fußwege sind aus fugenreichem Pflaster herzustellen.

- 5.3 Beleuchtung
- Für die Beleuchtung von Verkehrs- und Stellplatzflächen sind insektenschonende Leuchten zu verwenden.

- 5.4 Einfriedungen
- Innerhalb der festgesetzten gemischten Bauflächen sind Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nur in Form von Hecken aus heimischen standortgerechten Laubgehölzen zulässig. Grundstückseitig kann ein die Hecke nicht überragender Zaun vorgesehen werden.

- 5.5 Fassadenmaterialien
- Innerhalb der festgesetzten gemischten Bauflächen, den Sondergebieten SO 1 und SO 2 sowie dem Gewerbegebiet sind Fassaden ausschließlich in rot-braunem Sichtmauerwerk, ungemusterten Feinputz oder geschlammten Mauerwerk in weißen oder hellen Farbtönen von einem Remissionswert von Mindestens 30 % herzustellen. Untergeordnete Bauteile können auch in Glas und Metall hergestellt werden.

- 5.6 Dächer
- Innerhalb der festgesetzten gemischten Bauflächen sind für die Hauptbaukörper nur geeignete Dächer mit einer Dachneigung von 10° bis 45° zulässig. Zulässig sind Dachziegel und Dachsteine in roten, braunen und anthraziten Farbtönen oder begrünte Dächer. Sonnenkollektoren sind mit Ausnahme der Bereiche für die Gestaltungssatzung der Stadt Meldorf allgemein zulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

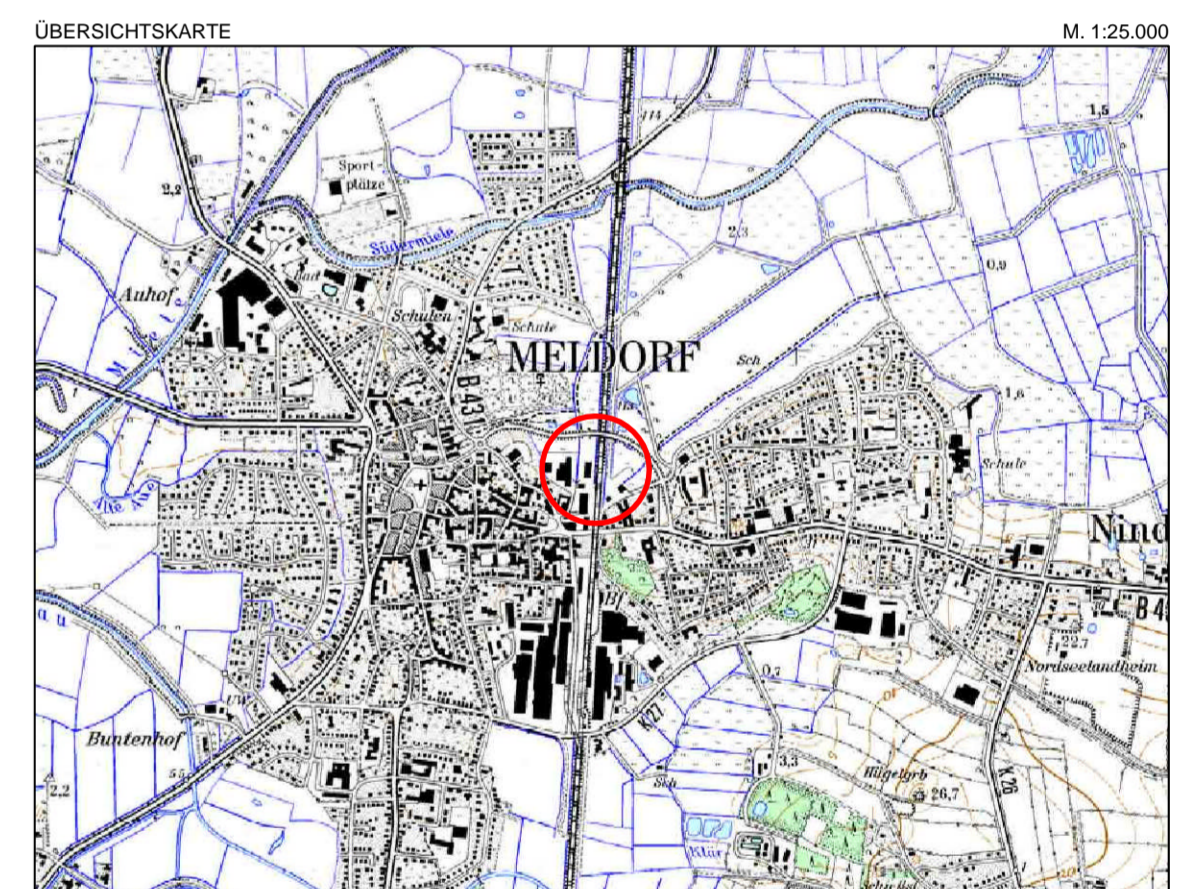
1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses vom 05.07.2006. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt am 16.08.2006 erfolgt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit entfällt nach § 3 Abs. 1 Satz 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 28.08.2006 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Der Bau- und Umweltausschuss hat am 01.07.2008 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 06.11.2008 bis 06.12.2008 während der Dienststunden (Montag – Mittwoch sowie Freitag, vormittags 8,00 Uhr – 12,00 Uhr und Donnerstag von 07,00 Uhr bis 12,00 Uhr sowie nachmittags von 13,00 Uhr – 17,00 Uhr) und nach Vereinbarung nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 29.10.2008 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 24.10.2009 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
7. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 5) geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 06.10.2009 bis 06.11.2009 während der Dienststunden (Montag – Mittwoch sowie Freitag, vormittags 8,00 Uhr – 12,00 Uhr und Donnerstag von 07,00 Uhr bis 12,00 Uhr sowie nachmittags von 13,00 Uhr – 17,00 Uhr) und nach Vereinbarung nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen. Die erneute 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, Auf die Bereitstellung im Internet wurde am 24.09.2009 durch Aushang hingewiesen.
8. Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 16.12.2009 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.
9. Der katastermäßige Bestand am sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
10. (Ausfertigung) Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

(Ort, Datum, Siegelabdruck) Reinhard Pissowotzki
Bürgermeister

(Ort, Datum, Siegelabdruck) Leiter des Katasteramtes

(Ort, Datum, Siegelabdruck) Reinhard Pissowotzki
Bürgermeister

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)



SATZUNG DER STADT MELDORF ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 57.1

FÜR DEN BEREICH "GEWERBE KAMPSTRASSE-SÜD"

BEARBEITUNGSSTADIUM: SATZUNG	PROJEKT-NR.: 02025914	PROJEKTBEARBEITER: ESCOSURA
MASSTAB: 1:1000	GEZEICHNET: CLAUSEN	DATUM: 16.12.2009

STADT MELDORF

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 57.1 „Gewerbe Kampstrasse - Süd“



Begründung zum Satzungsbeschluss

24. November 2009

AC PLANERGRUPPE

JULIUS EHLERS | MARTIN STEPANY
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	Räumlicher Geltungsbereich	4
2	Planungserfordernis	4
3	Planungsvoraussetzungen, Übergeordnete Planungen	5
3.1	Landesentwicklungsplan (Entwurf)	5
3.2	Regionalplan, Landschaftsrahmenplan	5
3.3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
3.4	Landschaftsplan	6
3.5	Archäologie	6
4	Planerische Konzeption / Rahmenplanfortschreibung östliche Innenstadt	6
5	Einzelhandelsgutachten	12
5.1	Einzelhandelsentwicklungskonzept	12
5.2	Ziele- und Maßnahmenempfehlung	16
5.3	Ergebnis und abschließende Empfehlungen	21
6	Ansiedlungsvorhaben an der Kampstraße in Meldorf – Ergänzende gutachterliche Stellungnahme	22
6.1	Zusammenfassung	22
7	Äußere verkehrsplanerische Erschließung	24
8	Lärmuntersuchung	25
9	Begründung der städtebaulichen, planungsrechtlichen Festsetzungen	27
9.1	Art der baulichen Nutzung	27
9.2	Maß der baulichen Nutzung	29
9.3	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	30
9.4	Gestalterische Festsetzungen	30
10	Ver- und Entsorgung	31
11	Wesentliche Inhalte des Durchführungsvertrages	32
12	Umweltbericht	33
12.1	Das Vorhaben im Überblick	34
12.2	Beschreibung der Umwelt in ihrem derzeitigen Zustand	39
12.3	Bestandsbewertung	52
12.4	Eingriffsbewertung und Ausgleichsanforderungen	55
12.5	Kompensation	66

12.6 Zusammenfassung	70
13 Anlage 1: Vorhaben- und Erschließungsplan	72
14 Anlage 2: Hochbauliche Planungen	73
15 Einzelhandelsgutachten	74

1 Räumlicher Geltungsbe- reich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 57.1 „Gewerbe Kampstrasse - Süd“ umfasst das Gebiet 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 Planungserfordernis

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 Bebauungsplan bereitet auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung einen weiteren Schritt zur baulichen Umsetzung des städtebaulichen Gesamtkonzeptes vor

3 Planungsvoraussetzungen, Übergeordnete Planungen

3.1 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.

3.2 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.

3.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Parallel zur Erarbeitung des Bebauungsplans befindet sich die 1. Änderung des Flächennutzungsplans im Aufstellungsverfahren.

Entsprechend der Zielsetzungen des Bebauungsplans 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

3.4 Landschaftsplan

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

3.5 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.

4 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.

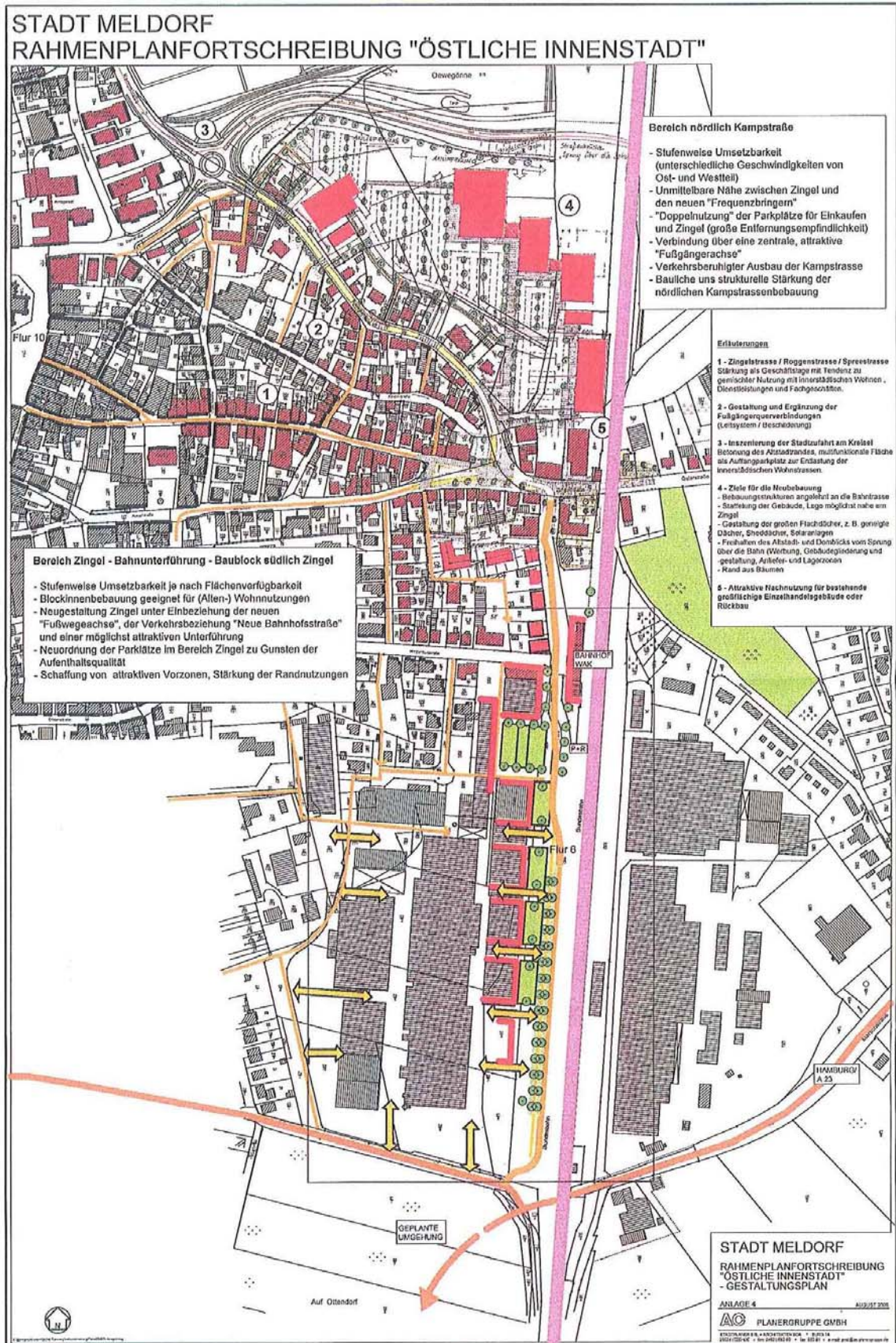
Durch die Veränderung der Verkehrsströme entsteht gleichzeitig auch die Notwendigkeit einer Anbindung dieses Bereiches von Süden durch einen angemessenen Ausbau der „Neuen Bahnhofsstraße“ als innerörtliche Verbindungsstraße (Bebauungsplan Nr. 43). Diese Straße würde entscheidend zur Stärkung des Zingelbereiches 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

5 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

5.1 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.

5.2 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 Aus-

bau/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 hochwer-

tigen, 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 Sor-

timente vielmehr an handelsbezogenen und städtebaulichen 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 Nahrungsmittel (Tagesbedarf) Drogerie-, Parfümerieartikel	Unterhaltungselektronik Weiße Ware/Haushaltselektro Lampen, Leuchten Schreibwaren und Büroartikel Sport/Camping Fahrräder Büro-/Informationstechnik	Möbel Bau-und Gartenbedarf Nahrungsmittel (Großeinkauf) Heimtextilien Bodenbelag/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; va. 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 Leerstandsquotenverringerung.
- 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 Wegeführung 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. Arron-

dierung 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.

5.3 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 Gewerbegebiets 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 komplementären 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.

6 Ansiedlungsvorhaben an der Kampstraße in Meldorf – Ergänzende gutachterliche Stellungnahme

Verfasser:
Dr. Lademann & Partner
Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH; Hamburg Mai 2009
Vergl. Anhang

6.1 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 Fach-

marktnutzungen anzusiedeln bzw. zukunftsfähig aufzustellen, 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 dieser sich das Angebot an Drogeriewaren in Meldorf sowohl quantitativ als auch qualitativ deutlich verbessern wird. 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.

7 Äußere verkehrsplanerische 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.

8 Lärmuntersuchung

Auszug aus:

Schalltechnische Untersuchung
Schallimmissionsprognose, Neubau eines Nahversorgungs-
zentrums, 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 Rah-
men dieses Schallgutachtens war die diesen Einrichtun-
gen zuzuordnende gewerbliche Schallimmissionsbelas-
tung (Beurteilungspegel) an den maßgeblichen Immissi-
onsorten der vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen
rechnerisch zu ermitteln.

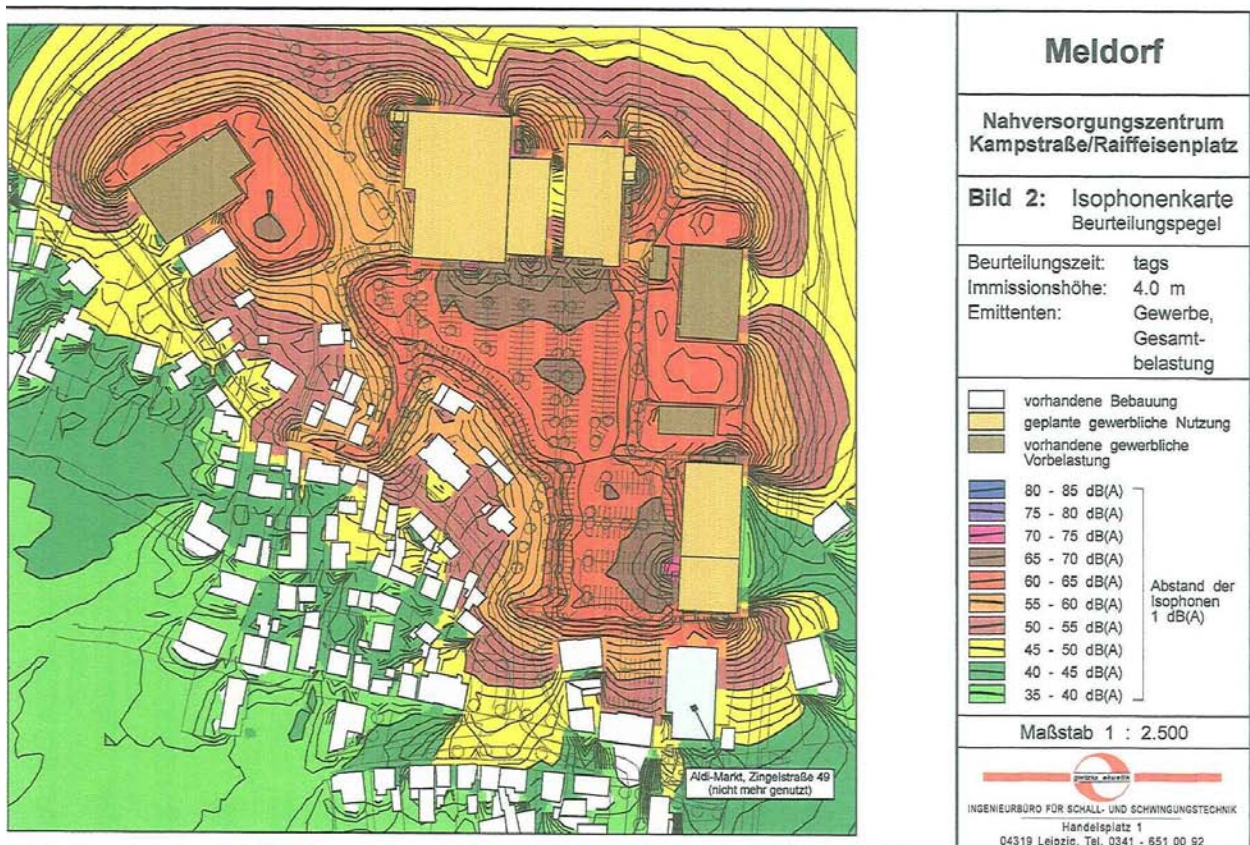
Die Berechnungen weisen aus, dass bei den in den Anla-
gen 3 und 4 ausgewiesenen Emissionsansätzen (geplan-
tes Gewerbe und vorhandene gewerbliche Vorbelastung),
die vorgegebenen Orientierungswerte der DIN 18005, Teil
1, Beiblatt 1, für Mischgebiet an den relevanten
Immissionsorten in den Beurteilungszeiträumen tags und
nachts eingehalten bzw. unterschritten werden.

Folgende Hinweise bzw. Anforderungen an die Realisie-
rung des Vorhabens sind zu beachten:

- Eine Einschränkung der Anlieferungszeit im Beurtei-
lungszeitraum „Tag“ besteht nicht. Die Marktanliefe-
rung kann in der Zeit von 06.00 bis 22.00 Uhr stattfin-
den. Für den Beurteilungszeitraum „Nacht“ wurde er-
mittelt, dass selbst bei einer Anlieferungsfahrt und des
damit verbundenen Einzelereignisses eine Überschrei-
tung des Immissionsrichtwertes „Nacht“ nach TA Lärm,
auf Grund störender kurzzeitiger Geräuscheinwirkun-
gen von > 20 dB(A) am nächstgelegenen Immissions-
ort auftritt.
- Bei normalem Betrieb sind kurzfristige Geräuschspit-
zen, welche den Immissionsrichtwert tags um mehr als
30 dB(A) überschreiten, nicht zu erwarten. Der Nacht-
zeitraum ist auf Grund der anzusetzenden Emissions-
quellen (ausschließlich stationäre lufttechnische Quel-
len) nicht relevant.
- Während der Anlieferungszeit sind die Lkw - Motoren
abzustellen. Durch das Anbringen von Hinweisschild-
ern ist dieser Notwendigkeit Rechnung zu tragen.

- Für die Fahrgassen des Parkplatzes ist eine Asphalt-oberfläche oder ein schalltechnisch gleichwertiger Be-lag zu realisieren (z.B. Pflasterbeläge ohne Fasse mit entsprechender Verlegung, Zeitschrift Beton 1/92).
- Alle ausgewiesenen Schalleistungspegel für die luft-technischen Emissionsquellen sind einzuhalten. Das abgestrahlte Schallspektrum dieser Ausrüstungen muss entsprechend Stand der Technik einzeltonfrei sein. Bei veränderter Anzahl bzw. Lage dieser Aggre-gate/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 aus-gewiesen.



Auszug schalltechnisches Gutachten

9 Begründung der städtebaulichen, planungsrechtlichen Festsetzungen

Die in der Planzeichnung dargestellten Festsetzungen, sind aus den übergeordneten städtebaulichen Zielsetzungen abgeleitet.

Da es sich bei diesem Bebauungsplan um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, werden die wesentlichen zur Sicherstellung der Einfügung des Vorhabens notwendigen Festlegungen durch die intensive gestalterische Auseinandersetzung mit dem hochbaulichen Vorhaben erarbeitet und in Form der anliegenden Planungen, die Gegenstand der vertraglichen Vereinbarungen werden, gesichert.

9.1 Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet
Großflächiger Einzelhandel

Die Bereiche des Versorgungszentrums werden entsprechend ihrer vorgesehenen Nutzung differenziert in unterschiedliche Sondergebiete großflächigen Einzelhandels (Verbrauchermarkt, Lebensmittel-Discounter, Fachmarkt-Bekleidung und Fachmarkt-Drogerie).

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 außerhalb 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.

Für die einzelnen Teilgebiete werden zusätzlich aus dem dargestellten Einzelhandelsgutachten abgeleitete maximal zulässige Verkaufsflächen festgesetzt.

Diese differenzierten Festsetzungen sind zur Sicherstellung der funktionalen Einfügung in den Innenstadtzusammenhang mit der zentralen Fußgängerzone erforderlich.

Mischgebiet

Das bereits bestehende Mischgebiet entlang der Kampstrasse wird entsprechend seiner Nutzung als Mischgebiet gesichert und festgesetzt, da der Erhalt der kleinteiligen Struktur entlang der Kampstrasse Ziel der weiteren städtebaulichen Entwicklung ist. U. a. auch durch die Art der Nutzungen übernehmen die festgesetzten Mischgebiete eine Verbindungsfunktion zwischen dem neuen Versor-

gungszentrum und den bestehenden Geschäftsbereichen in der Innenstadt. Die Stärkung der Innenstadt und in diesem Falle insbesondere des Zingelbereiches ist eines der wesentlichen Ziele des vorliegenden Bebauungsplans. Durch den Ausschluss von Gartenbaubetrieben, Tankstellen und Vergnügungsstätten, die dem angestrebten innerstädtischen Charakter, mit der beschriebenen Verbindungsfunktion widersprechen würde, soll der kleinteilige und gemischte Charakter der Gebiete gewahrt werden.

Gewerbegebiet

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO besteht die Möglichkeit Nutzungen die gemäß § 8 BauNVO in Gewerbegebieten allgemein zulässig wären zu beschränken oder auszuschließen, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt. Zur Gewährleistung der Einfügung des bestehenden Gewerbebetriebes in den baulichen Zusammenhang des zukünftigen Versorgungszentrums erfolgt eine weitgehende Einschränkung der zulässigen Nutzungen. Zulässig sind hier nur nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Ausgeschlossen werden Anlagen für sportliche Zwecke, Lagerhäuser, Lagerplätze, Tankstellen und Vergnügungsstätten, da sie dem angestrebten Ziel eines Versorgungszentrums widersprechen. Gleichzeitig ist der Fortbestand und eine Entwicklungsmöglichkeit des Gewerbebetriebes sichergestellt.

Gewerbegebiet - Einzelhandel

Für das festgesetzte Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit einzelnen Ausnahmen ausgeschlossen. Beurteilungsmaßstab ist dabei die vorliegende Einzelhandelsuntersuchung. Diese kommt zu dem Ergebnis der Notwendigkeit der Steuerung der Einzelhandelsentwicklung, d. h. der Minimierung der Auswirkungen auf den zentrenrelevanten Einzelhandel einerseits durch entsprechende Sortimentsausschlüsse bzw. -einschränkungen, andererseits durch Maßnahmen, die das festgestellte Gleichgewicht zwischen Einzelhandel in der Innenstadt und sonstigen Gebieten nicht nachhaltig beeinträchtigt. Ziel ist, den zentrenrelevanten Einzelhandel auf einige wenige Standorte im Siedlungsraum durch entsprechende Sondergebiete nach § 11 Abs. 3 BauNVO zu konzentrieren. Damit einher geht der Ausschluss nahversorgungsrelevanten Einzelhandels.

Den genannten Handwerks-, Produktions-, Dienstleistungs- und Großhandelsbetrieben soll jedoch ausnahmsweise als untergeordnete Nebeneinrichtung Gelegenheit gegeben werden, ihre Produktion an Endverbraucher zu verkaufen (Direkt-Vermarktung). Aufgrund der zentrenrelevanten Einzelhandelsproblematik werden die zulässige Verkaufsfläche hierfür beschränkt und innenstadtypische Sortimente als Kernsortimente ausgeschlossen. Lediglich als Randsortiment sollen diese Sortimente

mit einer entsprechenden Verkaufsflächenbegrenzung zulässig sein. Zusätzlich wird nahversorgungsrelevanter Einzelhandel ausgeschlossen.

Von dem dann im Ausnahmewege ermöglichten Einzelhandel gehen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO und Gefährdungen für die städtebauliche (Einzelhandels-) Entwicklung nicht aus.

Durch die beabsichtigten Einzelhandelsausschluss- und Einzelhandelsausnahmefestsetzungen bleibt die allgemeine Zweckbestimmung der Gewerbegebietsflächen gewahrt.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Sondergebiete

Aufgrund der notwendigen genauen Kenntnis der hochbaulichen Ausformung der Gebäude im Zuge der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans bzw. der bestandsorientierten Festsetzung wird für die Bereiche der Sondergebiete eine Grundfläche mit Angaben in m² anstatt einer GRZ festgesetzt. Diese Angabe entspricht, mit Rücksicht auf den groben Maßstab des Bebauungsplans, nahezu der vorliegenden hochbaulichen Planung. Die festgesetzte Höhenentwicklung ist der vorliegenden hochbaulichen Planung entnommen, die Bestandteil der vertraglichen Vereinbarungen wird bzw. entspricht dem baulichen Bestand. Durch die intensive Auseinandersetzung mit der konkreten hochbaulichen Planung konnte bezüglich der Höhenentwicklung sichergestellt werden, dass eine Einfügung der Bebauung in das bauliche Umfeld, insbesondere bezüglich der vom Sprung über die Bahn aus sichtbaren Stadtsilhouette, mit dem Dom als zentralem Element, sichergestellt ist.

Mischgebiete / Gewerbegebiet

Die Festsetzungen des Mischgebietes und des Gewerbegebietes orientieren am Ziel der Bestandssicherung. Da sich bei diesem Plangebiet um eine historisch gewachsene dicht bebaute innerstädtische Fläche handelt werden die überbaubaren Flächen in Anlehnung an den Bestand festgesetzt. Daraus folgt eine Festsetzung der vorgesehenen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6. Im Rahmen des Gesamtkonzeptes und orientiert an den angrenzenden Nutzungen werden dabei angemessene Entwicklungsmöglichkeiten gewährleistet. Mit identischer Zielsetzung erfolgt, orientiert am Bestand, eine Festlegung der Zahl der Vollgeschosse auf maximal zwei Vollgeschosse bzw. im Bereich des Gewerbegebietes die Festlegung der maximalen Gebäudehöhe von 8,0 m.

9.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Die Festsetzung der Baugrenzen der rückwärtigen Gebäude erfolgt im Bereich der Sondergebiete entsprechend der hochbaulichen Planung bzw. entsprechend des Baubestandes. Die neuen Gebäude sind so ausgerichtet, dass eine direkte Blickbeziehung zwischen zukünftigen Eingangsbereichen der vorgesehenen Nutzungen und dem Zingel ermöglicht wird. Entlang dieser kürzesten Linie erfolgt auch die Führung der zentralen Fußwegeverbindung. Die Lage der Baufelder resultiert aus der Anforderung möglichst kurzer Fußwegeverbindungen zwischen den Geschäftsbereichen der Innenstadt und dem zukünftigen Versorgungszentrum einerseits, und andererseits aus dem Erfordernis der Zuordnung der notwendigen Stellplätze zu den vorgesehenen Nutzungen, unter Berücksichtigung der gleichzeitigen Nutzung der Stellplätze für die bestehenden Innenstadtgeschäftslagen.

Entlang der Kampstraße werden im Sinne der Sicherung der innerörtlichen Bedeutung der Kampstraße und im Hinblick auf eine straßenbegleitende und –orientierte Bebauung durchweg Baulinien festgesetzt. Neben der Bestandsicherung ist dies insbesondere beim Entfall einzelner Gebäude von besonderer Bedeutung. Rückwärtig werden die Baufelder durch Baugrenzen gefasst um flexible Wandlungs- und Entwicklungsmöglichkeiten zu eröffnen.

9.4 Gestalterische Festsetzungen

Nebenanlagen

Zur Wahrung eines großzügigen öffentlichen Straßenraums wird im Zusammenspiel mit der Festsetzung der überbaubaren Flächen und der Höhenentwicklung festgesetzt, dass Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen oder der dafür vorgesehenen und festgesetzten Umgrenzungen von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen zulässig sind.

Einfriedungen

Auch die Festsetzung bezüglich der Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum, die im Bereich der festgesetzten Mischgebiete nur in Form von Hecken aus heimischen standortgerechten Hecken zulässig sind, stellt auf die beschriebenen Zielsetzungen zur Gestaltung des öffentlichen Raumes ab.

Werbeanlagen

Zu Werbeanlagen wurden aufgrund der vielfältigen Nutzungen grundsätzliche und weitreichende Regelungen getroffen. Dies dient ebenfalls der Sicherstellung der hochwertigen räumlichen Gestaltung des zukünftigen Versorgungszentrums, u. a. auch vor dem Hintergrund der historischen Stadtsilhouette, die vom Sprung über die Bahn gut sichtbar ist. Werbeanlagen, die über die Traufhöhe der Gebäude herausragen, sind ebenso unzulässig wie Blink- und Wechselbeleuchtungen. Zu Wahrung der historischen Stadtsilhouette werden die beiden im Vorhaben- und Er-

schließungsplan dargestellten Werbepylone gestalterisch und bezüglich der maximalen Höhe begrenzt. Der nördlich Pylon entlang des Sprungs über die Bahn darf dabei eine maximale Höhe von 15 m über NN und der Pylon im Zufahrtsbereich eine maximale Höhe von 10 m über NN nicht überschreiten. Die exakte Lage und Gestaltung wird im Rahmen der vertraglichen Vereinbarungen verbindlich festgelegt.

Fassadenmaterialien

Fassadenmaterialien und das Erscheinungsbild der neuen Gebäude des Versorgungszentrums (SO 3, SO 4 und SO 5) sind durch die anliegenden und vertraglich festgelegten Inhalte definiert. Ziel ist ein eigenständiges modernes Erscheinungsbild, dass sich aufgrund der Fassadenstrukturierung und der Materialien in den Gesamtzusammenhang einfügt.

Für die übrigen Bereiche erfolgt mit dem Ziel der Einfügung der Bebauung in das vorherrschenden Erscheinungsbild die Festsetzung von Fassadenmaterialien in Anlehnung an die für die angrenzenden Innenstadtbereiche bestehende Gestaltungssatzung der Stadt Meldorf. Darin werden ausschließlich rot-braunes Sichtmauerwerk, ungemusteter Feinputz oder geschlammtes Mauerwerk in weißen oder hellen Farbtönen von einem Remissionswert von mindestens 30 % festgesetzt.

Dächer

Die Festsetzung von Dachformen bezieht sich ausschließlich auf die Bereiche der festgesetzten Mischgebiete, da dieser Bereich wesentlichen Einfluss auf die Wirkung des öffentlichen Raums hat. Die Festlegung von Dachneigungen und Farben orientiert sich dabei am vorherrschenden Erscheinungsbild der angrenzenden Innenstadt.

Für die sensiblen und einsehbaren Dachflächen des Versorgungszentrums, vor dem Hintergrund der historischen Stadtsilhouette, erfolgen die Festlegungen im Rahmen der anliegenden hochbaulichen Planungen, die Gegenstand der vertraglichen Vereinbarungen sind. Darin werden im Wesentlichen begrünte Flachdächer vorgesehen.

10 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.

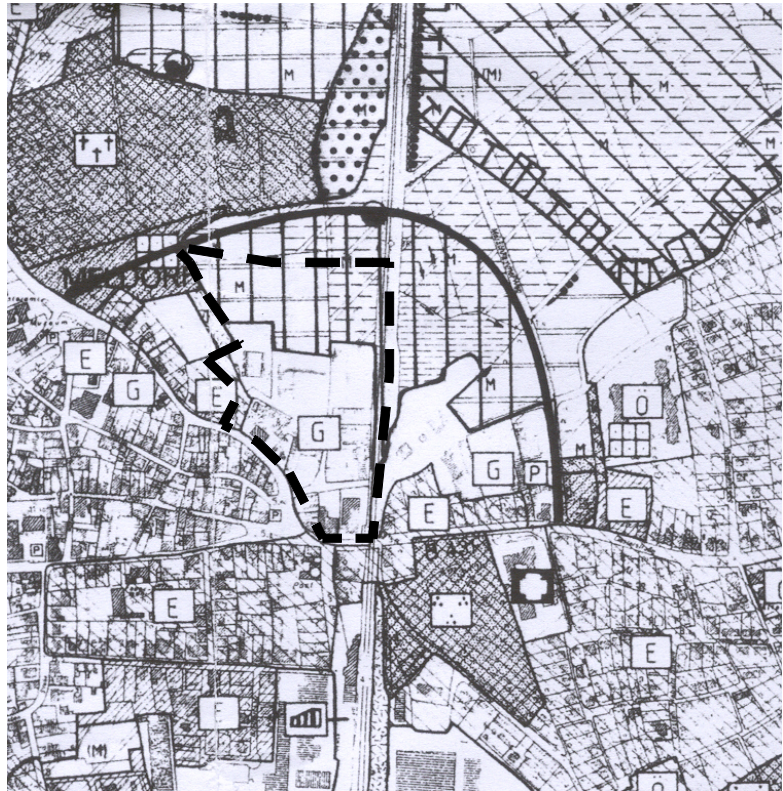
Die Herstellung von zusätzlichen Rückhaltemaßnahmen sind deshalb in Abstimmung mit der Wasserbehörde der Stadt Meldorf und dem Wasserverband Süderdithmarschen nicht notwendig.

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.

11 Wesentliche Inhalte des Durchführungsvertrages

Der Durchführungsvertrag enthält folgende wesentliche Inhalte:

- Beschreibung des Vorhabens (anhand der zu erstellenden Anlagen)
- Durchführungsverpflichtung
- Durchführung der Vorbereitungsmaßnahmen
- Herstellung der Erschließungsanlagen
- Art und Umfang der Erschließungsanlagen
- Sicherheitsleistung
- Übergabe öffentlicher Verkehrsanlagen



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

12.1 Das Vorhaben im Überblick

Der vorliegende Umweltbericht befasst sich mit der Umweltprüfung und den voraussichtlichen Auswirkungen der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 57.1 (B57.1) der Stadt Meldorf.

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 des Bebauungsplan Nr. 57.1

Der Bebauungsplan 57.1 mit einer Ausdehnung von ca. 4,55 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.

Mit dem abgeschlossenen Bau der kreuzungsfreien Führung der Bundesstraße 431 über die Bahnstrecke Hamburg-Westerland ("Sprung über die Bahn") wurde ein neuer, raumordnerisch dem zentralen Stadtgebiet zuzuordnender Siedlungsraum gebildet. Die günstige Lage zum Bahnhof, zum gewachsenen Stadtzentrum und die gute Verkehrsanbindung über den Kreisverkehr der B 431 / Kampstraße bietet nun dem motorisierten Kundenverkehr einfach erreichbare Anbindungen und dem Stadtmarketing damit erhebliche Standortvorteile.

Eine bedeutende Aufgabe des Bebauungsplans sind befriedigende Lösungen des großflächigen ruhenden Verkehrs, der zu- und abfließenden Verkehrsströme, der fußläufigen Anbindungen, der Einbindung vorhandener Wohnnutzungen und der zu integrierenden verbleibenden Gewerbebetriebe. Die Hapterschließung der Flächen soll von der Zingelstraße über den Raiffeisenplatz und über das Grundstück Kampstraße 31 erfolgen.

Die geplanten Baukörper sollen randlich zum Straßendamm und entlang der Bahn festgesetzt werden. Der zentrale Bereich zwischen den geplanten und im Bestand zu sichernden Gebäude soll als großzügige Fläche für den ruhenden Verkehr mit Fußwegvernetzungen zum Stadtzentrum ausgewiesen werden. Um die kleinstädtische bauliche Prägung entlang der Kampstraße wiederherzustellen ist die Verlagerung des Autohauses am Raiffeisenplatz geplant.

Weil es sich bei dem Standort für die geplanten Vorhaben 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.

Festgesetzte allgemeine Umweltziele mit Relevanz für den B 57.1

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 Fuhlensee": 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 Salzwasser einfluss 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.

Besonderheiten im Verfahrensablauf

Der Vorentwurf dieses Bebauungsplans und damit auch seine peripheren Planwerke wurde im September 2005 begonnen. Im Verfahrensablauf wurde das Landesnaturschutzgesetz geändert, hiernach ist die Vorlage eines Grünordnungsplanes nicht mehr erforderlich.

Hintergrund dieser Rechtsänderung sind die seit 2004 im Baugesetzbuch enthaltenen Vorschriften zum Umweltschutz. Hiernach sind Bauleitpläne einer noch umfassenderen Umweltprüfung zu unterziehen, als es im Regelfall mit dem Grünordnungsplan (GOP) möglich war. Während der GOP weitgehend auf die Belange von Natur und Landschaft beschränkt war, sind nunmehr alle umweltrelevanten Belange in die Abwägung einzubeziehen. Die Ergebnisse sind in dem Umweltbericht als Teil der Begründung dem Bebauungsplan hinzuzufügen.

Dieses Bebauungsplan-Verfahren wurde mit der Bezeichnung "Bebauungsplan Nr. 57" in gesamter Ausdehnung der Fläche zwischen der Eisenbahn / Kampstraße / neue Straßenführung "Sprung über die Bahn" begonnen. Die Grundlagen für diesen Umweltbericht wurden zunächst als Grünordnungsplan erarbeitet. Der westliche Teil wurde im Verfahrensablauf abgetrennt.

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	Artenschutz	gering	keine Besonderheiten
	Lebensraum	gering	keine Besonderheiten
Pflanzen	Artenschutz	gering	keine Besonderheiten
	Lebensraum	gering	keine Besonderheiten
	Biodiversität	gering	überprägt
	Wirkungsgefüge	gering	überprägt
	Bäume	teilw. prägend	Landschaftsbild
Boden	Bodenschutz	gering	überformt
	Baugrund	gut, teilw. aufwendig	
	Flächenverbrauch	sehr gering	Konversion
	Versiegelung	sehr hoch	Bedarf
	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
	Frischluftzufuhr	nicht bedeutend	Konversion
	Kaltluftentstehung	eingeschränkt	Versiegelung
Landschaft	Eigenart	unbedeutend	Siedlung
	Landschaftsbild	verändert	dörflich / monostrukturiert
Erhaltungsziele	Schutzgebiete	nicht betroffen	Entfernung
Menschen	Lärm	lokal bedeutend	Kunden- und Lieferverkehr
	Erholung	keine	Konversion
Kulturgüter	Stadtsilhouette	gering	Bauhöhenbeschränkung
Entsorgung	Abwasser	gering	Konversion
	Abfall	gering	Konversion

Scoping - Einschätzung der Untersuchungstiefe

12.2 Beschreibung der Umwelt in ihrem derzeitigen Zu- stand

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. Diese vollzogene Abtrennung führt auch zu Zweifeln über die Einschätzung als verbliebene Außenbereichsfläche, weil diese „Restfläche“ nun auch als Einheit im Bestand der Siedlung zugeordnet werden könnte.

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 leerstehenden 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.



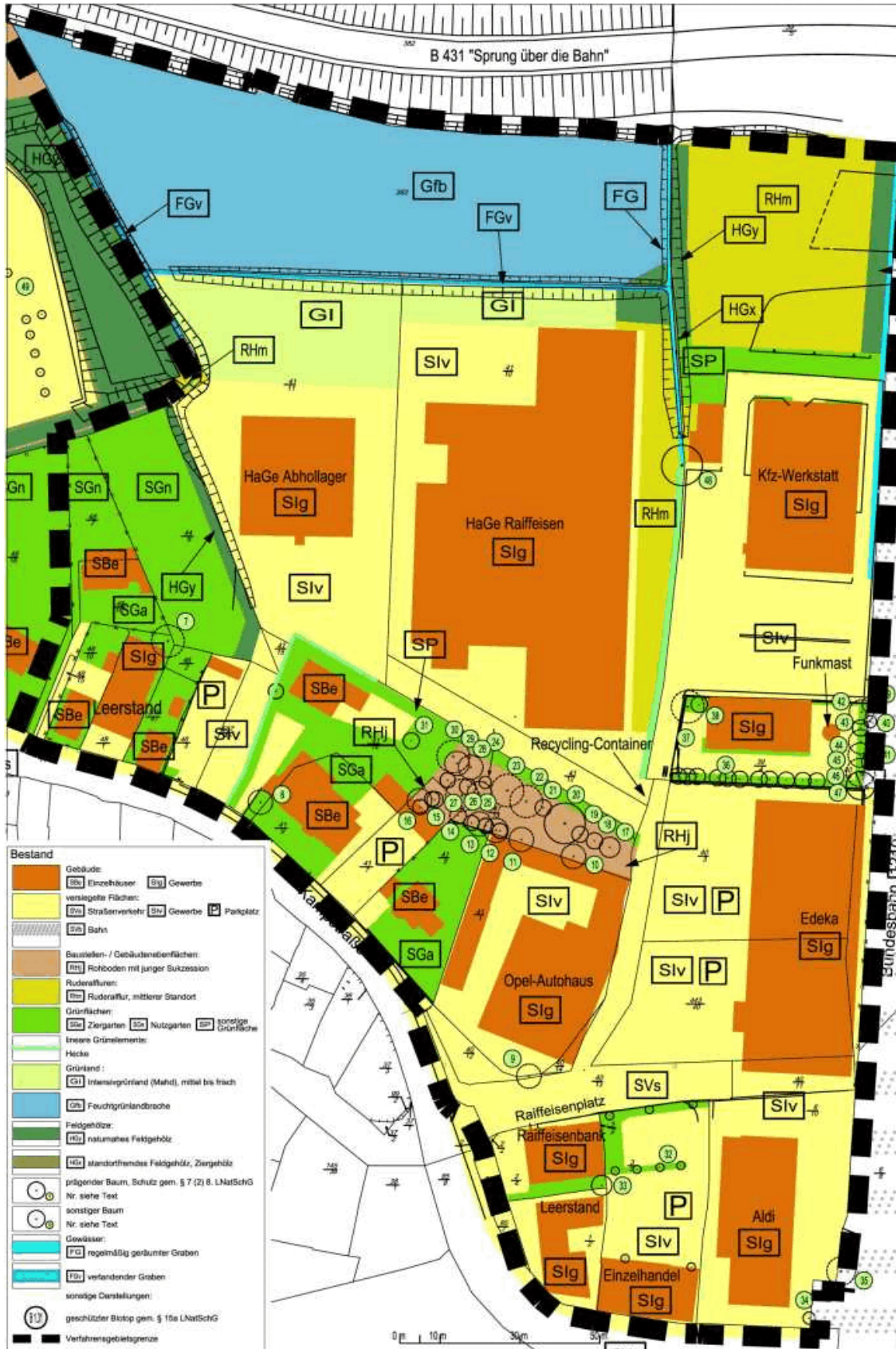
Einschätzung Innen-/Außenbereich

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.

siert. 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")

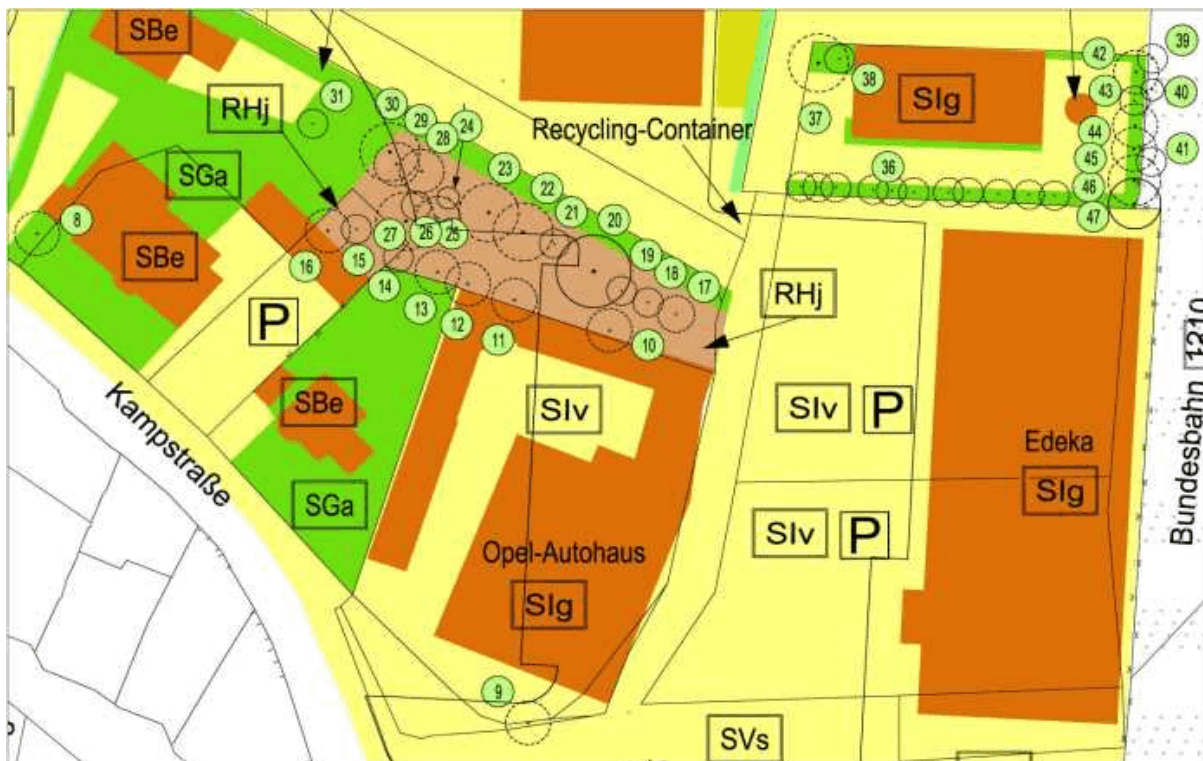
Größe ca. 35 m²

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.



Bestandsplan-Auszug - Baumbestand

Baumgruppen und Einzelbäume:

In der nachfolgenden Tabelle sind die im Gebiet vorkommenden prägenden Bäume und Baumgruppen (in Spalte "LP" "X" = für das Gebiet besonders prägender, zu entfernender Baum) aufgeführt. Ferner wurden Bäume ergänzt, die sich zu einem schutzwürdigen Zustand entwickeln könnten. (Nrn. 1-6 und 49 sind nicht aufgeführt, da sie westlich außerhalb des Verfahrensgebietes liegen). Die Standorte, Stammumfänge und Kronendurchmesser der aufgeführten Bäume wurden von einem amtlich bestellten Vermesser gemessen.

Die Spalte "Plan" enthält die gem. Planungskonzept des Vorhabenträgers von einer Entnahme betroffenen Stammumfänge landschaftsbestimmender Bäume. Der empfohlene Ausgleich ("Ersatz") wird in Stück neu zu pflanzender Bäume ermittelt.

Nr.	Art	StU [cm]	Ø [m]	LP	Anmerkungen	Plan	Ersatz
7	Esche (<i>Fraxinus excelsior</i>)	157		10	lichte Krone	0	
8	Hänge-Birke (<i>Betula pendula</i>)	94; 94		8	Kampstr. 35, 2-stämmig	0	
9	Hänge-Birke (<i>Betula pendula</i>)	94		6	X an Straßenrand zu Autohaus Raiffeisenplatz 1	94	4
10	Hänge-Birke (<i>Betula pendula</i>)	126		12	(X) Teil einer prägenden Baumgruppe	126	5
11	Blut-Pflaume (<i>Prunus cerasifera 'Nigra'</i>)	80; 80; 80		10	(X) mehrstämmig, Teil einer prägenden Baumgruppe	240	10
12	Hänge-Birke (<i>Betula pendula</i>)	157		10	(X) Teil einer prägenden Baumgruppe	0	
13	Hänge-Birke (<i>Betula pendula</i>)	126		8	(X) Teil einer prägenden Baumgruppe	0	
14	Blut-Pflaume (<i>Prunus cerasifera 'Nigra'</i>)	63; 63		8	(X) mehrstämmig, Teil einer prägenden Baumgruppe	0	
15	Berg-Ahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>)	94		7	(X) in altem Fundamentrest, Teil einer prägenden Baumgruppe	0	
16	Pflaume	94		7	(X) Teil einer prägenden Baumgruppe	0	
17	Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)	140		10	(X) Teil einer prägenden Baumgruppe	0	
18	Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)	125		10	(X) Teil einer prägenden Baumgruppe	0	
19	Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)	140		10	(X) Teil einer prägenden Baumgruppe	0	
20	Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)	235		14	X herausragender Baum, Teil einer prägenden Baumgruppe	235	9
21	Blut-Pflaume (<i>Prunus cerasifera 'Nigra'</i>)	4 * 63		10	(X) mehrstämmig, Teil einer prägenden Baumgruppe	0	
22	Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)	188		10	(X) Krone einseitig zum Weg wachsend, Teil einer prägenden Baumgruppe	188	8
23	Hänge-Birke (<i>Betula pendula</i>)	126		11	(X) Teil einer prägenden Baumgruppe	0	
24	Rot-Eiche (<i>Quercus rubra</i>)	94		8	(X) Teil einer prägenden Baumgruppe	0	
25	Tanne (<i>Abies sp.</i>)	126		8	(X) Teil einer prägenden Baumgruppe	0	
26	Rot-Eiche (<i>Quercus rubra</i>)	94		8	(X) Teil einer prägenden Baumgruppe	0	
27	Rot-Eiche (<i>Quercus rubra</i>)	157		14	(X) Teil einer prägenden Baumgruppe	0	
28	Hänge-Birke (<i>Betula pendula</i>)	110		8	(X) Teil einer prägenden Baumgruppe	0	
29	Hänge-Birke (<i>Betula pendula</i>)	157		12	(X) Krone einseitig, Teil einer prägenden Baumgruppe	0	
	Esche	63		4	(Durch Vermesser eingefügt)	63	3
30	Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)	94		8	(X) einseitig zu Wohngrundstück gewachsen, Teil einer prägenden Baumgruppe	0	
31	Hänge-Birke (<i>Betula pendula</i>)	94		5		0	
32	Berg-Ahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>)	35		3	9 Jungbäume auf und an Parkplatz	0	
33	Berg-Ulme (<i>Ulmus glabra</i>)	45-80		5	mehrstämmig	0	
34	Berg-Ulme (<i>Ulmus glabra</i>)	25		3		0	
35	Berg-Ulme (<i>Ulmus glabra</i>)	63, 69		7	zweistämmig, außerhalb des Plangebietes	0	
36	Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>) Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>)	30-47 um 63		4	Baumreihe aus 5 Hainbuchen und 6 Eichen	0	
37	Berg-Ahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>)	3 * 94		11		0	
38	Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)	63		8		0	
39	Hybrid-Pappel (<i>Populus x hybridus</i>)	125		4	außerhalb des Plangebietes	0	

Nr.	Art	StU [cm]	Ø [m]	LP	Anmerkungen	Plan	Ersatz
40	Hybrid-Pappel (<i>Populus x hybridus</i>)	125		3	außerhalb des Plangebietes	0	
41	Berg-Ahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>)	75		4	außerhalb des Plangebietes	0	
42	Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>)	108		6		0	
43	Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>)	72		4		0	
44	Berg-Ulme (<i>Ulmus glabra</i>)	95		6		0	
45	Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)	45, 60		6	2-stämmig	0	
46	Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>)	107		7		0	
47	Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>)	145		7		0	
48	Sal-Weide (<i>Salix caprea</i>)	5 * 94; 157		18	X mehrstämmig, Stamm / Wurzeln mit Auslass einer Rohrleitung verwachsen (bei Entfernung kein Ausgleichserfordernis, da Gewässerunterhaltungsmaßnahme)	0	
Summe						946	38

Baumgruppen und Einzelbäume

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 Untersuchungszeitpunkt 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 Biotop nach § 25 Landesnaturschutzgesetz
 Gesetzlich geschützte Biotop 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 Biotopverbund 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 Grüppen 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. Grundwasser-Entnahmen 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 Flächen 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.

12.3 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.

Biototyp	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
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.

12.4 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 Landschaftspflege 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 (siehe Kapitel 4.5.1 Boden). 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 im Verhältnis 1:1 bis 1:3 kompensiert werden.

Umwelterheblichkeit

Verträglichkeitsprüfung nach § 34 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG):

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 B-Plan 57.1 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 / Speicherkoog Dithmarschen“ und „Wöhrdener Loch / Speicherkoog 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.

Die Grenze des Innenbereichs ist entlang der nördlichen Grundstücksgrenzen der Kfz-Werkstadt und des Raiffeisengeländes anzunehmen. Der bestehende baurechtliche Innenbereich umfasst eine Fläche von 33.967 m². Dem gegenüber steht eine Neuausweisung von 11.535 m² SO-Gebiet im bisher als planungsrechtlich einzuschätzenden Außenbereich.

Gemäß der Anlage 1 Nr. 18.6.2 zum UVP-Gesetz ist eine Prüfung für den Einzelfall gem. § 3c UVPG vorgesehen, wenn es sich bei dem Vorhaben um großflächigen Einzelhandel mit einer Geschossfläche ab 1.200 m² bis < 5.000 m² im bisherigen Außenbereich handelt. Die hier vorgesehene Ausweisung des Bebauungsplanes betrifft großflächigen Einzelhandel. Die Ausweisung ist eingeschossig mit Festsetzung einer Grundfläche (gem. § 19 BauNVO) vorgesehen. Der Anteil der Flächenausweisung innerhalb des möglicherweise bisherigen Außenbereichs beträgt 4.042 m². Somit wäre die Notwendigkeit einer Vorprüfung für diesen Einzelfall gegeben.

Zusätzlich wird im betreffenden bisherigen Außenbereich 1.190 m² Gewerbefläche mit einer GRZ 0,6 ausgewiesen. Dies ist gem. Anlage 1 Nr. 18.7 als Städtebauprojekt für sonstige Anlagen einzuschätzen. Hierfür ist eine Prüfung für den Einzelfall vorgesehen, wenn die festgesetzte Grundfläche nach § 19 Abs. 2 (BauNVO) im bisherigen Außenbereich 20.000 m² bis < 100.000 m² beträgt. Die anteilig überbaubare Grundstücksfläche beträgt nach den Festsetzungen des Bebauungsplans 714 m² und löst auch in Akkumulation mit den anderen Vorhaben kein Erfordernis für eine Umweltverträglichkeitsprüfung aus.

Vorprüfung dieses Einzelfalls

Aus dem Gesamtzusammenhang dieses Umweltberichts ergibt sich, dass mit dem geplanten Vorhaben erheblich nachteilige Umweltauswirkungen auf den Standort selbst und auf Schutzgüter der Umgebung und der Region ausgeschlossen werden können. Dies gilt insbesondere auch unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Eingriffsmin-

derungen und der Lage des Vorhabens ortseitig hinter dem bereits errichtetem Straßendamm. Eine detailliertere, über diesen Umweltbericht hinausgehende Prüfung im Sinne des UVP-Gesetzes erscheint daher als nicht angemessen.

Vorschriften für besonders geschützte Tier und Pflanzenarten

Gemäß den Vorschriften des § 42 BNatSchG ist es verboten, bestimmte geschützte Tier- und Pflanzenarten zu töten, erheblich zu stören oder deren Standorte zu beschädigen oder zu zerstören. Dies setzt in der Regel Kartierungen voraus, mit denen das Nichtvorhandensein dieser Arten nachzuweisen wäre.

Die fortwährend genutzte Vorhabenfläche wurde mit dem "Sprung über die Bahn" vor wenigen Jahren von der freien Landschaft abgetrennt. Damit beeinträchtigte Lebensräume wurden im nördlich angrenzenden Bereich ersetzt.

Die im ersten Absatz genannten Verbote gelten jedoch für ansonsten hinsichtlich des Eingriffs ausgeglichene Bebauungspläne nicht, wenn die ökologischen Funktionen der betroffenen Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden (§ 42 Abs. 5 BNatSchG). Ehemals hier gefundene Arten haben in den nördlich des "Sprung über die Bahn" angelegten Ausgleichflächen neue Lebensräume gefunden. Sollte eine örtliche Untersuchung oder Potenzialabschätzung im Verfahrensgebiet die Betroffenheit besonders oder streng geschützter Arten erkennen können, bliebe die ohne Auswirkungen, weil die betroffenen ökologischen Funktionen im räumlichen Zusammenhang bereits bestehen.

Standortwahl

Die Bundesstraßenumgehung hat eine Nische zwischen Bahntrasse, vorhandenem Gewerbe und der Kamp- / Zingelstraße geschaffen, die vom Verbund mit der Landschaft abgetrennt wurde und nur noch eine untergeordnete Bedeutung für den Naturhaushalt besitzt. Die gute Verkehrsanbindung, bestehende Vorbelastungen und stadtnahe Lage im Verdichtungsraum für gewerbliche Nutzungen (gemäß Landschafts- und Flächennutzungsplan) bieten eine eingriffarme Entwicklungsfläche ohne zusätzlichen Landschaftsverbrauch und lassen diese Fläche für Bebauung als besonders gut geeignet erscheinen.

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.

Das vorgesehene Projekt ist gekennzeichnet durch großflächige, eingeschossige Verkaufsräume mit zugehörigen großflächigen Parkplätzen und logistischen Erschließungsflächen. In der Konkurrenz der Städte zur Versorgung der Bevölkerung umliegender Gemeinden wurde hier ein sehr geeigneter Standort gefunden, der ähnliche Flächenausweisungen an möglicherweise sensibleren Standorten vermeiden hilft.

Die Stadt Meldorf sieht dieses Vorhaben insgesamt als Unterstützung zur Stärkung des örtlichen Einzelhandels. Hierzu wurden die Parkplätze zwischen den Räumen des großflächigen Einzelhandels und der gewachsenen Stadtbauung untergebracht. Sie werden allen motorisierten Besuchern der Stadt zur Verfügung stehen.

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.

Die Baumgruppe zwischen dem bisherigen Autohaus Raiffeisenplatz 1 und der ehemaligen Firma Raiffeisen (Flurstück 41/13) sollte mit ihren alten und markanten Bäumen weit möglichst erhalten bleiben. Der empfohlene Schutz gilt hier nicht den Baumindividuen, sondern dem Ensemble als Ganzes mit besonderer Bedeutung der bisher außen stehenden Randbäume. Bei Sanierung der Fläche (Entmüllen, Auslichten der Gehölze, Wiesenansaat) und Anbindung an das Wegekonzept ist die Gehölzfläche konzeptionell insgesamt gut einzubinden.

Der zuletzt vom Investor vorgelegte Plan für die Erschließung berücksichtigt diesen Schutz der Bäume in wesentlichen Teilen. Der Plan wird Bestandteil des Erschließungsvertrags.

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. Bei der Bebauung ist größt mögliche Sorgfalt für den verbleibenden Baumbestand zu leisten.

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

Die Ausschöpfung verschiedener Möglichkeiten zur Wiederherstellung von Niederschlags-Retentionsräumen (Entwässerung über Grünflächen, Dachbegrünung, diffusionsfähige Flächenversiegelungen) helfen, in den lokalen Boden-Wasserhaushalt weniger einzugreifen, das lokale Kleinklima zu verbessern und die technische Entwässerung

zung zu entlasten.

Vorhabenbezogene allgemeine Flächeneingriffe

In der nachfolgenden Tabelle werden die mit dem Bebauungsplan zulässigen flächenhafte Eingriffe durch Bodenversiegelungen dargestellt. Grundlage für die Eingriffsbemessung ist die zusätzlich zum Bestand ermöglichte Bodenversiegelung, wie sie mit dem aktuellen Stand des Bebauungsplans zu ermitteln ist und der aktuelle Erschließungsplan des Investors, der Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsvertrages wird.

Baublock, Nutzung, Lage	Fläche m ²	GRZ	zulässige Versiegelung aus der Hauptnutzung	50 % zulässige Überschreitung	= zulässige Versiegelung	vorh. oder rechtlich bereits zulässige Versiegelung	= zusätzlich zulässige Versiegelung	Empfindlichkeit *1	Ausgleichsfaktor	Flächenbedarf für Ausgleich in m ²
Außenbereich	11.535									
SO-Gebäude			3.837	0	3.837	0	3.837	1	0,5	1.919
SO-Erschließung			2.400	0	2.400	0	2.400	1	0,5	1.200
GE-Bereich	1.190	0,60	714	357	1.071	0	1.071	1	0,5	536
Zwischensumme										3.655
Innenbereich	33.900					27.870	-27.870	1	0,5	-13.935
SO 1 und 2			2.050	0	2.050		2.050	1	0,5	1.025
SO 3 bis 5			2.013	0	2.013		2.013	1	0,5	1.007
SO-Stellplätze			11.603	0	11.603		11.603	1	0,5	5.802
SO-Erschließung			1.588	0	1.588		1.588	1	0,5	794
SO-Grünflächen			2.136	0	2.136		2.136	1	0,5	1.068
GE-Bereich	4.907	0,60	2.944	1.472	4.416	4.416	0	1	0,5	0
MI1	4.136	0,60	2.482	1.241	3.723		3.723	1	0,5	1.862
MI2	3.622	0,60	2.173	1.087	3.260		3.260	1	0,5	1.630
MI3	1.845	0,60	1.107	554	1.661		1.661	1	0,5	831
Zwischensummen							164			84
Summen							7.472			3.739

*1 = gemäß Eingriffs-Ausgleichsregelung Punkt 3.1.b: "1" = allgemeine Bedeutung, "2" = besondere Bedeutung

Eingriffsflächen (Bodenversiegelung)

Die im bisherigen baurechtlichen Außenbereich vorgesehenen Versiegelungen wären als Eingriffe von höherer Bedeutung zu bewerten, weil der langjährige Flurabstand des Grundwassers weniger als 1 m betrug. Jedoch wurden diese Flächen mit der Gründung des Straßendamms schon zuvor durch Abtrennung von der Landschaft und

durch Entwässerung mit der Folge degradiert, dass sie jetzt nur noch als Eingriffe von allgemeiner Bedeutung zu berücksichtigen sind. Die Eingriffe durch Versiegelung im bisherigen Innenbereich waren zu berücksichtigen, weil die Festsetzungen des Bebauungsplans Veränderungen ermöglichen, die eine Intensivierung der Nutzung von Grundflächen zur Folge haben werden.

Eingriffsminderung:

Eine verpflichtende Festsetzung zur Anlage von Dachbegrünungen im Bebauungsplan wirkt sich grundsätzlich eingriffsmindernd aus. Wirksam begrünte Dachflächen (mind. 12 cm Vegetationsstrat und Sicherstellung einer dauerhaften Begrünung) können nämlich einen erheblichen Teil der Eingriffe aus Versiegelung mindern: Niederschläge werden zwischengespeichert, Aufheizung wird gemindert, Staub teilweise gebunden und die Verdunstung wird erhöht. Zu dem helfen sie, die Eingriffe in das Landschaftsbild (nicht einfügsame Gebäudeabmessungen) zu mindern. Im Bebauungsplan wurden Festsetzungen wie folgt getroffen:

Ausweisung Bebauungsplan		Dachbegrünung	
Teilfläche	Fläche m ²	Anteil	Fläche m ²
SO1	3.200	80 %	2.560
SO2	920	60 %	552
SO3	1.730	70 %	1.211
Gesamtfläche wirksamer Dachflächenbegrünung			4.323

Diese Eingriffsminderung rechtfertigt einen entsprechenden Abzug in den sonst erforderlichen Ausdehnungen der Ausgleichsflächen.

Schutzgutbezogene Eingriffe

In den folgenden Kapiteln werden die über den Eingriff durch Versiegelungen hinausgehenden Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser, Klima, Luft und Landschaftsbild hinsichtlich des daraus resultierenden Kompensationsbedarfs bewertet.

Arten und Lebensgemeinschaften sowie Lebensräumen

Entnahme landschaftsbildprägender Bäume

Die vorgesehene Erschließung führt zur Entnahme zahlreicher Bäume.

Eingriffsbewertung:

Die Baumgruppe nördlich des bisherigen Autohauses muss insgesamt als erhaltenswertes Ensemble eingeschätzt werden, weil sie bisher prägendes Element der dörflichen Kulisse ist. In dem Ensemble kommt den Randbäumen naturgemäß die größte Bedeutung zu.

Eingriffsminderung:

Veränderung des Erschließungskonzepts mit dem Ziel, mehr Bäume dieser Gruppe und anderer bedeutender Bäume zu belassen.

Ausgleichs- / Ersatzanforderung:

In Anlehnung an den Knickerlaß vom 30.08.1996 wird Ersatz für zu entfernende Bäume mit Stammumfang von insgesamt 946 cm wie folgt empfohlen:
Pflanzung von 38 Bäumen mit mindestens StU 14/16 cm.

Verrohrung mehrerer Grabenabschnitte

Die Ausweisung der SO-Gebiets-Fläche 3 bis 5 erfordert die Aufhebung der dort befindlichen Grabenabschnitte auf 205 m Länge (ca. 430 m²).

Eingriffsbewertung:

Das Grabensystem wurde von seinem ehemaligen Verbund mit den Gewässern der Marsch bereits zuvor mit dem Bau der Innerortsumgehungsstraße degradiert. Auch wenn derartige Kleingewässer im sehr begrenzten Raum hochwertige Eigenschaften als Lebensraum entfalten können, sind die negativen Einflüsse aus der intensiven Nutzung der Umgebung maßgeblich nachteilig zu bewerten.

Eingriffsminderung:

Nicht möglich, da Durchschneidung der geplanten Gewerbefläche.

Ausgleichs- / Ersatzanforderung:

Wegen erfolgter Teilkompensation bei Eingriff durch Straßenbau reduzierter Ausgleich des Flächenverlusts im Verhältnis 1:0,5:
Bedarf an Ausgleichsfläche 215 m²

Landschaftsbild und Landschaftserleben

Das Vorhaben liegt vor dem gewachsenen Ortsrand, der durch kleinteilige Bebauung und wechselhohe Begrünung geprägt ist. Diese Stadtkulisse war aber auch bereits in den letzten Jahrzehnten durch verschiedene vorgelagerte Gewerbebauten gestört worden. Zusätzlich wurde als

neues prägendes Element der Straßendamm der Innerortsumgebung dem Stadtrand vorgelagert. Mit dem Bebauungsplan werden, untypisch für Meldorf, großflächige Gebäude und großflächige Stellplatzanlagen zwischen Straßendamm und gewachsenem Ortsrand eingefügt.

Eingriffsbewertung:

Das Vorhaben ist geeignet, die Stadtansicht aus den Blickrichtungen von der Ortsumgebung und von der Bahn dominierend zu verändern. Diese Veränderung kann nachteilig sein, wenn die für Meldorf typische Identität verloren geht und die Ansicht sich so darstellt, wie der Blick auf eine x-beliebige Gemeinde. Vom Straßendamm wird man Blick auf besonders große Dachflächen erhalten, die den Vordergrund im Blick auf die Stadt bilden. Die Fernwirkung der Stadtansicht ist geringer betroffen, weil die Vorhaben von dem Straßendamm weitgehend abgedeckt sein werden. Der Verlust zahlreicher Bäume könnte allerdings auch hier nachteilig wirken.

Eingriffsminderung:

Randliche Eingrünung der Vorhabenfläche mit mindestens 46 hochwachsenden Laubbäumen (1/3 aus Kapitel 4.6.5) zur Entwicklung einer prägenden Grünkulisse mit Bedeutung für das Ortsbild und in der Fernwirkung. Um dies zu erreichen, sind Baumreihen insbesondere parallel zum Dammfuß "Sprung an der Bahn" und zu den Grenzen bewohnter Bereiche anzulegen.

Gliederung der Parkplatzflächen mit mindestens 22 weiteren Bäume, die auch kleinkronig sein können und geeignet sind, die großflächigen Ausdehnungen optisch zu unterbrechen.

Begrünung großflächiger Flachdächer und Begrünung großflächiger Fassaden.

Ausgleichs- / Ersatzanforderung:

Der Eingriff wird durch vorgeschlagene Begrünungsmaßnahmen ausgeglichen.

Boden

Veränderungen in den Bodenhorizonten des Bestands und seinen Oberflächen sind insbesondere von Bedeutung in den Bereichen, die zuvor gewerblich nicht genutzt wurden. Sie werden angesichts der Flächenausdehnungen der Vorhaben zu nivellieren sein und damit eine grundsätzliche Überformung erfahren. Funktionen des Bodens als Lebensbereiche sind insbesondere durch großflächige Versiegelungen bedroht.

Eingriffsbewertung:

In Bereichen bisheriger gewerblicher Nutzungen wird zukünftig keine Verschlechterung der gegenwärtigen Umweltsituation eintreten, weil die gewachsene Vornutzung eher unkontrolliert und kaum unter Berücksichtigung von Umweltbelangen entwickelt wurde. In vorherigen Außenbereichen werden wenig gestörte Bodenhorizonte nachhaltig verändert, teilweise aufgehört und versiegelt. Der Verlust biologisch aktiver Bodenbiotope ist lokal grundsätzlich bedeutungsvoll, hinsichtlich landschaftlich ökologischer Zusammenhänge wurde er jedoch bereits vorweg mit dem Bau des "Sprung über die Bahn" formuliert und dort als Landschaftsentzug ausgeglichen.

Der verbleibende Eingriff ist an dieser landschaftlich isolierten Position grundsätzlich günstiger einzuschätzen, als in sonstiger freier Landschaft.

Eingriffsminderung:

Zukünftig nicht versiegelte Flächen sollen Funktionen zur Niederschlagsversickerung übernehmen. Sie sollen hierfür sorgsam gemäß den Anforderungen aus Kapitel 5.4.7 hergestellt werden.

Ausgleichs- / Ersatzanforderung:

Der Bedarf zu Ausgleich wurde bereits als vorhabenbezogener allgemeiner Flächeneingriff abschließend behandelt.

Wasser

Zusätzliche Versiegelungen können zu nachteiligen Veränderungen in den oberflächennahen Wasserströmen und im Grundwasser führen.

Eingriffsbewertung:

Erheblich nachteilige Auswirkungen auf den lokalen Bodenwasserhaushalt muss nicht befürchtet werden, weil mit der Gründung des Straßendamms etwa vorhanden oberflächennahe Grundwasserströme vorweg verändert wurden.

Eine großflächige Versiegelung belastet allerdings erheblich das vorhandene Sielsystem und die entsprechenden Vorfluter, in denen sich die Spitzenlasten ggf. mit regional weitreichenden Auswirkungen nachteilig verändern können.

Eingriffsminderung:

Grundsätzlich sollte Niederschlagswasser möglichst vor Ort schadlos dem allgemeinen Bodenwasserhaushalt zugeführt werden. Befestigte Erschließungsflächen sollten, soweit es ihre Nutzungseigenschaften zulassen, mit niedrigen Abflussbeiwert hergestellt werden. Stellflächen, die

nur einer geringen Nutzungsintensität unterliegen (Ränder zu bestehenden Gärten), können wasserdurchlässig hergestellt werden. Wo es möglich ist, sollten Niederschläge in angrenzenden Grünflächen zur Versickerung gebracht werden.

Die Begrünung großflächiger Dachflächen dient insbesondere auch der Wasserrückhaltung und damit zur Abflachung von Spitzenlasten. Niederschläge von Dachflächen können bei entsprechender planerischer Vorsorge ebenfalls weitgehend auf Grünflächen versickert werden.

Ausgleichs- / Ersatzanforderung:

Über die Eingriffsminderungen hinausgehende Eingriffe im Wasserhaushalt wurden mit den Vorschlägen zum Ausgleich als vorhabenbezogene allgemeine Flächeneingriffe abschließend behandelt.

Der Vorhabenträger hat mit seinen Planungen einen geringfügig geringeren Gesamtabfluss an Niederschlagswasser nachgewiesen und deren Auswirkungen im Vorweg mit dem zuständigen Wasserverband abgestimmt.

Klima und Luft

Großflächige Versiegelungen mit Gebäuden und Erschließungsanlagen haben kleinklimatische Auswirkungen. Der Verlust belebter, begrünter und mit natürlicher Bodenfeuchte versehener Bodenoberflächen führt zu lokalen Aufheizungen, erhöhten Verdunstungen und in Folge trockenerer Luft und zu verminderter Staubbindung. Großflächige Platzausdehnungen lassen Starkwinde bis auf die Bodenfläche wirken und seine Kräfte stärker entfalten. Dies wirkt sich nicht nur auf den Flächen selbst aus, sondern auch in deren näherer Umgebung.

Eingriffsbewertung:

Die versiegelten Flächenausdehnungen sind so groß, dass bei wetterbedingten Extremlagen (Hitze, Kälte, Sturm, starke Regenereignisse) nachteilige Wirkungen auch in der Nachbarschaft zu spüren sein könnten.

Eingriffsminderung:

Randliche Eingrünung mit Bäumen, Untergliederung der Stellplatzflächen mit Bäumen, zusätzlich dichte Strauchpflanzungen zu bewohnten Bereichen, Dach- und Fassadenbegrünung.

Ausgleichs- / Ersatzanforderung:

Rechnerisch sollte je 4 PKW-Stellplätze mindestens ein Baum gepflanzt werden (dies entspricht rund 120 m² Brutto-Stellplatzanlage, die den Bedarf für eine Baumpflanzung auslöst). Im SO-Bereich sind 311 Stellplätze vorgesehen. Abzüglich ca. 40 vorhandener Stellplätze löst somit

die Neuanlage der Stellplätze einen Bedarf für Anpflanzungen von 68 Bäumen aus. Analog wären im GE-Gebiet für 1.071 m² zusätzlich zulässige Versiegelung (1.071/120) 9 Bäume anzupflanzen.

Entsprechend der angestrebten Funktionalität können diese Bäume zur Pflege des Landschaftsbildes gemäß Kapitel 4.6.2 eingesetzt werden. Der weitere Eingriff wird über Maßnahmen unter „Arten und Lebensgemeinschaften“ und „Boden“ ausgeglichen.

Nutzer und Nachbarn

Das zu errichtende Nahversorgungszentrum wird eine erhebliche Menge an Verkehr erzeugen. Es werden für mehrere Geschäfte Waren angeliefert und eine große Anzahl motorisierter Kunden ist zu erwarten. Zusätzlich sollen Besucher der Innenstadt die Parkplätze nutzen können. Die Verkehrsströme werden weitgehend über den neuen Kreisverkehr und die Kampstraße anfahren und über den selben Weg wieder abfahren.

Um bei dem zu erwartenden Verkehr zusätzliche und unnötige Belästigungen zu vermeiden, sollte die Verkehrsführung so übersichtlich und klar, wie möglich angeordnet werden. Die kann erreicht werden, wenn der Zielverkehr auf möglichst kurzem Wege zu den anzufahrenden Geschäften geführt und unnötiger Suchverkehr vermieden wird.

Alle Kunden werden möglichst nah vor dem Geschäft parken wollen, wo sie ihren Einkauf beabsichtigen. Die eingangsnahen Stellplätze werden somit die häufigste Belegung haben. Erst bei dort erfolgloser Suche werden hintere Reihen belegt. Der Suchverkehr sollte sich dann möglichst wenig mit dem Durchgangsverkehr kreuzen.

Auch ohne gesonderte Regelung wird sich vermutlich einstellen, dass die östliche Haupteinfahrt für die Zufahrt und die westliche Haupteinfahrt für die Abfahrt genutzt wird, weil so weniger Gegenverkehr zu kreuzen ist und sich hieran die Geschäfte angliedern.

Alle Geschäfte sollen auch für normalen Fußgängerverkehr erreichbar sein. Hierfür sind gesonderte Wege zu führen, die möglichst wenig von Fahrwegen gekreuzt werden. Dies betrifft auch die Fußwegverbindungen zum Stadtzentrum, zum Bahnhof und zur neuen Bahnunterführung.

Auf den Haupteinfahrten mischt sich der Kundenverkehr mit dem Lieferverkehr. Zur Vermeidung von Unfällen und Staus sollte auch der möglichst klar und gradlinig geführt werden

12.5 Kompensation

Der Beschluss über den Bebauungsplan enthält auch die Zulässigkeit der mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe. Aus dem Grunde ist gleichzeitig über die Eingriffsminde- rung und die Kompensation zu beschließen.

Die Kompensation der Eingriffe in das Landschaftsbild und in den Baumbestand können im Gebiet erfolgen. Die Aus- weisung des flächenhaften Ausgleichs soll außerhalb des eigentlichen Vorhabengebietes auf einer externen Aus- gleichsfläche erfolgen.

Zusammenstellung des Ausgleichsbedarfs

Die in den vorangegangenen Kapiteln 4.5 und 4.6 mit Un- terkapiteln dargestellten Eingriffe und Ausgleichsanforde- rungen werden nachfolgend zusammen gestellt:

Eingriffsart	Ausgleichsbedarf	
	Baumfällung	Baumpflanzungen, mindestens Stück
Landschaftsbild, Klima	Baumpflanzungen, ca. >	77
Bodenversiegelung	Ausgleichsfläche m ²	3.739
Biotope	Ausgleichsfläche m ²	215
<i>Dachflächen-Begrünung</i>	<i>keiner -> Kompensationswirkung *</i>	<i>-4.323</i>
	Summe Ausgleichsflächen m²	-369
	Summe Baumpflanzungen Stück >	115

* Die vorteilhafte Wirkung der Dachflächen-Begrünung zur Minderung des Ausgleichs wurde in den Kapi- teln bereits herausgestellt. Dies führte zu der entsprechenden Festsetzung im Bebauungsplan. Der Ab- zug der festgesetzten Dachflächen-Begrünung vom sonstigen Bedarf der Ausgleichsfläche ist daher an- gemessen.

Ausgleichsflächen-Bedarf

Festsetzung der Flächen zum Ausgleich

Rechnerisch ergibt sich nach dem Ausgleichserlass kein Erfordernis für eine auszuweisende Ausgleichsfläche, sondern ein Überhang (“Minusbedarf”) von rund 370 m² unter der Voraussetzung, dass die im Umweltbericht auf- geführten Empfehlungen zur Eingriffsminde- rung und zum Ausgleich rechtlich verbindliche Festsetzungen im Be- bauungsplan finden werden.

Die Ursache für diese Bewertung liegt einerseits in der vorgefundenen Vorbelastung im Gebiet, andererseits an den während des Verfahrens abgestimmten Maßnahmen zur Minderung von Eingriffen und zur direkten Kompensation innerhalb des Vorhabens.

Sonstige Maßnahmen

Vorhandene Gehölze sollen gemäß DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ vor Beeinträchtigungen geschützt werden.

Vorschläge zur verbindlichen Übernahme

Teile der Festsetzungen über Umweltbelange werden in der Karte des Bebauungsplans festgesetzt (zu erhaltende Bäume, zu pflanzende Bäume). In der Karte nicht darstellbare Festsetzungen (Fassaden-, Dachbegrünung) werden über den Textteil (B) Bestandteil der Satzung oder können, wie in diesem Projekt, ihre Verbindlichkeit durch Formulierungen im Städtebaulichen Vertrag finden (Stellplatzoberflächen, Grünflächengestalt).

Zu erhaltende Bäume

Die mit den Nummern 7, 8, 12 bis 19, 21, 23 bis 29 und 30 bis 47 bezeichneten Bäume sind dauerhaft in ihrem Habitus und ihrer Vitalität zu schützen, vorhandene und entstandene Beschädigungen sind fachgerecht zu behandeln. Während der Bauzeit sind entsprechende fachliche Schutzvorkehrungen einzurichten und zu unterhalten.

Zu ersetzende Bäume

Für mit den Nummern 9 bis 11, 20, 22 und 29a bezeichneten zu beseitigenden Bäume sind gemäß dortiger Aufstellung mindestens 38 standortgerechte, heimische Bäume mit Mindeststammumfang 14/16 cm in mindestens 3xv. Baumschulqualität gemäß der dem Umweltbericht beigegebenen Pflanzenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Stellplatz randlich zu pflanzende Bäume

Großflächige Stellplatzanlagen (> 120 m²) sind zur Kompensation der damit verbundenen Eingriffe in das Klima und die Lufthygiene mindestens randlich mit Bäumen zu bepflanzen. Entsprechend der Vorgabe des Umweltberichts sind mindestens je 4 PKW-Stellplätze ein Baum zu pflanzen.

Menge, Standorte, -bedingung der Baumpflanzungen

Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume ergibt sich durch Addition der Erfordernisse aus den bisherigen Darstellungen. Die Standorte der Baumpflanzungen sind:

- a. an den Rändern der Stellplatzanlage zu MI 2 und MI 3 in Pflanzabständen >7,50 m, < 9 m;
- b. am äußeren Rand der Haupteinfahrtsstraßen in Pflanzabständen > 7,50 m; < 11 m;
- c. zwischen rückwärtiger Umfahrung und „Sprung über die Bahn“ in Pflanzabständen > 20 m, > 24 m;
- d. nördlich angrenzend zu der südlichen Straßen-Querverbindung in Pflanzabständen > 7,50 m, <

- 18 m;
e. als kleinkronige Bäume beidseitig der gradlinig geführten Fußweg-Haupterschließung in Pflanzabständen > 4,50 m, < 7 m.

Die offen zu haltenden Baumscheiben müssen jeweils > 12 m² je Baum messen. Bei kleinkronigen Bäumen kann die Baumscheibe minimal 4 m² messen, wenn anschließende Oberflächen dauerhaft wasserd diffus hergestellt werden.

Fassadenberankung

Fensterlose großflächige Fassaden (> 40 m² mit Bodenanschluss von mind. 5 m Fassadenlänge) sind mit Pflanzen gemäß der beigefügten Liste zu begrünen. Ziel ist projektiv eine mindestens 70 %ige Berankung der betreffenden Fassaden, die mit mindestens einer Pflanze je 2 m Fassadenlänge sichergestellt werden soll.

Dachflächen-Begrünung

Flachdächer oder Dachflächen mit geringer Neigung mit einer Ausdehnung > 1.000 m² sind mit mindestens 12 cm Substrathöhe extensiv zu begrünen. Die Netto-Begrünungsfläche soll mindestens 65 % der Dachfläche betragen. Die Begrünung kann für den Teil entfallen, der mit Fotovoltaik-Anlagen einschließlich deren technischer Infrastruktur in Anspruch genommen wird.

Durchlässige Stellplatzflächen, Regenentwässerung

Zur Minimierung des Eingriffs durch Versiegelung sind Stellplatzflächen möglichst wasserdurchlässig herzustellen. Dies gilt insbesondere auf den Flächen, die an nachbarschaftliche Gärten angrenzen oder die in der Zukunft voraussichtlich wenig genutzt werden. Ist dies mit den Hauptzielen des Vorhabens nicht vereinbar, ist Niederschlagswasser möglichst über seitliche Vegetationsflächen zur Versickerung zu bringen oder, ist das auch in Teilen nachweislich nicht möglich (geringe Versickerungsfähigkeit, nachbarrechtliche Einschränkungen), verzögert den Regenwasserkanälen zuzuführen.

Grünflächengestaltung

Baulich nicht genutzte Bereiche sollen als Grünflächen angelegt und unterhalten werden. Grünflächen, die nicht an bewohnte Bereiche angrenzen (Mischgebiete) oder repräsentativen Zwecken zu dienen haben, sollen landschaftsgerecht einfach hergestellt werden. Sie sollen nachhaltige Funktionen der Niederschlagsversickerung übernehmen können und einem geringen Pflegebedarf unterliegen. Zu diesem Zweck sind nährstoffarme Standorte mit geringer Oberbodenandekung (6 cm) und entsprechend geeigneter Grasansaat herzustellen. Die Flächen sind vor nachträglicher Verdichtung (Überfahren / Ecken-

schutz, Poller o.ä.) zu schützen und sollen in der Oberfläche so geneigt sein, dass dauerhaft stehendes Wasser vermieden wird.

Pflanzenlisten

In nachfolgender Liste ist eine Auswahl zu pflanzender Bäume und Rankgehölze im Verfahrensgebiet dargestellt. Die Bäume sind als mindestens 3 mal verpflanzte Hochstämme mit mindestens 14-16 cm Stammumfang in der Güteklasse "A" (entsprechend BdB-Klassifizierung) zu pflanzen, mit Stütze aus mindestens 3 Pfählen zu sichern und dauerhaft zu pflegen.

Baumbezeichnung		Wuchscharakter		= bevorzugte Art
botanisch	deutsch	Höhe	Konen-Ø	Anmerkungen
Acer platanoides "Columnare"	Säulenförmiger Spitzahorn	8 - 10	3 - 4	
Acer platanoides "Eurostar"	Spitzahorn (Selektion)	12 - 15	8 - 12	
Acer platanoides "Farlake's Green"	Spitzahorn (Selektion)	12 - 15	6 - 10	
Acer platanoides "Summershade"	Spitzahorn (Selektion)	18 - 20	12 - 18	
Carpinus betulus	Weißbuche (Hainbuche)	12 - 15	15 - 20	langsam wachsend
Fraxinus excelsior "Diversifolia"	Einblattesche	20 - 25	14 - 18	für Nordrand
Tilia cordata "Greenspire"	Winterlinde (Selektion)	14 - 18	12 - 18	
Tilia cordata "Rancho"	Kleinkronige Winterlinde	12 - 16	5 - 6	
Ulmus carpinifolia "Columella"	Feld-Ulme (Selektion)	-15	8 - 12	resistent
Ulmus hollandica "Commelin"	Ulme (Selektion)	12 - 16	-10	resistent
Ulmus hollandica "Dodoens"	Ulme (Selektion)	12 - 15	5 - 6	resistent

Pflanzliste groß- und mittelkroniger Bäume

Baumbezeichnung		Wuchscharakter		= bevorzugte Art
botanisch	deutsch	Höhe	Konen-Ø	Anmerkungen
Acer campestre	Feldahorn	6 - 12	6 - 8	
Crataegus laevigata "Paul's Scarlett"	Rotdorn	5 - 7	-6	
Crataegus monogyna	Weißdorn	5 - 7	-6	
Sorbus aria	Gemeine Mehlbeere	6 - 10	4 - 6	
Sorbus aria "Lutescens"	Mehlbeere (Selektion)	8 - 10	4 - 6	
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche	8 - 12	4 - 7	
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere	8 - 12	-12	

Pflanzliste kleinkroniger Bäume

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u. a. Abschnitt 3 zu beachten.

Rankgehölze für die Fassadenbegrünungen sollten mindestens der “A“-Qualität, 5-I-Containerware entsprechen.

botanisch	deutsch	Kletterhilfe	Anmerkungen
Hedera helix	Efeu (auch in geeigneten Unterarten)		schattige Lagen
Wilder Wein	Parthenocissus quinuefolia 'Engelmannii'		
Wilder Wein	Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'		
Blauregen	Wisteria sinensis	x	

Pflanzliste Schling- und Kletterpflanzen

12.6 Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 57.1 wird auf einer Fläche von ca. 4.55 ha eine Neustrukturierung der Nutzung mit Erweiterung des Gewerbeflächenangebotes 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 Bedeu-

tung) sind nicht nachteilig betroffen.
Mit Übernahme der Empfehlungen des Umweltberichts in die Satzung des Bebauungsplans sind die Umweltbelange nach geltendem Recht in vollem Umfang berücksichtigt.

Meldorf, den

Der Bürgermeister

**13 Anlage 1:
Vorhaben- und Erschlie-
ßungsplan**

14 Anlage 2: Hochbauliche Planungen

15 Einzelhandelsgutachten



Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Meldorf

Machbarkeitsstudie zur Belebung der Innenstadt der Stadt Meldorf

im Auftrag der

Stadt Meldorf

erarbeitet durch

Dr. Lademann & Partner
Gesellschaft für Unternehmens-
und Kommunalberatung mbH

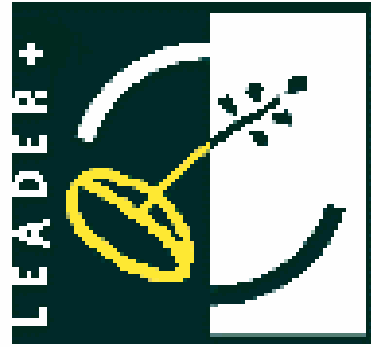
Hamburg, September 2007



Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Meldorf

Machbarkeitsstudie zur Belebung der Innenstadt der Stadt Meldorf

Projektnummer	DLP978
Exemplarnummer	03
Auftraggeber	Stadt Meldorf Zingelstr. 2 25704 Meldorf
Auftragnehmer	Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH Friedrich-Ebert-Damm 311 22159 Hamburg Telefon: 0 40 / 64 55 77 - 0 Telefax: 0 40 / 64 55 77 - 33 info@dr-lademann-partner.de www.dr-lademann-partner.de
Projektleitung	Ulrike Rehr
Unter Mitarbeit von	Gerold Doplbauer Boris Böhm



Die nachstehende

**„Machbarkeitsstudie
zur Belebung der Innenstadt
der Stadt Meldorf“**

wurde mit 50 % als Projektförderung im Rahmen von **LEADER+** aus Mitteln des Europäischen Ausrichtungs- und Garantiefonds für die Landwirtschaft (EAGFL) gefördert.



Inhaltsverzeichnis

1	Grundlagen	1
1.1	Ausgangslage und Aufgabenstellung.....	1
1.2	Untersuchungsdesign	2
1.3	Vorgehensweise	3
2	Rahmenbedingungen für die Einzelhandelsentwicklung in Meldorf	5
2.1	Lage im Raum und Verkehrsinfrastruktur	5
2.2	Sozioökonomische Eckdaten	6
3	Nachfragesituation	11
3.1	Marktgebiet und Nachfragepotenzial.....	11
3.2	Einkaufsorientierung	13
3.2.1	Haupteinkaufsorte	13
3.2.2	Veränderung der Einkaufsorientierung.....	15
3.2.3	Einkaufszufriedenheit und Standortimage.....	17
3.2.4	Verbesserungspotenziale aus Verbrauchersicht	19
4	Angebotsituation	21
4.1	Struktur des Einzelhandels in der Stadt Meldorf.....	21
4.1.1	Verkaufsflächen- und Branchenstruktur in Meldorf.....	21
4.1.2	Raumstruktur des Einzelhandels in Meldorf	22
4.1.3	Größenstruktur und Leerstände	26
4.2	Umsatzsituation im Einzelhandel	28
4.3	Parkplatzsituation in der Meldorfer Innenstadt.....	30
4.4	Bewertung der Einzelhandelsituation in Meldorf aus der Sicht des Einzelhandels.....	31
4.4.1	Angebotsstärken und –schwächen	31
4.4.2	Maßnahmen zur Stärkung des Einzelhandelsstandortes Meldorf aus Sicht der befragten Einzelhändler.....	33
4.5	Planvorhaben	34
5	Versorgungslage, Zentralität und Nachfrageverflechtung des Einzelhandels in Meldorf.....	36
5.1	Verkaufsflächendichte	36
5.2	Nahversorgungssituation	37
5.3	Zentralitäts- und Nachfragestromanalyse.....	39



5.3.1	Gesamtzentralität	39
5.3.2	Branchenzentralitäten	39
5.4	Analyse der Nachfrageverflechtungen	41
5.5	SWOT – Analyse	41
6	Einzelhandelsentwicklungskonzept	44
6.1	Tragfähigkeitsrahmen für die Entwicklung des Einzelhandels	44
6.1.1	Antriebskräfte der Einzelhandelsentwicklung und Zentralitätspotenziale	44
6.1.2	Expansionspotenziale	46
6.2	Strategische Orientierungsprinzipien	46
6.3	Empfehlungen und Einschätzungen zum Vorhaben an der Kampstraße	49
7	Ziel- und Maßnahmenempfehlungen	50
7.1	Standortübergreifende Maßnahmen	50
7.2	Hinweise zu einzelnen Standortbereichen	51
7.2.1	Innenstadt	51
7.2.2	Gewerbegebiete Kampstraße und Heider Straße	53
7.2.3	Restliches Stadtgebiet	54
8	Ergebnis und abschließende Empfehlungen	55



1 Grundlagen

1.1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

Die rd. 7.500 Einwohner zählende Stadt Meldorf liegt in Mitten des Kreises Dithmarschen, 12 km südlich der Stadt Heide. Meldorf ist von Seiten der Landesplanung als Unterzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums eingestuft. In den umliegenden Gemeinden, die Meldorf weitestgehend mitversorgt, leben weitere rd. 8.000 Menschen.

Das gesamte Stadtgebiet umfasst eine Fläche von rd. 2.300 ha. Meldorf weist mit dem angrenzenden Naturschutzgebiet im Speicherkoog, dem kulturellen Angebot und seiner restaurierten historischen Innenstadt ein hohes touristisches Potenzial auf, das verstärkt Tagesgäste anzieht. Weitere wesentliche Anziehungspunkte für den regionalen Tourismus sind der Surfsee am Meldorfer Hafen und die Badestellen in Elpersbüttel und Nordermeldorf.

Zur Förderung des Tourismus im Speicherkoog ist ein Zweckverband mit den Nachbarkommunen Elpersbüttel und Nordermeldorf gegründet worden. Gegenstand dieser Entwicklung ist die Schaffung weiterer Tourismusangebote rund um den Meldorfer Hafen, für die gerade die planerischen Grundlagen vorbereitet werden.

Mit der Verlegung der Ortsdurchfahrt der B 431 ist darüber hinaus eine neue städtebauliche Situation entstanden, durch die sich die Beeinträchtigung durch den Durchgangsverkehr erheblich verringert hat. Zur Steuerung des damit einhergehenden Veränderungsprozesses wurde ein städtebaulicher Rahmenplan entwickelt.

Die Stadt Meldorf plant derzeit die Aufstellung eines B-Plans für Gewerbeansiedlungen in unmittelbarer Innenstadtnähe, wo derzeit schon zwei Gewerbegebiete zu finden sind. Vor diesem Hintergrund wurde eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben werden, die

- Strategien zur Belegung des Einzelhandels in der Innenstadt (Neuansiedlung, behutsame Weiterentwicklung im Bestand) aufzeigt,
- die Bedürfnisse der Bevölkerung und des Tourismus berücksichtigt und
- die Auswirkungen aktueller Planungen auf den Bestand bewertet.

Dabei sollten neben den touristischen Entwicklungen und den Veränderungen durch die Verlegung der Ortsdurchfahrt auch die infrastrukturellen Voraussetzungen der Stadt berücksichtigt werden (eine der ältesten Fußgängerzonen in Schleswig-Holstein, 2 Gewerbegebiete in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt, Leerstandsproblematik, anstehende Betriebsnachfolgen).



1.2 Untersuchungsdesign

Das Untersuchungskonzept zur Erarbeitung der Machbarkeitsstudie umfasste folgende inhaltlichen Schwerpunkte:

- Stand und Entwicklung der sozioökonomischen Eckdaten als Rahmenbedingungen für die Einzelhandelsentwicklung in Meldorf (Einwohnerbasis, Erwerbstätigkeit, einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau, Tourismusentwicklung etc.) unter Berücksichtigung neuer, generationsübergreifender Wohnformen und bestehender Entwicklungsplanungen;
- Einschätzung der einzelhandelsrelevanten Nachfragesituation: Abgrenzung des Marktgebiets des Einzelhandels; Ermittlung des Nachfragepotenzials nach Branchen und Marktgebietszonen;
- Ermittlung und Bewertung der Angebotssituation des Einzelhandels: Ermittlung über einzelhandelsrelevante Verkaufsflächen (einschließlich Leerstände) nach Lagen/Standorten, Branchenmix, Umsatz, Flächenproduktivität. Berücksichtigung relevanter Planvorhaben und Bewertung der Versorgungslage nach Standortbereichen. Darstellung von Versorgungslücken auch unter Berücksichtigung des Tourismus; Vergleich wichtiger Kennzahlen zu bundesdeutschen Durchschnittswerten;
- Bestimmung der zentralörtlichen Position, der Einzelhandelszentralität und Durchführung einer SWOT-Analyse (kombinierte Stärken-/Schwächenanalyse und Chancen-/Risikoanalyse);
- Bewertung der städtebaulichen Gesamtsituation;
- Ableitung des quantitativen und qualitativen Entwicklungspotenzials (nach Standortbereichen, Branchen und Betriebstypen; Bewertung hinsichtlich Tragfähigkeit und Verträglichkeit) für den Einzelhandel in der Stadt Meldorf bis zum Prognosehorizont 2015. Dabei Berücksichtigung der geplanten touristischen Entwicklung und der geplanten Einzelhandels- und Gewerbeflächen;
- Darstellung von möglichen Betriebsansiedlungen zur Steigerung der Attraktivität der Innenstadt der Stadt Meldorf als Tourismus- und Wirtschaftsstandort. Untersuchung der Fußgängerzone auf Entwicklungsmöglichkeiten der vorhandenen Infrastruktur;
- Darstellung von möglichen Betriebsansiedlungen in den B-Planbereichen 57 und 56 a und deren Auswirkungen¹ auf die Innenstadt und die Einzelhandelsstruktur der Stadt Meldorf;
- Analyse und Bewertung der Kundenströme und der Verkehrsführungen;
- Analyse und Bewertung der Parkplatzsituation und zu erwartender Veränderungen.

¹ Dabei handelt es sich allerdings nicht um ein vollständiges Verträglichkeitsgutachten i.S. von § 11 Abs. 3 BauNVO.



1.3 Vorgehensweise

Folgende Primärerhebungen waren insgesamt erforderlich, um das obige Konzept umsetzen zu können:

- Vollständige Bestandserhebung aller Einzelhandelsbetriebe in Meldorf u.a. nach Standorten, Branchen/ Branchenmix und Betriebstypen;
- Gründliche Begehungen der Innenstadt Meldorfs sowie der sonstigen wesentlichen Standortbereiche des Einzelhandels;
- Expertengespräche mit den relevanten Akteuren der Einzelhandelsentwicklung in Meldorf; Darüber hinaus wurden 2 Arbeitsgruppensitzungen zur Zwischenabstimmung durchgeführt;
- Telefonische Haushaltsbefragung im Marktgebiet mit einer Stichprobe von insgesamt rd. 250 befragten Haushalten (mit 150 Haushalten in Meldorf sowie 100 Haushalten im Umland);
- Durchführung einer telefonischen Händlerbefragung u.a. zur Ermittlung der wahrgenommenen Stärken und Schwächen der Standorts, zu ergreifender Maßnahmen, etc.

Zusätzlich wurden sekundärstatistische Angaben hinsichtlich des sozioökonomischen Datenkranzes des Statistischen Bundes-/Landesamts sowie branchenübliche Kennzahlen mit einbezogen.

Das Gutachten untersuchte den stationären Einzelhandel im engeren Sinn. Damit werden der Versand- und der ambulante Handel sowie der Automatenhandel aus den weiteren Betrachtungen ausgeschlossen². Die Branchen wurden von Dr. Lademann & Partner in überwiegend nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Bedarf gegliedert (vgl. Tabelle).

² Der stationäre Einzelhandel umfasst den Handel in Ladengeschäften, den festen Straßenverkauf, den Handel ab Lager ohne Apotheken, Tankstellen und Brennstoffhandel sowie das Lebensmittelhandwerk (Bäcker, Fleischer).



Sortimentsabgrenzung nach Dr. Lademann & Partner				
Einteilung	Branchengruppen	überwiegend		
		nahversorgungs- relevant	zentren- relevant	nicht zentren- relevant
Periodischer Bedarf	Lebensmittel, Getränke, Tabakwaren, Drogeriewaren, Blumen, Zeitschriften, Zeitungen	x	je nach Stadtgröße	
Persönlicher Bedarf	Bekleidung, Lederwaren, Schuhe, Baby-/Kinderartikel, Kosmetik, Parfümeriewaren, Uhren/Schmuck, Geschenkartikel		x	
Einrichtungsbedarf (ohne Möbel/Teppiche)	Unterhaltungselektronik/Computer, Elektrohaushaltswaren, Foto/Optik, Musikalienhandel, Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe, Kunst/Antiquitäten, Haushaltswaren/Glas/Porzellan/Keramik		x	(x)
Freizeitbedarf (ohne Bau- und Heimwerkerbedarf und Gartenartikel)	Campingartikel, Fahrräder und -zubehör, Tiere und Zooartikel, Bücher/Zeitschriften, Papier/Büro- und Schreibwaren		x	(x)
Restlicher Einrichtungs- und Freizeitbedarf	Möbel, Teppiche, Teppichböden, Bau- und Heimwerkerbedarf, Gartenbedarf, Farben/Lacke, Autozubehör			x

Quelle: Sortimentsabgrenzung Dr. Lademann & Partner.



2 Rahmenbedingungen für die Einzelhandelsentwicklung in Meldorf

2.1 Lage im Raum und Verkehrsinfrastruktur

Die Stadt Meldorf liegt im Westen des Bundeslands Schleswig-Holstein, direkt an der Nordsee. Die Stadt befindet sich im Mittelpunkt des Kreises Dithmarschen, welcher von allen Seiten von Wasser umschlossen wird. Westlich begrenzt die Nordsee, nördlich die Eider, östlich der Nord- Ostsee- Kanal und südlich die Elbe den Kreis.

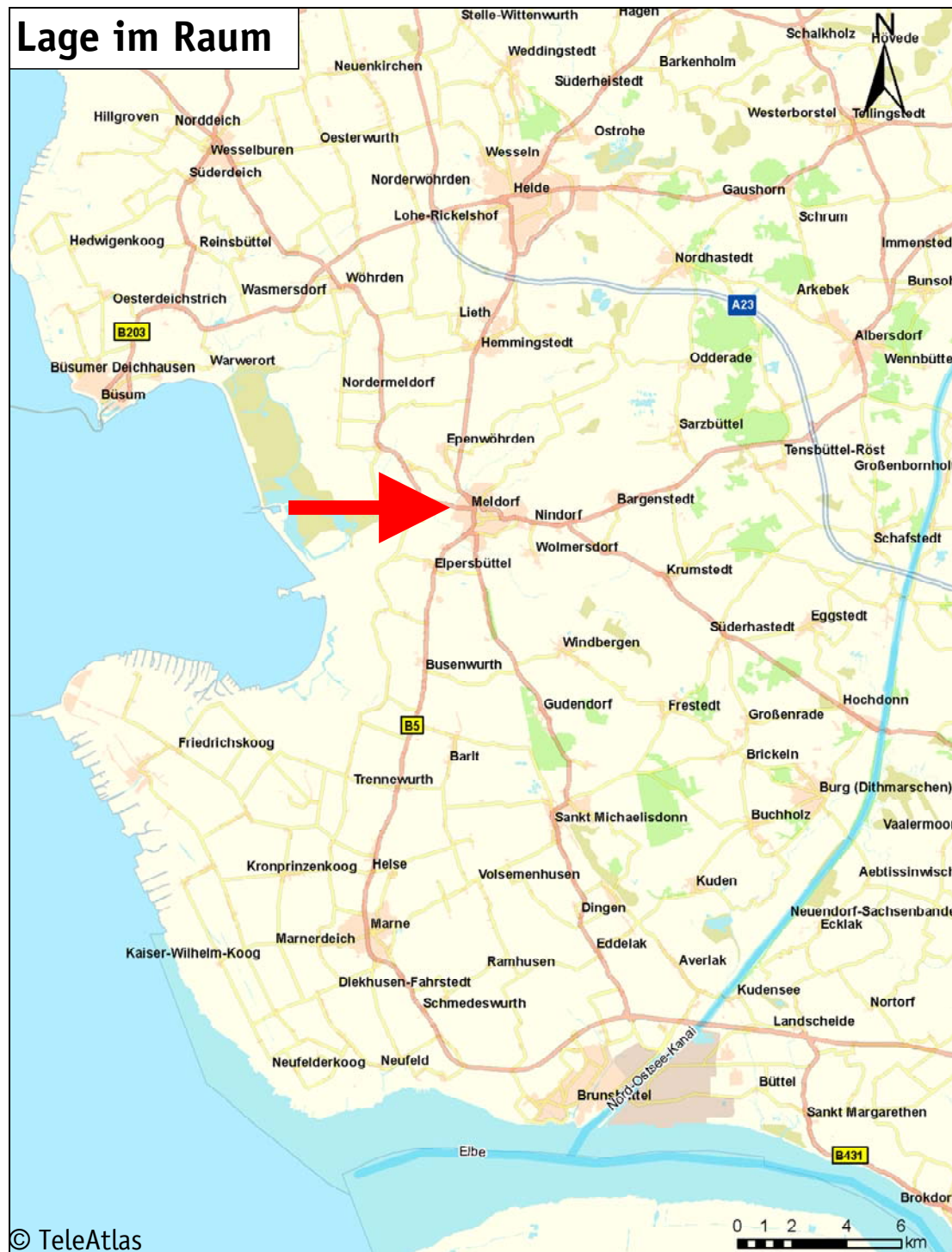
Meldorf ist von Seiten der Landesplanung als Unterzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums eingestuft. Nach der Teilfortschreibung des Landesraumordnungsplans des Landes Schleswig-Holstein im Jahre 2004, ist es den Unterzentren mit Teilfunktion eines Mittelzentrums in begründeten Einzelfällen vorbehalten, Einzelhandelsansiedlungen über die Einkaufseinrichtungen zur Deckung des qualifizierten Grundbedarfs hinaus umzusetzen. Dies gilt für Einzelhandelseinrichtungen, Einkaufszentren und sonstige Einzelhandelsagglomerationen zur Deckung des aperiodischen, gehobenen, längerfristigen Bedarfs mit einer Verkaufsfläche von bis zu 6.500 qm je Einzelvorhaben

Meldorf, dessen gesamtes Stadtgebiet eine Fläche von rd. 2.300 ha umfasst, steht in seiner Versorgungsfunktion insbesondere im interkommunalen Wettbewerb mit der Stadt Heide. Die nächstgelegenen Städte und Gemeinden mit zentralörtlicher Funktion sind im Norden das Mittelzentrum Heide (13 km entfernt) sowie im Westen in einer Entfernung von 20 bzw. 17 km die Unterzentren Burg (Dithmarschen) und Albersdorf. Südlich von Meldorf, ebenfalls rd. 17 km entfernt, liegt das Unterzentrum Marne und in einer Entfernung von 23 km östlich befindet sich das Unterzentrum Büsum. Insgesamt gesehen ist das Umland Meldorfs sehr ländlich geprägt und verfügt über eine geringe Einwohnerdichte.

Die Anbindung der Stadt Meldorf an das überregionale Verkehrsnetz erfolgt insbesondere über die B 5 und die B 431, welche eine Anbindung an die A 23 gewährleisten. Zudem verfügt Meldorf über einen Haltepunkt der Marschenbahn³ von Hamburg nach Westerland sowie über einen eigenen Sportboothafen. Somit ist Meldorf verkehrstechnisch sehr gut angebunden.

Die Stadt Meldorf hat durch das angrenzende Naturschutzgebiet im Speicherkoog und die restaurierte Innenstadt einen hohen kulturellen Stellenwert. Zudem werden durch die unmittelbare Nordseelage nicht nur Badegäste - Badestellen in Elpersbüttel und Nordermeldorf, sondern auch vermehrt Windsurfer - Surfsee am Meldorfer Hafen - angezogen. Somit verfügt Meldorf über ein hohes touristisches Potenzial, welches vorwiegend durch Tagesgäste geprägt ist.

³ Die Marschenbahn ist die Eisenbahnstrecke, die Hamburg/Elmshorn mit der Insel Sylt verbindet.



2.2 Sozioökonomische Eckdaten

Die Stadt Meldorf weist seit 2001 eine geringfügig negative Bevölkerungsentwicklung von rd. - 0,5 % p.a. auf. In 2006 lag die Einwohnerzahl bei rd. 7.500 Personen. Die umliegenden Städte und Gemeinden weisen mit Ausnahme von Heide ebenfalls leichte Bevölkerungsverluste auf, wobei die nordöstlich von Meldorf gelegene Stadt Wesselburen einen deutlich höheren Bevölkerungsverlust verzeichnete. Im Vergleich zur stagnierenden Ge-



samtentwicklung des Kreises Dithmarschen und verglichen mit der Entwicklung des Bundeslands Schleswig-Holstein insgesamt (rd. + 0,3 % p. a.) verlief die Einwohnerentwicklung in Meldorf leicht unterdurchschnittlich.

Einwohnerentwicklung in der Stadt Meldorf im Vergleich					
Stadt/Kreis/ Bundesland	2001	2006	+/- 01/06		Veränderung p.a.in %
			abs.	in %	
Meldorf	7.721	7.537	- 184	-2,4	-0,5
Heide	20.589	20.721	132	+0,6	+0,1
Marne	6.106	5.912	- 194	-3,2	-0,6
Wesselburen	3.269	3.093	- 176	-5,4	-1,1
Amt Meldorf-Land	8.728	8.826	98	+1,1	+0,2
Kreis Dithmarschen	137.537	137.261	-276	-0,2	-0,0
Schleswig-Holstein	2.789.761	2.832.950	43.189	+1,5	+0,3

Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein (Stand jeweils 30.09. bzw. 01.01.für S-H gesamt)

Für den Zeitraum bis 2015 gehen die Gutachter⁴ für Meldorf von einem anhaltenden – jedoch auf leicht abgeschwächtem Niveau liegenden – Bevölkerungsrückgang in Höhe von rd. - 0,3 % p.a. aus, so dass

für 2015 mit etwa 7.400 Einwohnern

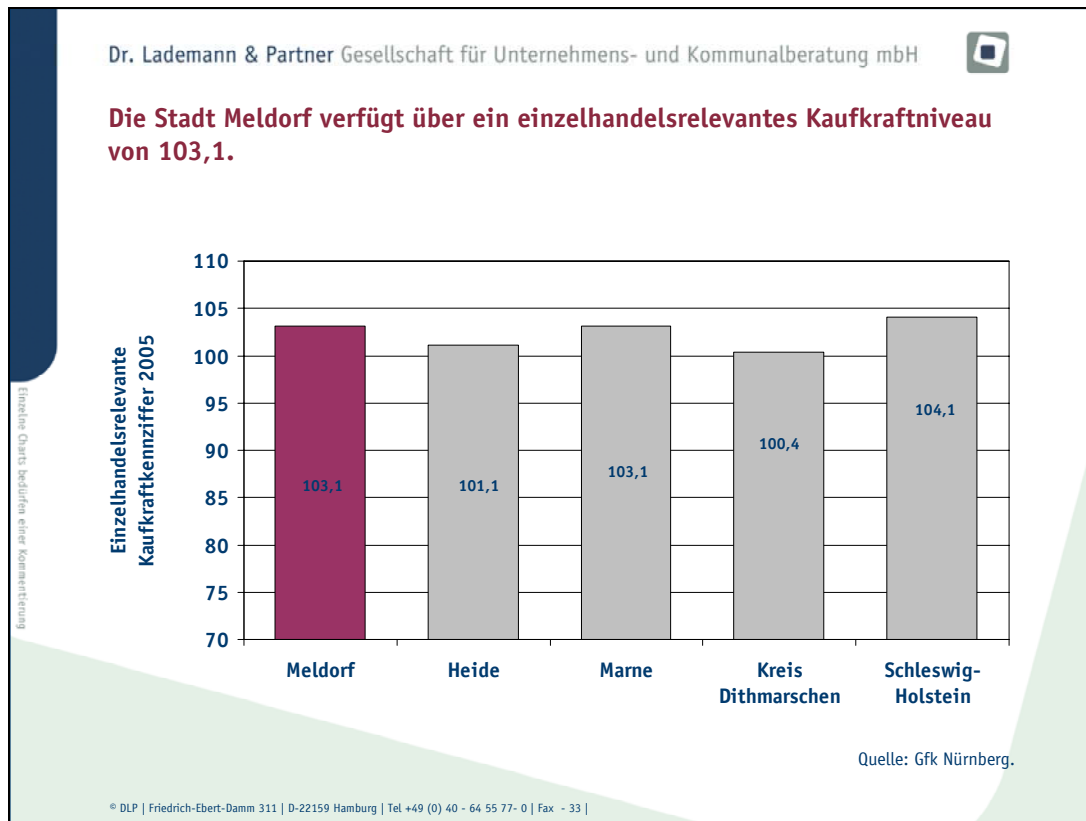
gerechnet wird. Auch für das direkte Umland der Stadt Meldorf wird eine Bevölkerungsabnahme auf gleichem Niveau erwartet. Die Entwicklung der Altersstruktur in Meldorf ist von einer Tendenz der „Überalterung“ gekennzeichnet, welche sich jedoch nicht signifikant von der des Kreises und des Bundeslandes unterscheidet. Die Annahmen der Gutachter stützen sich dabei auf die Prognosen der Bertelsmann-Stiftung für den Kreis Dithmarschen. Eine Ausrichtung der Stadtentwicklungspolitik hin als „Wohnstandort an der Nordsee für die ältere Generation“ kann sicherlich einen Teil zur Stabilisierung der Einwohnerzahlen beitragen, sollte aber aus unserer Sicht nicht die alleinige Strategie sein, da es aus Tragfähigkeitsgesichtspunkten schwierig sein wird, ein umfassendes Dienstleistungs- (v.a. auch medizinische Versorgung) und Freizeitangebot für diese z.T. auch „anspruchsvolle“ Bevölkerungsgruppe vorzuhalten.

Die Basis für das am Ort bzw. im Marktraum zur Verfügung stehende einzelhandelsbezogene Marktpotenzial bildet neben der Einwohnerzahl die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer. Für das Jahr 2005 liegt dieser Wert für den Landkreis Dithmarschen bei 100,4 und damit unter dem Durchschnitt des Landes Schleswig-Holstein (104,1). In der Stadt Meldorf lag die Kaufkraftkennziffer mit einem Wert von 103,1 über dem Durchschnitt des Kreises, jedoch unter dem Landesdurchschnitt. Im regionalen Vergleich liegt das Kaufkraft-Niveau

⁴ Auf Basis der Prognosen der Bertelsmann Stiftung („Demographieübersicht – Ein Baustein des Wegweisers Demographischer Wandel. Aktion Demographischer Wandel. Bertelsmann Stiftung“).



der Stadt Meldorf leicht über dem des im Südosten gelegenen Kreises Steinburg (101,0) und geringfügig unter dem des im Westen angrenzenden Kreises Rendsburg-Eckernförde (104,1).



Die Beschäftigungssituation in der Stadt Meldorf stellt sich etwas ungünstiger als im Kreis Dithmarschen dar. Es ist jedoch hervorzuheben, dass die Arbeitslosenquote in Meldorf von 2006 auf 2007 um beachtliche 2,9 %-Punkte gesunken ist und in 2007 12,6 % beträgt. Auch die anderen Städte (u.a. Heide, Marne) konnten einen Rückgang der Arbeitslosenzahlen verzeichnen. Obwohl auch im Kreis Dithmarschen die Arbeitslosenquote um 2,8 %-Punkte gesunken ist, ist der Kreis immer noch von der höchsten Arbeitslosenquote in Schleswig-Holstein (nach Kreisen) betroffen. In 2007 liegt diese im Kreis Dithmarschen bei 11,3 %.

Die durchweg positive Tendenz im Kreis Dithmarschen ist auf die Akzente zur Arbeitsmarktbelebung zurückzuführen. Außerordentlich erfolgreich war hierbei das „Cross-Cultural-Training“ der Wirtschaftsakademie Schleswig-Holstein in Meldorf, welches neue Arbeitsplätze im Handwerk und in der Landwirtschaft schuf.



Entwicklung der Arbeitslosenquoten			
Gebietseinheit	Arbeitslosenquote in %		+ / - 07/06
	2006	2007	%-Punkte
Stadt Meldorf	15,5	12,6	-2,9
Stadt Heide	20,9	17,1	-3,8
Stadt Marne	13,3	11,8	-1,5
Kreis Dithmarschen	14,1	11,3	-2,8

Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Stand 2007.

Der Tourismus in der Stadt Meldorf⁵ verzeichnet nach den offiziellen Statistiken eine leicht negative Entwicklung. Die Übernachtungszahlen der Stadt Meldorf sind von 2000 bis 2006 mit rd. 5 % p.a. gesunken, dies entspricht einem Rückgang von insgesamt 25 %. Die Gästeankünfte in der Stadt Meldorf weisen einen Rückgang von rd. 3 % p. a. und innerhalb der genannten Zeitspanne einen Rückgang von rd. 16 % auf.

Tourismusentwicklung in der Stadt Meldorf 2000 bis 2006								
Übernachtungen (in Beherbergungsstätten mit 9 Gästebetten und mehr und auf Campingplätzen)								
Stadt/Kreis/ Land	2000	2002	2004	2006*	+/- 00/06		Veränderung p.a. in %	
					abs.	in %		
Meldorf	7.570	6.324	6.238	6.056	- 1.514	- 25,0	- 4,7	
Dithmarschen	1.301.836	1.214.380	1.146.179	1.267.668	- 34.168	- 2,7	- 0,5	
Schleswig-Holstein	20.860.093	20.534.981	19.912.621	20.373.194	- 486.899	- 2,4	- 0,4	
Gästeankünfte								
Stadt/Kreis/ Land	2000	2002	2004	2006*	+/- 00/06		Veränderung p.a. in %	
					abs.	in %		
Meldorf	4.407	4.371	4.091	3.804	- 603	- 15,9	- 2,8	
Dithmarschen	218.604	206.218	200.696	229.572	10.968	4,8	0,8	
Schleswig-Holstein	4.342.025	4.319.146	4.445.537	4.773.896	431.871	9,0	1,5	
Gästebetten (in Beherbergungsstätten mit 9 Gästebetten und mehr)								
Stadt/Kreis/ Land	2000	2002	2004	2006*	+/- 00/06		Veränderung p.a. in %	
					abs.	in %		
Meldorf	81	81	87	105	24	22,9	3,5	
Dithmarschen	11.907	12.101	12.143	13.152	1.245	9,5	1,5	
Schleswig-Holstein	176.980	176.198	174.112	179.110	2.130	1,2	0,2	

Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein
 *Gäste- und Übernachtungszahlen für 2006 sind kumulierte Werte der Monate Januar bis Dezember. Die endgültigen Zahlen liegen noch nicht vor.

Nach Angaben der Stadt Meldorf wurden im Jahr 2006 in Meldorf insgesamt - also auch mit Kleinbetrieben -

rd. 13.270 Übernachtungen bei rd. 105 Gästebetten registriert.

Durch die statistischen Angaben der Stadt Meldorf wird ersichtlich, dass sich die Übernachtungszahlen von 1996 bis 2006 als insgesamt stagnierend darstellen. Die Übernachtungen haben von 1996 bis 2000 um rd. 4.500 zugenommen. Bis 2003 erfolgte dann wieder ein Rückgang von rd. 4.170 Übernachtungen. In den darauf folgenden Jahren konnte ein An-

⁵ Zur Gewährleistung der Vergleichbarkeit der Daten wurde statistisches Material des Statistischen Landesamtes Schleswig-Holstein verwendet. Dieses berücksichtigt Betriebe mit mindestens 9 Betten einschließlich der Jugendherbergen.



stieg der Übernachtungszahlen registriert werden. Zu bemerken ist allerdings auch, dass die Tagesgäste in dieser Statistik nicht erfasst wurden. Hierbei ist in der jüngeren Vergangenheit eine deutlich positive Tendenz zu erkennen.

Die Stadt Meldorf plant als Mitglied des Tourismusförderungsverbands mit der Errichtung des Erlebnisparks „Speicherkoog“ folgende Schritte zu verwirklichen:

- Ausbau des Naturtourismus (Naturschutzgebiet im Norden)
- Ausbau des Erlebniswerts, durch Bau
 - einer Campinganlage,
 - einer Wasserski- Anlage und
 - tourismusrelevanten Nutzungen (u.a. Gastronomie, Sport).

Die Gutachter gehen davon aus, dass mit der Neuentwicklung „Speicherkoog“ die Tourismusattraktivität gesteigert werden kann, womit zukünftig eine positive Tourismusedwicklung angestoßen wird. Daraus ergeben sich wiederum grundsätzliche Potenziale für die Einzelhandelsentwicklung

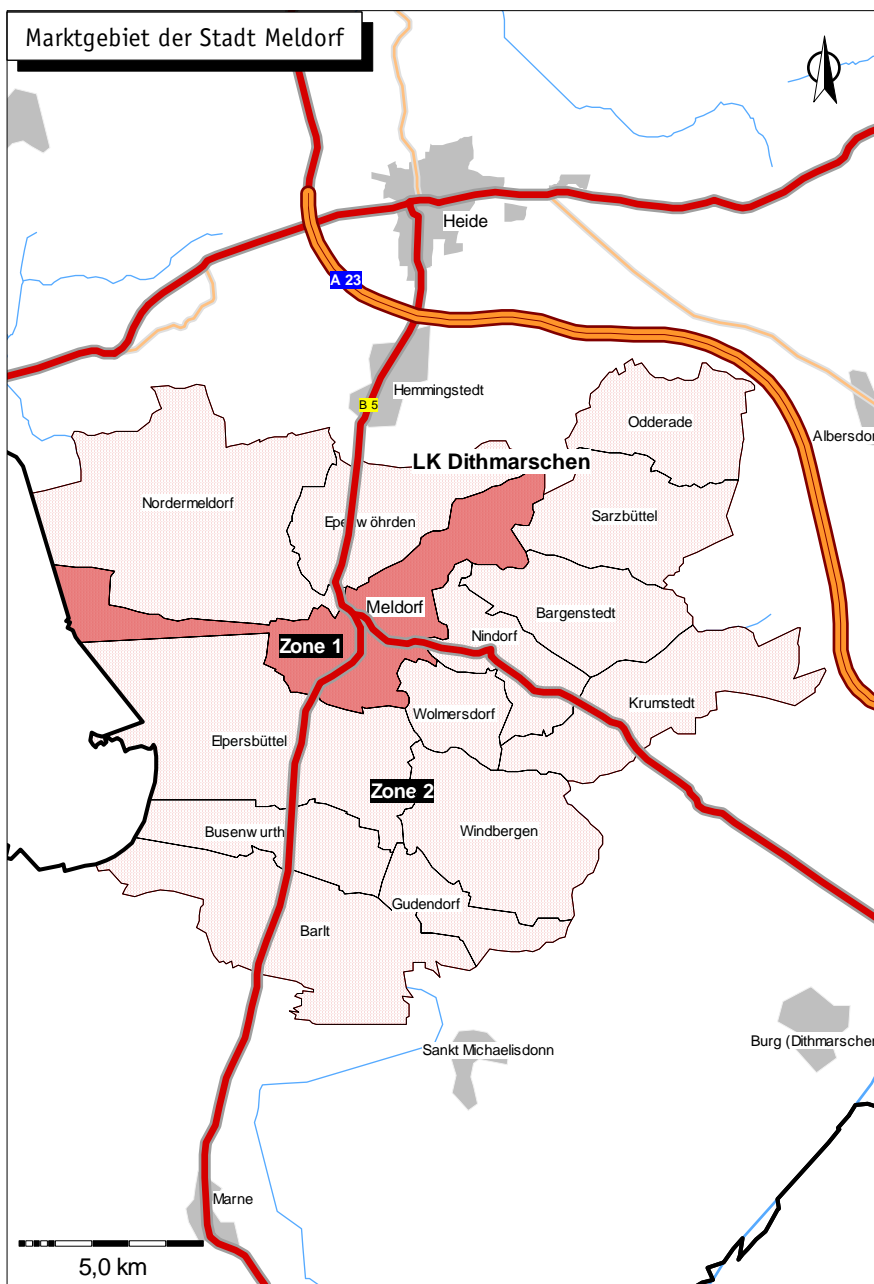
Die sozioökonomischen Rahmenbedingungen von Meldorf sind für die Einzelhandelsentwicklung restriktiv zu bewerten. Jedoch deuten das Kaufkraftniveau sowie die grundsätzlich perspektivisch, positive Tourismusedwicklung auf Chancen für die künftige Einzelhandelsentwicklung hin.



3 Nachfragesituation

3.1 Marktgebiet und Nachfragepotenzial

Die Ermittlung der Ausdehnung des Marktgebiets (räumliche Grundorientierung der Verbraucher) des Einzelhandels der Stadt Meldorf erfolgte auf Basis der Zeit- Distanz- Methode, der Ergebnisse der telefonischen Haushaltsbefragung und der Einzelhändlerbefragung.





Das Marktgebiet des Meldorfer Einzelhandels umfasst die Stadt Meldorf und das Amt Meldorf-Land. In dem wie beschrieben abgegrenzten Marktgebiet, welches der Einzelhandel von Meldorf erreicht, lebten 2006

rd. 16.360 Einwohner.

Davon entfielen rd. 46 % auf die Stadt Meldorf und rd. 54 % auf das Umland.

Marktgebiet des Einzelhandels der Stadt Meldorf			
Bereich	Zonen	2006	2015
Meldorf	Zone 1	7.537	7.460
Umland	Zone 2	8.826	8.760
Marktgebiet	Zonen 1-2	16.363	16.220
Potenzialreserve	10%	1.850	1.830
Gesamt		18.213	18.050

Quelle: Eigene Berechnungen der Dr. Lademann & Partner GmbH.

Darüber hinaus kann der Einzelhandel in Meldorf vom Tourismusaufkommen profitieren. Die außerhalb des Einzugsgebiets lebenden Touristen, Durchreisenden und Einpendler berücksichtigt Dr. Lademann & Partner mit einer Potenzialreserve von insgesamt 10 % bezogen auf das vorhandene Grundnachfragepotenzial. Dies entspricht einem Einwohneräquivalent von 1.850 Personen. Die Nachfragebasis der Stadt Meldorf umfasste in 2006 ein Kundenpotenzial von rd. 18.200 Personen.

Aufgrund der o.g. leichten Bevölkerungsverluste wird die Nachfrageplattform der Stadt bis 2015 inklusive der Potenzialreserve abnehmen auf

rd. 18.050 Einwohner.

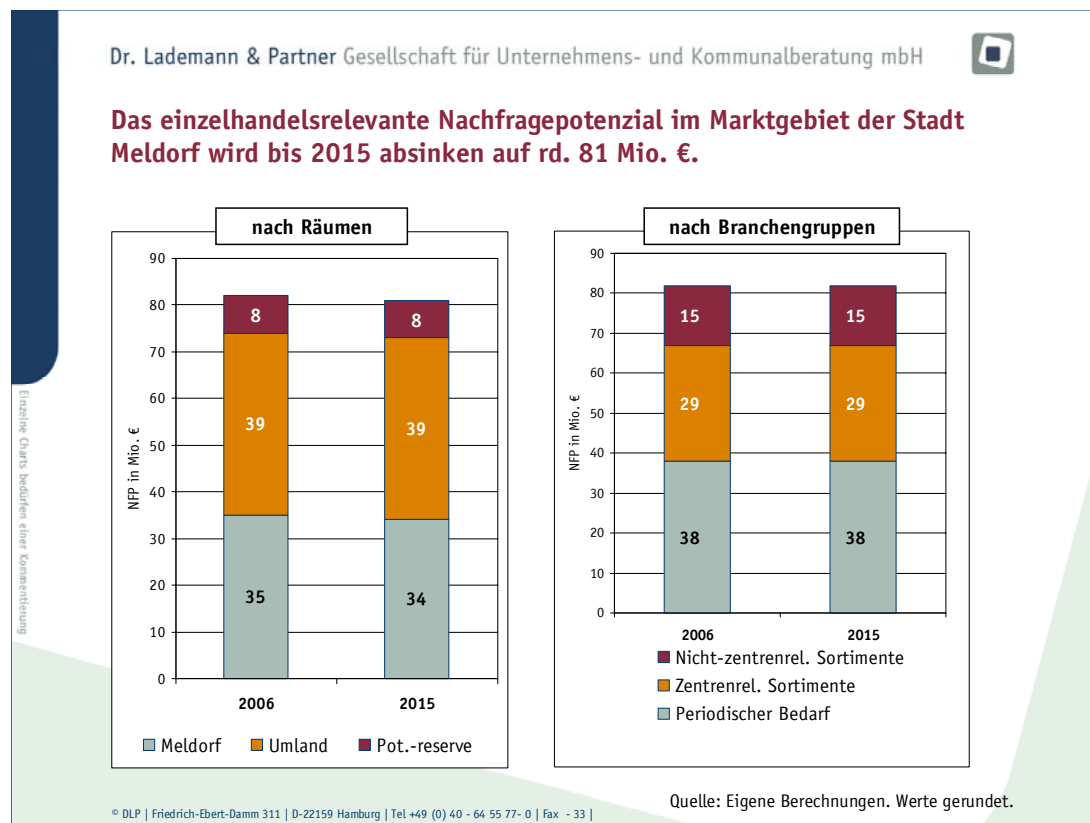
Auf Grundlage der Einwohnerzahlen und der Kaufkraft im Marktgebiet sowie des Pro-Kopf-Ausgabesatzes errechnet sich für 2006 ein einzelhandelsrelevantes Nachfragepotenzial⁶ von

rd. 82 Mio. €.

Unter Berücksichtigung der schrumpfenden Bevölkerungsplattform im Marktgebiet ergibt sich für das Marktgebiet der Stadt Meldorf – einschließlich der Potenzialreserve von 10 % - für den Prognosehorizont 2015 ein einzelhandelsrelevantes Nachfragepotenzial von

rd. 81 Mio. €.

⁶ Einschließlich der Potenzialreserve.



Im Marktraum der Stadt Meldorf leben etwa 16.400 Personen, hinzu kommt eine Potenzialreserve von rd. 10 %. Vor dem Hintergrund der schrumpfenden Bevölkerungsplattform ist perspektivisch von einer leicht schrumpfenden Nachfrage auszugehen. Das einzelhandelsrelevante Nachfragepotenzial wird daher bis zum Jahre 2015 um etwa 1 Mio. € auf rd. 81 Mio. € sinken.

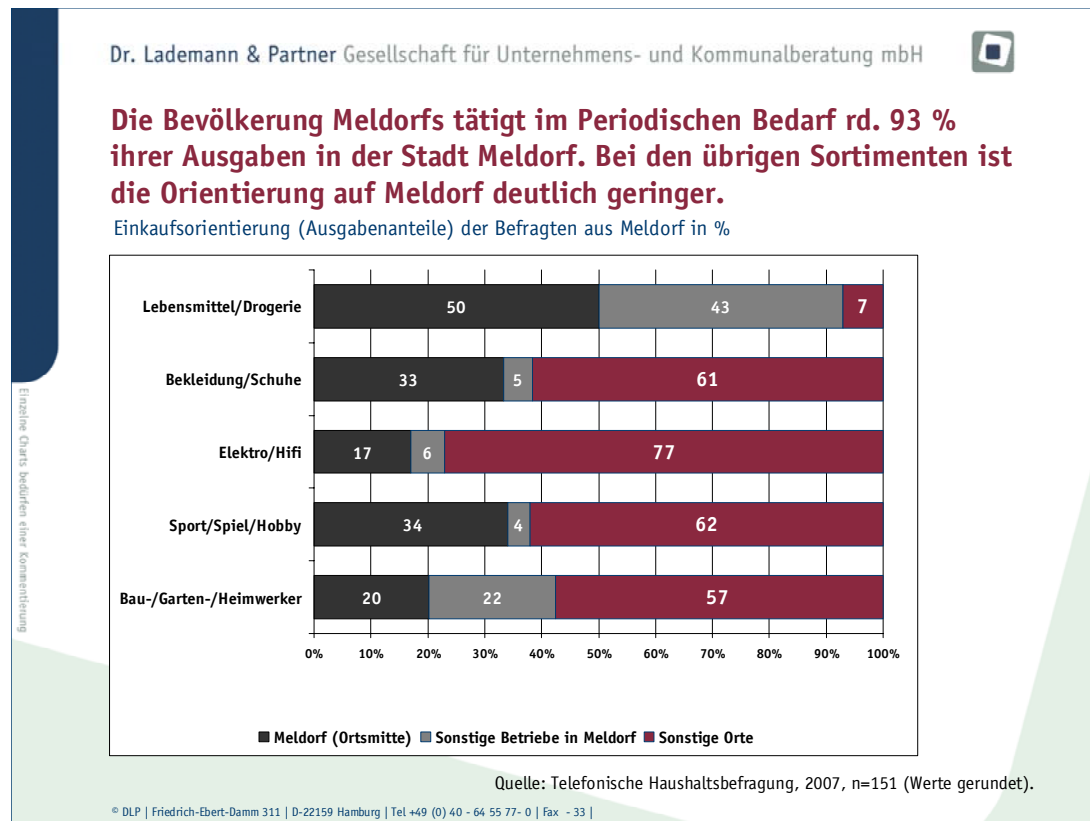
3.2 Einkaufsorientierung

3.2.1 Haupteinkaufsorte

Die repräsentative telefonische Haushaltsbefragung in Meldorf und dem Umland im Vergleich zu anderen Einkaufsstandorten erbrachte wichtige Hinweise

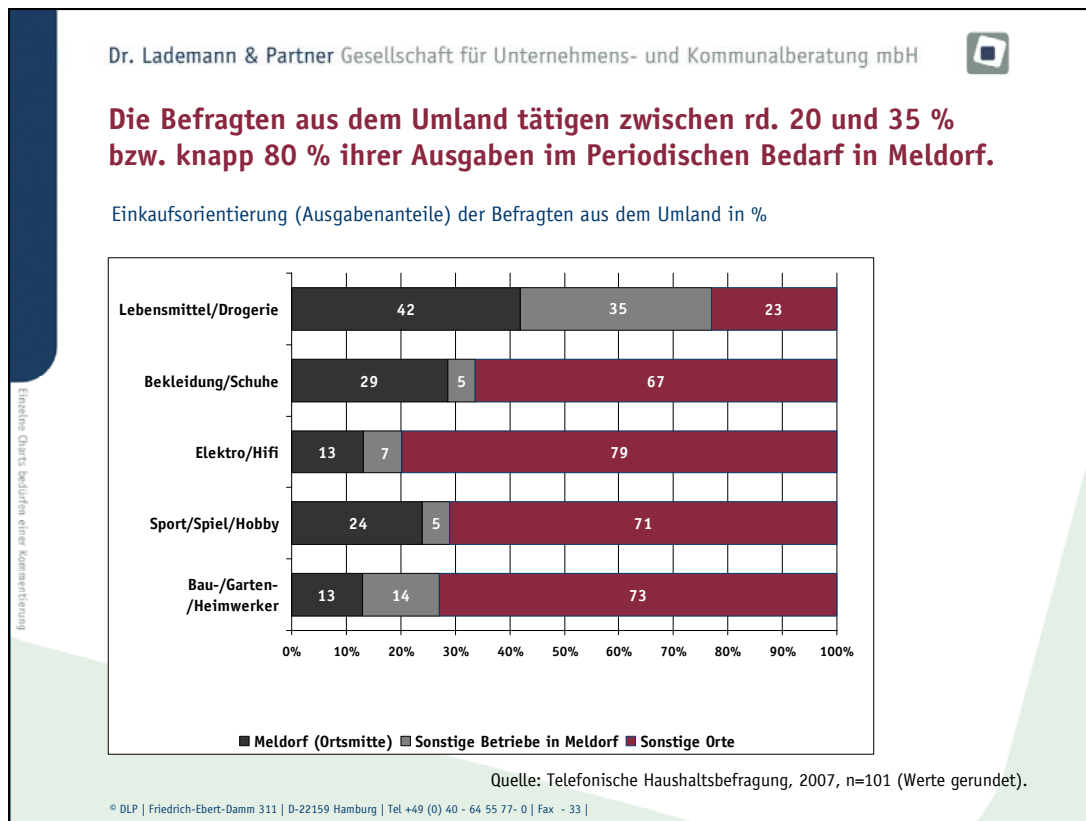
- zur Einkaufsorientierung der Verbraucher,
- zu den Veränderungen der Einkaufsorientierungen in der jüngeren Vergangenheit und
- zur Zufriedenheit mit dem Einkaufsstandort Meldorf.

Die Frage nach den Haupteinkaufsorten und den Ausgabeanteilen ausgewählter nahversorgungs-, überwiegend zentren- und nicht- zentrenrelevanter Branchen lieferte dabei wichtige Anhaltspunkte für die spätere Nachfragestromanalyse.



Die Orientierung der Verbraucher aus Meldorf auf ihre Stadt stellt sich, nach Branchen differenziert betrachtet, unterschiedlich dar:

- Im nahversorgungsrelevanten Bedarf (Lebensmittel/Drogeriewaren) wird die höchste Einkaufsorientierung auf Meldorf mit rd. 93 % erzielt (davon rd. 50 % in der Meldorfer Innenstadt und rd. 43 % in sonstigen Betrieben in Meldorf). Als häufigster Einkaufsort neben Meldorf wurde in der Befragung Heide genannt.
- Die Einkaufsorientierung weist innerhalb der zentrenrelevanten Sortimentsgruppen einen unterschiedlichen Ausgabenanteil hinsichtlich des Einzelhandels in Meldorf auf. Die Ausgaben in Meldorf erfolgen zwischen rd. 23 % (Elektro/Hifi) und rd. 38 % (Sport/ Spiel/ Hobby). Im Bekleidungs- und Schuhbereich werden ebenfalls rd. 38 % der Ausgaben getätigt. Konkurrenzstandorte für alle zentrenrelevanten Branchen sind vor allem Heide, Kiel und Hamburg. Aber auch der Internet- und Versandhandel werden als Einkaufsalternative genutzt.
- In der Stadt Meldorf geben die Befragten aus Meldorf rd. 42 % ihrer Ausgaben im Bau- und Gartenbedarf – einem überwiegend nicht-zentrenrelevanten Bedarf – aus. Den Hauptkonkurrenzstandort stellt wiederum Heide dar.



Auf die Befragten aus dem Umland übt das Einzelhandelsangebot Meldorfs eine befriedigende, jedoch noch steigerbare Anziehungskraft aus. Die Befragten aus dem Umland tätigen zwischen 13 % und 42 % ihrer Ausgaben in der Innenstadt Meldorf. Zwischen 5 % und 35 % der Ausgaben werden in sonstigen Betrieben der Stadt Meldorf umgesetzt. Die Spannweite der Ausgabenanteile, die auf Meldorf entfallen, reicht von 20 % in der Branche Elektro/Hifi bis 77 % im periodischen Bedarf.

- Die Konkurrenzstandorte im Bereich des periodischen Bedarfs sind Heide, Nordhastedt und St. Michel.
- Heide, Kiel und auch Itzehoe sind starke Konkurrenzstandorte für Meldorf hinsichtlich der zentrenrelevanten Sortimentsgruppen. Der Internet- und Versandhandel stellt ebenfalls eine wesentliche Einkaufsalternative dar.
- Bei den überwiegend nicht-zentrenrelevanten Sortimenten Bau-, Garten- und Heimwerkerbedarf stellen die Hauptkonkurrenzstandorte wiederum Heide und Itzehoe dar.

3.2.2 Veränderung der Einkaufsorientierung

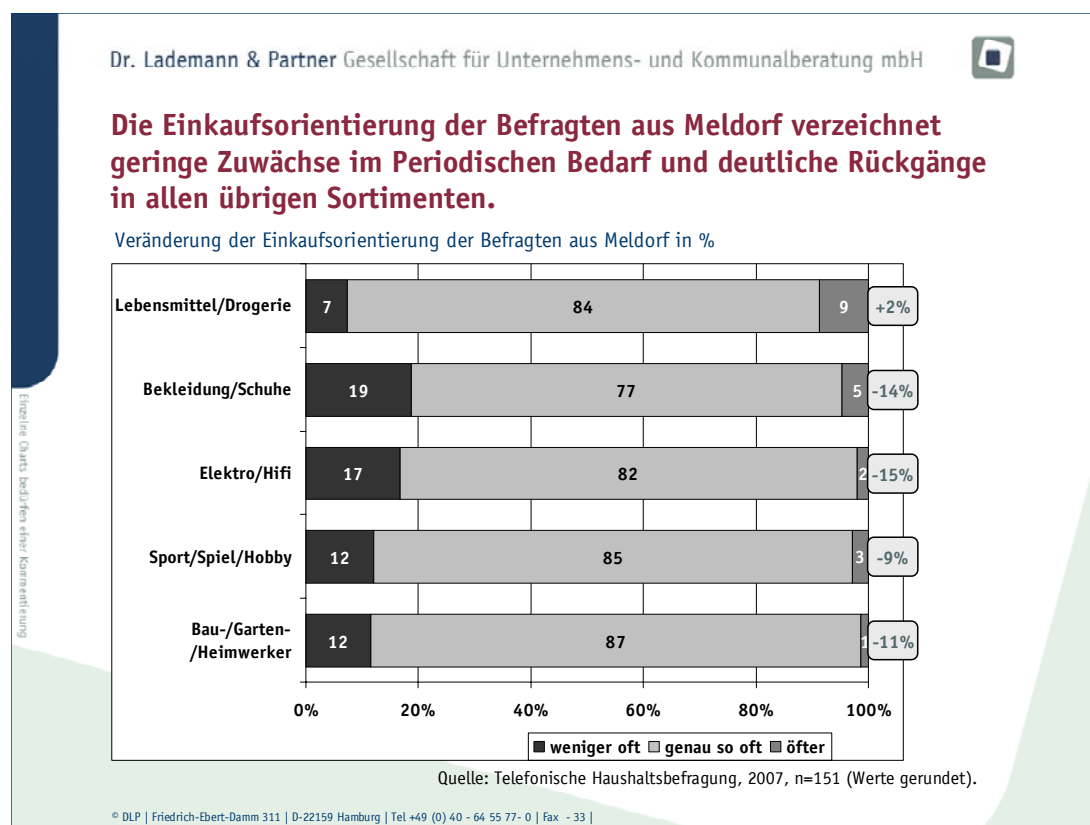
Die Verbraucher wurden im Rahmen der Haushaltsbefragung auch nach der Veränderung ihrer Einkaufsorientierungen in den letzten drei bis vier Jahren befragt. Hierbei wurde die Veränderung der Einkaufshäufigkeit abgefragt, um konjunkturell bzw. durch Kaufzurückhaltung bedingte Ausgabenrückgänge möglichst auszublenden. Die Ergebnisse der Befragung zeigen dabei Verschiebungen der Einkaufsorientierung zu Lasten des Standorts Meldorf, die



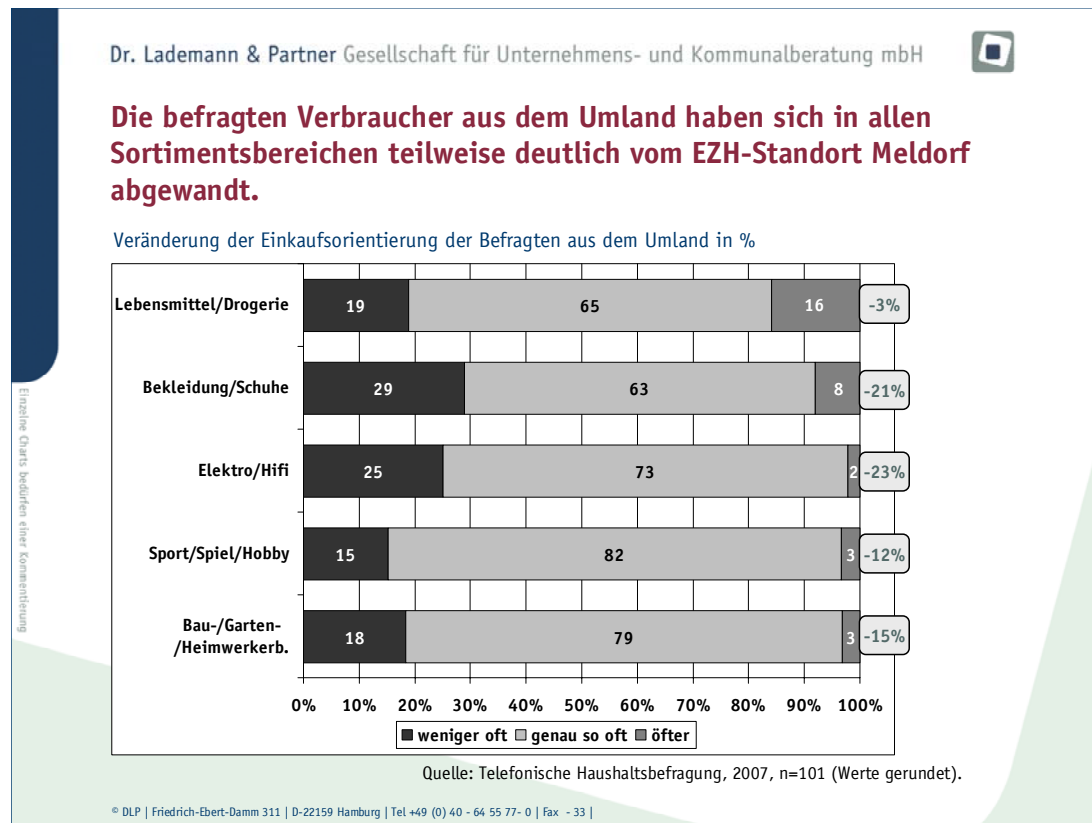
auf einen Attraktivitätsverlust Meldorfs und einen sich verschärfenden interkommunalen Wettbewerb deuten.

Als Resultat der Befragung ist festzuhalten, dass nach Aussage der Befragten aus Meldorf am Einzelhandelsstandort Meldorf in fast allen Bereichen weniger oft eingekauft wird. Die Saldierung der Zunahmen („kaufe öfter in Meldorf ein“) und Abnahmen („kaufe weniger oft in Meldorf“) der zentrenrelevanten Branchen und der nicht- zentrenrelevanten Branchen weist Rückgänge zwischen 9 % und 15 % auf. Die Rückgänge deuten auf Handlungsbedarf zur Attraktivierung des Einzelhandels in Meldorf hin. Nur der periodische Bereich verzeichnet leichte Zuwächse in Höhe von 2 %.

Der stärkste (saldierte) Rückgang ist in den innenstadt- bzw. zentrenprägenden Branchen Elektro/Hifi mit 15 % und Bekleidung/Schuhe mit 14 % zu finden.



Im Vergleich zur Meldorfer Bevölkerung haben sich die Befragten aus dem Umland in allen Branchen noch stärker vom Einkaufsort Meldorf abgewandt. Die Rückgangsquoten liegen im periodischen Bereich bei 3 % und in den übrigen Sortimentsbereichen zwischen 12 % und 23 %.



Sowohl für die Befragten aus Meldorf als auch für die Befragten aus dem Umland sind vor allem Heide, Kiel, Hamburg sowie der Internet- und Versandhandel die „Gewinner“ dieser Veränderung bei der Einkaufsorientierung in allen untersuchten Sortimentsbereichen mit Ausnahme des periodischen Bedarfs. Der periodische Bedarf weist bei den Befragten aus Meldorf Zuwächse auf, nur bei den Befragten aus dem Umland werden geringe Rückgänge verzeichnet. Die Rückgänge beziehen sich somit hauptsächlich auf die zentren- und nicht-zentrenrelevanten Bereiche.

3.2.3 Einkaufszufriedenheit und Standortimage

Weiterhin bestand in der Bewertung der Stärken und Schwächen des Einkaufsorts Meldorfs durch die Verbraucher eine weitere Frage im Rahmen der Haushaltsbefragung.

Bei der Bewertung Meldorfs als Einkaufsstadt zeigt sich, dass es kaum Unterschiede in der Beurteilung und Nennung der Stärken und Schwächen durch Befragte aus der Stadt oder aus dem Umland gibt.



Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

Sowohl Stärken als auch Schwächen sehen die befragten Verbraucher vor allem im Einzelhandelsangebot

Stärken n=167		Defizite n=195	
Nennungen	Anteil	Nennungen	Anteil
Einzelhandel/Angebot	63,5%	Einzelhandel/Angebot	69,6%
Familiäres Einkaufen	28,1%	Wenig Auswahl, eingeschränktes Angebot	37,9%
Großes Lebensmittelangebot	22,8%	Zu geringes Bekleidungsangebot	9,7%
Umfassendes Angebot, man bekommt fast alles hier	12,6%	Wenig Angebot in sonstigen Branchen	8,7%
Infrastruktur	30,0%	Öffnungszeiten sind zu gering	5,6%
Kurze Wege, Geschäfte liegen dicht beieinander	23,4%	Preise sind zu hoch	4,1%
Günstige Parkmöglichkeiten	6,6%	Elektronikfachmarkt fehlt	3,6%
Atmosphäre/Nutzungsmix	22,8%	Infrastruktur	17,4%
Schöne Atmosphäre der Fußgängerzone	12,0%	Hohe Parkgebühren	17,4%
Beschauliches Einkaufen, Ruhe	6,0%	Atmosphäre/Nutzungsmix	21,0%
Hübsche Stadt mit attraktiven Fachgeschäften	4,8%	Viele Leerstände	15,9%
Sonstiges	6,0	Leblose Innenstadt, wenig kulturelle Aktivitäten	5,1
		Sonstiges	11,8

Quelle: Telefonische Haushaltsbefragung, 2007 (Mehrfachantworten möglich).

© DLP | Friedrich-Ebert-Damm 311 | D-22159 Hamburg | Tel. +49 (0) 40 - 64 55 77- 0 | Fax - 33 |

Der Bereich Einzelhandel/ Angebot (rd. 64 %) erhielt die meisten Nennungen bezüglich der Stärken Meldorfs als Einkaufsstadt, in dem am häufigsten das familiäre Einkaufen (rd. 28 %) genannt wurde. Auch das große Lebensmittelangebot (rd. 23 %) und das umfassende Angebot (rd. 13 %) im Allgemeinen gelten als weiterer positiver Aspekt.



Foto: Fußgängerzone Meldorf



Foto: Fußgängerzone Meldorf

Allerdings wird der Bereich Einzelhandel/Angebot auch als Schwäche mit rd. 70 % der Nennungen erkannt. Am negativsten wurde mit rd. 38 % eine sehr geringe Auswahl und ein eingeschränktes Angebot bemängelt. Weiterhin sind ein geringes Bekleidungsangebot mit rd. 10 % und wenig Angebote in sonstigen Bereichen mit rd. 9 % als Schwächen zu vermerken. Als weiterer Mangel werden die unzureichenden Öffnungszeiten mit rd. 6 % und



die hohen Preise mit rd. 4 % genannt. Als letztes Defizit mit wiederum rd. 4 % wurde das Fehlen eines Elektronikfachmarktes erwähnt.


Obwohl die günstigen Parkmöglichkeiten (rd. 7 %) als Stärke zu der Infrastruktur bezeichnet werden, zählen die hohen Parkgebühren (rd. 17 %) als Schwäche.

Ebenso werden die kurzen Wege (rd. 23 %), die schöne Atmosphäre der Fußgängerzone, das Beschauliche Einkaufen und die Ruhe und die hübsche Stadt mit attraktiven Fachgeschäften mit insgesamt rd. 23 % als Stärke gesehen. Dennoch gelten die vielen Leerstände und die leblose Innenstadt mit wenig kulturellen Aktivitäten im Gegenzug mit insgesamt rd. 21 % als Defizit.

3.2.4 Verbesserungspotenziale aus Verbrauchersicht

Um die Einkaufsorientierung auf Meldorf verbessern zu können, besteht eine große Bedeutung darin, die Anregungen und Wünsche der Verbraucher zu kennen.

Die Mehrheit der Nennungen der befragten Verbraucher bezieht sich auf Maßnahmenvorschläge bezüglich des Einzelhandels, womit die Notwendigkeit zur Verbesserung der örtlichen Einzelhandelssituation verdeutlicht wird. Durch die Antworten der Befragten wird ersichtlich, dass die Angebotsvielfalt als mangelhaft angesehen wird.

Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH 

Insbesondere die vermehrte Ansiedlung von Fachgeschäften und eines Kaufhauses/EKZ's mit Vollsortiment sowie eine generelle Erweiterung des Bekleidungsangebotes sehen die Verbraucher als geeignete Maßnahme zur Attraktivitätssteigerung

Maßnahmen (Angaben in %, Mehrfachnennungen möglich)	n=193
Mehr Fachgeschäfte ansiedeln	31,6%
Kaufhaus, EKZ mit Vollsortiment	23,8%
Bekleidungsangebot erweitern	16,6%
mehr Geschäfte in die Innenstadt verlagern	10,4%
Sonstiges	7,8%
Elektronikfachmarkt	6,7%
Attraktivere Gestaltung des Stadtbildes	5,7%
Mehr Geschäfte aus sonstigen Branchen	5,7%
Innenstadt beleben, Feste, kulturelles Angebot	5,2%
Öffnungszeiten erweitern, einheitlich gestalten	5,2%
Parkgebühren senken	4,7%
Umfangreicheres Lebensmittelangebot in der Innenstadt	4,1%
Vielseitigeres Gastronomieangebot	3,6%

Quelle: Telefonische Haushaltsbefragung, 2007.

© DLP | Friedrich-Ebert-Damm 311 | D-22159 Hamburg | Tel +49 (0) 40 - 64 55 77- 0 | Fax - 33 |

Einzelne Charts bedürfen einer Kommentierung



Wie aus den Antworten zu entnehmen ist, wünscht sich die Mehrheit (rd. 78 %) der Verbraucher eine größere Angebotsvielfalt, wie mehrere Fachgeschäfte, ein Kaufhaus oder ein Einkaufszentrum, die Verlagerung der Geschäfte in die Stadt, einen Elektrofachmarkt sowie mehrere Geschäfte aus sonstigen Branchen. Zudem möchten die Verbraucher ein erweitertes Bekleidungsangebot (rd. 17 %).

Auch die Erweiterung bzw. die einheitliche Gestaltung der Öffnungszeiten (rd. 5 %), den Ausbau des Gastronomieangebotes (rd. 4 %), eine attraktivere Gestaltung des Stadtbildes (rd. 6 %), sowie eine belebende Innenstadt und ein kulturelles Angebot (rd. 5 %) würden die Verbraucher befürworten.

Außerdem wird im Bereich der Infrastruktur vorgeschlagen, die Parkgebühren (5 %) zu senken.



4 Angebotssituation

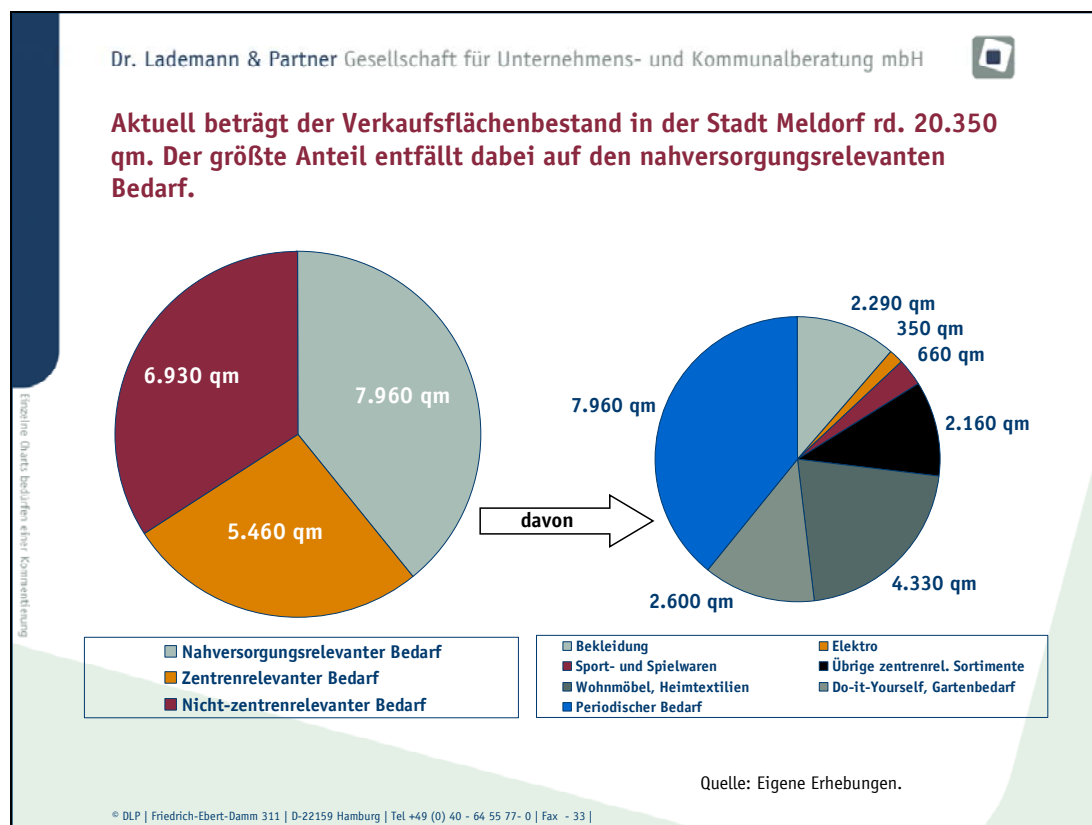
4.1 Struktur des Einzelhandels in der Stadt Meldorf

4.1.1 Verkaufsflächen- und Branchenstruktur in Meldorf

Im Mai 2007 verfügte die Stadt Meldorf in 65 Ladengeschäften über eine einzelhandelsrelevante Verkaufsfläche von insgesamt

rd. 20.350 qm.

Durch die Differenzierung nach Branchengruppen wird ersichtlich, dass rd. 39 % der Gesamtverkaufsfläche (7.960 qm) die Sortimente des nahversorgungsrelevanten Bedarfs in Meldorf beanspruchen. Die zentrenrelevanten Sortimente haben einen Anteil von rd. 27 % (5.460 qm) an der Gesamtverkaufsfläche und auf die nicht- zentrenrelevanten Sortimente entfällt ein Anteil in Höhe von rd. 34 % (6.930 qm).





4.1.2 Raumstruktur des Einzelhandels in Meldorf

Im Hinblick auf die zentrale Fragestellung des Gutachtens bzgl. der Entwicklungsmöglichkeiten des Einzelhandels an verschiedenen Standortlagen wurden die Daten der Flächenerhebung räumlich wie folgt differenziert:

- **Innenstadt:** Zur Innenstadt gehörig wird der Bereich innerhalb des Straßenrings Kampstraße, Domstraße, Markttwiete, Jungfernstieg, Albersberg und Rosenstraße gezählt.
- **Restliches Stadtgebiet:** In dieser Kategorie wurde der verbleibende Einzelhandelsbesatz in den Wohngebieten des Hauptortes und in den zugehörigen Ortsteilen (Streulagen) zusammengefasst.

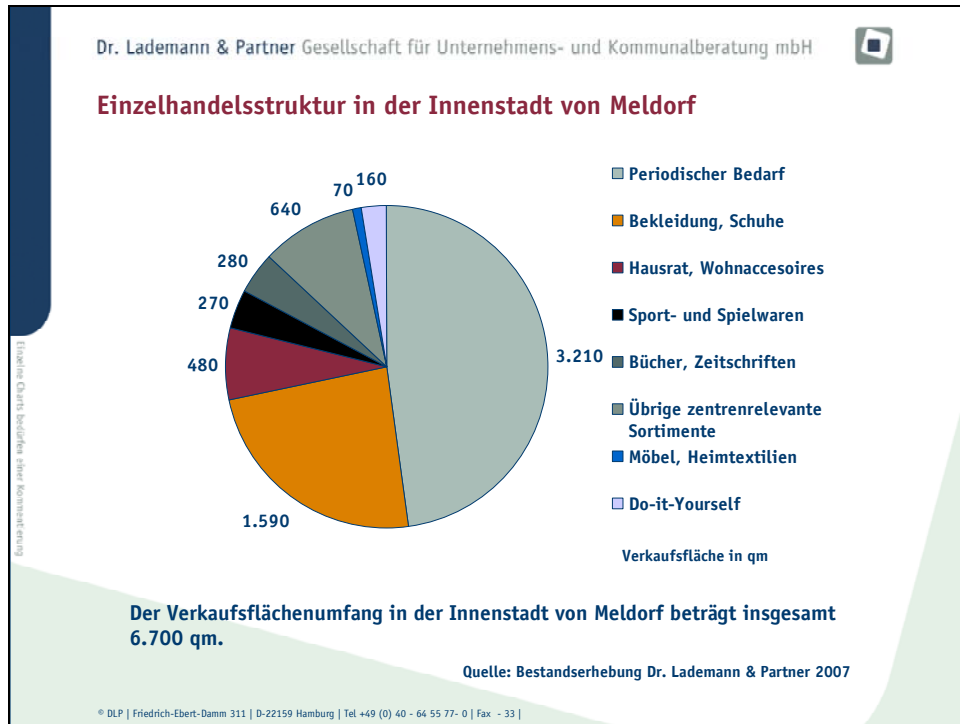
Der Verkaufsflächenumfang in der Innenstadt Meldorfs beträgt rd. 6.630 qm und verteilt sich auf 41 Ladengeschäfte. Das bedeutet, dass sich knapp 33 % der Verkaufsflächen Meldorfs in der Innenstadt befinden. Die Verkaufsflächenstruktur in der Innenstadt ist vorwiegend kleinteilig. Als einzige größere Betriebe fungieren der Drogeriefachmarkt Kloppenburg und das Bekleidungshaus Hartmann als Magnetbetriebe für den Kernbereich der Innenstadt. Aldi und Edeka befinden sich heute im Randbereich der Innenstadt und erwägen, an den Standort Kampstraße zu verlagern (s.u.).



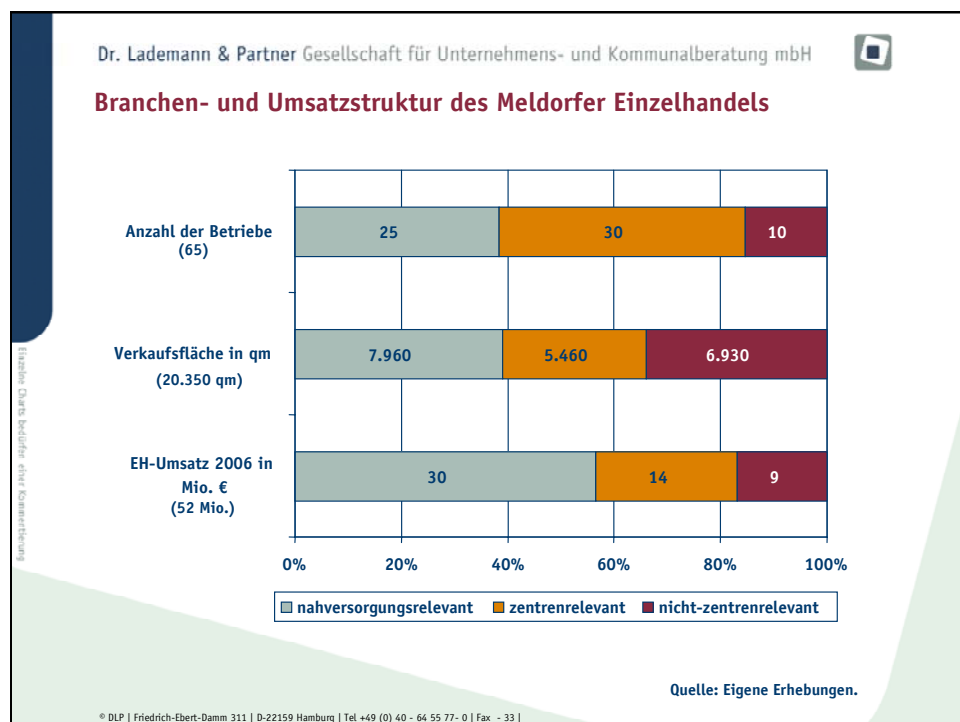
Fotos: Kernbereich der Innenstadt Meldorf



Einen zusammenfassenden Überblick über die Einzelhandelsstruktur in der Melderfer Innenstadt gibt folgende Abbildung wieder:



Im restlichen Stadtgebiet Meldorf sind 24 Ladengeschäfte zu finden. Die Verkaufsfläche in den sonstigen Gebieten Meldorf beträgt 13.650 qm und entspricht damit einem Anteil von rd. 67 %.





Bei der räumlich-funktionalen Differenzierung der einzelnen Branchen nach Standortlagen zeigt sich folgendes Bild:

- Der nahversorgungsrelevante Bedarf wird zu rd. 40 % (rd. 3.210 qm) in der Innenstadt angeboten. Auf das restliche Stadtgebiet entfallen rd. 60 % (4.750 qm) der insgesamt am Ort vorhandenen Einzelhandelsfläche im Periodischen Bedarf.

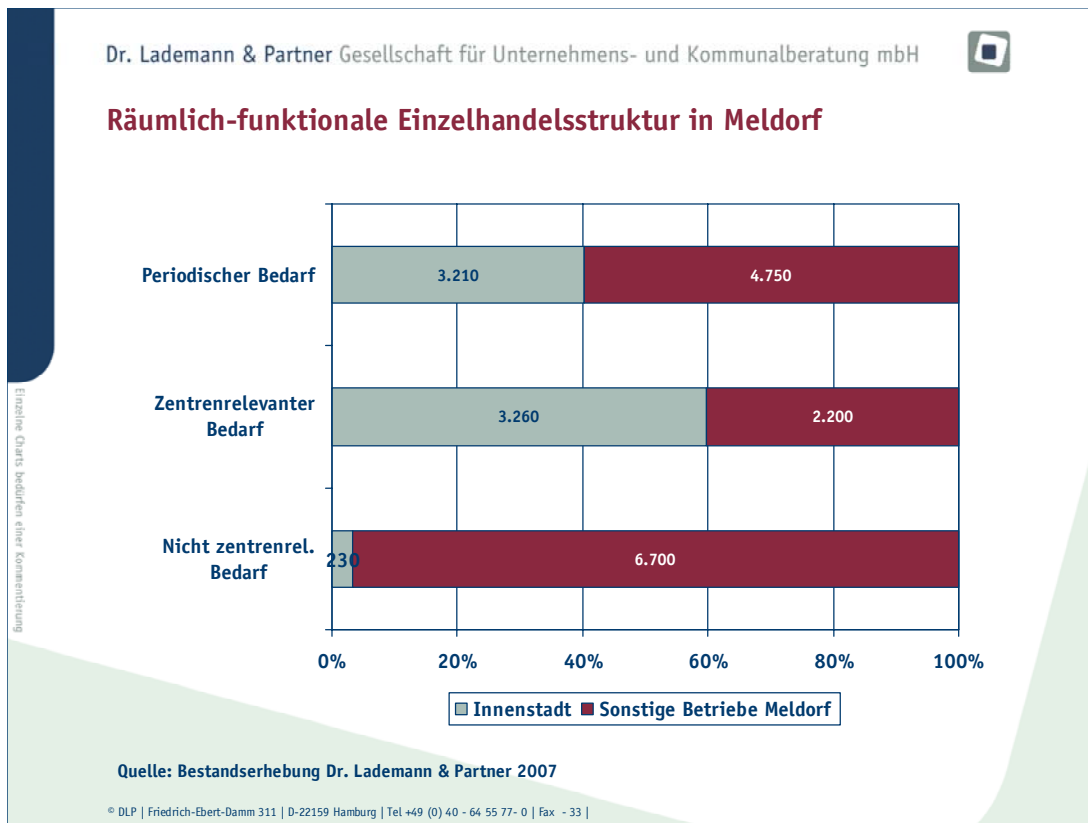


Fotos: Nahversorgungsbetriebe an der Heider Straße



Fotos: Nahversorgungsbetriebe am Raiffeisenplatz (Verlagerung an die Kampstraße geplant)

- Die Sortimente des zentrenrelevanten Bedarfs befinden sich zu rd. 60 % (rd. 3.260 qm) in der Innenstadt Meldorfs. Im restlichen Stadtgebiet werden die zentrenrelevanten Sortimente zu rd. 40 % (rd. 2.200 qm) angeboten. Der Anteil der Innenstadt ist dabei als unterdurchschnittlich einzuschätzen.
- Die flächenextensiven nicht-zentrenrelevanten Sortimente befinden sich lediglich zu rd. 3 % (rd. 230 qm) in der Innenstadt Meldorfs. Im restlichen Stadtgebiet werden sie dagegen zu rd. 97 % angeboten (rd. 6.700 qm). Somit ist die nicht-zentrenrelevante Sortimentsstruktur funktional richtig geordnet.



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.



4.1.3 Größenstruktur und Leerstände

Der Meldorfer Einzelhandel ist insgesamt überwiegend kleinflächig strukturiert. Nach Standortbereichen ergibt sich dabei folgendes Bild:

Betriebsgrößenstruktur des Einzelhandels in Meldorf nach Standortbereichen				
Sortiments-kategorie	Innenstadt		Restliches Stadtgebiet	
	Anzahl Betriebe	Durchschn. Größe	Anzahl Betriebe	Durchschn. Größe
nahversorgungsrelevant	15	214	10	475
zentrenrelevant	23	142	7	314
nicht-zentrenrelevant	3	53	7	957
Summe	41	162	24	569

Quelle: Eigene Erhebung Dr. Lademann & Partner 2007

In Meldorf entfallen somit

gut 66 % der Einzelhandelsverkaufsfläche

auf 11 größer flächige Betriebe (VK > 500 qm).

Große Einzelhandelsbetriebe nach Standortbereichen		
Lage	Name	Sortimentskategorie
Innenstadt	Edeka Aktiv Markt Maron	nahversorgungsrelevant
	Aldi	nahversorgungsrelevant
	Kloppenburg	nahversorgungsrelevant
	Hartmann	zentrenrelevant
Restliches Stadtgebiet	Wandmaker	nahversorgungsrelevant
	Lidl	nahversorgungsrelevant
	Rewe	nahversorgungsrelevant
	Plus	nahversorgungsrelevant
	Kik	zentrenrelevant
	Möbel Rommel Nilsson	nicht-zentrenrelevant nicht-zentrenrelevant

Quelle: Eigene Erhebung.

Räumlich verteilt sich die Struktur der großen Einzelhandelsbetriebe wie folgt:

- Die größten Betriebe für den nahversorgungsrelevanten Bedarf sind sowohl in der Innenstadt als auch im restlichen Stadtgebiet zu finden. In der Innenstadt befinden sich der Lebensmitteldiscounter Aldi, unmittelbar neben dem Verbrauchermarkt Edeka Aktiv Markt sowie der Supermarkt Rewe in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt. Zusätzlich wird das Nahversorgungsangebot in der Innenstadt durch den Drogeriefachmarkt Kloppenburg ergänzt. Der Verbrauchermarkt Wandmaker, nahe dem Lebensmitteldiscounter Lidl und der Lebensmitteldiscounter Plus befinden sich im restlichen Stadtgebiet.



- Das zentrenrelevante Sortiment Bekleidung wird durch das Bekleidungskaufhaus Hartmann in der Innenstadt und dem Bekleidungsfachmarkt Kik am östlichen Stadtrand abgedeckt.
- Der flächengrößte Betrieb Möbel Rommel (nicht-zentrenrelevant) befindet sich unmittelbar am nördlichen Rand Meldorfs. Aufgrund der großflächigen Struktur ist der Standort als funktional sinnvoll anzusehen.
- Der Bau- und Gartenmarkt Nilsson befindet sich - funktional sinnvoll, allerdings mit nicht optimaler Einsehbarkeit - im nord-westlichen Gewerbegebiet in unmittelbarer Nähe zu dem Verbrauchermarkt Wandmaker und dem Lebensmitteldiscounter Lidl. Zusammen mit dem Möbelfachmarkt Möbel Rommel bilden diese Betriebe einen Einzelhandelschwerpunkt im Norden Meldorfs (Standortbereich Heider Straße).

Die Einzelhandelsstruktur in Bezug auf die Leerstandsquote weist folgendes Bild auf: Im Mai 2007 standen in Meldorf achtzehn Ladengeschäfte mit einer potenziellen Verkaufsfläche

von rd. 1.270 qm leer⁷.

Dies entspricht einer Leerstandsquote von gut 6 % der Verkaufsfläche und rd. 28 % der Betriebe. Die Leerstände befinden sich ausschließlich in der Innenstadt Meldorfs, v. a. in der Zingelstraße und der Süderstraße. Dieser Umstand ist besonders kritisch zu werten, zumal die hohe Leerstandsquote auch von den Verbrauchern (siehe Ergebnisse der Verbraucherbefragung) stark wahrgenommen wird. Hieraus leiten sich negative Effekte hinsichtlich des Investitionsklimas und des Images der Innenstadt ab, welche einen trading-down-Prozess einleiten könnten. Dieser wiederum würde auf lange Sicht zu einer Verödung der Innenstadt führen. Es besteht somit schon jetzt akuter Handlungsbedarf, um diesem Prozess frühzeitig entgegenwirken zu können.



Foto: Leerstand Meldorf



Foto: Leerstand Meldorf

⁷ Bei der angegebenen Leerstandsfläche handelt es sich um die tatsächliche Verkaufsfläche, die in etwa 80% der Gesamtnutzungsfläche entspricht. Die Daten aus der Erhebung wurden dabei mit Angaben der Stadt Meldorf abgeglichen.



Sechzehn von den 65 in Meldorf ansässigen Betrieben sind filialisiert, womit sich ein Filialisierungsgrad in Höhe von 24,6 % errechnet. Von diesem Viertel wiederum entfällt der Großteil auf nahversorgungsrelevante Betriebe (Periodischer Bedarf). Dies ist u.a. durch die Struktur Meldorfs als Unterzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums zu erklären. Auch der geringe Filialisierungsgrad ist aufgrund der Größenstruktur Meldorfs als typisch anzusehen, da hier vorwiegend kleinteilige Flächen (u.a. Fachgeschäfte) angesiedelt und diese zumeist nicht-filialisiert sind.

Die Einzelhandelsstruktur in der Stadt Meldorf ist vorwiegend kleinteilig. 66 % der Verkaufsfläche entfällt auf nur 11 größere Betriebe. Diese befinden sich entweder in der Innenstadt, oder im restlichen Stadtgebiet im Nordwesten oder Osten in unmittelbarer Nähe zueinander. Die Innenstadt selbst verzeichnet eine hohe Leerstandsquote. Hier besteht akuter Handlungsbedarf.

4.2 Umsatzsituation im Einzelhandel

Die Umsätze für den Einzelhandel wurden von Dr. Lademann & Partner für das Jahr 2006 auf der Grundlage der telefonischen Haushaltsbefragung, der Einzelhändlerbefragung sowie auf Basis branchenüblicher und standortgewichteter Flächenproduktivitäten der einzelnen Betriebsformen geschätzt.

Der Bruttoumsatz aller Einzelhandelsbetriebe der Stadt Meldorf belief sich demnach auf insgesamt

rd. 52 Mio. €.

Der Umsatz entspricht einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von

rd. 2.550 €/ qm Verkaufsfläche.

Bei der Analyse des Meldorfer Einzelhandelsumsatzes nach Branchen ergibt sich folgendes Bild:

- Der nahversorgungsrelevante Umsatz beträgt rd. 30 Mio. € und macht mit rd. 57 % den Großteil des Meldorfer Umsatzes aus. Der Flächenanteil des nahversorgungsrelevanten Sortiments macht rd. 39 % aus. Die durchschnittliche Flächenproduktivität beläuft sich auf rd. 3.740 € je qm Verkaufsfläche.
- Auf den zentrenrelevanten Bedarf entfällt ein Umsatzanteil in Höhe von rd. 14 Mio. € (rd. 26 %). Der Verkaufsflächenanteil beträgt rd. 27 %. Die durchschnittliche Flächenproduktivität liegt bei etwa 2.490 € je qm Verkaufsfläche.
- Die nicht-zentrenrelevanten Sortimente weisen den geringsten Umsatzanteil in Höhe von 9 Mio. € (rd. 16 %) auf. Auf die nicht-zentrenrelevanten Sortimente und somit auf die flächenextensiven Branchen entfällt ein Verkaufsflächenanteil von rd. 34 %. Die durchschnittliche Flächenproduktivität liegt bei 1.230 € je qm Verkaufsfläche.



Umsatzstruktur des Meldorfer Einzelhandels		
Branchen	Verkaufsfl. in qm	Umsatz in Mio. €
Periodischer Bedarf	7.960	29,8
Bekleidung/Schuhe	2.290	6,4
Elektro/Musikalien/Computer	350	1,5
Sport/Spiel	660	1,2
Sonstige zentrenrelevante Sortimente	2.160	4,5
Zentrenrelevante Sortimente	5.460	13,6
Nicht-zentrenrelevante Sortimente	6.930	8,5
Summe	20.350	51,9
Quelle: Erhebung und Berechnungen Dr. Lademann & Partner.		

Der Einzelhandel in der Stadt Meldorf ist umsatz- und flächenseitig durch den nahversorgungsrelevanten Bedarf geprägt. Insgesamt beträgt das Umsatzvolumen rd. 52 Mio. €. Die durchschnittlichen Flächenproduktivitäten sind in allen drei Branchengruppen als leicht unterdurchschnittlich zu werten.



4.3 Parkplatzsituation in der Meldorfer Innenstadt

Zur Beurteilung der Parkplatzsituation in Meldorf wird das derzeitige Angebot in Verbindung mit der geplanten Erweiterung an der Kampstraße (siehe Kapitel 4.5) analysiert.

Insgesamt verfügt die Meldorfer Innenstadt über 580 öffentliche Parkplätze. Knapp die Hälfte (7/15) davon ist gebührenpflichtig. Hinzu kommen noch nach Schätzungen von Dr. Lademann & Partner weitere rd. 150 Kundenparkplätze (z.B. Edeka), die auch von den Besuchern der Innenstadt mitgenutzt werden können. Bezogen auf das vorhandene Verkaufsflächenangebot in der Innenstadt ergibt sich damit bereits aktuell schon eine gute Stellplatzausstattung in der Meldorfer Innenstadt.

Parkplatz	Anzahl	Gebührenpflicht
Sparkasse/Rosenstraße	9	Ja
Längs der Bücherei	4	Ja
Heisterberg hinter Warns	14	Ja
Bücherei	11	Ja
Dithmarschenhalle	38	Ja
Nordermarkt	25	Ja
Südermarkt	82	Ja
Rathaus/Sparkasse	22	Nein
Dithmarschenhalle	80	Nein
Polizei	4	Nein
Amtsgericht	97	Nein
Domstraße/Klosterhof	24	Nein
Zingelstraße/Ecke Klosterstraße	11	Nein
Zingelstraße Drogeriech Schlüter	7	Nein
Post	4	Nein
Am Bahnhof	15	Nein
Halkensberg	8	Nein
Bäcker Kühl	6	Nein
Landwirtschaftsmuseum	35	Nein
Landwirtschaftsmuseum	26	Nein
Finanzamt	7	Nein
Kreisel	60	Nein
Summe	580	7/15 (Ja/Nein)
Quelle: Stadt Meldorf, Stand 2007.		

Durch das Planvorhaben an der Kampstraße werden zusätzliche Stellplätze in Innenstadtnähe realisiert werden. Diese sind zwar Kundenparkplätze, können jedoch teils von Besuchern der Innenstadt mitgenutzt werden. Die Gutachter gehen davon aus, dass die Park-



platzsituation 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. Vor allem für die Branche des periodischen Bedarfs sind durch Verbesserung des Parkplatzangebots weitere Entwicklungspotenziale zu erwarten.

Darüber hinaus wäre aus unserer Sicht weiterhin zu prüfen, ob weitere Stellplätze geschaffen werden können bzw. wie die Kommunikation zur Verfügbarkeit bestehender Stellplätze verbessert werden kann. Eine gute Stellplatzausstattung ist ggf. eine Möglichkeit, ein Alleinstellungsmerkmal für eine Kleinstadt wie Meldorf zu entwickeln. Dabei sind allerdings auch städtebauliche Aspekte der historischen Altstadt zu beachten, die eine wesentliche Stärke der Meldorfer Innenstadt darstellen.

Die Parkplatzsituation in Meldorf ist heute schon positiv einzuschätzen. Es stehen den Kunden ausreichend Parkplätze zur Verfügung. Durch eine maßvolle Erweiterung des Parkplatzangebots können allerdings weitere Potenziale für den Einzelhandel erwartet werden. Das Planvorhaben an der Kampstraße könnte hierfür erste Impulse liefern.

4.4 Bewertung der Einzelhandelssituation in Meldorf aus der Sicht des Einzelhandels

4.4.1 Angebotsstärken und –schwächen

Zusätzlich zu den telefonischen Haushaltsbefragungen wurden 20 telefonische Interviews mit ortsansässigen Einzelhändlern durchgeführt. Hierbei handelt es sich naturgemäß um subjektive Meinungsbilder zu konkreten Sachverhalten. Es wurden sowohl Händler aus der Innenstadt Meldorfs als auch im restlichen Stadtgebiet befragt. Somit können einerseits die Situation der Innenstadt erfasst, wie auch ein breit gestreutes Meinungsbild erzielt werden.

Durch die Einzelhändlerbefragung wurden die Stärken und Schwächen des Einzelhandels in Meldorf aus Händlersicht als zentrales Ergebnis ermittelt:

Die Atmosphäre und der Nutzungsmix erhielten durch die befragten Händler mit rd. 85 % die meisten Nennungen und wurden somit als größte Stärke Meldorfs genannt. Die befragten Händler sehen Meldorf als „eine schöne Stadt mit einer angenehmen Atmosphäre“ (rd. 35 %). Weiterhin werden als Vorteil bzw. als Stärke mit wiederum rd. 35 % genannt, dass „man sich kennt“ und dass man Stammkundschaft erhält. Als letzte Stärke zur Atmosphäre/ Nutzungsmix wird die Belebung durch den Tourismus zu rd. 15 % gezählt.

Als weitere Stärke zu rd. 55 % sehen die Händler den Meldorfer Einzelhandel insgesamt und dessen Angebot. Hierunter fallen eine kompetente Beratung zu in etwa 30 % sowie gute Fachgeschäfte zu ca. 25 %.



Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

Die ansässigen Händler sehen vor allem in der Atmosphäre Meldorfs, aber auch im Einzelhandel/Angebot Stärken. Allerdings werden die größten Schwächen ebenfalls für den Bereich Einzelhandel/Angebot genannt.

Stärken	n=20
Nennungen	Anteil
Einzelhandel/Angebot	55%
Kompetente Beratung, guter Service	30%
Gute Fachgeschäfte	25%
Atmosphäre/Nutzungsmix	85%
Schöne Stadt, angenehme Atmosphäre	35%
Man kennt sich, Stammkundschaft	35%
Belebung durch Tourismus	15%
Sonstiges	20%

Schwächen	n=20
Nennungen	Anteil
Einzelhandel/Angebot	75%
Zu wenig Vielfalt, Geschäfte im Ort	55%
Konkurrenzdruck aus dem Umland, insb. Heide	20%
Kleiner Ort, wenig Kundennachfrage	35%
Infrastruktur	15%
Parkgebühren zu hoch	15%
Atmosphäre/Nutzungsmix	35%
Viele Leerstände, Atmosphäre der Innenstadt nicht attraktiv	35%
Sonstiges	40%

Quelle: Händlerbefragung, 2007 (Mehrfachantworten möglich).

© DLP | Friedrich-Ebert-Damm 311 | D-22159 Hamburg | Tel. +49 (0) 40 - 64 55 77- 0 | Fax - 33 |

Als größte Schwäche Meldorfs benennen die befragten Händler zu 75 % den Einzelhandel bzw. das Angebot. Hierzu werden mit rd. 55 % zu wenig Vielfalt und Geschäfte vor Ort, mit rd. 20 % der Konkurrenzdruck aus dem Umland, aber insbesondere aus Heide und mit rd. 35 % der kleine Ort und daher wenig Kundennachfrage bemängelt.

Weiterhin werden die hohen Parkgebühren (rd. 15 %) als Schwachpunkt erwähnt. Außerdem werden sowohl die vielen Leerstände als auch die nicht attraktive Atmosphäre der Innenstadt mit insgesamt 35 % als Defizit genannt.

Ein kundenorientierter Service, Stammkundschaft und eine angenehme Atmosphäre sind nach Ansicht der befragten Händler die größten Stärken des Einzelhandelsstandorts Meldorf. Größte Schwäche bzw. größtes Problem stellen die geringe Vielfalt und die wenigen Geschäfte im Ort dar.



4.4.2 Maßnahmen zur Stärkung des Einzelhandelsstandortes Meldorf aus Sicht der befragten Einzelhändler

Die von den befragten Händlern genannten Maßnahmenvorschläge zur Stärkung des Einzelhandelsstandortes Meldorf setzen größtenteils direkt an den bemängelten Schwächen an.

Am häufigsten genannter Verbesserungsvorschlag war das Schaffen einer attraktiveren Fußgängerzone sowie das Gestalten einer lebendigeren Innenstadt mit rd. 40 %. Außerdem wünschen sich die Händler ein vielseitigeres Angebot und mehr Geschäfte (rd. 35 %). Auch die Öffnungszeiten sollen auf Wunsch der Händler optimiert (rd. 20 %) werden.

Bezogen auf Probleme im infrastrukturellen Bereich wird das Einführen eines besseren Parkkonzepts (rd. 35 %) vorgeschlagen.



Die befragten Händler äußerten v.a. Verbesserungsvorschläge in den Bereichen Infrastruktur und Angebot. Vor allem Maßnahmen zur Attraktivitätssteigerung der Innenstadt (u.a. Angebotsvielfalt, Atmosphäre, Parkplatzangebot) werden von den befragten Händlern vorgeschlagen.

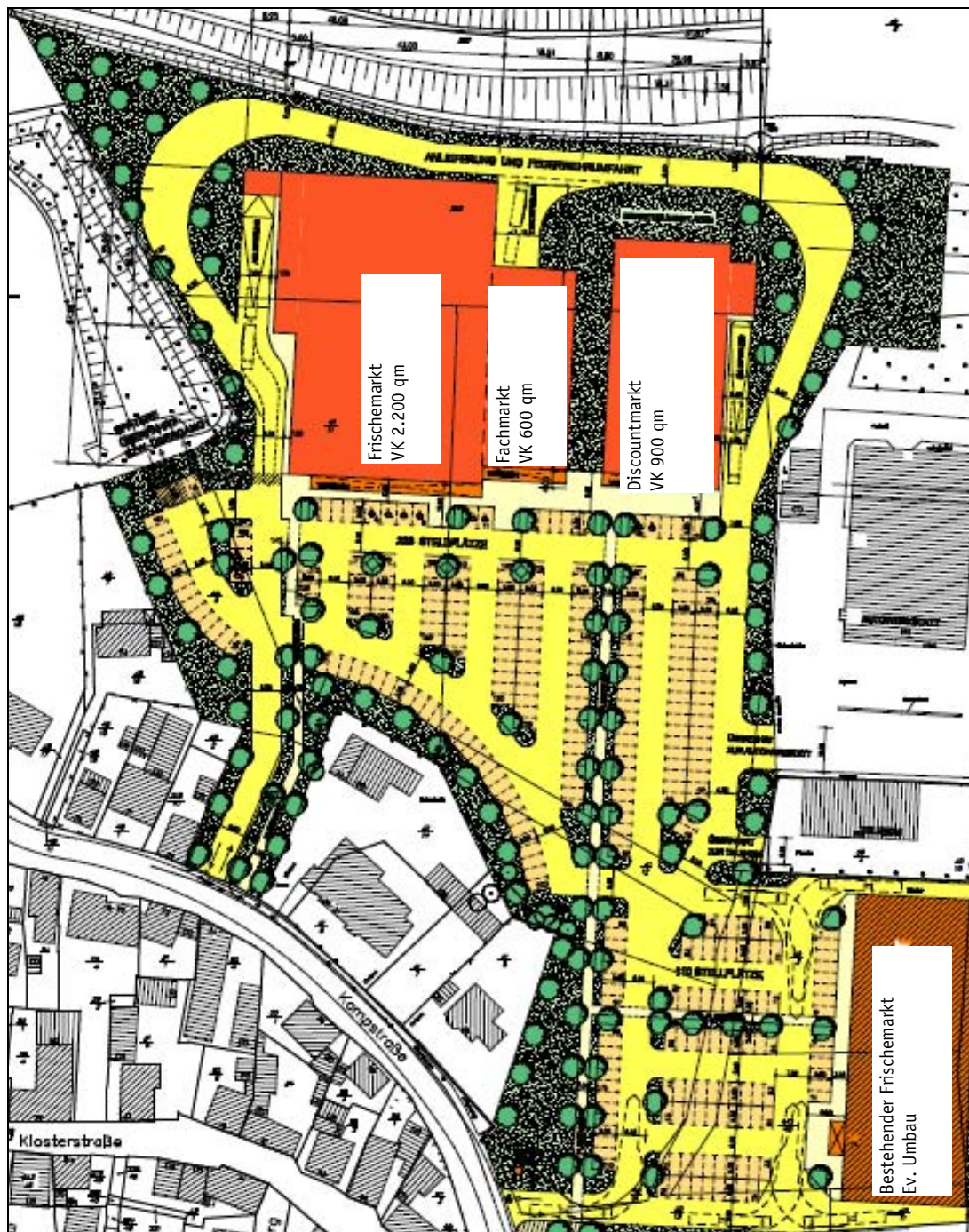


4.5 Planvorhaben

Nach Auskunft der Stadt Meldorf ist eine Verlagerung des Aldi-Marktes am Raiffeisenplatz in den nördlichen Bereich der Kampstraße innerhalb der Umfahrung projektiert. Der neue Markt soll rd. 900 qm Verkaufsfläche umfassen (Zuwachs um etwa 200 qm VKF). Im Zuge dieses Vorhabens soll auch der Edeka Verbrauchermarkt am Raiffeisenplatz versetzt und erweitert (rd. 2.200 qm Verkaufsfläche; Zuwachs um etwa 800 qm VKF) werden. Neben diesen beiden soll ein Fachmarkt angesiedelt werden (rd. 600 qm Verkaufsfläche). Für das Gebäude des Edeka-Marktes wird eine Nachnutzung gesucht. Die Verlagerung von Kik vom Stadtrand (Osterstraße) hierher bzw. die Ergänzung durch einen Penny-Discounter werden erwogen.

Zusätzlich wird eine Verbesserung der Parkplatzsituation angestrebt. Neben einer Vergrößerung des Parkplatzangebots wird hierdurch eine Verbindung zwischen dem Edeka Verbrauchermarkt und den 2 neuen Märkten ermöglicht. Folgende Abbildung⁸ zeigt einen Ausschnitt des Planvorhabens. Der orange, schwarz schraffierte Bereich kennzeichnet den Verbrauchermarkt Edeka, die roten Blöcke stellen die neu geplanten Ansiedlungen dar. Gelb markierte Wege bilden die Parkplatzsituation (Parkplätze, Fahrwege) ab.

⁸ Obige Abbildung ist ein Ausschnitt des Lageplans von Tittel, Itzehoe vom 16.06.2006.





5 Versorgungslage, Zentralität und Nachfrageverflechtung des Einzelhandels in Meldorf

5.1 Verkaufsflächendichte

Bezogen auf die aktuelle Einwohnerzahl der Stadt Meldorf ergibt sich eine deutlich über dem Bundesdurchschnitt liegende rechnerische Verkaufsflächendichte⁹ von

rd. 2.700 qm.

Flächendichte der Stadt Meldorf im Vergleich		
Branchen	Flächendichte*	
	Meldorf	Spannbreite**
Nahversorgungsrelevante Sortimente	1.056	300 - 700
Bekleidung/Schuhe	304	150 - 550
Sonstiger Aperiodischer Bedarf	374	200 - 400
Elektro, Musikalien, Computer	46	50 - 150
Möbel/Teppiche/Heimtextilien	574	150 - 700
Do-it-Yourself, Gartenbedarf	345	150 - 500
Summe	2.700	1.000 - 2.500
Quelle: Eigene Berechnungen. * in qm Verkaufsfläche je 1.000 Einwohner. ** Vergleichswerte aus anderen Untersuchungen von Dr. Lademann & Partner.		

Die Flächendichte befindet sich dabei in fast allen Branchen innerhalb der Spannbreite vergleichbarer zentraler Orte. Nur der nahversorgungsrelevante Bedarf weist eine deutlich überdurchschnittliche Flächendichte auf. Innerhalb der zentrenrelevanten Sortimente fällt auf, dass die Branche Elektro/Musikalien/Computer eine unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung aufweist.

Die insgesamt überdurchschnittliche Verkaufsflächendichte (insbesondere im nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich) ist allerdings vor dem Hintergrund der

Versorgungsbedeutung Meldorfs für das stark ländlich geprägte Umland sowie der Bedeutung für den Tourismus zu relativieren.

Die Stadt Meldorf verfügt insgesamt gesehen über eine über dem Durchschnitt liegende Flächendichte. Auffallend sind die unterproportionale Verkaufsflächendichte in der Branche

⁹ Verkaufsflächendichte: Verkaufsfläche pro 1.000 Einwohner.



Elektro/Musikalien/Computer und die überproportionale in der nahversorgungsrelevanten Branche.

5.2 Nahversorgungssituation

Eine leistungsfähige Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs, insbesondere mit Lebensmitteln, gehört zu den vorrangigen städtebaulichen Zielen, die mit den Instrumenten der Bauleitplanung beeinflusst werden können.

Im Stadtgebiet Meldorf befinden sich insgesamt sechs Betriebe des nahversorgungsrelevanten Bedarfs (ab 500 qm Verkaufsfläche) mit einer

Verkaufsfläche von rd. 6.480 qm.

Inklusive der Kleinflächen (Lebensmittelhandwerk, Drogerien etc.) beträgt die Verkaufsfläche insgesamt rd. 7.960 qm. Die Flächendichte im nahversorgungsrelevanten Bedarf in der Stadt Meldorf liegt bei überdurchschnittlichen

rd. 1.060 qm Verkaufsfläche je Tausend Einwohner.

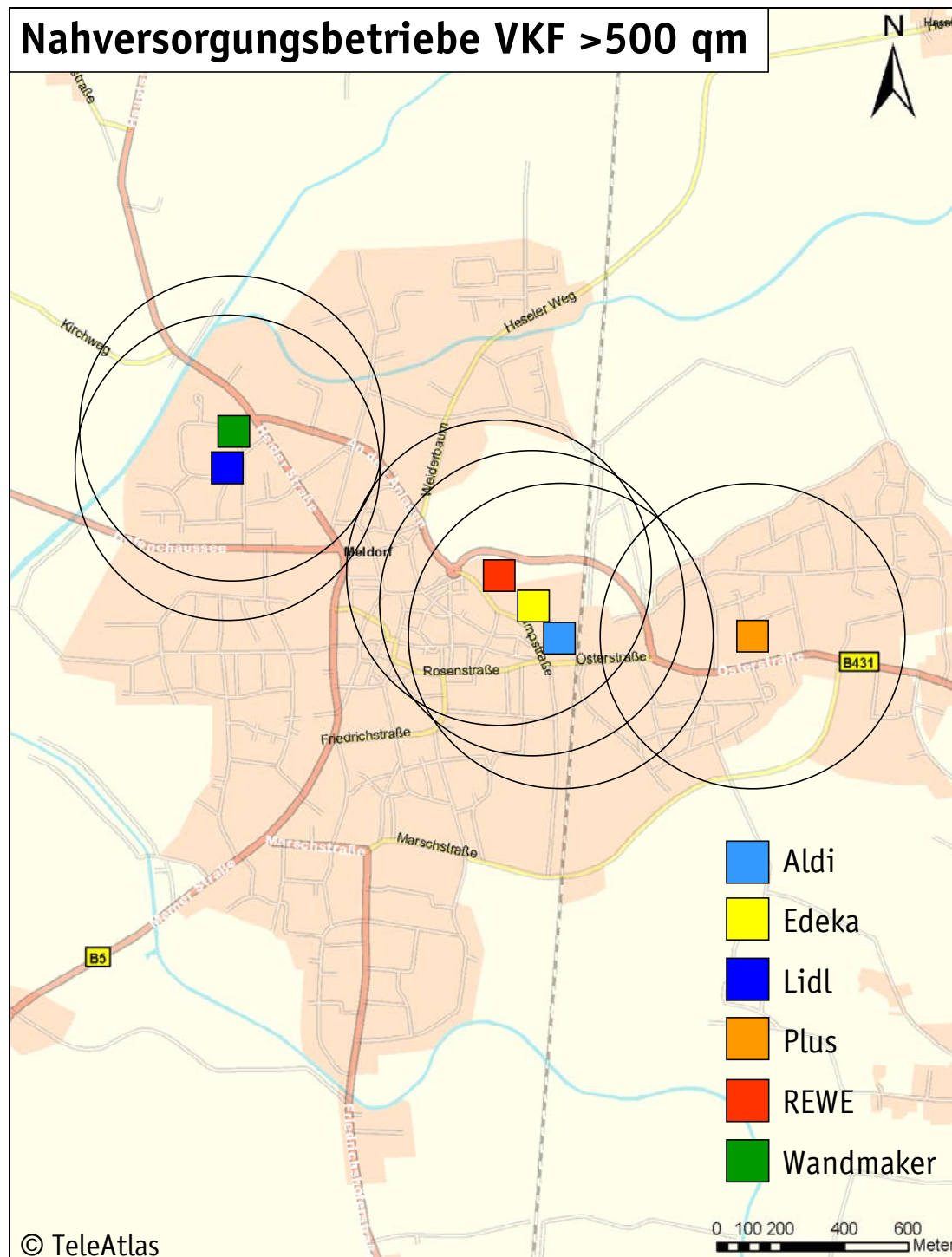
Zur Bewertung der Nahversorgungssituation (der räumlichen Verteilung des Angebots) wurden die Nahversorgungsbetriebe im Stadtgebiet ab einer Verkaufsfläche von 500 qm kartiert.

Aus der Kartierung wird ersichtlich, dass Teile des Stadtgebiets Meldorfs fußläufig nicht optimal versorgt sind und somit räumliche Versorgungslücken vorliegen. Dies betrifft im Einzelnen folgende Gebiete:

- Das Wohngebiet westlich des Jungfernstiegs;
- Das südlich gelegene Wohngebiet entlang der Friedrichshöfer Straße sowie entlang des westlichen Abschnitts der Marschstraße;
- Das Wohngebiet entlang des Heseler Wegs im Norden Meldorfs.

Hinsichtlich des vorhandenen Bevölkerungspotenzials und der hohen nahversorgungsrelevanten Verkaufsflächendichte ist unter Tragfähigkeitsgesichtspunkten jedoch die Ansiedlung weiterer großflächiger Nahversorgungsbetriebe als schwierig anzusehen (siehe Kapitel 6.1.2).

Die bestehenden Lebensmittelanbieter konzentrieren sich zum einen im Gewerbegebiet an der Heider Straße im Nordwesten Meldorfs und zum anderen im Bereich des Meldorfer Ortskerns entlang der Kampfstraße/Raiffeisenplatz. In diesen Bereichen liegt ein überdurchschnittlich gutes Nahversorgungsangebot vor (siehe Karte).



Trotz einer hohen Flächendichte im Bereich des Periodischen Bedarfs gibt es z.T. räumliche Versorgungslücken. Diese werden jedoch aufgrund des geringen Entwicklungspotenzials für weitere Nahversorgungsflächen nur schwer schließbar sein.



5.3 Zentralitäts- und Nachfragestromanalyse

5.3.1 Gesamtzentralität

Die Einzelhandelszentralität (Z) eines zentralen Ortes ist das Verhältnis des am Ort getätigten Umsatzes zu der am Ort vorhandenen Nachfrage:

$$\text{Einzelhandelszentralität (Z)} = \frac{\text{am Ort getätigter Umsatz}}{\text{am Ort vorhandene Nachfrage}} \times 100$$

Nimmt diese Prozentzahl einen Wert über 100 an, ist dies per saldo mit einem Nachfragezufluss aus dem Umland gleichzusetzen. Je größer der Z-Wert ist, desto stärker ist die vom zentralen Ort ausgehende Sogkraft. Liegt dieser Wert unter 100, so zeigt dies per saldo Nachfrageabflüsse an das Umland. Die Zentralität kann so als ein Indikator für die Einzelhandelsattraktivität eines zentralen Ortes im Vergleich zu anderen, konkurrierenden Kommunen angesehen werden. Des Weiteren korrespondieren mit einer hohen Zentralität auch kommunalpolitisch bedeutsame Zielgrößen wie das Gewerbesteueraufkommen am Ort, Arbeitsplatzsicherung bzw. -ausbau und auch Urbanität, Identifikation und Bindung der Bürger an die Stadt. Ansprechende Einkaufsmöglichkeiten fördern dabei maßgeblich die Zufriedenheit der Bürger mit der Stadt und verhindern Nachfrageabflüsse.

Häufig korreliert eine hohe Zentralität positiv mit einer geringen Bevölkerungsdichte im Umland und einer hohen Verkaufsflächenausstattung im zentralen Ort selbst, wie es für Meldorf der Fall ist. Aufgrund einer geringen Einwohnerdichte im Umland eines Zentrums können sich aus Tragfähigkeitsgründen dort kaum Einzelhandelsbetriebe ansiedeln. Die im Umland vorhandene Nachfrage fließt dann größtenteils dem Zentrum zu und führt dort zu wachsenden Ansiedlungsmöglichkeiten. Dies ermöglicht erst die überdurchschnittliche Flächenausstattung Meldorfs.

Auf Basis der Nachfragestromanalyse und Umsatzschätzung für 2006 ergibt sich für die Stadt Meldorf eine einzelhandelsrelevante Zentralität in Höhe von

rd. 150 %.

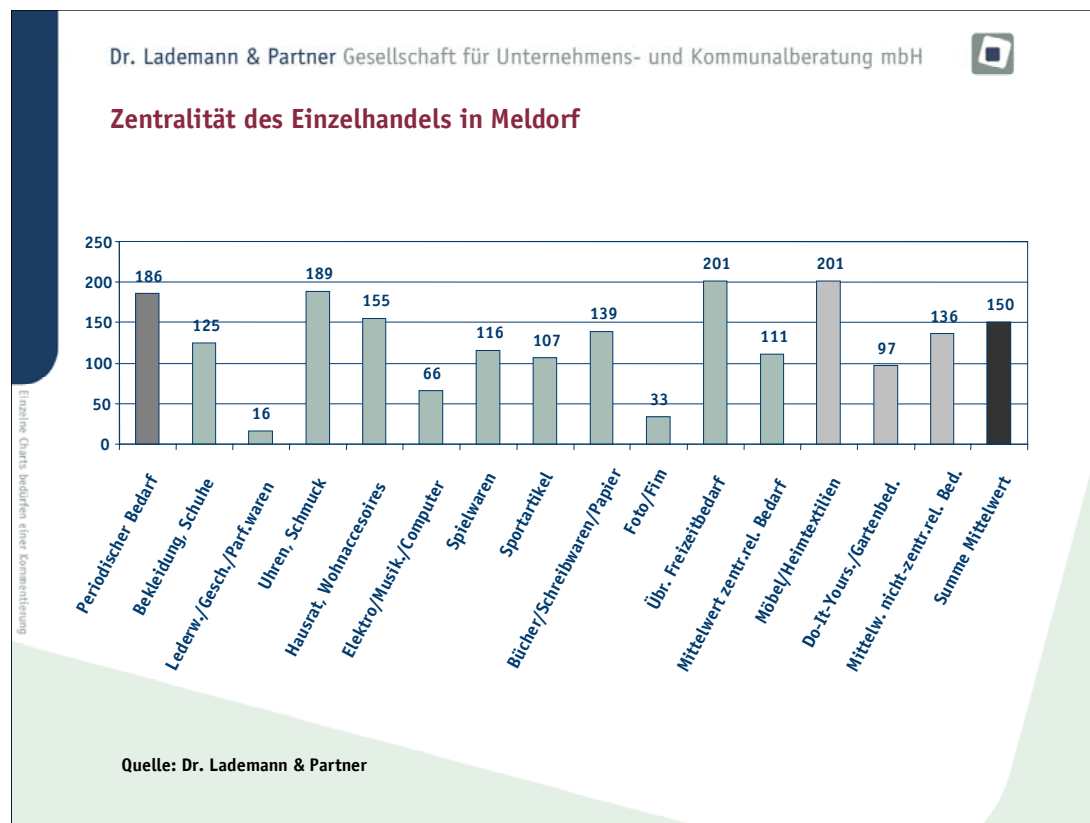
Mit anderen Worten: Der getätigte Umsatz lag in 2007 rd. 50 % über der am Ort vorhandenen Nachfrage. Die hohe Zentralität zeigt insbesondere, dass dem Faktor der verkehrlichen Erreichbarkeit heute wie auch in Zukunft eine wichtige Rolle beizumessen ist. Wesentliche Teile des Einzelhandelsumsatzes der Stadt resultieren aus Zuflüssen aus dem Umland, die v. a. durch Pkw-Kunden ausgelöst werden.

5.3.2 Branchenzentralitäten

Durch die einzelnen Branchenzentralitäten werden die Angebotsstärken und –schwächen des Einzelhandels der Stadt Meldorf sowie die interkommunale Konkurrenzsituation wieder gegeben.



- Die Branchenzentralität beträgt innerhalb des nahversorgungsrelevanten Bedarfs rd. 186 %. Dies weist auf eine gute Nachfragebindung im Stadtgebiet und auf eine hohe Attraktivität des Angebots für die Bewohner im Umland hin.
- Die zentrenrelevanten Sortimente weisen einen Zentralitätswert in Höhe von 111 % auf. Die Zentralität ist insbesondere in den Bereichen Uhren Schmuck (189 %), Hausrat/Wohnaccessoires (155 %) und im übrigen Freizeitbedarf (201 %) hoch. Eine besonders niedrige Zentralität weisen die Bereiche Lederwaren/Geschenke/Parfümeriewaren (16 %), Foto/Film (33 %) und Elektro/Hifi/Computer (66 %) auf.
- Die nicht-zentrenrelevanten Sortimente verfügen über eine einzelhandelsseitige Zentralität von 136 %. Der Bereich Wohnmöbel/Teppiche/Heimtextilien erreicht eine Zentralität von 201 %, bedingt u. a. durch das Möbelhaus Rommel im restlichen Stadtgebiet Meldorfs.



Die Zentralität von rd. 150 % ist für ein Unterzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums wie Meldorf selbst vor der Tatsache des dünn besiedelten und damit eher schwach versorgten ländlichen Umlandes sehr positiv zu bewerten. Vor dem Hintergrund der überwiegend guten Ausstattung und hohen Zentralität erscheinen die Möglichkeiten zur quantitativen Ausweitung des Einzelhandelsangebots eher begrenzt und sind hinsichtlich der Sortimente differenziert zu betrachten.



5.4 Analyse der Nachfrageverflechtungen

Der Zentralitätswert ist eine Saldo-Größe aus den Nachfragezuflüssen aus dem Umland und den Nachfrageabflüssen aus der Stadt in das Umland. Mit Hilfe einer Nachfragestromanalyse können diese Zu- und Abflüsse quantifiziert werden.

Entsprechend den Ergebnissen der Nachfragestromanalyse, die im Wesentlichen auf der Verbraucherbefragung¹⁰ und der Händlerbefragung sowie auf der Umsatzschätzung und Zentralitätsanalyse aufbaut, liegt die Nachfragebindung in Meldorf über alle Sortimente bei ca. 71 %, so dass die Abflüsse rd. 10 Mio. € p.a. betragen. Der für ein Unterzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums vergleichsweise niedrige Anteil an Abflüssen spiegelt den großen Umfang und die teilweise starke Sogkraft des Angebots wider.

Dem steht ein Brutto-Zufluss von insgesamt

rd. 27 Mio. € p.a.

gegenüber. Dieser Nachfragezufluss resultiert aus der Abschöpfungsquote aus dem Marktgebiet der Stadt Meldorf in Höhe von rd. 57 % zuzüglich der Potenzialreserve durch Touristen, Pendler u.ä. von insgesamt rd. 5 Mio. € (rd. 10 %). Insgesamt haben die Zuflüsse einen Anteil am Gesamtumsatz von Meldorf von 52 %. Daher kommt der verkehrlichen Erreichbarkeit und Stellplatzsituation – v.a. in der Innenstadt – eine entscheidende Bedeutung zu.

Bereits heute liegen eine relativ hohe Nachfragebindungsquote sowie eine gute Abschöpfung des Nachfragepotenzials im Umland vor. Dies lässt zum einen auf begrenzte quantitative Potenziale zum Ausbau des Einzelhandelsangebots in Meldorf schließen, zum anderen zeigt es, wie stark der Einzelhandel von Meldorf von Zuflüssen aus dem Umland abhängt.

5.5 SWOT – Analyse

Die Stärken des Meldorfer Einzelhandels sind u. E. wie folgt zusammenzufassen:

- Das umfassende Angebot der Geschäfte sowie fachlich gute und attraktive Geschäfte und der kundenorientierte Service sind wichtige Stärken des Meldorfer Einzelhandels. Weiterhin kennen die Einzelhändler oftmals ihre Kunden, woraus ein familiäres Einkaufen entsteht. Damit kann sich der Meldorfer Einzelhandel von anderen (groß- und mittelständischen) Einkaufsalternativen abheben.
- Die Geschäfte liegen dicht beieinander, womit ein beschauliches Einkaufen sowie eine grundsätzlich gute Erreichbarkeit der Geschäfte durch kurze Wege ermöglicht werden.
- Grundsätzlich sind günstige Parkmöglichkeiten in der Stadt Meldorf vorhanden, obwohl dies von Kunden auch oft anders empfunden wird.

¹⁰ Dabei ist darauf hinzuweisen, dass die in der Haushaltsbefragung genannten Einkaufsorientierungen auf Meldorf nicht exakt die Nachfragebindungs- und abschöpfungsquoten darstellen, sondern nur wichtige Orientierungswerte.



- Die Stadt wird durch eine schöne und angenehme Atmosphäre ausgezeichnet.
- Insbesondere im Periodischen Bedarfsbereich ist grundsätzlich ein umfassendes Einzelhandelsangebot vorhanden.
- Unter den vorhandenen Einzelhändler herrscht größtenteils eine Bereitwilligkeit zu Veränderungen.

Die Schwächen lassen sich folgendermaßen charakterisieren:

- Trotz des breiten Angebots fehlt es dem Meldorfer Einzelhandel an Auswahl und Vielfalt. Einige Branchen sind nur geringfügig oder nicht ausreichend in Meldorf vertreten, es fehlt z.B. ein Elektrofachgeschäft bzw. -fachmarkt.
- Der Konkurrenzdruck aus dem Umland ist hoch, da es sich bei Meldorf um einen Ort mit geringem Kundenpotenzial handelt.
- Die Leerstände in der Innenstadt hinterlassen einen leicht negativen Eindruck bei den Verbrauchern hinsichtlich der Einkaufsattraktivität. Dadurch wird die Innenstadt als eine leblose Stadt mit wenig kulturellen Aktivitäten und einer unattraktiven Atmosphäre bezeichnet.
- Die Öffnungszeiten der Einzelhandelsbetriebe in Meldorf sind zu restriktiv und uneinheitlich.
- Trotz der günstigen Parkmöglichkeiten werden die Parkgebühren als zu hoch eingestuft.
- In der Innenstadt gibt es zu wenig Magnetbetriebe (v.a. im Kernbereich ist nur Klop-penburg als eigentlicher Magnetbetrieb zu nennen)

Folgende Chancen eröffnen sich für die Einzelhandelsentwicklung in Meldorf und sollten gezielt aktiviert und genutzt werden:

- Der Tourismus stellt ein wichtiges Potenzial für Meldorf dar, welches gezielt verstärkt werden sollte. Dieser Prozess ist durch das Projekt „Speicherkoog“ bereits angestoßen worden.
- Die räumliche Nähe zur Nordsee und das damit verbundenen Tagestourismuspotenzial (u.a. Wassersport) kann durch gezieltes Marketing gesteigert werden.
- Durch gezielte Aktionen (z.B. Stadtmarketing; PACT-Initiative) kann eine Reaktivierung der Innenstadt erfolgen (Vermarktung der Stadt aber auch als Gesamtheit).
- Durch das Vorhaben an der Kampstraße besteht die grundsätzliche Möglichkeit, Angebotsdefizite in direkter Innenstadtnähe abzubauen. Dabei kommt es darauf an, eine komplementäre Angebotsstruktur zu entwickeln, um eine Stärkung der Innenstadt nicht in Frage zu stellen.

Dennoch bestehen auch Risiken, die berücksichtigt und überwunden werden müssen:

- Insbesondere die rückläufigen Einwohnerzahlen und das begrenzte Kundenpotenzial erschweren die Ansiedlung neuer Magnetbetriebe.
- Die hohe Leerstandsquote in der Innenstadt kann zu „trading-down“-Prozessen führen, welche langfristig eine Verödung der Innenstadt mit sich bringen.



- Die Gefahr der Zersplitterung des Einzelhandelsgefüges besteht bei anhaltender Abwanderung vor allem zentrenrelevanter Anbieter in das Gewerbegebiet an der Kampstraße.

Der Meldorfer Einzelhandel weist viele Stärken auf, ist jedoch auch durch einige Schwächen geprägt. Durch eine Stärkung der Innenstadt sowie eine differenziertere und stärkere Nutzung der touristischen Potenziale kann die Attraktivität Meldorfs als Einkaufsstandort deutlich verbessert werden.



6 Einzelhandelsentwicklungskonzept

6.1 Tragfähigkeitsrahmen für die Entwicklung des Einzelhandels

6.1.1 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, sog. kräftigen 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 Großflächen¹¹ weiterhin Verkaufsflächenpotenziale für Meldorf entstehen.
- Die Einzelhandelszentralität bewegt sich bereits auf einem hohen Niveau. Dennoch können in einigen Sortimentsbereichen 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.

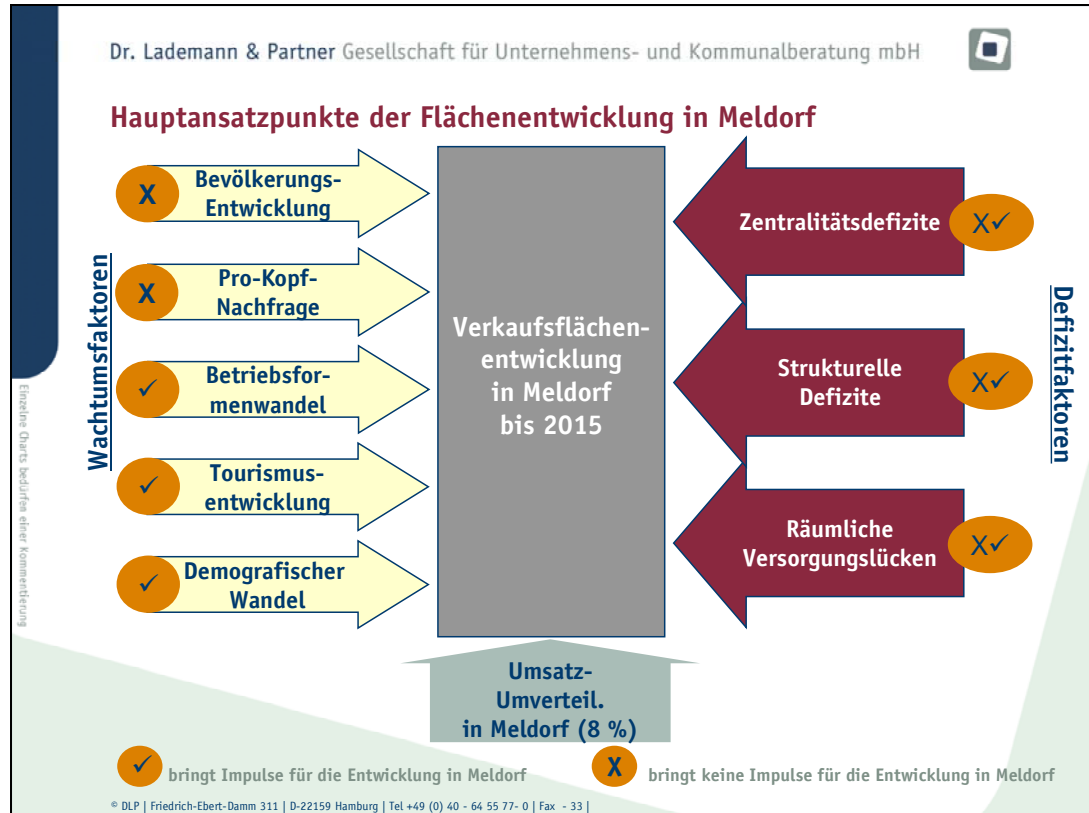
¹¹ Die Betriebstypendynamik wird weiter dafür sorgen, dass der Flächenanspruch der Einzelhandelsbetriebe (auch der im Bestand) um etwa 0,3 % p.a. steigen wird.



- 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.





6.1.2 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 Expansionspielraums ergibt sich dabei durch eine Erhöhung der Nachfragebindung und –abschöpfung aus dem Umland (rd. 2.000 qm Verkaufsfläche). Durch Inkaufnahme einer verträglichen Umsatzumverteilungswirkung lassen sich zudem rd. 1.800 qm Verkaufsfläche entwickeln und durch wachstumsinduzierte Faktoren nochmals rd. 400 qm Verkaufsfläche.

Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

Expansionsrahmen für die Weiterentwicklung des Einzelhandels in der Stadt Meldorf

Faktoren	Nahvers. Sort.	Zentrenrel. Sort.	Nicht-zent. Sort.	Summe
VKF-Bestand	7.960	5.460	6.930	20.350
Weitgehend verdrängungsneutraler Expansionsrahmen	860	750	750	2.360
Potenziale aus Umsatz-Umverteilung (8 % des Umsatzes bestehenden EH)	690	480	600	1.770
Summe Expansionsrahmen	1.550	1.230	1.350	4.130
Summe 2015	9.510	6.690	8.280	24.480

Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner 2007

© DLP | Friedrich-Ebert-Damm 311 | D-22159 Hamburg | Tel +49 (0) 40 - 64 55 77- 0 | Fax - 33 |

Einzelne Charts bedürfen einer Kennzeichnung

6.2 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 anzu-steuern:

- 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 Verkaufsflä-



chen 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.

Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

Strategieempfehlung

Strategie der räumlich-funktionalen Arbeitsteilung:
 Erhöhung der Gesamtausstrahlung durch unterschiedliche Standortprofile

Standorte	Innenstadt Meldorf als wichtigster EH-Standort	+	Gewerbegebiets- standorte als Standorte für die autoorientierte Massen- versorgung	+	Wohngebiets- versorgung
			Planvorhaben Kampstraße V.a. Periodischer Bedarf		Gewerbegebiet Heider Str. V.a. nicht-zentren- relevanter Bedarf und Periodischer Bedarf
Charakter	„Lustkauf“		„Lastkauf“		Nahversorgung

Die Strategie der räumlich-funktionalen Arbeitsteilung der Einzelhandelsstandorte sollte konsequent verfolgt werden. Besonderer Handlungsbedarf besteht in der Ausformung und Stärkung des Innenstadt-Profiles.

© DLP | Friedrich-Ebert-Damm 311 | D-22159 Hamburg | Tel. +49 (0) 40 - 64 55 77- 0 | Fax - 33 |



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.

6.3 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.



7 Ziel- und Maßnahmenempfehlungen

7.1 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“).

7.2 Hinweise zu einzelnen Standortbereichen

7.2.1 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 entwickeln¹².
- Daher sollte die Abgrenzung innenstadtrelevanter Sortimente vielmehr an handelsbezogenen und städtebaulichen 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 Nahrungsmittel (Tagesbedarf) Drogerie-, Parfümerieartikel	Unterhaltungselektronik Weiße Ware/Haushaltselektro Lampen, Leuchten Schreibwaren und Büroartikel Sport/Camping Fahrräder Büro-/Informationstechnik	Möbel Bau- und Gartenbedarf Nahrungsmittel (Großeinkauf) Heimtextilien Bodenbelag/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 Expansionsspielraums 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)

¹² Vgl. auch Bundesarbeitsgemeinschaft der Mittel- und Großbetriebe des Einzelhandels e. V. (BAG): Standortfragen des Handels, Köln, 5. Auflage 1995, S. 67 f.



- 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 Gewerbegebiets 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“).

7.2.2 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.

7.2.3 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.



8 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 Gewerbegebiets 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 komplementären 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.

Hamburg, September 2007

Ulrike Rehr

Uwe Seidel

Dr. Lademann & Partner GmbH



Ansiedlungsvorhaben an der Kampstraße in Meldorf

Ergänzende gutachterliche Stellungnahme

im Auftrag der

Stadt Meldorf

erarbeitet durch

Dr. Lademann & Partner
Gesellschaft für Unternehmens-
und Kommunalberatung mbH

Hamburg, Mai 2009



Ansiedlungsvorhaben an der Kampstraße in Meldorf

Ergänzende gutachterliche Stellungnahme

Projektnummer	09DLP1125
Exemplarnummer	01
Auftraggeber	Stadt Meldorf Postfach 11 40 25699 Meldorf
Auftragnehmer	Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH Friedrich-Ebert-Damm 311 22159 Hamburg Telefon: 0 40 / 64 55 77 - 0 Telefax: 0 40 / 64 55 77 - 33 info@dr-lademann-partner.de www.dr-lademann-partner.de
Projektleitung	Ulrike Rehr
Unter Mitarbeit von	Boris Böhm



Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage und Aufgabenstellung	1
2	Aktuelle Planungen für den Standort Kampstraße	2
3	Strategieempfehlungen aus dem Einzelhandelsentwicklungskonzept	3
4	Status-quo der Meldorfer Innenstadt 2009	5
5	Bewertung des Vorhabens Kampstraße	8
5.1	Bedeutung des Vorhabens für die Innenstadtentwicklung	8
5.2	Bewertung der Verlagerung des Kloppenburg-Drogeriemarkts.....	10
5.3	Bedeutung des Drogeriemarkts für das Vorhaben an der Kampstraße	14
5.4	Bewertung der prospektiven Auswirkungen durch das Vorhaben.....	15
6	Das Förderprogramm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren.....	19
6.1	Allgemeines zum Förderprogramm	19
6.2	Förderantrag der Stadt Meldorf	20
6.3	Das Vorhaben an der Kampstraße im Kontext des Förderantrags.....	24
7	Zusammenfassende Schlussbemerkungen	25



1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

In der schleswig-holsteinischen Stadt Meldorf ist die Realisierung einer Einzelhandelsagglomeration an der Kampstraße geplant.

Im Jahre 2007 wurde für die Stadt Meldorf ein Einzelhandelsentwicklungskonzept¹ aufgestellt, das Strategien zur Belebung des Einzelhandels in der Innenstadt aufzeigte, dabei die Bedürfnisse der Bevölkerung und des Tourismus berücksichtigte und Auswirkungen damals aktueller Planungen auf den Bestand bewertete.

Auf 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. Dabei galt es insbesondere zu beleuchten,

- inwieweit die aktuellen Planungen für den Standort vor dem Hintergrund veränderter Rahmenbedingungen mit der Strategie aus dem Einzelhandelsentwicklungskonzept und dem Städtebaulichen Entwicklungskonzept kompatibel sind,
- mit welchen Auswirkungen durch die aktuellen Planungen auf den bestehenden Einzelhandel zu rechnen ist,
- welchen Beitrag das Vorhaben an der Kampstraße für die Innenstadtentwicklung in Meldorf leisten kann,
- welche Konsequenzen durch die sog. ‚Nullvariante‘ (das Vorhaben an der Kampstraße wird überhaupt nicht realisiert) zu erwarten wären,
- ob und inwieweit Städtebaufördermittel durch die Ansiedlung insbesondere des Droge-riemarkts in Frage gestellt würden.

Neben einer intensiven Auseinandersetzung mit der aktuellen städtebaulichen Situation in der Innenstadt von Meldorf und den aktuell verabschiedeten Förderrichtlinien sowie dem Städtebauförderantrag der Stadt Meldorf war dabei auch eine Modellierung der Auswirkungen durch die aktuellen Planungen sowie durch eine Nullvariante erforderlich.

Darüber hinaus erfolgte die Abstimmung der Ergebnisse mit der Stadt Meldorf, der Investorengemeinschaft sowie dem Planungsbüro AC Ehlers.

¹ Vgl. Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Meldorf – Machbarkeitsstudie zur Belebung der Innenstadt der Stadt Meldorf, 2007.



2 Aktuelle Planungen für den Standort Kampstraße

An der Kampstraße in Meldorf ist die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen geplant. In diesem Zuge sollen mit einem EDEKA-Verbrauchermarkt sowie einem Aldi-Lebensmitteldiscounter zwei bereits in zweiter Baureihe in der Kampstraße bestehende und durch die neue innerstädtische Verkehrsführung „abgeschnittene“ Lebensmittelanbieter an einen neuen Standort verlagert werden. Ergänzend ist zudem die Ansiedlung eines aktuell in der Innenstadt verorteten Kloppenburg/Rossmann-Drogeriemarkts an den Standort Kampstraße vorgesehen. Für den Bereich des EDEKA-Altstandorts ist die Ansiedlung eines Lebensmittel- und eines Textil-Discounters (befindet sich heute am Stadtrand) vorgesehen.

Zusätzlich wird eine Verbesserung der Parkplatzsituation angestrebt. So sollen am Gesamtstandort (inkl. der Nachnutzungen) etwa 310 Stellplätze zur Verfügung stehen.





3 Strategieempfehlungen aus dem Einzelhandelsentwicklungskonzept

Zur künftigen Entwicklung in der Innenstadt und am Standort Kampstraße sowie den Strategieempfehlungen heißt es dabei im Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt² wie folgt:

„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.“

Ausgewählte Beispiele zur Zentrenrelevanz von Sortimenten		
hoch zentrenrelevante Sortimente	bedingt zentrenrelevante Sortimente	überwiegend nicht-zentrenrel. Sortimente
Bekleidung Schuhe Spielwaren Uhren/Schmuck Foto/Optik Nahrungsmittel (Tagesbedarf) Drogerie-, Parfümerieartikel	Unterhaltungselektronik Weiße Ware/Haushaltselektro Lampen, Leuchten Schreibwaren und Büroartikel Sport/Camping Fahrräder Büro-/Informationstechnik	Möbel Bau- und Gartenbedarf Nahrungsmittel (Großeinkauf) Heimtextilien Bodenbelag/Tapeten Kfz-Zubehör Kfz/Zweiräder

„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 Destinationseffekts ist darauf abzu zielen, die Sogkraft des dortigen Angebots 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.“

² Vgl. Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Meldorf – Machbarkeitsstudie zur Belebung der Innenstadt der Stadt Meldorf, 2007.



Zusammenfassend lässt sich die Strategieempfehlung wie folgt darstellen:



Im Rahmen des Einzelhandelsentwicklungskonzepts wurde folgender Verkaufsflächenrahmen für zusätzliche Einzelhandelsnutzungen ermittelt:

- Nahversorgungsrelevante Sortimente: rd. 1.600 qm
- Zentrenrelevante Sortimente: rd. 1200 qm
- Nicht-zentrenrelevante Sortimente: rd. 1.400 qm

Dabei sollte darauf hingewirkt werden, dass nach Abzug des Planvorhabens an der Kampstraße der verbleibende Expansionsrahmen im Kernbereich der Innenstadt genutzt wird. Die Meldorfer Innenstadt kann sich dabei wegen ihrer Struktur und den begrenzten Flächenpotenzialen in erster Linie in Richtung Fach- und Spezialeinzelhandel entwickeln.



4 Status-quo der Meldorfer Innenstadt 2009

Die Meldorfer Innenstadt umfasst den Bereich innerhalb des Straßenrings Kampstraße, Domstraße, Marktwiete, Jungfernstieg, Albersberg und Rosenstraße. Der Kernbereich erstreckt sich in Ost-West-Richtung entlang der Zingelstraße bzw. der Roggenstraße und der Spreestraße bis zum Marktplatz sowie entlang der südlich vom Marktplatz abzweigenden Süderstraße und ist vollständig als Fußgängerzone ausgebildet. Ein ansprechendes städtebauliches Grundmuster sowie die überwiegende, durch 2-3 geschossige Gebäude und eine Mischung von offener und geschlossener Bauweise geprägte Altbausubstanz vermitteln ein hochwertiges Erscheinungsbild in weiten Teilen der Innenstadt.

Vor allem der Bereich rund um den Marktplatz und den Meldorfer Dom, der die westliche Eingangssituation in die Innenstadt definiert, überzeugt in Verbindung mit der historischen Bausubstanz durch eine besonders attraktive Gestaltung und durch eine hohe Aufenthaltsqualität. Die grobe Kopfsteinpflasterung, die umgebende Bepflanzung sowie die Flächen für Außengastronomie, die dafür sorgen, dass in den Sommermonaten eine Belebung des öffentlichen Raums erreicht werden kann, wirken sich dabei besonders positiv auf die Platzqualität aus. Der Marktplatz fungiert in Teilen zudem als zentrale Stellplatzanlage.



Fotos: Hochwertiges Erscheinungsbild und hohe Aufenthaltsqualität rund um den Marktplatz

Jedoch ist die Aufenthaltsqualität im Verlauf der Zingelstraße/Roggenstraße aufgrund der mangelbehafteten Gestaltung des öffentlichen Raums z.T. deutlich eingeschränkt und deu-



tet auf einen Sanierungsbedarf hin. Dabei fallen insbesondere die unattraktive Pflasterung sowie die weitgehend fehlende Möblierung und Bepflanzung negativ auf. Mehrere Leerstände im Bereich der Fußgängerzone belasten das Erscheinungsbild zusätzlich. Aufgrund der weitgehend intakten und attraktiven Gebäudestrukturen kann jedoch davon ausgegangen werden, dass der Straßenraum infolge gezielter Aufwertungsmaßnahmen des öffentlichen Raums in seiner Attraktivität deutlich gesteigert werden kann.



Fotos: Straßenraum an der Zingelstraße/Roggenstraße z.T. mit Mängeln in der Gestaltung des öffentlichen Raums

Das Einzelhandelsangebot der Innenstadt ist durch eine kompakte, kleinteilige Struktur gekennzeichnet und konzentriert sich vor allem in den Erdgeschossflächen entlang der Zingelstraße/Roggenstraße. Überwiegend inhabergeführte Fachgeschäfte mittleren Angebots- und Preisniveaus mit hoher Kundenorientierung vermitteln eine angenehme, kleinstädtische Einkaufsatmosphäre. Abgesehen von den an der Kampstraße angesiedelten Lebensmittelanbietern (EDEKA, Aldi) im Randbereich finden sich in der Meldorfer Innenstadt jedoch keine herausragenden Magnetbetriebe. Im Kernbereich sind lediglich das Bekleidungshaus Hartmann sowie der Kloppenburg-Drogeriemarkt (s.u.) als Betriebe zu nennen, die über eine Sogwirkung verfügen. Insgesamt ist das Einzelhandelsangebot in erster Linie auf ältere Zielgruppen ausgerichtet. Die Auswahl und Vielfalt des innerstädtischen Einzelhandelsangebot ist damit etwas eingeschränkt, muss jedoch von der Tatsache, dass jüngere Zielgruppen ohnehin verstärkt an Shopping-Standorten außerhalb Meldorfs (z.B. Heide, Hamburg) einkaufen, etwas relativiert werden. Von besonderer Bedeutung für den innerstädtischen Einzelhandel ist zudem der Tourismus. So lassen sich erhebliche Differenzen



zwischen der Frequenz in der Innenstadt zwischen den tourismusrelevanten Sommermonaten und den Wintermonaten feststellen.

Neben dem Einzelhandel befinden sich noch einige funktionsergänzende Nutzungen innerhalb der Innenstadt. Mehrere Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe, das Rathaus sowie die Touristeninformation sorgen für zusätzliche Frequenz.

Im Randbereich der Innenstadt, in zweiter Baureihe östlich der Kampstraße, befindet sich der Standort des EDEKA Verbrauchermarkts und des Aldi-Lebensmitteldiscounters, die auf das Vorhabengrundstück verlagern möchten. Der derzeitige Standort ist zwar Teil der Innenstadt, ist jedoch aufgrund der Barrierewirkung der Kampstraße und der in zweiter Baureihe verorteten Verkaufsflächen funktional nicht optimal an den Kernbereich angebunden. Ein Kundenaustausch zwischen dem Nahversorgungsstandort und der Innenstadt ist somit bislang nur eingeschränkt erkennbar. Aufgrund des Parkplatzangebots der Nahversorger kann jedoch davon ausgegangen werden, dass in den Sommermonaten tourismusinduzierte Kopplungspotenziale bestehen.



Fotos: Barrierebehafteter Übergang des derzeitigen Nahversorgungsstandort an der Kampstraße zum Kernbereich der Innenstadt



5 Bewertung des Vorhabens Kampstraße

5.1 Bedeutung des Vorhabens für die Innenstadtentwicklung

Das Vorhaben an der Kampstraße trägt dazu bei, in direkter Nähe zum Kernbereich der Innenstadt Fachmarktnutzungen anzusiedeln bzw. zukunftsfähig aufzustellen, von deren Sogwirkungen auch - bei einer attraktiven städtebaulichen Vernetzung - der Kernbereich der Innenstadt profitieren kann:

Aldi und Edeka, die aktuell durch die neue Verkehrsführung von den Kundenströmen „abgeschnitten“ sind, können sich wieder besser positionieren und durch die Vergrößerung der Verkaufsflächen auch zukunftsfähig präsentieren. Bei Nichtumsetzung des Vorhabens besteht zudem die Gefahr, dass die beiden Betriebe die innenstadtnahe Lage aufgeben und sich verkehrsgünstige Standorte suchen. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung in Innenstadtnähe wäre dann nicht mehr möglich.³

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 erreicht. Ein Drogeriemarkt in dieser modernen Dimensionierung könnte zudem im Kernbereich nur sehr schwer integriert werden, sodass er eher als komplementäres Angebot zu sehen wäre.

Darüber hinaus ist darauf zu verweisen, dass die attraktive Entwicklung des Einzelhandels auch dazu beitragen kann, Meldorf wieder auf die Expansionsliste der Handelsunternehmen zu setzen – die Stadt bietet sich dann wieder stärker für Neuansiedlungen – ggf. auch im Kernbereich der Innenstadt – an.

³ Steuerungs- und Eingriffsmöglichkeiten, um auf die Standortentscheidung von Einzelhandelsbetrieben einzuwirken, bieten sich für die Kommunen in erster Linie nur im Rahmen von Bebauungsplanverfahren. In Gebieten, die nicht mit einem Bebauungsplan überplant sind, kann die Ansiedlung von ungewollten Einzelhandelsvorhaben jedoch nicht immer verhindert werden. Nach dem in diesen Fällen anzuwendenden § 34 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche die überbaut werden soll in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Vorbildwirkung für Einzelhandelsbetriebe haben dabei die in der BauNVO normierten Einzelhandelsbetriebe (hierunter fallen z.B. Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs und damit auch sehr kleinflächige Betriebe sowie z.B. Autohäuser). In der praktischen Konsequenz bedeutet dies, dass sowohl nicht-großflächige als auch großflächige Einzelhandelsbetriebe im unbeplanten Innenbereich in der Regel zulässig sind und sich einer Regulierung weitestgehend entziehen, sofern sie der Eigenart der näheren Umgebung entsprechen. Zwar gilt einschränkend der § 34 Abs. 3 BauGB, nach dem von Vorhaben außerdem keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche ausgehen dürfen. Doch sind schädliche Auswirkungen im Falle von Verlagerungen von bereits in der Gemeinde bestehender Betriebe nur selten nachzuweisen. Denn im Sinne des Baurechts ist in erster Linie nur der Verkaufsflächenzuwachs prüfungsrelevant und nicht die Gesamtfläche, da die Betriebe ein Großteil ihrer Wirkungen bereits in der Vergangenheit induziert haben



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 attraktiven Fachmarktnutzungen bringen im Sinne des Destinationseffekts auch Kundenpotenziale für die Betriebe in der Fußgängerzone. Dazu sind eine attraktive städtebauliche Vernetzung und Hinweise auf das Innenstadtangebot erforderlich. Entsprechende Maßnahmen dazu sind über die PACT-Initiative aber auch durch den Städtebauförderantrag insgesamt angedacht. Im Falle der „Nullvariante“ können diese Destinationseffekte für den Innenstadtkernbereich nicht aktiviert werden.



Die Entwicklung eines modernen Nahversorgungszentrums in direkter Innenstadtnähe trägt zudem dazu bei, das Wohnen in der Innenstadt Meldorfs wieder attraktiver zu machen, was erklärtes Ziel der Stadt Meldorf ist und zur Belebung der Innenstadt beitragen wird.



5.2 Bewertung der Verlagerung des Kloppenburg-Drogeriemarkts

Im Rahmen der Realisierung des Planvorhabens Kampstraße ist die Verlagerung des aktuell im Kernbereich der Innenstadt angesiedelten Kloppenburg-Drogeriemarkts vorgesehen. Da es sich bei diesem Betrieb (aktuell) um einen der wenigen sogkräftigen Anbieter im Kernbereich der Innenstadt handelt, ist diese Verlagerung einer gesonderten Prüfung der prospektiven Auswirkungen auf den Innenstadteinzelhandel zu unterziehen.

Der Kloppenburg-Drogeriemarkt befindet sich in exponierter Lage am Marktplatz im Übergang zur Haupteinkaufstraße Roggenstraße/Zingelstraße zwischen einem Bäcker und einem Cafe. Das Ladengeschäft verteilt sich über drei Baukörper, die im Erdgeschoss miteinander verbunden sind. Mit einer daraus resultierenden Verkaufsfläche von gut 500 qm stellt die Immobilie damit eine der größten Ladenflächen in der Meldorfer Innenstadt dar. Zwar ist die Verkaufsfläche als eine zusammenhängende Fläche wahrnehmbar, doch ist die Flexibilität infolge der baulichen Strukturen der einzelnen Gebäude etwas eingeschränkt.



Fotos: Derzeitige Kloppenburg-Filiale in der Immobilie am Marktplatz bzw. Roggenstraße in seinem städtebaulichen Umfeld

Der Hauptzugang erfolgt vom Marktplatz. Zwei weitere Zugänge, die derzeit nicht genutzt werden, befinden sich in den separaten Gebäuden entlang der Roggenstraße. Der Grundriss der Ladenfläche ist vom Marktplatz schlauchartig ausgebildet, weitet sich im Gebäudeinneren jedoch deutlich aus. Die durch Altbausubstanz geprägte Immobilie (bzw. jeweiligen



Baukörper) befindet sich insgesamt in einem guten Zustand und ist in den Obergeschossen durch Wohnnutzungen belegt.

Im Falle einer Verlagerung Kloppenburgs kann davon ausgegangen werden, dass sich die Immobilie infolge der hohen Lagequalität sowie der guten Bausubstanz auch in Zukunft wieder vermieten lässt. Dafür spricht zudem, dass der Ladenfläche vor dem Hintergrund des äußerst begrenzten Angebots an größeren Verkaufsflächen im Kernbereich der Innenstadt ein Alleinstellungsmerkmal zugesprochen werden kann. So hat Schlecker bspw. schon Interesse daran gezeigt, die frei werdende Fläche zu belegen.

Ein langfristiger Leerstand der Altimmoblie ist damit nicht zu erwarten. Sollte sich kein Mieter finden lassen, der in Meldorf bislang noch kein Ladengeschäft betreibt, so ist zumindest davon auszugehen, dass es zu einer Verlagerung innerhalb der Innenstadt kommen wird (wie es bei einer möglichen Schlecker-Verlagerung der Fall wäre). Zwar wäre damit eine Verschiebung der Leerstandsproblematik in die weniger attraktiven Nebenlagen verbunden. Doch kann dadurch auf der anderen Seite eine stärkere Konzentration des Innenstadteinzelhandels auf den Kernbereich erreicht werden, wodurch dieser wiederum an Anziehungskraft gewinnen würde. In den schwieriger zu vermietenden Nebenlagen ist dagegen über Nutzungsänderungen nachzudenken und z.B. das Thema „innerstädtisches Wohnen“ stärker in den Vordergrund zu rücken.

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 Spielwaren, Bücher/Zeitschriften, Papier/Büro/Schreibwaren, Hausrat, Nahrungs- und Genussmittel 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.


Von den Sortimentsumstellungen ist auch die Kloppenburg-Filiale in der Meldorfer Innenstadt betroffen. In dessen Folge wird sich das Angebot an Drogeriewaren in Meldorf sowohl quantitativ als auch qualitativ verbessern. Jedoch ist die Sogwirkung eines reinen Drogeriemarkts, wie ihn eine Rossmann-Filiale darstellt, deutlich geringer einzuschätzen als diejenige eines kleinkaufhauscharakterartigen Drogeriemarkts mit ausgeprägter Sortimentsbreite. In Zukunft wird die frequenzerzeugende Wirkung Kloppenburgs für die Meldorfer Innenstadt, von der weitere in der Innenstadt ansässige Anbieter profitieren können, abnehmen. Der Nutzen von Kloppenburg für die Leistungsstärke der Innenstadt wird damit nachlassen. Insofern ist auch die Einschätzung aus dem Einzelhandelsentwicklungskonzept von 2007, nach der Drogerieartikel für Meldorf als hoch zentrenrelevante Sortimentsgruppe



eingestuft worden sind, überholt. Diese Definition erfolgte noch vor dem Hintergrund des klassischen Kloppenburg-Sortiments und dessen Sogkraft für die Meldorfer Innenstadt. Aus heutiger Sicht ist das Sortiment Drogeriewaren für Meldorf nur noch als bedingt zentrenrelevant einzustufen.

Ferner ist darauf hinzuweisen, dass Rossmann bereits angekündigt hat, den derzeitigen Standort auf jeden Fall zu verlassen. Sollte eine Verlagerung nicht möglich sein, würde man den Standort Meldorf dem Vernehmen nach ganz aufgeben. Zwar kann diese Ankündigung in gewissem Maße auch als „Drohkulisse“ und Druckmittel verstanden werden. Erfahrungen der Gutacher in anderen Kommunen zeigen jedoch, dass die Standortaufgabe Rossmanns durchaus eine realistische Option sein kann.

Auch im Falle einer Verlagerung von Kloppenburg wird sich mit Schlecker in der Süderstraße mit auch weiterhin ein typgleicher Anbieter im Kernbereich befinden, so dass eine Unterversorgung mit Drogeriewaren bei einer Verlagerung nicht zu erwarten ist. Außerdem hat Schlecker Interesse signalisiert, in die frei werdende Kloppenburg-Immobilie zu wechseln, was eine Lageverbesserung für Schlecker bedeuten würde.

Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH 

Bewertung der Verlagerung des Kloppenburg-Drogeriemarkts

Pro	Contra
<ul style="list-style-type: none">• Attraktivitätssteigerung und funktionale Abrundung des Vorhabens an der Kampstraße• „Kleinkaufhauscharakter“ Kloppenburgs geht durch Sortimentsumstellung (Konzentration auf Drogerieartikel) im Zuge der Umfluggung auf Rossmann verloren• Nutzen für die Leistungsstärke der Innenstadt lässt nach; Drogeriewaren nicht mehr hoch zentrenrelevant• gute Chancen für Wiedervermietung der Altimmoblie (exponierte Lage, guter Zustand der Immobilie, Alleinstellungsmerkmal aufgrund relativ großer Mietfläche)• mit Schlecker wird auch in Zukunft ein Drogeriemarkt im Kernbereich der Innenstadt verortet sein• Ankündigung Rossmanns den Standort Meldorf zu verlassen, sollte eine Verlagerung nicht möglich sein	<ul style="list-style-type: none">• Sogkräftiger Betrieb im Kernbereich der Innenstadt geht verloren <u>aber:</u> nachlassende Sogkraft durch Sortimentsumstellung• Zumindest temporärer Leerstand der Altimmoblie <u>aber:</u> gute Wiedervermietungschancen (ggf. Schlecker)• Verschiebung der Leerstandsproblematik in Nebenlagen <u>aber:</u> stärkere Konzentration des Innenstadteinzelhandels

© DLP | Friedrich-Ebert-Damm 311 | D-22159 Hamburg | Tel +49 (0) 40 - 64 55 77- 0 | Fax - 33 | 09DLP1125

Einzelne Charts bedürfen einer Kommentierung

Aus Sicht der Gutachter bleibt insgesamt festzuhalten, dass die Verlagerung des Kloppenburg-Drogeriemarkts aus dem Kernbereich der Innenstadt in Richtung des Vorhabens Kampstraße keine nachhaltig negativen Folgen für die Funktionsfähigkeit der Innenstadt bedeuten wird. Die entscheidenden Gegenargumente für die Verlagerung sind insbesondere vor dem Hintergrund der guten Wiedervermietungschancen der Altimmoblie sowie der infolge



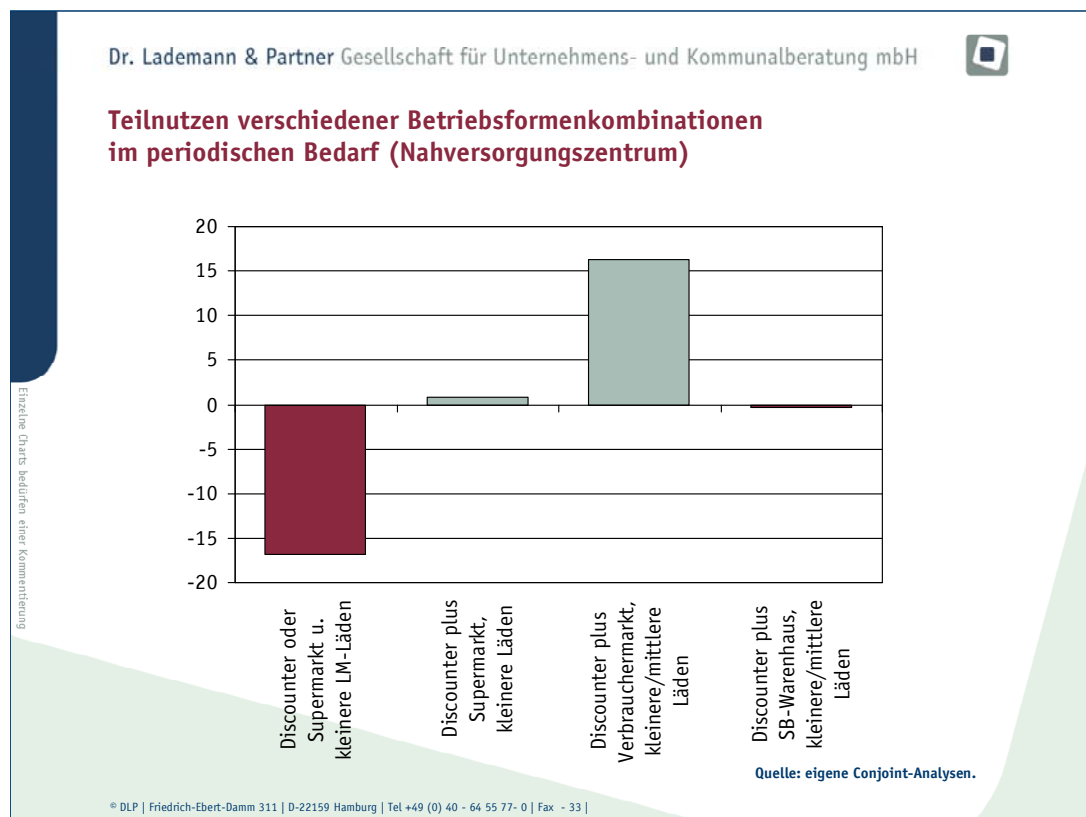
der Sortimentsumstellung reduzierten Sogkräftigkeit des Drogeriemarkts zu relativieren. Vielmehr kann bei einer Arrondierung des Vorhabens an der Kampstraße durch einen Drogeriemarkt davon ausgegangen werden, dass der Verbrauchernutzen maximiert⁴ und die Innenstadt als Ganzes gestärkt werden kann. Im Kernbereich wird zudem durch den Schlecker-Drogeriemarkt auch in Zukunft ein entsprechendes Angebot vorhanden sein.

⁴ Siehe auch Kapitel 5.3



5.3 Bedeutung des Drogeriemarkts für das Vorhaben an der Kampstraße

Aus Sicht der Gutachter stellt die Ergänzung des künftigen Nahversorgungsstandorts an der Kampstraße um einen Drogeriemarkt eine sinnvolle Arrondierung dar, die den Standort den gängigen Verbraucherbedürfnissen entsprechend abrundet. So haben eigene empirische Untersuchungen gezeigt (Präferenzanalysen), dass die Kombination eines Discounters/Verbrauchermarkts mit ergänzenden klein- und mittelflächigen Nahversorgungsbetrieben (u.a. Drogeriemärkte), den größten Nutzen für die Verbraucher bringt. Solch kombinierte Standorte versprechen demnach die größte Anziehungskraft.



Infolge der günstigen Lage des Vorhabenstandorts Kampstraße zum Kernbereich der Innenstadt kann davon ausgegangen werden, dass über Kopplungseffekte die gesamte Innenstadt von einem möglichst anziehungskräftigen Nahversorgungsstandort an der Kampstraße profitieren kann.



5.4 Bewertung der prospektiven Auswirkungen durch das Vorhaben

Im Folgenden sollen die rechnerischen Umsatzumverteilungswirkungen durch das Vorhaben an der Kampstraße insbesondere im nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarfsbereich, der den Sortimentsschwerpunkt des Vorhabens darstellt, ermittelt werden.

Die Umsatzprognose des Vorhabens an der Kampstraße basiert auf der Einschätzung erzielbarer Nachfrageabschöpfungen der geplanten Nutzungen im Einzugsgebiet auf der Grundlage von umfangreichen Erfahrungswerten und empirischen Untersuchungen. Dabei wurden u.a. die Wettbewerbssituation im Raum, Agglomerationseffekte, die Erreichbarkeit des Standorts sowie die Entfernung zum Altstandort berücksichtigt. Daneben wurde eine touristisch induzierte Potenzialreserve von etwa 15 % berücksichtigt.

Insgesamt gehen wir für das Vorhaben von einem Umsatzpotenzial von etwa 16 Mio. € aus. Das entspricht bei einer geplanten Verkaufsfläche von etwa 5.150 qm einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von etwa 3.200 € je qm Verkaufsfläche.

Umsatzprognose des Vorhabens			
Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Flächenproduktivität	Umsatz in Mio. €
Periodischer Bedarfsbereich	3.890	3.470	13,5
Verbrauchermarkt	1.760	3.400	6,0
Discounter 1	810	4.500	3,6
Drogeriemarkt	600	1.800	1,1
Discounter 2	720	3.900	2,8
Aperiodischer Bedarf	1.260	2.170	2,7
Verbrauchermarkt	440	2.300	1,0
Discounter 1	90	2.500	0,2
Bekleidungsfachmarkt	650	2.000	1,3
Discounter 1	80	2.400	0,2
Gesamt	5.150	3.155	16,2
Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner.			

Durch die Umsetzung des Vorhabens an der Kampstraße würden folgende zusätzlichen Verkaufsflächen am Standort entstehen:

- Edeka: + rd. 800 qm (davon rd. 640 qm im periodischen Bedarfsbereich)
- Aldi: + rd. 200 qm (davon rd. 180 qm im periodischen Bedarfsbereich)
- Drogeriemarkt: + rd. 100 qm (davon rd. 100 qm im periodischen Bedarfsbereich)
- Penny: + rd. 800 (davon rd. 720 qm im periodischen Bedarfsbereich)
- KIK: nur Verlagerung vom Stadtrand



Daraus ergibt sich eine zusätzliche Verkaufsfläche von etwa 1.640 qm im periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich und von etwa 260 qm im aperiodischen Bedarfsbereich – in Summe also rd. 1.900 qm Verkaufsfläche.

In diesem o.g. Umsatz sind ca. 10,0 Mio. € enthalten, die die zu verlagernden Betriebe bereits heute erwirtschaften. Demnach beträgt der durch das Verlagerungs- und Ergänzungsvorhaben zusätzlich generierte Mehrumsatz (brutto)

rd. 6,2 Mio. € p.a.⁵

Davon entfallen rd. 5,6 Mio. € auf den periodischen und 0,6 Mio. € auf Sortimente des aperiodischen Bedarfs. Nur diese Zusatzumsätze sind im Folgenden prüfungsrelevant, da im Sinne des Baurechts davon auszugehen ist, dass die bestehenden Umsätze der Betriebe bereits in der Vergangenheit ihre Umverteilungswirkungen entfaltet haben.

Verkaufsflächen- und Umsatzzuwachs durch das Vorhaben		
Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
Periodischer Bedarfsbereich	1.640	5,6
Verbrauchermarkt	640	2,0
Discounter 1	180	0,7
Drogeriemarkt	100	0,2
Discounter 2	720	2,8
Aperiodischer Bedarf	260	0,6
Verbrauchermarkt	160	0,4
Discounter 1	20	0,1
Bekleidungsfachmarkt	-	-
Discounter 1	80	0,2
Gesamt	1.900	6,2
Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner.		

Durch das Vorhaben an der Kampfstraße ergeben sich somit folgende Marktanteilszuwächse. Diese werden aufgrund der Vorhabenstruktur im periodischen Bedarfsbereich in Meldorf mit rd. 15 %-Punkten am höchsten ausfallen. Insgesamt ist von einem Marktanteilszuwachs im Einzugsgebiet von etwa 8 %-Punkten auszugehen.

⁵ Werte gerundet.



Marktanteilszuwachs des Vorhabens im Einzugsgebiet			
	Meldorf	Umland	Gesamt**
Periodischer Bedarf			
Marktpotenzial (Mio. €)	16,0	18,2	34,2
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	2,5	1,9	4,4
Marktanteile	15%	10%	13%
Aperiodischer Bedarf*			
Marktpotenzial (Mio. €)	12,8	14,6	27,4
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,2	0,2	0,4
Marktanteile	2%	1%	2%
Gesamt			
Marktpotenzial (Mio. €)	28,8	32,8	61,6
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	2,7	2,1	4,8
Marktanteile	9%	6%	8%
Quelle: Eigene Berechnungen. *Ohne Möbel, Bau- und Gartenbedarf. **ohne Streuumsätze.			

Mit der Wirkungsprognose für den periodischen Bedarf⁶ wird untersucht, wie sich der prognostizierte Zusatzumsatz des Vorhabens unter Berücksichtigung der räumlichen Verteilung auf den Einzelhandel im Einzugsgebiet auswirken wird. Die Umverteilungswirkungen werden auf Basis der aktuell bestehenden Einzelhandelsumsätze (stationärer Einzelhandel im jeweiligen Bezugsraum) ermittelt. Zunächst ist jedoch eine Aufteilung der Wirkungen des Vorhabenumsatzes mit Meldorf bezogen auf die einzelnen Versorgungslagen in Meldorf notwendig. Einen wichtigen Anhaltspunkt dafür liefern die bisherige Verteilung der Umsätze und die Typgleichheit bzw. Typähnlichkeit des Angebots sowie die Entfernung zum Vorhabenstandort. Darüber hinaus ist einzubeziehen, dass ein stärker agglomerierter Standort tendenziell weniger von Umverteilungswirkungen betroffen ist als ein Solitärstandort.

Die Auswirkungen des Vorhabens sind im periodischen Bedarfsbereich nicht direkt am Marktanteilszuwachs ablesbar; vielmehr müssen für eine fundierte Wirkungsabschätzung die Nachfrageströme im Raum berücksichtigt werden:

- Wirkungsmildernd schlägt zu Buche, dass das Vorhaben in der Lage sein wird, bisherige Nachfrageabflüsse aus Meldorf zu reduzieren. Das heißt, der mit Kunden aus Meldorf getätigte Vorhabensumsatz muss den Händlern vor Ort zuvor nicht vollständig zu Gute gekommen sein. Vielmehr lenkt das Vorhaben auch bisherige Nachfrageabflüsse auf sich um.
- Auch innerhalb des Einzugsgebiets bestehen Nachfrageströme, wobei insbesondere die Betriebe in Meldorf aktuell in höherem Maße Zuflüsse aus dem Umland auf sich ziehen können. M.a.W.: Aus dem Umland (Zone 2) werden heute bestehende Nachfrageabflüsse nach Meldorf auf das Vorhaben umgelenkt. Damit erhöht sich die Wirkung auf die

⁶ Eine Unterteilung des periodischen Bedarfsbereichs in die Segmente Lebensmittel und Drogeriewaren scheint nicht sachgerecht, da Drogeriewaren häufig als Teilsortiment von Lebensmittelbetrieben (so auch in Meldorf) vorgehalten werden und somit die Auswirkungen auf diese Betriebe im Gesamten ermittelt werden müssen.



bestehenden Betriebe in Meldorf, während der Einzelhandel im Umland von diesem Teil des Vorhabensumsatzes nicht betroffen sein wird. Dieser Effekt wird wirkungsverschärfend für den Meldorfer Einzelhandel berücksichtigt.

Erst für den so bereinigten Umverteilungsumsatz ist anzunehmen, dass er zu Lasten anderer bestehender Einzelhandelsbetriebe umverteilt wird. Dabei soll an dieser Stelle noch einmal darauf hingewiesen werden, dass im Sinne des Baurechts Analysen zu den Auswirkungen nur auf sog. Grenzumsätze (Mehrumsätze) und deren Wirkungen abgestellt werden müssen.

Die Wirkung des Vorhabens im aperiodischen Bedarfsbereich wird über die Nachfrageabschöpfung im Einzugsgebiet, also über den Marktanteil bzw. den Marktanteilszuwachs, abgebildet. Geht man davon aus, dass ein Vorhaben auch immer gewisse Anteile ohnehin abfließender Nachfrage auf sich umlenkt, kann bei einem Marktanteil bzw. Marktanteilszuwachs von max. rd. 2 %-Punkten bei den aperiodischen Sortimenten angenommen werden, dass die Wirkungen auf den Einzelhandel vor Ort die als kritisch angesehene „10 %-Marke“ bei weitem nicht erreichen. Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass ständig wechselnde und zeitlich begrenzte Angebote in diesem Sortimentsbereich bei Discountern und Verbrauchermärkten v.a. einen ergänzenden Charakter haben. Würde man die Umsätze im aperiodischen Bedarfsbereich auf die einzelnen möglichen Sortimentsbereiche (z.B. Bekleidung, Schuhe, Elektro, Gartenbedarf, Sportartikel, Bücher, Hausrat etc.) herunter brechen und auf ein volles Geschäftsjahr beziehen, würde sich zeigen, dass die jeweiligen Marktanteile und damit auch die Umsatzumverteilungswirkungen durch das Vorhaben nur sehr gering wären. Vor diesem Hintergrund wird auf umfangreiche Berechnungen der Umsatzumverteilungswirkungen in den aperiodischen Sortimentsbereichen verzichtet.

Im periodischen Bedarfsbereich ist in der Meldorfer Innenstadt mit einem Umsatzrückgang von etwa 7,0 %, im übrigen Meldorfer Stadtgebiet von etwa 9,6 % zu rechnen.

Wirkungsprognose des Vorhabens in Meldorf			
Periodischer Bedarfsbereich	Innenstadt Meldorf	Übriges Stadtgebiet Meldorf	gesamt
Vorhabensumsatz zu Lasten Standortbereich (unbereinigt)	0,3	2,2	2,5
abzüglich Kompensationseffekte durch Rückholung von Abflüssen	0,1	0,9	1,0
zzgl. Wirkungsverschärfung durch Umlenkung von Zuflüssen	0,1	0,5	0,5
Umverteilungsrelevanter Vorhabensumsatz (bereinigt)	0,2	1,8	2,0
Umsatzumverteilung in % vom Umsatz des bestehenden Einzelhandels	7,0%	9,6%	9,2%
Quelle: Eigene Berechnungen.			



6 Das Förderprogramm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren

6.1 Allgemeines zum Förderprogramm

Die Finanzhilfen des Bundes und Landes aus dem Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ sind bestimmt für die Stärkung von zentralen Versorgungsbereichen, die durch Funktionsverluste, insbesondere gewerblichen Leerstand, bedroht und betroffen sind. Sie werden eingesetzt zur Vorbereitung und Durchführung von Gesamtmaßnahmen zur Erhaltung und Entwicklung dieser Bereiche als Standorte für Wirtschaft und Kultur sowie als Orte zum Wohnen, Arbeiten und Leben. Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht. Die Vorbereitung und Durchführung des Programms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ obliegt den Kommunen als Selbstverwaltungsaufgabe.

Förderschwerpunkte sind:

- die Vorbereitung
- die Aufwertung des öffentlichen Raumes (Straßen, Wege und Plätze),
- die Instandsetzung und Modernisierung von das Stadtbild prägenden Gebäuden (einschließlich der energetischen Erneuerung),
- Bau- und Ordnungsmaßnahmen für die Wiedernutzung von Grundstücken mit leerstehenden, fehl- oder mindergenutzten Gebäuden und von Brachflächen einschließlich städtebaulich vertretbarer Zwischennutzung,
- Leistungen von Beauftragten.

Zu den Fördervoraussetzungen zählen:

- Räumliche Abgrenzung des Fördergebietes auf der Grundlage eines städtebaulichen Entwicklungskonzepts nach § 171 b Abs. 2 BauGB. Die Abgrenzung kann auch als Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB, als städtebauliches Entwicklungsgebiet nach § 165 BauGB oder als Erhaltungsgebiet nach § 172 BauGB erfolgen.
- Aufnahme der Gesamtmaßnahme in das Förderprogramm des Landes
- Die Ausgaben der Gesamtmaßnahme können weder von anderen öffentlichen Auftraggebern, oder der Gemeinde allein getragen noch anderweitig gedeckt werden z.B. durch andere Fördermittel (Grundsatz der Nachrangigkeit).
- Die Kommunen erbringen in der Regel einen Anteil von 1/3 der Gesamtförderung aus eigenen Haushaltsmitteln
- Weitere Abwicklungsvoraussetzungen, wie z. B. der Bildung eines Sondervermögens für jede Gesamtmaßnahme mit den jährlichen Nachweis- /Zwischen-/Abrechnungsverpflichtungen sind zu beachten.



6.2 Förderantrag der Stadt Meldorf

Im Antrag auf Städtebauförderung der Stadt Meldorf heißt es wie folgt :

Für das neue Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ wurde der Geltungsbereich in Meldorf in ein eng umrissenes mögliches Fördergebiet und einen „Untersuchungsbereich“ entsprechend den derzeit in der Innenstadt laufenden Projekten und Entwicklungsprozessen folgendermaßen geschnitten:

Geltungsbereich mögliches Fördergebiet „Östliches Stadtzentrum“:

- Roggen-, Spreet- und Zingelstraße
- Kampstraße
- Papenstraße / Klosterstraße mit kleinen Querstraßen
- Zingelbereich mit Innenblock und nördliches Bahnhofsumfeld

Ergänzende Maßnahmenbereiche in der östlichen Innenstadt:

In der gesamten östlichen Innenstadt zwischen Marktplatz, Sprung über die Bahn, Bahntrasse und Marschstraße konzentrieren sich darüber hinaus aktuell diverse Einzelmaßnahmen und Gebietsumstrukturierungen, insbesondere in folgenden Maßnahmenbereichen:

- **nordöstlich der Kampstraße und nördlich des Zingel**
- östlich des neuen Bahnunterführung Österstraße
- südliche Bahnrandflächen zwischen Bahntrasse und Aldra-Gelände

In der östlichen zentralen Innenstadt als ein Teil der historischen Altstadt von Meldorf sowie deren nordöstlichen und östlichen Randbereichen ist ein erheblicher Funktionsverlust eingetreten bzw. eingeleitet. Es wurden in den letzten Jahren zahlreiche Maßnahmen und Projekte begonnen, die teilweise privat, teilweise aber nur durch ein aufwendiges und langwieriges Zusammenspiel privater Investitionsinteressen und öffentlicher Planungsvorgaben realisierbar sein werden.

Es handelt sich hierbei vorrangig um Maßnahmen mit folgender Zielkonzeption:

- Belebung der östlichen zentralen Innenstadt mit den Fußgängerstraßen Roggen-, Spreet- und Zingelstraße (PACT-Maßnahme) sowie den Zingel,
- **Entwicklung der Gewerbebrachen nordöstlich der Kampstraße (Rahmenplanfortschreibung, vorhabenbezogener Bebauungsplan 57, Abstimmung über das private Einzelhandelsvorhaben und die umgebende Freiflächengestaltung) förderlich für das Hauptziel einer Stärkung des historischen Stadtzentrums**

Aufgrund der städtebaulichen Situation, aber auch der politischen Brisanz wird der „östlichen zentralen Innenstadt“ und dem „Zingelbereich“ die größte Bedeutung und Priorität mit Chance auf die viel versprechendste Aufwertung für die Meldorfer Innenstadt einge-



räumt. **Die beiden Gebiete sind eng verwoben mit der Entwicklung und Umstrukturierung der gesamten Bahnrandflächen, besonders nordöstlich der Kampstraße und auf den Aldra-Flächen. Das Umfeld des Zingels muss direkt im funktionalen Zusammenhang mit der Thematik des Hauptgeschäftsbereiches und der Entwicklung nördlich der Kampstraße betrachtet werden.**

Wirtschaftliche, soziale, ökologische Ziele

Die Summe und Vielfalt der aktuellen privaten und öffentlichen Maßnahmen im Bereich der Innenstadt konzentrieren sich im Stadtzentrum und zeigen das privatwirtschaftliche Engagement von Einzelpersonen und das Interesse von Investoren. Die Projekte wurden durch eine städtebauliche Zielplanung ausgelöst bzw. planerisch begleitet, die die Entwicklungsziele der Stadt wahren soll:

- Stärkung bzw. Wiederbelebung des Meldorfer Stadtzentrums als zentraler Versorgungsbereich für Stadt und Umland
- Projekte sollen die Innenstadt stärken, konkurrierende Nutzungsinteressen sollen zu Gunsten der innerstädtischen Strukturen abgewogen werden
- Neue Projekte sollen an die während der bisherigen jahrzehntelangen Stadtsanierung erreichten Qualitäten und Besonderheiten in Meldorf anknüpfen.
- Innenentwicklung besonders für die Wohnnutzung
- Festigung der Innenstadt als attraktiven Wohnstandort durch Erhalt des historischen Stadtbildes und ausreichende Grün- und Aufenthaltsflächen
- Konzentration geeigneter für Besuche interessanter Nutzungen in der Innenstadt

Im Folgenden sollen die Maßnahmen vorgestellt werden, die u.E. von Relevanz für das Vorhaben an der Kampstraße sind:

Maßnahmen in der östlichen Meldorfer Innenstadt

Bereich Kampstraße:

- **Investorenprojekt Einzelhandelsstandort auf dem Gelände des ehemaligen Landhandels und des Autohauses zwischen Kampstraße und Sprung über die Bahn, die städtebaulichen Ziele der Stadt werden über die laufenden vorhaben bezogenen Bauleitplanungen 57.1 und 57.2 sichergestellt.**
- **Gestaltung der Stellplatz- und Erschließungsanlagen zu angemessen gestalteten Freiräumen, Gestaltung der Ränder zur Bahn, zur neuen Innenstadturnfahung „Sprung über die Bahn“ und zu den Grundstücken entlang der Kampstraße. Diese Maßnahmen werden im B-Plan 57 festgelegt und die Realisierung per städtebaulichen Vertrag auf den Privatinvestor übertragen. Auch die Erschließungsmaßnahmen des geplanten Einzelhandelsprojektes werden vom Investor übernommen.**
- Bauliche Ergänzung der Kampstraßenbebauung mit gemischter Nutzung, insbesondere als bauliche Ausprägung der wichtigen Übergangsstelle zwischen dem historischen Platzbereich Zingel und dem neuen Einzelhandelsbereich.



- Ein geplanter Umbau des ehemaligen Arbeitsamtes zu einem Wohn- und Geschäftshaus ist für 2009 als Privatmaßnahme vorgesehen
- Gestaltung eines Auffangparkplatzes an der neuen wichtigen Innenstadtzufahrt (Kreisels vor der Domstraße) zur Entlastung des Marktplatzes und der kleinen Altstadtstraßen im Zentrum. Gestaltung der Randflächen des Kreisels zum „neuen“ Stadteingang. Dies soll mit einfachen Mitteln als öffentliche Maßnahme im Zusammenhang mit der gewünschten Stellplatzarrondierung und einer Umorientierung des benachbarten Einzelhandels gelöst werden, ein Teilabschnitt direkt am Kreisels wurde bereits hergestellt.

Bereich nördlich des Zingels:

- Gestalterische Anpassung der privaten Vorflächen und Übergänge zur im Bau befindlichen Freifläche der Bahnunterführung

Maßnahmen im Fördergebiet „Östliches Stadtzentrum Meldorf“

Bereich Fußgängerzonen Roggen-, Spreet- und Zingelstraße:

- Umgestaltung des Straßenzuges mit dem innerstädtischen Hauptgeschäftsbereich zu einer modernen Fußgängerzone mit hoher Aufenthaltsqualität unter Berücksichtigung der vorhandenen und geplanten verschiedenen Nutzungsstrukturen in den einzelnen Teilabschnitten. Damit soll der Geschäftsbereich konzentriert und gestärkt, die Ansiedlung anderer Nutzungen ermöglicht werden. Ziel ist der Erhalt und die Stärkung der zentralen Innenstadt von Meldorf als lebendiges Versorgungs- und Kulturzentrum.
- Umgestaltung einer Hoffläche zwischen Rosen- und Zingelstraße zu Park- und Stellplätzen in unmittelbarer Nähe der Fußgängerzone.

Für den Bereich der Gehstraßen wurde auf Initiative einiger Anwohner, der Industrie- und Handelskammer und des Gewerbevereins die Umsetzung einer PACT-Maßnahme begonnen. Die PACT-Maßnahme soll im wesentlichen die in den Jahren immer unattraktiver gewordenen Gehstraßenbereiche sanieren und aufwerten.

Die Maßnahme reicht vom Marktplatz bis zum Zingel und schließt den Rathausvorplatz mit ein. Umfang und Abgrenzung der Maßnahme ist in der Karte D dargestellt.

Es könnten sich flankierende und ergänzende Maßnahmen herausfiltern, die einer ergänzenden Förderung bedürfen, z.B. nachfolgend evtl. Gebäudesanierungen für zukunftsfähige Nutzungskonzepte, z.B. Wohnen in der historischen Innenstadt von Meldorf/„Wohnfeeling mitten in Meldorf“ oder energetische Instandsetzung von Gebäuden.

Weitere Maßnahmen könnten aus der Umnutzung leergefallener Hof- und Nebenflächen entstehen.



Bereich Kampstraße:

- **Kurze Verbindungen in die Innenstadt für Fußgänger und Fahrradfahrer gestalten bzw. neu schaffen, z. B. über vorhandene Straßen- oder Wegeverbindungen Klosterhof, Brunnenstraße und geeignete Grundstücke. Die Querwege dienen der Verzahnung der beiden Gebiete über die Kampstraße und die Klosterstraße hinweg und sollen Synergieeffekte zwischen der Innenstadt und dem neu zu entwickelnden Gebiet fördern.**

Bereich Zingel und Innenblock

- Umgestaltung und Aufwertung des Zingels zu einem innerstädtischen Platzbereich mit wichtiger Verknüpfungsfunktion zwischen dem Hauptgeschäftsbereich in der historischen Innenstadt, den Wohnquartieren östlich der Bahn und Nindorf sowie dem geplanten Einzelhandelsstandort nördlich des Zingels. Nach Entfall des Durchgangsverkehrs verbleibt die historisch gewachsene Funktion des Zingels als Verteiler- und Orientierungsplatz bestehen. Zur Stärkung der Randfunktionen (Läden, Apotheke, Wohnen, Dienstleistungen) und der anschließenden Fußgängerzone und Anbindung der neuen Einzelhandelseinrichtungen soll der Zingel zukünftig in seiner Aufenthaltsqualität und dienenden Funktion verbessert werden.
- Besondere gestalterische Einbindung 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. z. B. Nutzung der Unterführung als Bahnsteigerschließung, Treppe zum Außenbahnsteig. Dieses wurde seitens der Stadt im Rahmen der Ausführungsplanung mehrfach gefordert und konnte jetzt auch im Rahmen der Gesamtmaßnahme realisiert werden.
- Gestaltung einer Fußwegverbindung von der neuen Bahnunterführung zum ZOB und Bahnhof als bessere Anbindung des Zingels an den Bahnhof, gestalterische Anpassung der Umgebung des Hochhauses am Zingel
- Die Aufwertung des Innenblocks 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)
- Planung für eine Umstrukturierung des Innenblockes südlich des Zingels zu innerstädtischem Wohnen in Kombination mit wohnverträglichen Nutzungen, Fußweg durch den Block zum Zingel



6.3 Das Vorhaben an der Kampstraße im Kontext des Förderantrags

Der Bereich des Vorhabenstandorts ist zwar nicht Teil des engeren Fördergebiets „Östliches Stadtzentrum“. Die Ansiedlung ist allerdings als ergänzende Maßnahme angeführt als „förderlich für das Hauptziel einer Stärkung des historischen Stadtzentrums“ beschrieben. Somit ist es auch mit den Städtebauzielen der Stadt grundsätzlich vereinbar. Insbesondere die Maßnahmen im Bereich „Kampstraße“ innerhalb des Fördergebiets tragen zu einer Vernetzung zwischen dem Vorhabenstandort und dem Kernbereich der Innenstadt durch eine Verbesserung der Wegebeziehungen bei. Darüber hinaus ist darauf zu verweisen, dass die Stadt Meldorf mittlerweile eine Förderzusage über die Aufnahme in das Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ bekommen hat.

Mit der Verlagerung von Kloppenburg/Rossmann geht zwar der Innenstadt erstmal ein Betrieb verloren – eine Nachvermietung scheint aus unserer Sicht allerdings möglich zu sein. Darüber hinaus ist darauf zu verweisen, dass Rossmann angekündigt hat, den Standort auf jeden Fall zu verlassen und so könnte der Betrieb zumindest in der Stadt gehalten werden.



7 Zusammenfassende Schlussbemerkungen

In Meldorf ist die Realisierung einer Einzelhandelsagglomeration an der Kampstraße geplant. Im 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 aufzustellen, 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. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung in Innenstadtnähe wäre dann nicht mehr möglich. In diesem Zusammenhang ist auf die begrenzte kommunale Steuerungs- und Entwicklungsmöglichkeit über den § 34 BauGB im unbeplanten Innenbereich hinzuweisen, der eine Verhinderung von ungewollten Ansiedlungen insbesondere im Falle von Verlagerungen bestehender Betriebe erschwert.
- 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. Der Großteil der Kloppenburg-Filialen wird 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. Der kleinkaufhausartige Charakter Klop-



penburgs geht dadurch verloren. Auch in der in Meldorf bestehenden Kloppenburg-Filiale findet derzeit eine solche Sortimentsumstellung statt. Die Sogwirkung eines reinen Drogeriemarkts ist jedoch deutlich geringer einzuschätzen. Insofern muss die Einstufung aus dem Einzelhandelsentwicklungskonzept von 2007, nach der Drogeriewaren für Meldorf als hoch zentrenrelevant eingestuft wurden, relativiert werden.

- Bei der Umsetzung des Vorhabens gemäß der aktuellen 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 Stadt-zentrums“ beschrieben.

Hamburg, Mai 2009

Uwe Seidel

Ulrike Rehr

Dr. Lademann & Partner GmbH