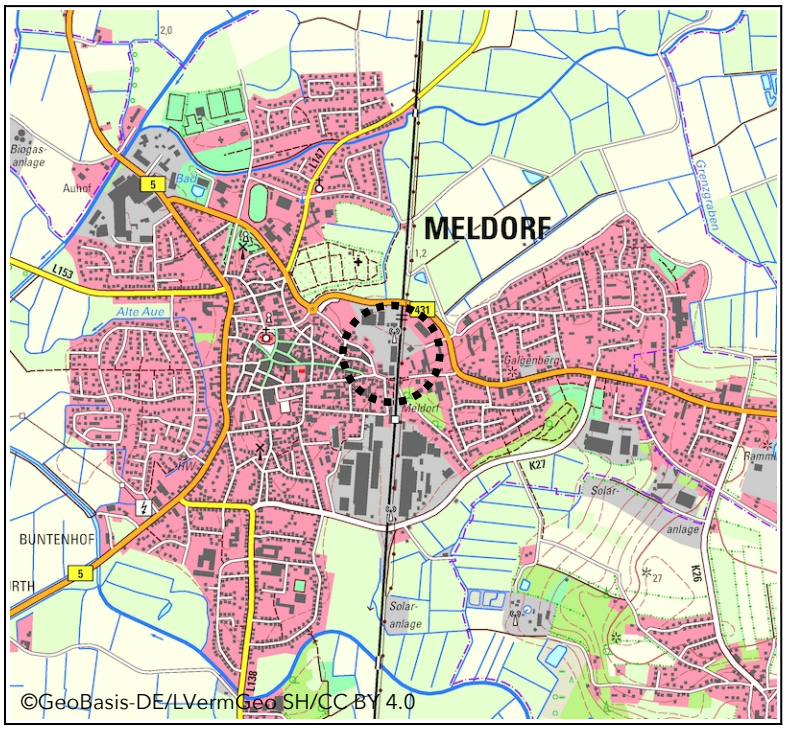
STADT MELDORF
2. ÄNDERUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANS NR. 57.1 „GEWERBE KAMPSTRASSE SÜD“

Begründung zum Entwurf



08.06.2026

Verfasser:

AC PLANER GRUPPE

www.ac-planergruppe.de

Bearbeitung: M. Sc. Fiona Gehrken, Dipl.-Ing. Evelyn Peters
Qualitätskontrolle: Dipl.-Ing. Stefan Escosura

INHALTSVERZEICHNIS

TEIL I – BAULEITPLANERISCHER TEIL 5
1 Räumlicher Geltungsbereich 5
2 Planungserfordernis / Planungsanlass 5
3 Planungsgrundlagen 6
3.1 Landesentwicklungsplan 6
3.2 Regionalplan 6
3.3 Flächennutzungsplan 6
3.4 Bestehender Bebauungsplan 6
3.5 Landschaftsrahmenplan 8
3.6 Landschaftsplan 8
3.7 Integriertes Entwicklungskonzept „Östliche Innenstadt" 2016 8
3.8 Einzelhandelskonzept 8
4 Bestandsbeschreibung und Planerische Konzeption 11
5 Immissionsschutz 11
6 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen 12
6.1 Art der baulichen Nutzung 12
6.2 Maß der baulichen Nutzung 12
6.3 Bauweise 13
7 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen 13
7.1 Erhalt von Einzelbäumen 13
7.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Stellplatzbegrünung 13
7.3 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Fassadenbegrünung 14
7.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft 14
8 Begründung der gestalterischen Festsetzungen 14
8.1 Werbeanlagen 14
8.2 Oberflächenbelag 14
8.3 Fassadenmaterialien 14
8.4 Dächer 14
9 Verkehr und Erschließung 14
10 Ver- und Entsorgung 15
11 Flächenbilanz 15

TEIL II – UMWELTBELANGE 16
12 Einleitung 16
12.1 Untersuchungsraum 16
12.2 Bestandsbeschreibung 16
13 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Aufstellung 16
13.1 Fachgesetzliche Ziele 16
13.2 Ziele aus Fachplanungen 19
13.3 Schutzgebiete 19

14 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 20
14.1 Schutzgut Fläche 20
14.2 Schutzgut Boden 20
14.3 Schutzgut Wasser 21
14.4 Schutzgut Tiere 21
14.5 Schutzgut Pflanzen 22
14.6 Schutzgut biologische Vielfalt 22
14.7 Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit 22
14.8 Schutzgut Klima und Luft 23
14.9 Schutzgut Landschaft 23
14.10 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter 24
15 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung 24

ANLAGEN

A) Schalltechnische Untersuchung: Schallimmissionsprognose, Neubau eines Nahversorgungszentrum, Kampstraße / Raiffeisenplatz, 25704 Meldorf. Dipl.-Ing. M.Goritzka und Partner Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik, 2007.

TEIL I – BAULEITPLANERISCHER TEIL

1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 57.1 „Gewerbe Kampstraße - Süd" umfasst das Gebiet westlich der Bahntrasse, östlich der Kampstraße. Das Plangebiet befindet sich im Süden des Einzelhandelsstandortes an der Kampstraße.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst rund 6.900 m² sowie die Flurstücke 516, 519 (tlw.), 520 (tlw.), 522 (tlw.), 41/1 (tlw.), 40/14 (tlw.), 110, 111, 112, 113 sowie 114 (tlw.) in der Flur 9 und 14 der Gemarkung Meldorf

2 Planungserfordernis / Planungsanlass

Die Stadt Meldorf beabsichtigt mit der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 57.1 die planungsrechtliche Weiterentwicklung des Einzelhandelsstandortes „Kampstraße". Ziel der Planung ist die Umwandlung des bisherigen Sondergebiets 1 „Discounter - Lebensmittel" in ein Sondergebiet „Discounter". Hierdurch soll die Zweckbestimmung des Sondergebiets geöffnet werden, um eine größere betriebliche Flexibilität zu ermöglichen. Mit der Änderung möchte die Stadt sieht auf die veränderte Rahmenbedingungen im Einzelhandel reagieren. Insbesondere haben sich die Anforderungen an Betriebsstrukturen, Sortimente und Flächenbedarfe in den vergangenen Jahren weiterentwickelt. Der Fachmarkt- und Nahversorgungsstandort an der Kampstraße eignet sich für großflächige Angebotsformate mit höherem Verkehrsaufkommen und stellt eine Verbindungsfunktion zur Meldorfer Innenstadt her.

Die Nutzungsänderung für das Gebiet des bestehenden Gebäudes des Lebensmittel-Discounters soll die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 57.1 an die geplante Nutzung als ein Non-Food-Discounter anpassen. Gemäß aktueller Anfragen ist die Planung eines Action-Markts vorgesehen. Die Discounter-Kette „Action" hat kein eindeutiges Kernsortiment. Die von Action gehandelten Artikel umfassen eine Vielzahl von Warengruppen. Die vorzunehmende Nutzungsänderung bezieht die Besonderheiten eines Non-Food-Discounters und dessen unspezifisches und wechselndes Sortiment mit ein. Es sollen Festsetzungen getroffen werden, die einerseits den Standort und eine flexiblere Nutzung dauerhaft planungsrechtlich sichern und andererseits eine Gefährdung des zentralen Versorgungsbereichs der Innenstadt ausschließen. Hierzu werden Regelungen zu Sortiment und Verkaufsfläche getroffen.

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Meldorf hat hierzu in seiner Sitzung am 03.03.2026 beschlossen, die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 57.1 für den Bereich „nördlich der Zingelstraße, westlich der Bahntrasse sowie östlich der Kampstraße" als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufzustellen. Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB liegen vor:

- Das Vorhaben dient der Innenentwicklung.
- Die Größe der Grundfläche liegt unterhalb der in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannten 20.000 m², die für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens im beschleunigten Verfahren nicht überschritten werden dürfen.
- Der Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Natura 2000-Gebieten, ebenso wenig sind bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten.

Es entfällt daher die Pflicht zur Aufstellung eines Umweltberichtes. Die Umweltbelange werden dennoch in einem gesonderten Teil der Begründung behandelt. Auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3 und 4 (1) BauGB wird verzichtet.

3 Planungsgrundlagen

3.1 Landesentwicklungsplan

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

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).

3.3 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Meldorf stellt für die Flächen des Plangebiets ein Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel" dar. Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 57.1 entwickelt sich demnach aus dem Flächennutzungsplan.

Abb.: Ausschnitt der. 1. Änderung des Flächennutzungsplans (2009)

3.4 Bestehender Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 57.1 der Stadt Meldorf umfasst den gesamten Nahversorgungsstandort „Kampstraße", sowie die angrenzende Bebauung. Ziel des Bebauungsplans war, die durch die

Verlegung der B431 entstandenen Veränderung im Sinne der Fortschreibung des Rahmenplans „Östliche Innenstadt“ zu steuern und die bauliche Umsetzung der städtebaulichen Gesamtkonzeption vorzubereiten.

Der ursprüngliche Bebauungsplan setzt für das Plangebiet der vorliegenden 2. Änderung ein Sonstiges Sondergebiet „Discounter-Lebensmittel“ sowie ein „Fachmarkt Bekleidung“ fest.

Abb.: Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 57.1

3.5 Landschaftsrahmenplan

Im Landschaftsrahmenplan werden keine das unmittelbare Plangebiet betreffenden Aussagen getroffen.

3.6 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan stellt als Bestand Siedlungsflächen dar.

Die vorliegende Planung entspricht den Zielen des Landschaftsplans.

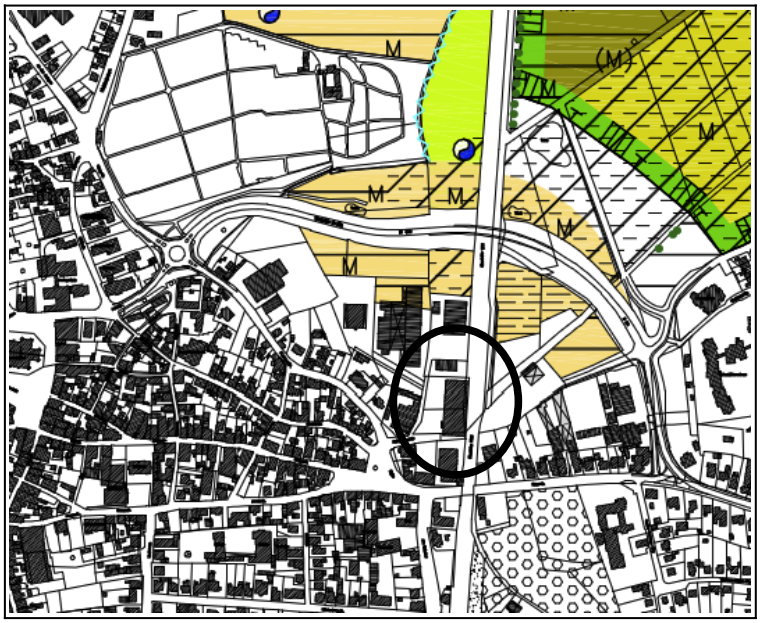


Abb.: Ausschnitt des Landschaftsplans Meldorf (1998) mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches

3.7 Integriertes Entwicklungskonzept „Östliche Innenstadt" 2016

Das Integrierte Entwicklungskonzept (IEK) „Östliche Innenstadt" von 2016 umfasst die Meldorfer Innenstadt und den östlichen Innenstadtrand. Das IEK bildet einen Handlungsrahmen für die Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen und die damit verbundene Funktionsstärkung der Meldorfer Innenstadt. Übergeordnete Ziele sind die Entwicklung der Innenstadt als multifunktionales Kultur-, Handels-, Tourismus- und Wohnzentrum sowie als Identitätsort für Stadt und Region unter Wahrung des kulturhistorischen Erbes.

Im räumlichen Leitbild des Konzeptes wird der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57.1 innerhalb des Nahversorgungszentrums „Basisversorgung" dargestellt. Das Plangebiet soll hierbei eine Art „Eingangsituation" zur Innenstadt herstellen. Dabei soll insbesondere die (fußläufige) Verbindung zur Innenstadt gestärkt sowie die Bestandssituation aufgewertet werden.

Insgesamt sollen die Synergien zwischen Innenstadt und Nahversorgungszentrum stärker ausgebaut und aufgewertet werden.

3.8 Einzelhandelskonzept

Die Stadt Meldorf hat mit ihrem Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2017 Grundsätze und Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Einzelhandels formuliert. Im Rahmen des Konzepts wurden die unterschiedlichen Standorte – Innenstadt, Kampstraße, Heider Straße sowie ergänzende Nahversorgungsstandorte – betrachtet. Ziel ist es, eine Entwicklung zu fördern, die die Versorgungsfunktion der Meldorfer Innenstadt nicht beeinträchtigt.

Das Konzept legt insbesondere fest, dass Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten ausschließlich im zentralen Bereich der Innenstadt anzusiedeln sind.

Das Einzelhandelskonzept verfolgt dabei fünf Grundsätze:

Grundsatz 1: Entwicklung der Innenstadt

Die Innenstadt von Meldorf soll in ihrer Entwicklung als wichtigster Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort prioritär gestärkt und als zentraler Versorgungsstandort ausgebaut werden.

Grundsatz 2: Entwicklung der Nahversorgung

Neben der Innenstadt sind auch die Ergänzungs- bzw. Sonderstandorte Kampstraße und Heider Straße Bestandteil des Meldorfer Zentrenkonzepts. Diese Standorte sollen für nahversorgungsrelevante Sortimente (Lebensmittel und Drogerie) genutzt werden. Das Baurecht an diesen ergänzenden Sonderstandorten sollte so gestaltet sein, dass die Nahversorgungsfunktion für die Gesamtstadt Meldorf gesichert bleibt.

Grundsatz 3: Entwicklung des sonstigen Einzelhandels

Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten kann sowohl im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt als auch an den Sonderstandorten Kampstraße und Heider Straße realisiert werden. Zusätzliche Sonderstandorte für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel sollten nicht ausgewiesen werden.

Grundsatz 4: Zentrenrelevante Randsortimente

Die Einhaltung der Begrenzung für zentrenrelevante Randsortimente bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment ist sicherzustellen. Dementsprechend sollte die Fläche für zentrenrelevante Randsortimente gemäß den Vorgaben des LEP Schleswig-Holstein regelmäßig 10% der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten.

Grundsatz 5: Zentrenverträglichkeit

Zur qualitative Absicherung der Versorgungsstrukturen ist bei neuen Ansiedlungsvorhaben sicherzustellen, dass die Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches nicht wesentlich beeinträchtigt ist.

Zur Einordnung der Festsetzung des Bebauungsplans wird im Folgenden die Sortimentsliste der Stadt Meldorf aufgeführt.

Zentrenrelavente Sortimente sind:

- Bekleidung, Wäsche
- Haus- und Heimtextilien (u.a. Stoffe, Kurzwaren, Gardinen und Zubehör)
- Sportbekleidung und –schuhe
- Schuhe
- Sanitätsartikel
- Bücher
- Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf
- Spielwaren
- Glaswaren, Porzellan und Keramik, Hausrat
- Kunstgegenstände, Bilder, Bilderrahmen
- Foto und Zubehör
- Optische und akustische Artikel
- Uhren, Schmuck
- Lederwaren, Koffer und Taschen

Nicht-zentrenrelavente Sortimente sind:

- Tiernahrung, Tiere und zoologische Artikel
- Möbel (inkl. Büromöbel, Küchen, Matratzen)
- Baumarktspezifisches Kernsortiment (u. a. Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör, Bauelemente, Baustoffe, Beschläge, Eisen-waren, Fliesen, Installationsmaterial, Heizungen, Öfen, Werkzeu-ge)
- Farben und Lacke, Tapeten, Teppiche und Bodenbeläge
- Elektrohaushaltsgeräte (Elektroklein- und Elektrogroßgeräte, sog. „Weiße Ware")
- Unterhaltungselektronik
- Lampen und Leuchten
- Computer und Kommunikationselektronik, einschließlich Zubehör
- Auto und Autozubehör
- Fahrräder und Zubehör
- Gartenmarktspezifisches Kernsortiment (u. a. Gartenbedarf (z. B. Erde, Torf), Gartenhäuser, -geräte, (Groß-)Pflanzen und Pflanzgefäße)

Der Standort „Kampstraße", in dem sich das Plangebiet befindet, wird im Einzelhandelskonzept als Ergänzungsstandort zur Meldorfer Innenstadt eingeordnet. Dieser soll insbesondere dazu dienen, den bestehenden Flächenbedarf von Betrieben des Lebensmitteleinzelhandels sowie des Drogeriemarktsegments zu decken. Darüber hinaus ist hier die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten vorgesehen. Ansiedlungen von Einzelhandelseinrichtung mit zentrenrelevantem Hauptsortiment sind unzulässig.

	zentrenrelevante Hauptsortimente	Nahversorgungs-relevante Hauptsortimente	Nicht-zentrenrelevantes Hauptsortimente
Zentraler Versorgungs-bereich Innenstadt	Uneingeschränkte Ansiedlung	Uneingeschränkte Ansiedlung	Uneingeschränkte Ansiedlung
Sonderstandorte Kampstraße und Heider Straße	Keine Ansiedlung (ggf. Anpassung des Baurechts notwendig)	Ggf. großflächig möglich (Erweiterungen im Sinne der Marktanpassung möglich, Nachweis der Verträglichkeit notwendig)	Uneingeschränkte Ansiedlung (Beachtung landesplanerischer Rahmenbedingungen)
Ergänzender, integrierter Nahversorgungsstandort	Keine Ansiedlung (kleinflächig entsprechend Versorgungsfunktion)	Ggf. großflächig möglich (Erweiterungen im Sinne der Marktanpassung möglich, Nachweis der Verträglichkeit notwendig)	Keine Ansiedlung
Gewerbegebiete	keine Einzelhandelsansiedlungen, da gewerblichen Nutzungen vorbehalten (Annexhandel zulässig)		

Abb.: Einzelhandelsmodell der Stadt Meldorf (cima 2017)

4 Bestandsbeschreibung und Planerische Konzeption

Im Plangeltungsbereich befindet sich derzeit ein Einzelhandelsgebäude mit zwei separaten Verkaufsflächen, die aktuell durch einen Fachmarkt für Bekleidung (derzeit KIK) und einen Lebensmitteldiscounter (derzeit Penny-Markt) genutzt werden. Der Verkaufsflächen ist eine großflächige Stellplatzanlage zugeordnet.

Das Gebäude befindet sich innerhalb des Sonderstandorts Kampstraße, der Fachmärkte und Nahversorgung zentrumsnah bündelt. Dieser Standort umfasst Nahversorgungs- und Fachmarkteinrichtungen, die aufgrund ihres erhöhten Flächenbedarfs und Verkehrsaufkommens nicht in der Innenstadt unterzubringen sind.

Für den Gebäudeteil des derzeitigen Lebensmitteldiscounters ist ein Anbieterwechsel absehbar. Möglich wäre die Ansiedlung eines Non-Food-Discounters (Aktion-Markt). Um Leerstand zu vermeiden, soll durch eine flexiblere Zweckbestimmung künftig verschiedenen Nutzungskonzepten Rechnung getragen werden. Der Fachmarkt für Bekleidung bleibt als ergänzendes Angebot erhalten.

Für die vorliegende Änderung ist eine Anpassung der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung erforderlich. Alle weiteren bestehenden Festsetzungen und Bestimmungen des ursprünglichen Bebauungsplans werden unverändert in den Änderungsbebauungsplan übernommen. Es erfolgen lediglich redaktionelle Anpassungen und Anpassungen an heutige Gegebenheiten.

5 Immissionsschutz

Im Rahmen des Ursprungsplans wurde eine Schalltechnische Untersuchung (Dipl.-Ing. M.Goritzka und Partner, Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik; 2007) erstellt, das die den Einrichtungen zuzuordnende gewerbliche Schallimmissionsbelastung (Beurteilungspegel) an den maßgeblichen Immissionsorten der vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen ermittelt hat.

Für das Gebiet der vorliegenden 2. Änderung ergaben sich zwei Festsetzungen. Diese umfassen:

- Eine Einschränkung der Anlieferungszeit im Beurteilungszeitraum „Tag“ besteht nicht. Die Marktanlieferung kann in der Zeit von 06.00 bis 22.00 Uhr stattfinden. Für den Beurteilungszeitraum „Nacht“ wurde ermittelt, dass selbst bei einer Anlieferungsfahrt und des damit verbundenen Einzelereignisses eine Überschreitung des Immissionsrichtwertes „Nacht“ nach TA Lärm, auf Grund störender kurzzeitiger Geräuscheinwirkungen von > 20 dB(A) am nächstgelegenen Immissionsort auftritt.
- Für die Fahrgassen des Parkplatzes ist eine Asphaltoberfläche oder ein schalltechnisch gleichwertiger Belag zu realisieren.

Die Festsetzungen werden unverändert übernommen, da sich lediglich die Zweckbestimmung des Sonstigen Sondergebietes SO1 ändert. Die Gebietscharakteristik sowie die Nutzung als Discounter bleiben grundsätzlich bestehen.

6 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Sonstige Sondergebiete

Im Plangebiet werden entsprechend der vorgesehenen Nutzung unterschiedliche Sondergebiete für Einzelhandel festgesetzt. Die Zweckbestimmung des SO2 wird unverändert übernommen, während die des SO1 im Sinne der planerischen Zielsetzung angepasst wird.

Für die einzelnen Teilgebiete werden die im Ursprungsplan festgesetzten maximalen Verkaufsflächen unverändert übernommen. Das Sondergebiet SO1 „Discounter" dient der Unterbringung eines Discounters. Die zulässige maximale Gesamtverkaufsfläche im SO1 beträgt 820 m².

Das Sondergebiet SO2 „Fachmarkt-Bekleidung" hingegen dient der Unterbringung eines Bekleidungsfachmarktes. Die zulässige maximale Gesamtverkaufsfläche im SO2 beträgt 630 m².

Die Verträglichkeit des Einzelhandelsstandortes Kampstraße mitsamt der Nutzer und der Verkaufsfläche wurde im Zuge der bisher rechtswirksamen Bauleitplanung geprüft.

Durch die Aufweitung der Zweckbestimmung im SO1 von „Discounter-Lebensmittel" zu „Discounter" wird eine Festsetzung zur Beschränkung der zentrenrelevanten Sortimente aufgenommen. Einzelhandelsentwicklungen mit nahversorgungs- oder nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment sind im SO 1 zulässig. Der Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente wird hier auf 10% der Verkaufsfläche begrenzt. Die Festsetzungen orientiert sich an den Zielen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt (s. Kap. 3.8). Somit wird verhindert, einen Konkurrenzstandort zur Innenstadt zu etablieren.

Die breitere Zweckbestimmung „Discounter" ermöglicht nun neben der Unterbringung eines Lebensmitteldiscounters auch die Errichtung eines Non-Food-Discounters. Diese Aufweitung ermöglicht eine Planungssicherheit auch für künftige Ansiedlungen ohne zusätzliche Satzungsänderung. Durch die Lage im Sonderstandort in der Kampstraße ist diese Aufweitung in Kombination mit der Festsetzung der zentrenrelevanten Sortimente eine gute Ergänzung zu zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt, da es sich bei Discounter oft um flächenintensive Nutzungen handelt, sind diese in der Innenstadt nicht unterzubringen. Hinzu kommt die Änderung der Angebotsstrukturen in der letzten Jahren. Discounter bieten nicht mehr ausschließlich Lebensmittel an. Um dieser Veränderung der erweiterten Produktpaletten Rechnung zu tragen und die aktuelle Marktrealität abzubilden, ist die Änderung der Zweckbestimmung sinnvoll.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung werden unverändert in die 2. Änderung des Bebauungsplans übernommen. Diese umfassen:

Grundfläche (GR)

Durch die unveränderte Darstellung der Baugrenzen, welche nahezu der Gebäudekubatur entspricht, handelt es sich hierbei um eine stark bestandsorientierte Festsetzung. Im Sonstigen Sondergebiet SO1 ist eine maximale Grundfläche von 1.300 m², im Sonstigen Sondergebiet SO2 eine maximale Grundfläche von 750 m² zulässig.

Höhe baulicher Anlagen / Höhenbezugspunkt

Die Gebäudehöhe wird auf 8,0 Meter festgesetzt. Die Festsetzung orientiert sich an einer der Umgebung entsprechenden Höhenentwicklung.

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe bezieht sich auf die Oberkante der angrenzenden Straße „Raiffeisenplatz".

6.3 Bauweise

Baugrenzen

Die Festsetzung der Baugrenzen orientiert sich an der Bestandssituation, umfasst lediglich das bestehende Gebäude und wird unverändert übernommen.

Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen

Im gesamten Geltungsbereich sind Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des §14 BauGB nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der Umgrenzungen von Flächen für Stellplätze zulässig. Die Umgrenzung von Flächen für Stellplätze entspricht ebenfalls der Bestandssituation. Ein weiterer Bedarf an Stellplätzen besteht nicht.

7 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

7.1 Erhalt von Einzelbäumen

Die im Plangebiet vorhandenen Einzelbäume sollen erhalten bleiben, um dauerhaft die positiven Effekte, die Bäume für das Mikroklima sowie als Lebensraum besitzen, zu sichern. Sie werden deshalb mit einer Erhaltungsfestsetzung versehen. Es handelt sich zum Teil um jüngere Bäume, die im Zuge des Baus der Stellplatzanlagen gepflanzt worden sind.

7.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Stellplatzbegrünung

Aus dem derzeit gültigen Bebauungsplan wird auch die Festsetzung zur Begrünung von Stellplatzanlagen übernommen. Auch wenn die Stellplätze bereits vorhanden sind, wird die Festsetzung beibehalten, damit eine ausreichende Begrünung bei einer Modernisierung oder einem Umbau gewährleistet ist. Ziel der Festsetzung ist die gestalterische Aufwertung des Erscheinungsbildes ebenerdiger Stellplatzanlagen durch gliedernde, optisch wirksame Begrünung und die Minderung der negativen klimatischen Wirkungen der Anlage auf das Umfeld. Die Anpflanzung von Bäumen auf Stellplatzanlagen schafft ökologisch wirksames Grünvolumen, das über Beschattung, Verdunstung sowie Staub- und Schadstoffbindung durch das Blattwerk zur Kompensation negativer Wirkungen versiegelter Verkehrsflächen beiträgt und eine Verbesserung des Lokalklimas bewirkt.
Die auf den Stellplatzflächen vorgesehene Pflanzung entspricht dem in der Praxis üblichen Maß der Begrünung solcher Flächen. Es wird dabei jeweils einer Gruppe Stellplätzen ein Baum zugeordnet.
Je angefangene vier Stellplätze ist ein standortgerechter heimischer Laubbaum - als Hochstamm, 3 x verpflanzt, mB, mindestens 14-16 cm Stammumfang - im direkten Bereich der Stellplatzanlagen zu deren Gliederung zu pflanzen. Der Wurzelraum der zu pflanzenden Laubbäume muss mindestens 12 m^3 groß sein. Die Baumpflanzungen sind nach den FLL-Richtlinien vorzunehmen.

Folgende klimaresistente Baumarten sind zu verwenden:
Acer campestre – 'Elsrijk', Feldahorn
Acer platanoides - Spitzahorn
Alnus x spaethii – Purpurerle
Fraxinus ornus - Blumenesche
Quercus cerris – Zerreiche
Quercus rubra – Amerikanische Roteiche
Tilia cordate ‘Rancho’ – Amerikanische Stadtlinde

Schnittmaßnahmen, die die Lebensfähigkeit der Bäume beeinträchtigen können oder die Entwicklung einer arttypischen Krone verhindern, sind nicht zulässig. Dazu zählen insbesondere das Kleinhalten der Kronen und das Entfernen des Leittriebes.

7.3 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Fassadenbegrünung

Aus dem derzeit gültigen Bebauungsplan wird die Festsetzung zur Begrünung von Fassaden übernommen. Die Fassadenbegrünung trägt zur raschen Durchgrünung von Baugebieten bei, wirkt ausgleichend auf die negativen Auswirkungen starker baulicher Verdichtung und trägt zur Verbesserung des örtlichen Klimas bei.

Die Festsetzung ist bisher trotz geltenden Planrechts nicht umgesetzt worden. Sie ist bei Neuplanungen zu beachten.

7.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Tierwelt und der Landschaft durch Lichtemissionen wird in Teil B Text eine Festsetzung zur Minimierung von Lichtemissionen getroffen.

8 Begründung der gestalterischen Festsetzungen

8.1 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. *D*ies dient ebenfalls der Sicherstellung der hochwertigen räumlichen Gestaltung des Einzelhandelsstandortes, u. a. auch vor dem Hintergrund der angrenzenden historischen Stadtsilhouette.

8.2 Oberflächenbelag

Stellplätze und Fußwege sind aus fugenreichem Pflaster herzustellen.

8.3 Fassadenmaterialien

Im Plangebiet sind Fassaden ausschließlich in rot-braunem Sichtmauerwerk, ungemusterten Feinputz oder geschlämmten Mauerwerk in weißen oder hellen Farbtönen von einem Remissionswert von mindestens 30 % herzustellen. Untergeordnete Bauteile können auch in Glas und Metall hergestellt werden. Diese Festsetzung folgt dem Ziel der Einfügung der Bebauung in das vorherrschende Erscheinungsbild die Festsetzung von Fassadenmaterialien in Anlehnung an die für die angrenzenden Innenstadtbereiche.

8.4 Dächer

Innerhalb des Plangebietes sind für die Hauptbaukörper nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 10° bis 45° zulässig. Zulässig sind Dachziegel und Dachsteine in roten, braunen und anthraziten Farbtönen oder begrünte Dächer. Photovoltaikablagen sind allgemein zulässig. Für die sensiblen und einsehbaren Dachflächen des Plangebietes wird diese Festsetzung getroffen. Sie orientiert sich dabei am vorherrschenden Erscheinungsbild der angrenzenden Innenstadt und des Bestandsgebäudes.

9 Verkehr und Erschließung

Das Plangebiet ist über die Kampstraße an das örtliche Verkehrsnetz angebunden.

Weiterhin besteht eine direkte Fuß- und Radwegeverbindung über die Zingelstraße in die Meldorfer Innenstadt.

10 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist über die vorhandenen Anschlüsse an das bestehende Leitungsnetz gesichert. Dies gilt für die Versorgung mit Frischwasser, die Stromversorgung und die Schmutzwasserbeseitigung. Auch Anschlüsse für Telekommunikation sind bereits vorhanden.

11 Flächenbilanz

Die Flächenbilanz des Plangebietes zeigt sich wie folgt:

Sonstiges Sondergebiet	6.905 m²
Plangeltungsbereich	6.905 m²

TEIL II – UMWELTBELANGE

12 Einleitung

Da die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 57.1 nach dem Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, entfallen die Verpflichtung zur Umweltprüfung, der Umweltbericht, das Monitoring nach § 4 c BauGB und ein Ausgleich der Eingriffe. Nach § 1 Abs. 6 Ziffer 7 BauGB sind dennoch die Belange des Umweltschutzes zu prüfen und bei der Abwägung zu berücksichtigen.

12.1 Untersuchungsraum

Der Untersuchungsraum umfasst den Plangeltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 57.1 und die nähere Umgebung, die von den Planungen betroffen sein könnte.

12.2 Bestandsbeschreibung

(BauGB Anlage 1 Nr. 1 Buchstabe a)

Das Plangebiet ist geprägt durch den vorhandenen Gebäudebestand mit den dazugehörigen Stellplatzanlagen und Erschließungsflächen. Innerhalb des Plangebietes befinden sich nur wenige Bäume, es ist insgesamt vor allem durch Bebauung und Versiegelung gekennzeichnet.

13 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Aufstellung

(BauGB Anlage 1 Nr. 1 Buchstabe a)

13.1 Fachgesetzliche Ziele

Rechtsvorschriften	Allgemeine Grundsätze / Ziele	Berücksichtigung
Allgemeine schutzgut-übergreifende Aussagen zum Schutz der Umwelt und ihrer Bestandteile		
Baugesetzbuch (BauGB)	§1 Abs. 5 BauGB: Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, die soziale, wirtschaftliche u. umweltschützende Anforderungen berücksichtigt, Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen	
	§ 1 Abs. 6 Nr. 7a, e, f, g, i BauGB: • Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen bei der Aufstellung von Bauleitplänen • Berücksichtigung der Auswirkungen der Bauleitplanung auf die einzelnen Schutzgüter, deren Wirkungsgefüge und die biologische Vielfalt • Vermeidung von Emissionen • Sparsame, effiziente Nutzung von (erneuerbaren) Energien • Berücksichtigung der Darstellung von Landschafts- und sonstigen Plänen	Berücksichtigung im Kapitel Umweltbelange Maßnahmen zu Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen, Planung entspricht Zielen des Landschaftsplans
	§ 4c BauGB: Vorschriften zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen (Monitoring)	Die Stadt Meldorf überwacht die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen und der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahme.
Bundesnaturschutz-	§ § 13-18 BNatSchG:	Maßnahmen zu Vermeidung und-

gesetz (BNatSchG)	• Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes mit seinen Schutzgütern (Eingriffsregelung)	Minderung nachteiliger Umweltauswirkungen
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)	§ 1 Abs. 1 BImSchG: „Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Wild- und Nutztiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre, das Klima sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen..“	Die Planung führt nicht zu zusätzlicher Lärmbelastung.
Schutzgut Mensch		
Baugesetzbuch (BauGB)	§ 1 Abs. 6 Nr. 7c: Berücksichtigung der umweltbezogene nAuswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	Die Planung führt nicht zu zusätzlicher Lärmbelastung.
Schutzgut Pflanzen und Tiere		
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	§ 1: „Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass 1. die biologische Vielfalt, 2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts … sowie 3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.“	Erhalt eines Baumes Fassadenbegrünung Begrenzung der zulässigen Versiegelung
	§ 20 /§ 21 BNatSchG: In diesen beiden Paragraphen ist der Biotopverbund und die Biotopvernetzung gesetzlich verankert. Danach soll ein Biotopverbundsystem auf mindestens 10 % der Landesfläche entwickelt werden. Es soll auch zur Verbesserung des Zusammenhangs des europäischen Schutzgebietssystems Natura 2000 dienen.	Es sind keine Biotopverbundflächen betroffen.
	§ 30 (2) Gesetzlich geschützte Biotope: „Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung der in § 30 (2) Nr. 1 bis 6 genannten Biotope führen können, sind verboten.“	Es sind keine gesetzlich geschützten Biotope im Plangebiet vorhanden.
	§ 31 Aufbau und Schutz des Netzes „Natura2000“: „Der Bund und die Länder erfüllen die sich aus den Richtlinien 92/43/EWG und 2009/147/EG ergebenden Verpflichtungen zum Aufbau und Schutz des zusammenhängenden europäischen ökologischen Netzes "Natura 2000" im Sinne des Artikels 3 der Richtlinie 92/43/EWG.“	Das nächstgelegene FFH-Gebiet-Windberger Niederung liegt in ca. 3,8 km Entfernung. Es sind keine Auswirkungen der vorliegenden Planung auf das FFH-Gebiet zu erwarten.
	§ 44 Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte Tier- und Pflanzenarten	Keine Auswirkungen auf Tiere
Schutzgut Boden		
Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)	§ 1: „Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte soweit wie möglich vermieden werden.“	Es entsteht keine neue Versiegelung.
Baugesetzbuch (BauGB)	§ 1a Abs. 2: „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden...“	Es entsteht keine neue Versiegelung.
Bundesnaturschutz-	§ 1 Abs. 3 Nr. 2: „Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funkti-	Es entsteht keine neue Versiege-

gesetz (BNatSchG)	on im Naturhaushalt erfüllen können; nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren, oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen."	lung.
Landesbodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchG)	§ 1: „Die Funktionen des Bodens sind […] zu schützen, zu bewahren und wiederherzustellen. Beeinträchtigungen der natürlichen Funktionen des Bodens und seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sollen im Rahmen der Gesetze soweit wie möglich vermieden und die Inanspruchnahme von Flächen auf das notwendige Maß beschränkt werden."	Es liegen keine Altlasten vor.
Schutzgut Wasser		
Wasserhaushaltsgesetz (WHG)	§ 1: „Zweck dieses Gesetzes ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen."	Es sind keine Veränderungen der Entwässerungssituation zu erwarten.
Schutzgut Luft und Klima		
Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG)/ Gesetz zur Energiewende und zum Klimaschutz in Schleswig-Holstein (EWKG)	§ 1 KSG: Festlegung von nationalen Klimaschutzzielen Begrenzung der Klimaerwärmung auf 1,5 Grad Celsius Verzicht auf die Verwendung von Technologien auf Basis fossiler Energieträger und Kernenergie effizientere Verwendung von Energie und der Zubau von Energieerzeugungsanlagen und Energiespeichern auf Basis Erneuerbarer Energien § 13 KSG: Berücksichtigungsgebot „Die Träger öffentlicher Aufgaben haben bei ihren Planungen und Entscheidungen den Zweck dieses Gesetzes und die zu seiner Erfüllung festgelegten Ziele zu berücksichtigen."	Die 2. Änderung des BP Nr. 57.1 beinhaltet nur eine Änderung der Zweckbestimmung. Es werden keine wesentlichen Änderungen an der bereits vorhandenen Bebauung vorgenommen. Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.
Baugesetzbuch (BauGB)	§ 1 Abs. 5: Die Bauleitpläne sollen den Klimaschutz und die Klimaanpassung fördern und zur Erfüllung der Klimaschutzziele des Bundesklimaschutzgesetzes die Wärme- und Energieversorgung von Gebäuden treibhausgasneutral gestalten. § 1 Abs. 6 Nr. 7a: Die Auswirkungen auf das Klima sind insbesondere zu berücksichtigen. Nr. 7 h: „die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden."	Die 2. Änderung des BP Nr. 57.1 beinhaltet nur eine Änderung der Zweckbestimmung. Es werden keine wesentlichen Änderungen an der bereits vorhandenen Bebauung vorgenommen. Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	§ 1 Abs. 3 Nr. 4: "Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen; dies gilt insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen; dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien kommt eine besondere Bedeutung zu."	Es sind keine Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen betroffen.
Schutzgut Landschaft		
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	§ 1 Abs. 4 „Zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft sind insbesondere 1. Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedlung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren, 2. Vorkommen von Tieren und Pflanzen sowie Ausprägungen von Biotopen und Gewässern auch im Hinblick auf ihre Bedeutung für das Natur- und Landschaftserlebnis zu bewahren und zu entwickeln, 3. zum Zweck der Erholung in der freien Landschaft nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeigneten Flächen vor allem im besiedelten und siedlungsnahen Bereich zu schützen und zugänglich zu machen."	Erhalt von Bäumen Fassadenbegrünung

Baugesetzbuch (BauGB)	§ 1 Abs.5: „...die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen." § 1 Abs. 6 Nr. 5: „Die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere zu berücksichtigen."	Es entsteht keine zusätzliche Versiegelung. Es sind keine Denkmale betroffen. Erhalt von Bäumen Fassadenbegrünung
Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter		
Denkmalschutzgesetz – Schleswig-Holstein (DSchG SH)	§ 1 Abs. 1: „Denkmalschutz und Denkmalpflege liegen im öffentlichen Interesse. Sie dienen dem Schutz, der Erhaltung und der Pflege der kulturellen Lebensgrundlagen, die auch eingedenk der Verantwortung für die kommenden Generationen der besonderen Fürsorge jedes Einzelnen und der Gemeinschaft anvertraut sind. Mit diesen Kulturgütern ist im Rahmen einer nachhaltigen Ressourcennutzung schonend und werterhaltend umzugehen." § 8 Nr. 1: „Unbewegliche Kulturdenkmale sind gesetzlich geschützt..."	Es sind keine Kulturgüter und sonstigen Sachgüter betroffen.

13.2 Ziele aus Fachplanungen

Landschaftsrahmenplan

Im Landschaftsrahmenplan werden keine das unmittelbare Plangebiet betreffenden Aussagen getroffen.

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan stellt als Bestand Siedlungsflächen dar.

Die vorliegende Planung entspricht den Zielen des Landschaftsplans.

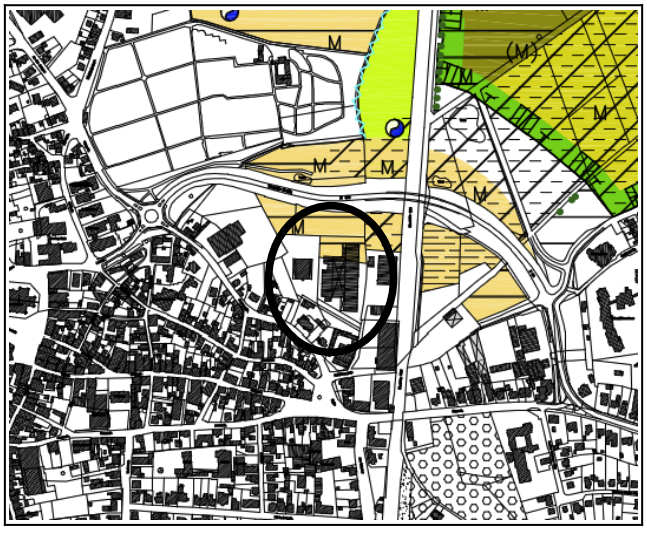


Abb.: Ausschnitt des Landschaftsplans Meldorf (1998) mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches

13.3 Schutzgebiete

Es sind keine Schutzgebiete betroffen.

14 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Grundlage für die Darstellung des aktuellen Zustandes des Plangebietes bildet eine Ortsbegehung, die Auswertung aktueller Luftbilder sowie die Auswertung vorhandener Daten. Die Informationen zu den weiteren Schutzgütern ergeben sich durch eine Auswertung des Landschaftsrahmenplanes, des Landschaftsplanes, des Umweltportals SH, durch Ableitung aus den erfassten Biotoptypen sowie aus verschiedenen Datengrundlagen, die jeweils bei den einzelnen Schutzgütern aufgeführt sind.

Die Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes erfolgt angelehnt an den Gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten des Landes SH "Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht" (2013) in den zwei Wertstufen allgemeine und besondere Bedeutung.

14.1 Schutzgut Fläche

Bestand und Bewertung

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist von Gebäuden und Erschließungsflächen bestanden. Die unbebauten Flächen sind kleinteilige Rasenflächen und Beete mit Einzelbäume, die sich zwischen den Stellplätzen befinden. Im Hinblick auf die Zielsetzung, den Flächenverbrauch zu minimieren, sind bereits versiegelte Flächen sowie bereits menschlich geprägte Flächen innerhalb der Ortslage von allgemeiner Bedeutung und somit geeignet, für bauliche Nutzungen herangezogen zu werden.

Umweltbezogene Auswirkungen

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Stadt insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Diese Grundsätze sind nach § 1 Abs. 7 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

Mit der Planung wird lediglich die Umnutzung bereits baulich genutzter Flächen vorbereitet, sie entspricht damit dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Das Schutzgut Fläche ist nicht erheblich von den Auswirkungen der Planung betroffen.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- keine

14.2 Schutzgut Boden

Bestand und Bewertung

Im Plangeltungsbereich sind die Böden bereits anthropogen überprägt. Die Bodenbewertung des LfU trifft zu besiedelten Flächen keine Aussagen.

Als Vorbelastungen des Bodens sind im Plangebiet Versiegelung durch Bebauung, Nebenanlagen und Zuwegungen, Überprägung durch gärtnerische Nutzung (Durchmischung des Oberbodens, Nährstoffeinträge, Entwässerung) zu nennen. Die anstehenden Böden sind von allgemeiner Bedeutung.

Umweltbezogene Auswirkungen

Der Boden kann im bebauten Siedlungsbereich unter versiegelten Flächen keine natürlichen Bodenfunktionen übernehmen.

Im Bestand sind derzeit der überwiegende Teil der Flächen bereits versiegelt.

Die Planung sieht keine zusätzlichen Versiegelungen im Vergleich zum Bestand vor.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Beschränkung der bebaubaren Fläche durch Festsetzung von Baugrenzen und Grundflächen.
- Einhaltung der einschlägigen DIN-Normen und Sicherheitsvorschriften, so dass die Böden nicht mehr als nötig beeinträchtigt werden.

14.3 Schutzgut Wasser

Bestand und Bewertung

Angaben zu Grundwasserflurabständen liegen nicht vor. Es befinden sich keine Oberflächengewässer im Plangebiet.

Das Plangebiet ist von allgemeiner Bedeutung für das Schutzgut Wasser.

Umweltbezogene Auswirkungen

Die vorliegende Planung hat keine weiteren Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser zur Folge. Es entsteht keine neue Versiegelung, die Oberflächenentwässerung erfolgt auf die gleiche Art und Weise wie bisher.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- keine

14.4 Schutzgut Tiere

Bestand und Bewertung

Typisch für versiegelte Innenstadtzonen ist eine arten- und individuenarme Brutvogelfauna. Zu erwarten sind überwiegend weit verbreitete und störungstolerante Vogelarten. Fledermäuse sind an und in den Gebäuden aufgrund des guten baulichen Zustands und fehlender Eintrittsmöglichkeiten nicht zu erwarten. Die im Plangebiet vorhandenen Bäume sind zu jung, um Fledermausquartiere zu beherbergen.

Umweltbezogene Auswirkungen

Es sind keine Auswirkungen auf Tiere oder Pflanzen zu erwarten, da die 2. Änderung keine Beseitigung von Gehölzen oder Veränderungen im baulichen Bestand zur Folge hat. Es wird lediglich die bisherige Zweckbestimmung des Sondergebiets von „Discounter-Lebensmittel“ auf „Discounter“ erweitert beziehungsweise präzisiert, damit der Standort auch künftig eine zeitgemäße Nahversorgung gewährleistet und die vorhandene Nutzung planungsrechtlich abgesichert wird.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Festsetzung zur Vermeidung von Lichtemissionen

14.5 Schutzgut Pflanzen

Bestand und Bewertung

Das Plangebiet ist zu großen Teilen versiegelt. Es befinden sich einige Bäume jüngeren Alters innerhalb des Plangebietes. Kleinere Grünflächen sind entweder als Rasenflächen angelegt oder mit niedrigwachsenden Bodendeckern bepflanzt. Aus ökologischer Sicht ist das Plangebiet von geringer Wertigkeit.

Umweltbezogene Auswirkungen

Es sind keine Eingriffe in den Baumbestand aufgrund der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 57.1 erforderlich. Alle vorhandenen Grünflächen und Bäume bleiben erhalten.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

– keine

14.6 Schutzgut biologische Vielfalt

Bestand und Bewertung

Das Plangebiet besteht ausschließlich aus Biotoptypen allgemeiner Bedeutung. Ökologisch hochwertige Strukturen sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

Bewertungskriterien für die biologische Vielfalt sind: Lage in Schutzgebieten und Biotopverbundsystemen der verschiedenen Administrationsebenen sowie aktueller Zustand in Hinsicht auf das Arteninventar.

Das Plangebiet ist nicht Teil des regionalen Biotopverbundsystems. Das Arteninventar ist als artenarm zu bewerten.

Das Plangebiet ist von allgemeiner Wertigkeit für die biologische Vielfalt.

Umweltbezogene Auswirkungen

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 57.1 hat keine Veränderungen der biologischen Vielfalt zur Folge.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

– keine

14.7 Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit

Bestand und Bewertung

Teilfunktion Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Die nächstgelegene Wohnbebauung befindet sich unmittelbar an das Plangebiet angrenzend auf den Grundstücken entlang der Kampstraße.

Der Plangeltungsbereich befindet sich im Einflussbereich von Lärmemissionen durch die Bahntrasse sowie durch die vorhandenen Straßen. Von den Nutzungen innerhalb des Plangebietes gehen ebenfalls Lärmemissionen aus.

Teilfunktion Erholen

Das Plangebiet hat keine Bedeutung für die Erholung.

Umweltbezogene Auswirkungen

Da keine wesentliche Änderung der Art der baulichen Nutzung gegenüber der Bestandssituation besteht, ist kein Immissionsschutzgutachten notwendig. Es wird lediglich die bisherige Zweckbestimmung des Sondergebiets von „Discounter-Lebensmittel" auf „Discounter" erweitert beziehungsweise präzisiert.

Im Rahmen des Ursprungsplans wurde ein Schallgutachten erstellt, das die den Einrichtungen zuzuordnende gewerbliche Schallimmissionsbelastung (Beurteilungspegel) an den maßgeblichen Immissionsorten der vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen ermittelt hat.

Für das Gebiet der vorliegenden 2. Änderung ergaben sich zwei Festsetzungen. Diese umfassen:

- Eine Einschränkung der Anlieferungszeit im Beurteilungszeitraum „Tag" besteht nicht. Die Marktanlieferung kann in der Zeit von 06.00 bis 22.00 Uhr stattfinden. Für den Beurteilungszeitraum „Nacht" wurde ermittelt, dass selbst bei einer Anlieferungsfahrt und des damit verbundenen Einzelereignisses eine Überschreitung des Immissionsrichtwertes „Nacht" nach TA Lärm, auf Grund störender kurzzeitiger Geräuscheinwirkungen von > 20 dB(A) am nächstgelegenen Immissionsort auftritt.
- Für die Fahrgassen des Parkplatzes ist eine Asphaltoberfläche oder ein schalltechnisch gleichwertiger Belag zu realisieren.

Die Festsetzungen werden unverändert übernommen, da sich lediglich die Zweckbestimmung des SO1 ändert. Die Gebietscharakteristik sowie die Nutzung als Discounter bleiben grundsätzlich bestehen.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Festsetzungen zum Immissionsschutz (Übernahme aus dem derzeit gültigen Bebauungsplan Nr. 57.1)

14.8 Schutzgut Klima und Luft

Bestand und Bewertung

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und der sehr untergeordneten Begrünung des Plangebietes besitzt es keine Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet, Austauschraum oder Frischluftschneise. Im Plangebiet sind derzeit keine überdurchschnittlich luftbelastende Nutzungen vorhanden.

Das Plangebiet ist von allgemeiner Bedeutung für das Schutzgut Klima.

Umweltbezogene Auswirkungen

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 57.1 hat keine Veränderungen des örtlichen Klimas zur Folge.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- keine

14.9 Schutzgut Landschaft

Bestand und Bewertung

Das Plangebiet wird durch die Nischenlage zwischen städtischer Bebauung, Bahndamm und Straßendamm geprägt und ist durch die vorherrschende gewerbliche Nutzung von geringem Wert für

das Orts- und Landschaftsbild. Ein direkter Bezug zur unbebauten Landschaft ist durch den Straßendamm nicht mehr gegeben.

Insgesamt wird dem Landschaftsbild eine allgemeine Bedeutung zugeordnet.

Umweltbezogene Auswirkungen

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 57.1 hat keine Veränderungen des Landschaftsbildes zur Folge.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Erhalt aller Bäume
- Fassadenbegrünung

14.10 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Bestand und Bewertung

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine nach § 8 Denkmalschutzgesetz geschützte Kulturdenkmale.

Umweltbezogene Auswirkungen

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

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

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- keine

15 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Planungen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 57.1 sehen keine Eingriffe vor, die der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung unterliegen. Nach § 13a Abs. 2 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 57.1 zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich.

Stadt Meldorf , ...

.....

Die Bürgermeisterin