

Neumünster, den 13.01.2000
Sachbearbeiter: Herr Rowehl
App.: 942-2711
Aktenzeichen: 123 ro-la

Umweltverträglichkeitsuntersuchung
gemäß § 17 Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG)
zum
Bebauungsplan Nr. 123,
2. Änderung - Sondergebiet Grüner Weg -

Stand 13.01.2000

Inhalt

	Seite
1 Anlass der Umweltverträglichkeitsuntersuchung.....	3
2 Darstellung des Vorhabens.....	4
3 Betrachtete räumliche und technische Varianten.....	4
3.1 Standortalternativen und räumliche Varianten.....	4
3.2 Technische Varianten.....	5
4 Festlegung des Untersuchungsrahmens.....	5
5 Umweltauswirkungen des Vorhabens.....	6
5.1 Schutzgut „Mensch“.....	6
5.1.1 Wirkungsbereich Lärm.....	6
5.1.2 Wirkungsbereich Verkehr.....	8
5.2 Schutzgut „Tiere und Pflanzen“.....	10
5.3 Schutzgut „Boden“.....	11
5.4 Schutzgut „Wasser“.....	13
5.5 Schutzgut „Luft“.....	14
5.6 Schutzgut „Klima“.....	15
5.7 Schutzgut „Landschaft“.....	16
5.8 Schutzgut „Kultur und Sachgüter“.....	18
6 Zusammenfassende Darstellung und Bewertung.....	19
7 Quellen.....	20

1. Anlass der Umweltverträglichkeitsuntersuchung

Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes ist die geplante Erweiterung der im Bebauungsplan Nr. 123 festgelegten Flächen als Sondergebiet in nordwestlicher Richtung. Durch die Erweiterung der Sondergebietsflächen wird die Erweiterung der Firma Nortex (Bekleidungs Einzelhandel) ermöglicht. Die Bruttogeschossfläche der Firma Nortex soll um etwa 2.500 m² erweitert werden. Die gesamte Bruttogeschossfläche des Einzelhandelsbetriebes einschließlich der Dienstleistungen, Schank- und Speisewirtschaften sowie der Wohnungen für Aufsichtspersonal, Betriebsinhaber und Betriebsleiter werden sich nach der Erweiterung auf etwa 18.000 m² belaufen.

Nachdem das Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - BauROG - in Kraft getreten ist, unterliegt diese Planung der gesetzlichen UVP-Pflicht. Grundlage ist das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), das diejenigen Vorhaben, die einer UVP im Sinne des Gesetzes bedürfen, auflistet. Die Anlage zu § 3 UVPG nennt unter der Nr. 18 die

Errichtung von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung ab einer Geschossfläche von 5.000 m², für die Bebauungspläne aufgestellt werden.

§ 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der vom UVPG angeführt wird, legt fest:

1. Einkaufszentren,
2. großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können,
3. sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen in den in Nr. 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind, außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig.

Es ist davon auszugehen, dass derartige Betriebe sich grundsätzlich „wesentlich“ auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung auswirken können. Die Regelung des UVPG und der UVP-Verwaltungsvorschrift (UVP-VwV) finden somit Anwendung.

Die Umweltverträglichkeitsprüfung ist ein unselbständiger Teil verwaltungsbehördlicher Verfahren, die der Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben dienen. Sie umfasst die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen eines Vorhabens auf:

1. Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft, einschließlich der jeweiligen Wechselwirkungen,
2. Kultur und sonstige Sachgüter.

Sie wird unter Einbeziehung der Öffentlichkeit durchgeführt.

§ 17 UVPG bestimmt, dass bei der Aufstellung von Bebauungsplänen, die die Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne der Anlage zu § 3 UVPG begründen, die UVP im Bauleitplanverfahren nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) durchgeführt wird. Der Umfang der Prüfung bestimmt sich dabei nach den für die Aufstellung des B-Planes anzuwendenden Vorschriften. Die UVP ist also im Rahmen der im Bebauungsplanverfahren üblichen Verfahrensschritte durchzuführen. Auf die notwendige Öffentlichkeitsbeteiligung wird in § 2 Abs. 1 UVPG ausdrücklich hingewiesen.

Um die Erfüllung der gesetzlichen Anforderungen zu dokumentieren, ist eine ausführliche Behandlung aller abwägungsrelevanten Umweltauswirkungen des Vorhabens im Rahmen der Umweltverträglichkeitsuntersuchung, die sich auf die im UVP-Gesetz genannten Schutzgüter bezieht, angezeigt. Im Falle des UVP-pflichtigen Bebauungsplanes wird die Rolle der Genehmigungsbehörde durch die städtische Ratsversammlung eingenommen, die den Bebauungsplan als Satzung beschließt und bei ihrer Entscheidung die umweltschützenden Belange zu berücksichtigen hat. Der Ratsbeschluss umfasst also insbesondere die Berücksichtigung des Ergebnisses der gesetzlich geforderten Umweltverträglichkeitsprüfung in der Abwägungsentscheidung, wie in § 1a BauGB festgelegt.

Nach den gesetzlichen Bestimmungen ist sowohl die Errichtung großflächiger Einzelhandelsbetriebe als auch die Aufstellung von Bebauungsplänen, die die Zulässigkeit derartiger Vorhaben begründen, UVP-pflichtig. Die UVP-Verwaltungsvorschrift des Bundes (UVPVwV) ermöglicht in diesem gestuften Verwaltungsablauf grundsätzlich ein Vorgehen, bei dem bereits auf der Ebene der Bauleitplanung nicht nur die künftige Art der Flächennutzung, sondern - soweit möglich - auch schon das konkrete Vorhaben auf seine Umweltauswirkungen hin überprüft wird. Die Umweltverträglichkeitsprüfung im Baugenehmigungsverfahren kann sich daher grundsätzlich auf die diejenigen Umweltauswirkungen beschränken, die in der UVP zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht berücksichtigt wurden (vgl. § 17 Satz 3 UVPG).

2. Darstellung des Vorhabens

Das in der Stadt Neumünster alteingesessene Textileinzelhandelsunternehmen Nortex möchte sein Sortiment erweitern und benötigt dafür weitere Verkaufsflächen. Es ist geplant, das bestehende Gebäude in nordwestlicher Richtung zu erweitern. Die bestehende Bruttogeschossfläche von 15.200 m² soll auf 18.000 m² vergrößert werden. Um dieses Ziel zu erreichen und weiterhin die Umfahrt von Lieferfahrzeugen um das Gebäude herum zu gewährleisten, ist es notwendig, die in dem Bebauungsplan Nr. 123 ausgewiesene Sonderbaufläche in nordwestlicher Richtung zu erweitern.

Die Stadt Neumünster möchte dem Einzelhandelsbetrieb Nortex die weitere Entwicklung ermöglichen und beabsichtigt deshalb, den rückwärtigen Teil des Grundstücks Grüner Weg 3 - in der 1. Änderung des Bebauungsplanes 123 als Gewerbegebiet festgesetzt - in eine Sondergebietsfläche zu ändern. Der vordere Teil des Grundstücks Grüner Weg 3, derzeit ebenfalls als Gewerbefläche festgesetzt, soll zukünftig als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Durch die Erweiterung der Verkaufsfläche wird weiter die Anlage von 38 zusätzlichen Pkw-Stellplätzen erforderlich.

Das Sondergebiet grenzt damit direkt an die in der Lindenstraße angesiedelte Wohnbebauung an. Es ist geplant, das neu zu bebauende Gebiet mit einem ähnlich hohen Versiegelungsgrad von 95 % wie das bisherige Nortex-Gelände zu versehen.

3. Betrachtete räumliche und technische Varianten

3.1 Standortalternativen und räumliche Varianten

Die Betrachtung der Standortalternativen wird im Flächennutzungsplanverfahren der Stadt Neumünster durchgeführt.

Unter Umweltgesichtspunkten ist der gewählte Standort als geeignet einzuschätzen, da die Ausweitung der Sondergebietsfläche sich über eine bisher als Gewerbegebiet festgesetzte

Fläche erstreckt. Die Fläche lag zum Teil brach und wurde nicht zu gewerblichen Zwecken genutzt. Die nicht mit Gebäuden versehenen Teile der Fläche sind zum großen Teil versiegelt bzw. mit Recyclingmaterial befestigt. Die Fläche ist auch im Flächennutzungsplan als gewerblich zu nutzende Fläche dargestellt. Durch den bestehenden Zustand hat diese Fläche für den Naturschutz derzeit keine Bedeutung. Die nächstliegende Biotopverbundachse befindet sich im Schwaletal in größerer Entfernung zu der erweiterten Sondergebietsfläche.

Es wäre auch aus Umweltschutzgründen nicht sinnvoll, den gesamten Betrieb Nortex an anderer Stelle neu zu errichten oder umzusiedeln, da dafür an anderer Stelle unversiegelte Flächen bebaut werden müssten. Gegen eine Standortverlagerung in die Innenstadt spricht unter anderem, dass dort zur Zeit keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen. Desweiteren ist die Vorbelastung der Erweiterungsfläche im Grünen Weg derart hoch, dass auch ein Umzug in z.B. eine Industriebrache wie die „Sagersche Fabrik“ keine geringere Umweltbelastung darstellen würde.

Da die umzuwidmende Gewerbefläche für Gewerbebetriebe sehr ungünstig zu erreichen ist und unvorteilhaft geschnitten ist, wird diese Fläche durch die Ausweisung des Sondergebietes sinnvoll genutzt.

Es ist im Interesse des Umweltschutzes, bestehende Gewerbeflächen bzw. Sondergebietsflächen intensiv zu nutzen, um die Neuausweisung von Gewerbe- bzw. Sondergebietsflächen in bisher unbebauten Gebieten zu vermeiden. So steht das betriebliche Erfordernis der optimalen Ausnutzung des Geländes eindeutig im Vordergrund. Umweltaspekte spielen bei der Entscheidung über den Nutzungsgrad des Betriebsgeländes sowie über die Dimensionierung und die Anordnung von Gebäuden eine geringere Rolle.

3.2 Technische Varianten

Für technische Varianten der Bauausführung und des Marktbetriebes gelten die oben getroffenen Feststellungen hinsichtlich der Priorität betrieblicher Erfordernisse gleichermaßen. Konkrete Eigenschaften der Planung, die geeignet sind, negative Auswirkungen des Vorhabens zu reduzieren, sind bei der Schutzgut bezogenen Betrachtung unter „Minderungsmaßnahmen“ aufgeführt (Kapitel 5.1 - 5.8).

4. Festlegung des Untersuchungsrahmens

Der Untersuchungsrahmen für die gesetzlich vorgeschriebene UVU wurde anhand von verfügbaren Lageplänen, Vorentwürfen etc. im November 1999 zwischen dem Fachdienst Stadtplanung und Fachdienst Natur und Umwelt abgestimmt. Es wurde vereinbart, alle Schutzgüter des UVPG in jeweils erforderlichem Umfang zu behandeln. Vertiefende gutachterliche Untersuchungen wurden, abgesehen von den Schallschutzgutachten sowie den Aussagen zu den verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens, nicht als erforderlich angesehen. Die notwendigen Informationen für die Umweltverträglichkeitsuntersuchung wurde dem bestehenden Planwerk (Landschaftsplan, Flächennutzungsplan, Biotopverbundsystem, Biotopkartierung) entnommen. Für die Aussagen zu den Schutzgütern Pflanzen und Tiere wurde die Fläche von der unteren Naturschutzbehörde begutachtet.

Der **Untersuchungsraum** erstreckt sich im wesentlichen auf die direkte Erweiterungsfläche des Sondergebietes. Für das Schutzgut Mensch wurde der Untersuchungsraum um die angrenzende Wohnbebauung in der Lindenstraße sowie im Grünen Weg erweitert. Die Umwidmung der Gewerbefläche der Bebauung Grünen Weg 3 in allgemeines Wohngebiet ist nicht Gegenstand dieser Umweltverträglichkeitsuntersuchung.

5. Umweltauswirkungen des Vorhabens

Bezogen auf die im Kapitel 1 aufgeführten Schutzgüter des UVPG sollen an dieser Stelle die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung dargestellt und bewertet werden. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter ergeben sich dabei aus den Eigenschaften des Vorhabens und deren Verknüpfung mit der heute vorgefundenen Situation am Standort (Empfindlichkeit bzw. Vorbelastung). Im einzelnen findet, soweit von der Sache her erforderlich, für jedes Schutzgut die folgende Gliederung Anwendung:

- Derzeitiger Zustand/Vorbelastung
- Baubedingte Auswirkungen
- Anlagenbedingte Auswirkungen
- Betriebsbedingte Auswirkungen
- Minderungsmaßnahmen
- Bewertung.

Die im UVPG gleichfalls geforderte Behandlung der Wechselwirkungen erfolgt Schutzgut bezogen, soweit erforderlich.

5.1 Schutzgut „Mensch“

Es wird hier lediglich der Wirkungsbereich Lärm und Verkehr betrachtet. Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit infolge verkehrsbedingter Luftemissionen werden in Abschnitt 5.5 behandelt, Auswirkungen auf das Stadtbild in Abschnitt 5.7.

5.1.1 Wirkungsbereich Lärm

- **Derzeitiger Zustand/Vorbelastung**

Als maßgeblicher Immissionswert für die Verkehrslärmbelastung kommt die nächst gelegene Wohnbebauung im Grünen Weg sowie in der Lindenstraße bzw. Wittorfer Straße in Betracht. Die direkt angrenzenden Wohngebiete sind als allgemeine Wohngebiete in den B-Plänen festgesetzt bzw. vorgesehen. Von dem Einzelhandelsunternehmen gehen die Lärmemissionen Pkw-Kundenverkehr, Pkw-Mitarbeiterverkehr (jeweils tagsüber in der Zeit von 07.00 bis 21.00 Uhr) sowie mit Zulieferverkehr von 06.00 bis 20.00 Uhr aus. Da die täglichen Ladenöffnungszeiten bis 20.00 Uhr am Abend beschränkt sind, geht die Verringerung der Lärmbelastung durch Pkw-Verkehr sowohl von den Mitarbeitern als auch von den Kunden nach 20.00 Uhr deutlich zurück. Der Pkw-Stellplatz wird ab 21.00 Uhr geschlossen. In der Nachtzeit zwischen 22.00 und 06.00 Uhr wird das Grundstück mit einem Liefer-Lkw pro Nacht befahren. Die Wohnbebauung im „Grünen Weg“ gegenüber den Parkplatzzu- und abfahrten ist tagsüber am stärksten beeinträchtigt.

Weitere Lärmquellen stellen die Klimaanlage sowie die Lüftungsgeräte auf dem Dach der Gebäude dar. Die Klimaanlage ist an heißen Sommertagen etwa von 07.00 bis 20.00 Uhr unter Volllast in Betrieb. Die Lüftungsgeräte werden in warmen Sommernächten auch nachts unter Volllast gefahren.

- **Baubedingte Auswirkungen**

Die Auswirkungen des Baubetriebes auf den Lärmpegel sind mit angemessenem Aufwand nicht zu quantifizieren. Sofern Baumaschinen eingesetzt werden, die den Anforderungen der Baumaschinenlärmverordnung - 15. BImSchV - entsprechen, ist von einer unvermeidbaren Lärmemission auszugehen (normaler Baustellenbetrieb). Die Beeinträchtigung des Schutzgutes „Mensch“ wird sich während der Bauphase im wesentlichen auf die Tageszeit zwischen 7.00 und 18.00 Uhr beschränken.

- **Anlagenbedingte Auswirkungen**

Anlagenbedingte Auswirkungen auf den Lärmpegel sind nicht zu erwarten.

- **Betriebsbedingte Auswirkungen**

Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch werden im wesentlichen durch Lärmemissionen durch Pkw-Verkehr von Mitarbeitern und Kunden während der Tageszeit von 7.00 bis 20.30 Uhr auftreten. Weitere Lärmemissionen werden durch den Lieferverkehr, der im wesentlichen ebenfalls während der Tageszeit von 06.00 bis 22.00 Uhr durchgeführt wird, auftreten. In der Nachtzeit von 22.00 bis 06.00 Uhr ist mit 1 Lkw pro Nacht zu rechnen. Be- und Entladegeräusche sind in dem Wohngebiet nicht zu erwarten, da die Ladevorgänge auf der entgegengesetzten Seite des Betriebsgebäudes stattfinden werden und dadurch in größerer Entfernung liegen und gut abgeschirmt sind.

Weitere Lärmemissionen sind durch die Lüftungs- und Klimaanlage auf dem Dach der Gebäude zu erwarten.

Durch den Abriss der bestehenden Gebäude auf der Erweiterungsfläche des Sondergebietes werden die Lärmemissionen ungehindert bis zur Wohnbebauung weitergetragen. Die Mitarbeiterstellplätze grenzen am nördlichen Rand des Betriebsgrundstückes nahezu an der Grundstücksgrenze zu der Wohnbebauung der Lindenstraße.

Die angrenzende Wohnbebauung in der Lindenstraße sowie die Wohnbebauung im Grünen Weg 3 sind durch die geplanten Mitarbeiterstellplätze, durch die umfahrenden Lieferfahrzeuge sowie die Zu- und Abfahrten am stärksten betroffen, da an diesen Punkten mit größeren Lärmemissionsveränderungen bzw. Zunahmen zu rechnen ist.

In der technischen Anleitung Lärm (TA Lärm) vom 26.08.1998 zum Bundesimmissionschutzgesetz wurden Immissionsrichtwerte für den Beurteilungspegel für Lärmimmissionen festgelegt. In allgemeinen Wohngebieten und Kleinsiedlungsgebieten ist danach tagsüber ein Lärmimmissionspegel von 55 dB(A) zulässig. Dieser Immissionsrichtwert wird nach Aussage des Schallgutachtens aber nur an einer Stelle überschritten. Das Wohngebäude Grüner Weg 3 wird tagsüber einem Schallpegel von 56 dB(A) ausgesetzt. Das entspricht einer Überschreitung des Richtwertes von 1 dB(A).

- **Minderungsmaßnahmen**

Durch eine geeignete Einfriedung in einer Höhe von 3 - 4 m, welche mit Grünpflanzen berankt und bewachsen kann, ist eine Abschirmung der Lärmimmission möglich. Die vorgeschlagene Einfriedung könnte zudem noch weitere Funktionen, die in späteren Kapiteln erwähnt werden, übernehmen.

Die gleiche Maßnahme sollte als Einfriedung auch auf der Grenze zwischen der rückwärtigen Fläche des Gebäudes Grüner Weg 3 und dem erweiterten Sondergebiet erfolgen. An dieser Stelle wäre die genannte Maßnahme von besonderer Bedeutung, da hier der Immissionsrichtwert der TA Lärm um 1 dB überschritten wird. Für die genannten Minderungsmaßnahmen ist die Zustimmung der angrenzenden Grundstückseigentümer notwendig.

- **Bewertung**

Eine Zunahme der Lärmemissionen, ausgehend von dem Textileinzelhandelsunternehmen, ist im wesentlichen im Bereich der Wohngebäude der Lindenstraße sowie des Wohnhauses im Grünen Weg 3 zu erwarten. Die Richtwerte der TA-Lärm werden an einer Stelle auf dem Grundstück des Grünen Weg 3 um 1 dB (A) überschritten. Mit den Minderungsmaßnahmen kann die Beeinträchtigung der dort wohnenden Menschen soweit gemindert werden, dass die Lärmimmissionen tolerierbar wird. Die Beeinträchtigung ist als gering zu bewerten, insbesondere da die Überschreitung des Richtwertes ausschließlich im Verlauf des Tages zu erwarten ist und mit einem dB (A) sehr gering ausfällt. Während der Nachtstunden wird der Richtwert der TA Lärm von 45 dB (A) überall in der angrenzenden Wohnbebauung deutlich unterschritten. Die Lärmimmissionen im Bereich der Zu- und Abfahrten zu den Pkw-Stellplätzen der Firma Nortex und Wandmaker ändert sich durch die Erweiterung des Sondergebietes kaum, da sie auch bereits vor der geplanten Erweiterung ein ähnliches Maß aufwies. An dieser Stelle wird der Immissionsrichtwert der TA Lärm zu Tages- und Nachtzeiten auch nach der Erweiterung des Textilfachmarktes nicht überschritten.

5.1.2 Wirkungsbereich Verkehr

Durch die Ausweitung der Verkaufsfläche der Firma Nortex wird von der Bevölkerung eine erhebliche Zunahme des Verkehrsaufkommens im Grünen Weg und den weiteren verbindenden Straßenzügen befürchtet.

Straßenverkehr bewirkt neben den Lärm- und Luftemissionen weitere Beeinträchtigungen der Lebensqualität der Menschen. Dies trifft insbesondere zu, wenn an verkehrsreichen Straßen Wohnbebauung angesiedelt ist. Vorbeifahrende Kraftfahrzeuge bewirken eine optische Beeinträchtigung des Menschen. Stark befahrene Straßen können als Grenzen zwischen verschiedenen Gebieten wirken. Die Straßenüberquerungen bedeuten gerade für ältere Menschen und Kinder ein erhöhtes Risiko. Durch vorbeifahrende Pkw's werden Schmutzpartikel und bei feuchter Witterung mit Schmutz versetzte Wassertröpfchen in die Luft geschleudert und beeinträchtigen die Wohnqualität der angrenzenden Wohnbebauung.

- **Derzeitiger Zustand / Vorbelastung**

In einer Stellungnahme zu der verkehrlichen Auswirkung der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 123 wurde das derzeitige Verkehrsaufkommen und die voraussichtliche Änderung durch die Zunahme der Verkaufsfläche der Firma Nortex bewertet. Die Untersuchung beschränkt sich auf die Firma Nortex, da sich bei dem ebenfalls in diesem B-Plangebiet befindlichen Lebensmitteldiscounter „Wandmaker“ keine Änderungen ergeben

Bei der Firma Nortex ist gegenwärtig mit einem Verkehrsaufkommen von etwa 1.410 Kfz pro Tag zu rechnen. In der Spitzenverkehrslast ist mit etwa 153 Kfz pro Stunde zu rechnen.

Bei einer Verkehrszählung im Grünen Weg wurde in der Spitzenstunde vor der Ampel Lindenstraße 510 Kfz gezählt und vor der Ampel Altonaer Straße etwa 800 Kfz.

Es wird bis zum Jahr 2010 eine allgemeine Zunahme des Verkehrsaufkommens um etwa 10 % erwartet. Danach wäre eine mittlere Belastung des Grünen Weges von 655 Kfz in der Spitzenstunde zu erwarten ($0,5 \times 510 \text{ Kfz/Sph} + 0,5 \times 800 \text{ Kfz/Sph} = 655 \text{ Kfz/Sph}$).

- **Baubedingte Auswirkungen**

Während der Bauarbeiten ist mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen durch Mitarbeiter der Baustelle sowie durch den Baustellenverkehr zu rechnen. Während dieser Zeit wird der Schwerlastverkehr im Grünen Weg deutlich zunehmen. Während der Bauphase sind dadurch deutliche Auswirkungen auf das Schutzgut „Mensch“ zu erwarten.

- **Anlagenbedingte Auswirkungen**

Anlagenbedingte Auswirkungen auf den Verkehr sind nicht zu erwarten.

- **Betriebsbedingte Auswirkungen**

Nach der Verkehrsbetrachtung der Stadtplanung ist durch die Erweiterung der Verkaufsflächen der Firma Nortex mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von 228 Kfz pro Tag bzw. in der Spitzenstunde mit 41 Kfz zu rechnen. Bei der derzeitigen Einstellung der Signalanlagen an den Kreuzungen des Grünen Weges mit der Altonaer Straße bzw. mit der Lindenstraße ist pro Lichtsignalumlaufzeit (Ampelphase) mit maximal einem zusätzlichen Kfz zu rechnen.

Es ist anzunehmen, dass sich die Zunahme von 41 Kfz in der Spitzenphase im gleichen Verhältnis aufteilen wird, so dass im Grünen Weg an der Kreuzung Lindenstraße mit 14 Kfz pro Spitzenstunde Mehrbelastung und am Grünen Weg, Kreuzung Altonaer Straße mit 27 zusätzlichen Pkw in der Spitzenstunde zu rechnen ist. Dies entspricht an der Lindenstraße einer Zunahme von 2,7 % und an der Altonaer Straße einer Zunahme von 3,4 %.

Deutlich gravierender wirkt sich dagegen die prognostizierte allgemeine Zunahme des Verkehrsaufkommens bis zum Jahr 2010 um etwa 10 % aus, die unabhängig von der Änderung des Bebauungsplanes 123 erwartet wird. Danach ist im Jahr 2010 einschließlich der Steigerungen durch die Erweiterung der Fa. Nortex an der Kreuzung Lindenstraße / Grünen Weg ein Verkehrsaufkommen von 590 Kfz in der Spitzenstunde sowie am Grünen Weg vor der Altonaer Straße und 910 Kfz in der Spitzenstunde zu rechnen.

Die genannten betriebsbedingten Auswirkungen sind im Zusammenhang mit weiteren Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben im näheren Umkreis des Bebauungsplanes 123 zu sehen, die eine weitere Verkehrsbelastung der umliegenden Straßen hervorrufen können. Zu diesen Maßnahmen gehört die beabsichtigte Ansiedlung weiterer Einzelhandelsunternehmen im näheren Umkreis. Zudem ist geplant, die Eisenbahnstrecke zwischen Neumünster und Segeberg zu reaktivieren. Dies würde zu einer Verdoppelung der Schrankenschließungszeiten in der Wittorfer Straße sowie der Altonaer Straße bedeuten.

- **Minderungsmaßnahmen**

Minderungsmaßnahmen werden für den Grünen Weg sowie für die Signalanlagen an der Altonaer Straße und der Lindenstraße zur Zeit nicht geplant, da die Leistungsfähigkeit des Grünen Weges derzeit bei weitem nicht ausgeschöpft ist und auch die Signalanlagen mit dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen ausreichend leistungsfähig bemessen sind. Lediglich im Anschluß an die Reaktivierung der Eisenbahnstrecke Neumünster - Bad Segeberg werden an den Schienenkreuzungen der Altonaer und Wittorfer Straße Engpässe in der Verkehrskapazität gesehen. Hier soll durch den Einsatz einer neuen technischen Steuerungsanlage, welche die Schrankenschließungszeiten deutlich verkürzen soll, Abhilfe geschaffen werden. Die kurzzeitigen Verkehrsüberlastungen auf der Wittorfer und Altonaer Straße sollen durch die verkehrsabhängige Steuerung der Lichtsignalanlagen sehr schnell abgebaut werden können.

- **Bewertung**

Die erwartete Steigerung des Verkehrsaufkommens, welche durch den Ausbau der Firma Nortex hervorgerufen wird, fällt deutlich geringer aus als zunächst erwartet. Die negative Auswirkung im Grünen Weg sowie den anliegenden Straßen Lindenstraße und Altonaer Straße wird kaum merkbar sein. Die Auswirkungen auf das Schutzgut „Mensch“ wird daher als schwach negativ bewertet. Erst mit der Umsetzung weiterer verkehrsfördernder Projekte in diesem Gebiet sind weitergehende Verkehrsregelungsmaßnahmen notwendig, um Staubildungen und damit erhöhte Umweltbelastungen zu vermeiden.

5.2 Schutzgut „Pflanzen und Tiere“

- **Derzeitiger Zustand/Vorbelastung**

Der Bereich der Erweiterung der Firma Nortex ist gekennzeichnet durch einen hohen Versiegelungsgrad und infolgedessen fehlende Lebensräume für Pflanzen. Die vorhandenen Pflanzenbestände beschränken sich auf eine ca. 4 - 5 m breite und 40 m lange Grünfläche, die mit niedrigwüchsigen Ziergehölzen bepflanzt ist, zwei Weidengehölze und eine Rasenfläche im Bereich des rückwärtigen Gebäudes und auf dem Grundstück Grüner Weg 3. Die derzeitige Gestaltung des Bereiches wirkt sich insgesamt negativ auf den Naturhaushalt aus. Die vorhandenen Vegetationsbestände sind aus Naturschutzsicht von geringer Bedeutung und kurzfristig wiederherstellbar.

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades des Geländes und der fehlenden Vegetationsstrukturen ist nur wenig Lebensraum für Tiere vorhanden. Der Bereich der Erweiterung ist aus faunistischer Sicht von untergeordneter Bedeutung.

- **Baubedingte Auswirkungen**

Durch den Abriss der bestehenden Gebäude, durch die Erweiterung des Nortex-Komplexes sowie durch die Erweiterung der Umfahrt und der Stellplatzanlage wird das gesamte Gebiet nahezu vollständig umstrukturiert. Die noch rudimentär vorhandenen Lebensräume für Kleinlebewesen und Pflanzen werden kurzfristig vernichtet und nur zum Teil wieder hergestellt. Durch die Anpflanzung der vorgesehenen Bäume am nördlichen Rand des geplanten Sondergebietes sowie durch die Anlage von Pflanzstreifen besteht die Möglichkeit der Wiederbesiedlung der Flächen mit Pflanzen und Tieren auf einem ähnlich niedrigen Niveau wie vor der Baumaßnahme.

- **Anlagenbedingte Auswirkungen**

Der Erweiterungsbau wird in einem ähnlichen Stil fortgeführt wie der bestehende Nortex-Komplex. Durch die glatten Fassadenflächen und geringen Überstände sowie fehlenden Strukturen der Mauerwerke bestehen an dem neuen Gebäude geringere Möglichkeiten für Vögel und Insekten, Nistmöglichkeiten und Unterschlupf zu finden. Durch die Anpflanzung von Bäumen wird die Vegetationsstruktur in dem Gebiet geringfügig verbessert.

- **Betriebsbedingte Auswirkungen**

Relevante Auswirkungen des Nortex-Betriebes sowie der Stellplatzanlage (z. B. durch Lärm- und Lichtemissionen) auf die Tier- und Pflanzenwelt sind nicht zu erwarten.

- **Minderungsmaßnahmen**

Zur Minderung negativer Umweltauswirkungen tragen die Anpflanzung von 4 Einzelbäumen am nördlichen Rand des Sondergebietes bei. Des Weiteren wird dringend empfohlen, eine bewachsene Einfriedung zu den Gärten in der Lindenstraße sowie zu der Wohnbebauung im Grünen Weg herzustellen. Ein z. B. mit Kletterpflanzen bewachsener Zaun von 3 - 4 m Höhe kann bereits einen geeigneten Lebensraum für Vögel und Insekten darstellen. Gleichzeitig können die bestehenden Hausgärten gegen die negativen Einflüsse von der Pkw-Stellplatzanlage abgeschirmt werden.

- **Bewertung**

Die betrachtete Fläche wird nicht in der Biotopkartierung der Stadt Neumünster von 1991 aufgeführt und ist ebensowenig in der Kartierung der sogenannten §15 a-Flächen (gesetzlich geschützte Biotope) von 1998 erfasst. Im Landschaftsplan von 1999 wird die Fläche als gewerblich zu nutzende Fläche dargestellt. Aus Naturschutzsicht hochwertige Flächen des Biotopverbundsystems liegen in größerer Entfernung im Störtal sowie im Schwaletal, so dass dort keine Beeinträchtigung durch diese Maßnahme zu erwarten ist. Die Auswirkungen der Maßnahme auf Tiere und Pflanzen sind als gering zu betrachten, da die Vorbelastung dieser Fläche sehr hoch ist. Durch die genannten Minderungsmaßnahmen kann eine leichte Verbesserung der Situation bezüglich der Tier- und Pflanzenwelt erreicht werden. Da die Stellplatzflächen direkt an die bestehende Wohngartennutzung angrenzen, werden diese Maßnahmen dringend empfohlen.

5.3 Schutzgut Boden

Der Boden erfüllt für Mensch und Natur unterschiedliche Funktionen. Er dient als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen. Er ist Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen. Er dient als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers. Weiter erfüllt er Nutzungsfunktionen als Rohstofflagerstätte, Fläche für Siedlung und Erholung, Standort für land- und forstwirtschaftliche Nutzung und für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen.

- **Derzeitiger Zustand / Vorbelastung**

Der Boden in der Erweiterungsfläche des Sondergebietes ist im wesentlichen durch menschliche Nutzung geprägt. Wesentliche Teile sind mit Gebäuden überbaut, mit Asphalt versiegelt oder mit Recyclingmaterial aufgefüllt und befestigt. Die Lebensgrundlage für Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen ist weitestgehend stark eingeschränkt. Bis auf die geringen Anteile Rasenflächen und Pflanzflächen besitzt der Boden in diesem Gebiet kaum noch Funktionen als Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen.

Die Bodenfunktion an dieser Stelle besteht im wesentlichen aus der wirtschaftlichen Nutzung als Standort eines oder mehrerer Gewerbebetriebe. In den Jahren von 1962 bis 1977 wurde an diesem Standort ein Kfz-Handel, Schmiedehandwerk und Fahrzeugbau betrieben. Dies geht aus einer historischen Erkundung der Bau- und Gewerbeakten der Stadt Neumünster für diese Fläche hervor. Die genannten Gewerbe werden mit einer Altlastenrelevanz von 1 eingeordnet. -Gewerbebetriebe werden nach den Altlastenrelevanzzahlen von 0 (nicht altlastenrelevant) bis 2 (sehr altlastenrelevant eingeteilt)-. Es ist auf dieser Fläche also mit schädlichen Bodenverunreinigungen zu rechnen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen. Die Fläche ist damit als Verdachtsfläche im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes einzustufen.

- **Baubedingte Auswirkungen**

Während der Baumaßnahme wird es zu erheblichen Erdbewegungen auf dem Gelände kommen. Die Fläche wird vor einer erneuten Bebauung zunächst vermutlich entsiegelt und profiliert. Durch die Offenlegung tieferer Bodenschichten und die Möglichkeit von einsickerndem Niederschlagswasser kann eine Mobilisierung von möglicherweise vorhandenen Bodenschadstoffen möglich werden.

- **Anlagenbedingte Auswirkungen**

Durch die geplante hochgradige Versiegelung und Bebauung der Flächen beschränkt sich die Nutzungsfunktion für den Boden wiederum nahezu ausschließlich auf die wirtschaftliche Nutzung als Gewerbebestandort sowie für die Nutzung als Verkehrsfläche.

Ggf. kann aber eine Versiegelung der Fläche bei Vorhandensein von Bodenverunreinigungen zu einer Demobilisierung der Bodenschadstoffe und damit zu einer Sicherung der eventuellen Altlast führen. Die Auswirkungen wären dann als deutlich positiv zu werten.

- **Minderungsmaßnahmen**

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind Nebenbestimmungen über Untersuchungen zur Ermittlung des Gefährdungspotentials und ggf. über Sanierungsmaßnahmen vor Beginn der eigentlichen Baumaßnahme festzusetzen. Das Gelände sollte zumindest in den Randbereichen durch Pflanzstreifen und Baumscheiben eingefasst werden, um eine weitere Versiegelung über das derzeit bestehende Maß an Pflanz- und Rasenflächen hinaus zu vermeiden.

- **Bewertung**

Bei einem Vergleich zwischen Bestand und Planung steht der zunehmenden Versiegelung bei einer sehr hohen Vorbelastung der Fläche die Aussicht auf Erkenntnisse einer eventuell vorhandenen Bodenverunreinigung und der dann notwendigen Sicherung oder Sanierung gegenüber. Insgesamt dürfte sich für das Schutzgut Boden keine wesentliche Verschlechterung ergeben, so dass die Planung unter diesem Aspekt als umweltverträglich bezeichnet werden kann.

5.4 Schutzgut Wasser

- **Derzeitiger Zustand / Vorbelastung**

In dem Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Dennoch ist das Oberflächengewässer Schwale von dem Vorhaben betroffen, da geplant ist, das erweiterte Sondergebiet zu 95 % zu versiegeln und das Oberflächenwasser über den öffentlichen Regenwasserkanal im Grünen Weg und der Lindenstraße in die Schwale einzuleiten.

Das Grundwasser steht in etwa in 2 m unter Flur oberflächennah an. Die Erweiterungsfläche für die Fa. Nortex ist derzeit zu etwa 75 % so versiegelt, dass das Niederschlagswasser nur in geringem Maße zur Neubildung des Grundwassers beitragen kann.

- **Baubedingte Auswirkungen**

Während der Baumaßnahmen kommt es kurzfristig zu einer Entsiegelung der Fläche. Die Versickerung von Oberflächenwasser wird während dieser Zeit auf dem Gelände möglich, was positiv auf den Grundwasserhaushalt wirkt. Die Wirkung kann aber nur solange als positiv bewertet werden, als keine Bodenverunreinigungen durch die Erdbaumaßnahmen mobilisiert werden.

- **Anlagenbedingte Auswirkungen**

Durch den hohen Versiegelungsgrad von geplanten 95 % ist die Grundwasserneubildungsrate in diesem Gebiet nahezu ausgeschlossen. Der Anteil der entsiegelten und damit versickerungsfähigen Fläche wird etwa 20 % unter dem derzeitigen Versiegelungsgrad liegen. Die Einleitungsmenge von Oberflächenwasser in das Gewässer Schwale wird erhöht.

- **Betriebsbedingte Auswirkungen**

Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind unter normalen Umständen nach der Ausweitung des Sondergebietes nicht zu erwarten.

- **Minderungsmaßnahmen**

Durch die Versickerung von Oberflächenwasser auf dem Gelände kann der Grundwasserhaushalt gestützt und die hydraulische Belastung des Oberflächengewässers Schwale reduziert werden. Im Gelände besteht die Möglichkeit, am nördlichen Rand eine Versickerungsmulde anzulegen, in welcher das Oberflächenwasser von den Stellplatzflächen

versickern kann. Die gleiche Möglichkeit besteht am nordöstlichen Rand der Erweiterungsfläche des Sondergebietes sowie an der Grenze zur Wohnbebauung Grüner Weg 3.

Das von den Stellplatzflächen und Fahrflächen abfließende Niederschlagswasser ist nach den Technischen Bestimmungen des Landes Schleswig-Holstein als „normal verschmutzt“ einzustufen. Durch die Versickerung des Oberflächenwassers über den bewachsenen Bodenhorizont findet eine ausreichende Reinigung des „normal verschmutzten“ Oberflächenwassers statt. Das Oberflächenwasser kann oberflächlich, ohne eine Fassung in Rohrleitungen in die Versickerungsmulden eingeleitet werden. Das von den Dachflächen in Fallrohren gefasste Niederschlagswasser kann in unterirdischen Rügolen unterhalb der Fahr- und Stellplatzflächen zur Versickerung gebracht werden. Diese Möglichkeit besteht, wenn sichergestellt ist, dass das Dachflächenwasser nicht durch Anlagen auf dem Dach verunreinigt werden kann. Eine Verunreinigung kann z. B. durch Öl geschmierte Lüftungs- oder Klimaanlage oder durch austretendes Kältemittel verursacht werden.

- **Bewertung**

Ohne die genannten Minderungsmaßnahmen muss durch den erhöhten Versiegelungsgrad von etwa 95 % die Erweiterung des Sondergebietes als im Hinblick auf das Schutzgut Wasser negative Auswirkung betrachtet werden.

Bei der Durchführung der Minderungsmaßnahmen könnte der Grundwasserhaushalt sogar gegenüber der Vorbelastung gestützt werden, was als positive Auswirkung auf das Grundwasser einzustufen wäre.

5.5 Schutzgut Luft

Luftbelastungen können bei der Ausweitung des Sondergebietes im wesentlichen durch einen erhöhten Kfz-Verkehr hervorgerufen werden.

- **Derzeitiger Zustand/Vorbelastung**

Aktuelle Angaben über die Luftbelastung im Plangebiet - insbesondere über die Belastung durch verkehrsbedingte Schadstoffe - liegen derzeit nicht vor. Angesichts der relativ günstigen Durchlüftungssituation ist jedoch davon auszugehen, dass die Prüfwerte der 23. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (23. BImSchV) für Stickstoffdioxid, Ruß und Benzol derzeit nicht erreicht werden.

- **Baubedingte Auswirkungen**

Angesichts der relativ kurzen Einsatzdauer schwerer Baufahrzeuge können die Auswirkungen des Baustellenbetriebes auf die Luftqualität als schwach negativ betrachtet werden.

- **Anlagenbedingte Auswirkungen**

Es sind keine anlagenbedingten Auswirkungen auf die Luftqualität zu erwarten.

- **Betriebsbedingte Auswirkungen**

Die Stellungnahme über die verkehrlichen Auswirkungen der Erweiterung des Nortex-Komplexes ergab, dass das Verkehrsaufkommen aufgrund der Erweiterungsmaßnahme nur um etwa 3 % ansteigen würde. Daraus resultierend ist nicht mit einer deutlichen Mehrbelastung der Luft durch Verkehrsemissionen zu rechnen.

- **Minderungsmaßnahmen**

Minderungsmaßnahmen sind allein aufgrund der Ausweitung des Sondergebietes im B-Plan 123 nicht notwendig. Sollte der Verkehr im Grünen Weg sowie in der Lindenstraße und Altonaer Straße durch andere Maßnahmen, wie z. B. Umsetzung weiterer B-Pläne bzw. Wiederaufnahme der Bahnstrecke zwischen Neumünster und Segeberg weiter ansteigen, können Minderungsmaßnahmen notwendig werden (siehe hierzu Gliederungspunkt 5.1.2).

- **Bewertung**

Die Auswirkungen der Planung auf die Schadstoffbelastung der Luft können mangels aktueller Daten nur abgeschätzt werden. Es wird aber davon ausgegangen, dass die Prüfwerte der 23. BImSchV nicht überschritten werden. Luftverunreinigungen sind durch die geplante Maßnahme nur indirekt über eine geringe Zunahme des Verkehrsaufkommens zu erwarten. Von dem Gebäude selbst geht keine Luftbelastung aus. Da die Verkehrszunahme nur sehr gering eingeschätzt wird, wird auch die Erhöhung der Luftbelastung nur als schwach negativ eingeschätzt.

5.6 Schutzgut Klima

- **Derzeitiger Zustand/Vorbelastung**

Die bestehende Fläche ist derzeit zu etwa 75 % versiegelt oder bebaut. Hohe Versiegelungsgrade bewirken eine weitere Verstärkung von extremen Klimasituationen. So heizt sich die Fläche und damit die Umgebung der stark versiegelten Fläche an heißen Sommertagen deutlich mehr auf als eine begrünte oder bewachsene Bodenfläche. In der Nacht strahlen die versiegelten und bebauten Flächen die aufgenommene Wärme wieder ab, so dass es nicht zu einer natürlichen Abkühlung während der Nachtstunden kommt. An sehr kalten Wintertagen bzw. in Winternächten kühlen stark versiegelte Flächen stärker aus und bewirken daher eine weitere Absenkung der Temperaturen als in bewachsenen Gebieten. Da das Oberflächenwasser direkt und schnell abfließt und eine Verdunstung von gespeichertem Wasser über eine bestehende Vegetation nicht gegeben ist, herrscht in stark versiegelten Bereichen eine deutlich geringere Luftfeuchtigkeit als in bewachsenen Gebieten. Dieser Umstand wirkt sich besonders in Phasen von trockenen und heißen Sommerzyklen aus. Die beschriebene Situation stellt im wesentlichen den derzeitigen Zustand dar.

- **Baubedingte Auswirkungen**

Abgesehen von eventueller stärkerer Staubbelastung, wenn in der trockenen Jahreszeit größere Erdbewegungen stattfinden, ist mit keinen erheblichen Auswirkungen auf das Klima durch die Baumaßnahmen zu rechnen.

- **Anlagenbedingte Auswirkungen**

Die unter dem Punkt Vorbelastung beschriebene Situation wird sich durch die Erweiterung der Verkaufsfläche der Firma Nortex sowie der Erweiterung der Stellplatzflächen noch verstärken, da der Versiegelungsgrad noch mal um 20 % zunimmt.

Die Windverhältnisse werden sich trotz des massiven, langgestreckten Gebäudes der Firma Nortex voraussichtlich nicht gravierend verändern, da keine „Schluchten“ durch ähnlich große parallel angeordnete Nachbargebäude entstehen.

- **Betriebsbedingte Auswirkungen**

Der Betrieb der Verkaufs- und Stellplatzflächen wird keine erheblichen Auswirkungen auf das Lokalklima haben.

- **Minderungsmaßnahmen**

Minderungsmaßnahmen zur Verbesserung des Kleinklimas können eine intensive Bepflanzung der Pflanzstreifen darstellen. Da die Pflanzfläche mit etwa 5 % der vorhandenen Fläche sehr klein ausfallen, ist es sinnvoll, diese mit einem hohen Bewuchs zu bepflanzen, um eine hohe Verdunstungsrate und damit eine Verbesserung des lokalen Klimas zu erreichen. Es wird deshalb auch an dieser Stelle empfohlen, die Einfriedung zur Notseite sowie zur Ostseite und zu der Wohnbebauung im Grünen Weg Nr. 3 in etwa 3 - 4 m Höhe mit einem rankenden Pflanzenbewuchs auszustatten. Um die Pflanzen mit einem ausreichendem Wasservorrat auszustatten, ist es sinnvoll, die Pflanzbereiche an den genannten Stellen als Mulden auszubilden, in welche das Oberflächenwasser in den Stellplatzflächen zur Versickerung gelangen kann. Die Herstellung von Versickerungsrigolen zur Versickerung des Dachflächenwassers des neuen Gebäudeteils bewirkt eine Stützung des Grundwasserhaushaltes, so dass dieser nicht weiter absinken wird. Dadurch wird die Möglichkeit der Wasserverfügbarkeit für die anzupflanzende Vegetation verbessert.

Weiter wird das Kleinklima in der Erweiterungsfläche des Sondergebietes durch die Anpflanzung von Bäumen verbessert, da diese insbesondere im Sommer für eine Beschattung der Flächen sorgt, so dass eine Aufheizung der versiegelten Flächen durch eine intensive Sonneneinstrahlung vermieden wird.

- **Bewertung**

Die Eingriffe durch den Ausbau des Textilmarktes sowie durch die Erweiterung der Stellplatzfläche können durch die genannten Minderungsmaßnahmen ausgeglichen werden, wenn diese vollständig umgesetzt werden. Bezüglich des Klimas wäre der Eingriff dann als umweltverträglich zu bezeichnen.

5.7 Schutzgut Landschaft

Unter dem Schutzgutbegriff „Landschaft“ sind sowohl Auswirkungen auf das Landschaftsbild als auch die Funktion der Landschaft als Lebensraum zu behandeln. Angesichts der Lage des Plangebietes wird hier lediglich auf den Aspekt „Stadtbild“ eingegangen.

- **Derzeitiger Zustand/Vorbelastung**

Von dem derzeitigen Zustand der betroffenen Fläche geht für das Stadtbild kein positiver Impuls aus. Die derzeitige Bebauung sowie die Ausbildung der Flächen als zum Teil asphaltierte Fläche, zum Teil mit Recyclingmaterial befestigte Fläche und zum Teil als Rasenfläche stellen kein ansprechendes Bild dar. Eine Eingliederung in das Umfeld dieser Fläche ist ebenfalls nicht zu erkennen.

- **Baubedingte Auswirkungen**

Während der Bauphase wird auf dem zu bebauenden Gelände ein Baustellenbetrieb herrschen, der dem Umfang des Bauvorhabens angemessen sein wird.

- **Anlagenbedingte Auswirkungen**

Der Anbau an das bestehende Nortex-Gebäude sowie die Erweiterung der Stellplatzflächen wird eine Fortführung des bestehenden Gebäudekomplexes sowie der Stellplatzanlage bedeuten. Insofern wird eine Eingliederung der Erweiterungsfläche des Sondergebietes in die bestehende Umgebung erfolgen.

- **Betriebsbedingte Auswirkungen**

Der Betrieb der neu entstehenden Verkaufsfläche sowie der Stellplatzanlagen wird keine Auswirkungen auf das bestehende Landschaftsbild haben.

- **Minderungsmaßnahmen**

Unter dem Abschnitt Minderungsmaßnahmen wurden unter anderen Gliederungspunkten bereits die Form der Einfriedung der Stellplatzanlage zu dem Wohngrundstück Grüner Weg 3 sowie zu der Hausgartenlandschaften der Lindenstraße und zum östlichen Rand der Erweiterungsfläche beschrieben. Eine derart bewachsene Einfriedung würde einen Abschluss der Stellplatzanlage darstellen und durch den Bewuchs einen harmonischen Übergang zu den bewachsenen Hausgärten bilden. Durch die Anpflanzung von einigen hochstämmigen Bäumen auf der Stellplatzanlage sowie durch die begrünte Einfriedung kann die Stellplatzanlage ansprechend für Mitarbeiter und Besucher gestaltet werden. Der negativ zu bewertende geringe Abstand der Pkw-Stellplatzanlage zu den Hausgärten könnte durch die bewachsene Einfriedung abgemildert werden, so dass die Beeinträchtigung der angrenzenden Bewohner deutlich geringer ausfallen würde.

- **Bewertung**

Bei der Umsetzung der genannten Minderungsmaßnahmen kann die Auswirkung auf das Schutzgut Landschaft durch die geplante Erweiterung und Bebauung des Sondergebietes deutlich positiv bewertet werden. Für die angrenzenden Bewohner des Gebietes würde sich das Landschaftsbild gegenüber der derzeitigen Situation verbessern. Auch die Nutzer der Stellplatzanlage würden einen ansprechenderes Landschaftsbild gegenüber dem derzeitigen Zustand vorfinden.

5.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

- **Derzeitiger Zustand/Vorbelastung**

Im Plangebiet sind keine Baudenkmale im Sinne des Denkmalschutzgesetzes vorhanden. Die vorhandene Bebauung stellt für die Stadt Neumünster keinen prägenden Charakter dar.

- **Baubedingte Auswirkungen**

Es sind keine erheblichen baubedingten Auswirkungen auf Kulturgüter, z. B. durch Erschütterungen oder ähnliches zu erwarten. Der Abstand zu der bestehenden Wohnbebauung ist ausreichend groß, so dass keine Bauschäden während der Bauphase zu erwarten sind.

- **Anlagenbedingte Auswirkungen**

Kultur- und Sachgüter werden durch die zu errichtenden Gebäude nicht beeinträchtigt werden.

- **Betriebsbedingte Auswirkungen**

Es sind keine erheblichen negativen Folgen des Textilmarktbetriebes auf Kultur- und Sachgüter anzunehmen.

- **Minderungsmaßnahmen**

Minderungsmaßnahmen sind nicht erforderlich und nicht vorgesehen.

- **Bewertung**

Hinsichtlich der Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter ist das Vorhaben als Umweltverträglich zu bezeichnen.

6. Zusammenfassende Darstellung und Bewertung

Die folgende Zusammenstellung nennt die Bewertung der Umweltauswirkungen im Hinblick auf die betrachteten Schutzgüter.

<u>Schutzgut</u>	<u>Bewertung des Vorhabens mit kurzer Begründung</u>
Mensch	<p>Wirkbereich Lärm: bedingt umweltverträglich geringe Zunahme des Lärmpegels; Überschreitung des Immissionsrichtwertes für Lärm nur an einem Ort um 1 dB (A) während des Tages zu erwarten, ist durch bewachsene Einfriedung abzumildern.</p> <p>Wirkbereich Verkehr: schwach negativ eine Verkehrszunahme ist zu erwarten, fällt aber sehr gering aus.</p>
Tiere und Pflanzen	bedingt umweltverträglich: bei Einhaltung der Minderungsmaßnahmen; die Vorbelastung ist sehr hoch, dadurch kann die Maßnahme trotz des hohen Versiegelungsgrades diese Bewertung erzielen.
Boden	bedingt umweltverträglich: bei Einhaltung der Minderungsmaßnahmen; die Vorbelastung ist sehr hoch; schwach positiv: bei einer Sanierung oder Sicherung einer evtl. Vorliegenden Bodenverunreinigung.
Wasser	schwach negativ: da höherer Versiegelungsgrad als derzeitiger Zustand schwach positiv: bei Verwirklichung der Minderungsmaßnahmen (weitgehende Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers)
Luft	schwach negativ: es wird mit einer geringen Zunahme der Luftbelastung durch den leicht erhöhten Kfz-Verkehr gerechnet
Klima	umweltverträglich: es werden außer evtl. kurzzeitig auftretender Belastungen während der Bauphase keine Beeinträchtigungen des Klimas erwartet
Landschaft	positiv: bei Einhaltung der Minderungsmaßnahmen
Kultur- und Sachgüter	umweltverträglich: weil keine Beeinträchtigung zu erwarten ist

Die Einstufung als bedingt umweltverträglich ergibt sich jeweils aus der Umsetzung von Minderungs- oder Kompensationsmaßnahmen, durch die umweltunverträgliche Auswirkungen der Planung gemildert werden (begrünte Einfriedung, Versickerung des Oberflächenwassers, Baumanpflanzungen).

Die relativ geringen Umweltauswirkungen im Plangebiet bestätigen den Grundsatz, wonach dem Flächenrecycling (Wiedernutzbarmachung von Gewerbebrachen etc.) der Vorzug vor der Ausweisung neuer Gewerbeflächen zu geben ist.

7. Quellen

AMT FÜR NATUR UND UMWELT, Neumünster (1992): Planungsgrundlage Entwicklung des Biotopverbundsystems Neumünster;

BRIEN; WESSELS; WERNING, Lübeck (1999): Landschaftsplan Neumünster;

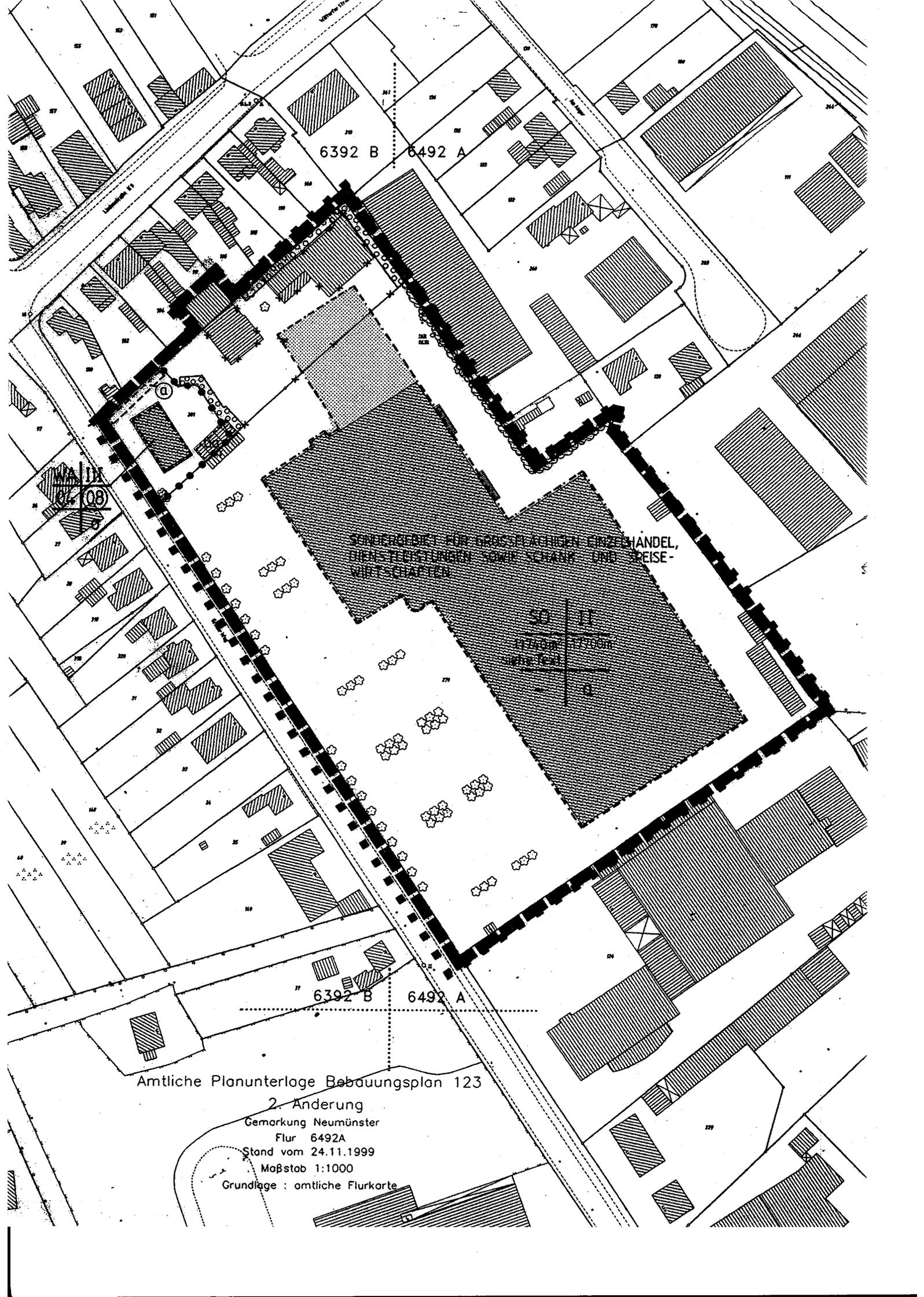
FACHDIENST STADTPLANUNG, Neumünster (1999): Aussagen zur Erschließung des „Sondergebietes Grüner Weg“ -Verkehrliche Auswirkungen-;

GESELLSCHAFT FÜR UMWELTSCHUTZ TÜV NORD mbH (1999): Schalltechnisches Gutachten für den Standortbereich Grüner Weg 9-11 in Neumünster;

PLANUNGSBÜRO MORDHORST, Nortorf (1989-91): Stadtbiotopkartierung Neumünster;

PLANUNGSBÜRO MORDHORST, Nortorf (1998): Stadtbiotopkartierung Neumünster, Kartierung der geschützten Flächen nach §15a Landesnaturschutzgesetz;

STADTPLANUNGSAMT DER STADT NEUMÜNSTER (1990 / 99): Flächennutzungsplan 1990 der Stadt Neumünster einschließlich der 16. Änderung „Sondergebiet Grüner Weg“;



6392 B 6492 A

SONNENBELIET FÜR GROSSEPLÄCHIGEN EINZELHANDEL,
DIENSTLEISTUNGEN SOWIE SCHNAPF UND WEISE-
WIRTSCHAFTEN

50 | 11
17000
1:1000

6392 B 6492 A

Amtliche Planunterlage Bebauungsplan 123

2. Änderung

Gemarkung Neumünster

Flur 6492A

Stand vom 24.11.1999

Maßstab 1:1000

Grundlage : amtliche Flurkarte

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung



Zahl der Vollgeschosse

Grundflächenzahl (GRZ)



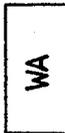
Geschoßflächenzahl (GFZ)

Hinweise auf textliche Festsetzungen

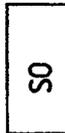
Bauweise

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGf



Allgemeines Wohngebiet (WA)
§ 4 BauNVO



Sondergebiet (SO) für großflächige Handelsbetriebe
§ 11 BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
§ 17 Abs. 4 BauNVO

0,4

Grundflächenzahl (GRZ)
§ 19 BauNVO

0,8

Geschoßflächenzahl (GFZ)
§ 20 BauNVO

11740 m²

Grundfläche der baulichen Anlagen als Höchstgrenze
§ 19 BauNVO

17700 m²

Geschoßfläche als Höchstgrenze
§ 20 BauNVO

BAUWEISE

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO

0

offene Bauweise
§ 22 Abs. 2 BauNVO

α

abweichende Bauweise (s. Text)
§ 22 Abs. 4 BauNVO

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO



überbaubare Grundstücksfläche
§ 23 Abs. 1 BauNVO



Baugrenze
§ 23 Abs. 3 BauNVO

FLÄCHEN FÜR VERSORGNUNGSANLAGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB



Elektrizität

ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB



Sonstige Anpflanzungen

BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN, ERHALTUNGSGEBOT FÜR BÄUME UND STRÄUCHER

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB



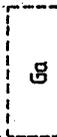
Erhaltungsgebot für einzelne Bäume



Erhaltungsgebot für Wallhecken

FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB



Garagen

MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB



Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsunternehmen und der Stadt Neumünster

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER FESTSETZUNGEN

Z. B. § 16 Abs. 5 BauNVO



Abgrenzungslinie

RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

§ 9 Abs. 7 BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



vorhandene bauliche Anlagen (z. B. Wohngebäude mit Hausnummer)



vorhandene Nebengebäude oder Wirtschaftsgebäude



entfallende bauliche Anlagen

vorhandene Grundstücksgrenzen mit Grenzpunkt (z. B. Grenzstein, Gebäudeecke)



entfallende Grundstücksgrenzen



Flurstücksnummer

27%

TEIL B - TEXT

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 BauGB, BauNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Im Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe, Dienstleistungsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sind großflächige Einzelhandelsbetriebe, Dienstleistungsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften bis zu einer Bruttogeschossfläche von höchstens 17.700 m² zulässig; hiervon sind höchstens 2.000 m² für den Vertrieb von Bedarfsgütern des kurzfristigen Bedarfs (u. a. Nahrungsmittel ...) zulässig; auf der übrigen Fläche ist nur der Vertrieb von Bekleidungsartikeln sowie der Vertrieb der dazugehörigen Randsortimente Schuhe, Lederwaren und Reiseutensilien, deren jeweilige Verkaufsfläche die Grenze der Großflächigkeit nicht überschreiten darf und der Betrieb einer Textilreinigung und eines Reisebüros zulässig (§ 11 Abs. 1 BauNVO).

Im Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe, Dienstleistungsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften gelten die Ausnahmenvorschriften über Gewerbebetriebe gemäß § 8 BauNVO über Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (§ 1 Abs. 3 Satz 3 2. Halbsatz).

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Im Sondergebiet (SO) für großflächigen Einzelhandel, Dienstleistungsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften dürfen Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu einer Gesamtfläche von 15.440 m² errichtet werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

BAUWEISE

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

Abweichende Bauweise im Sondergebiet (SO): Es gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise mit der Ausnahme, daß Gebäude über 50 m Länge zulässig sind (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die mit a bezeichnete Fläche dient zur Begründung von Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsunternehmen und der Stadt Neumünster zwecks Verlegung unterirdischer Ver- und Entsorgungsleitungen.

**ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB**

Für die sonstige Anpflanzung zur Abschirmung der Grundstücke Grüner Weg 3 und Lindenstraße 84 - 90, an der jeweils rückwärtigen Grundstücksgrenze, ist auf dem Betriebsgelände der Firma Nortex ein berankter Sichtschutzaun zu errichten und mit standortgerechten heimischen Kletter- / Schlingpflanzen zu bepflanzen, der eine Mindesthöhe von 3 m nicht unterschreiten und eine maximale Höhe von 5 m nicht überschreiten darf.

Auf den Anpflanzflächen sind freiwachsende Hecken aus heimischen Laubgehölzen zu pflanzen. Es sind 2mal verpflanzte, 125 cm - 150 cm hohe Pflanzen zu verwenden.

Im Sondergebiet (SO) sind die erforderlichen Stellplatzanlagen mit standortgerechten Bäumen, mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm bis 18 cm (gemessen in 1 m Höhe), in der Weise zu gliedern und zu bepflanzen, dass auf jeweils 6 Stellplätze ein Baum entfällt.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 9 Abs. 4 BauGB, § 92 LBO

GESTALTUNG DER STELLPLATZANLAGEN

§ 92 Abs. 1 Nr. 3 LBO

In den Stellplatzanlagen ist im Kronenbereich der anzupflanzenden Bäume eine offene Vegetationsfläche (Baumscheibe) von mindestens 6 m² und ein durchwurzelbarer Raum von 10 m³ anzulegen.