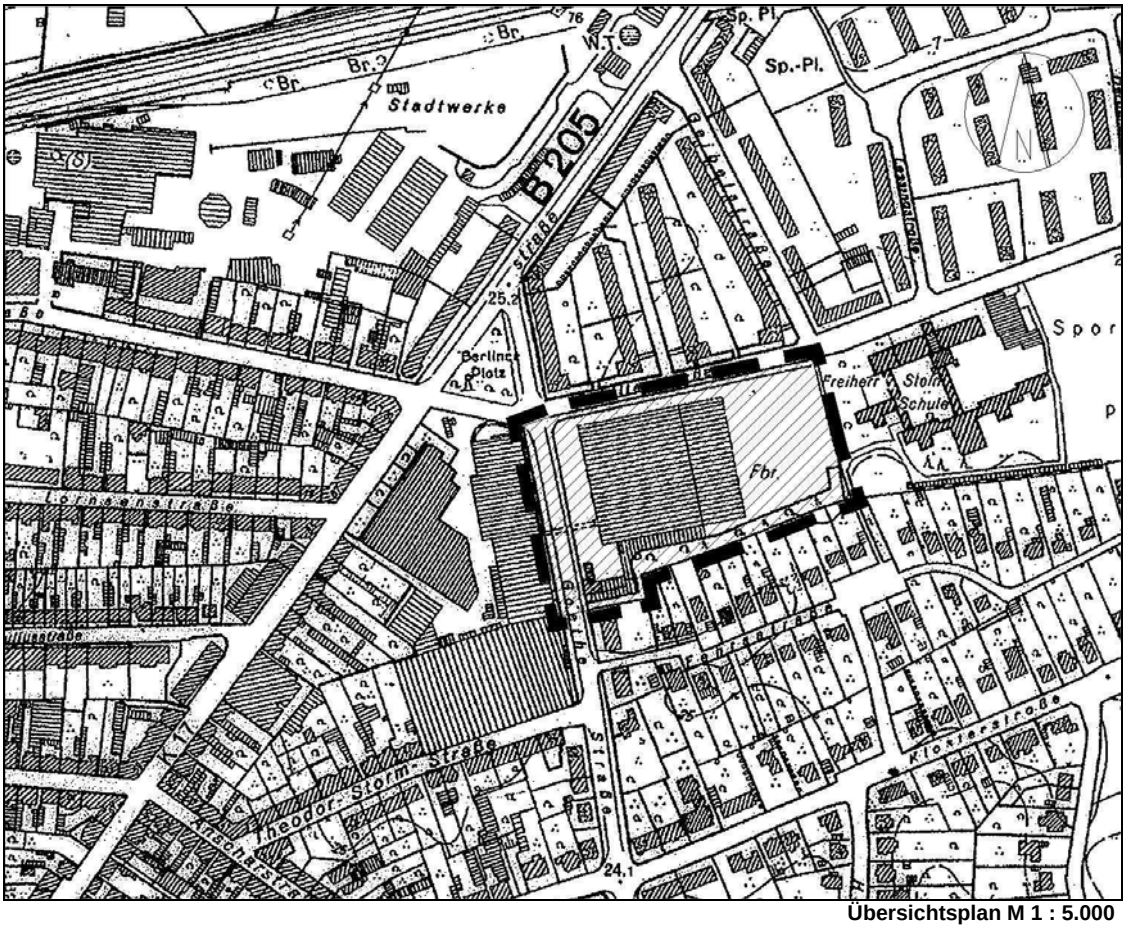
STADT NEUMÜNSTER

BEGRÜNDUNG ZUR 31. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES 1990 - SONDERGEBIET GOETHESTRASSE -

für das Gebiet des ehemaligen AEG-Geländes östlich der Goethestraße im Stadtteil Brachenfeld / Ruthenberg



Übersichtsplan M 1 : 5.000

bestehend aus:
TEIL I: Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung
TEIL II: Umweltbericht

Der Oberbürgermeister
Fachbereich IV
- Fachdienst Stadtplanung -
Brachenfelder Straße 1 - 3
Tel.: 04321/942-0

Stand: 23. August 2006
Anlagen: 25

bearbeitet durch:
Gosch-Schreyer-Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Bad Segeberg

TEIL I: ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

INHALT

1. Planungsgrundlagen

2. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung

3. Planungsziele

4. Landschaftspflegerische Überlegungen

5. Ver- und Entsorgung, Altlastenverdachtsflächen, Denkmalpflege

1. Planungsgrundlagen

Für die Stadt Neumünster gilt der Flächennutzungsplan 1990, der im Jahre 1991 wirksam wurde und das Gelände als gewerbliche Baufläche ausweist. Zu diesem Flächennutzungsplan sind zwischenzeitlich diverse Änderungen vorgenommen worden.

Um im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB einen Bebauungsplan aufstellen zu können, wird es jetzt notwendig, die 31. Änderung des Flächennutzungsplanes zu erarbeiten, um aktuelles Planungsrecht zu schaffen. Erst durch diese Flächennutzungsplanänderung wird dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB dann Genüge getan.

Der parallel laufende Bebauungsplan ist als Bebauungsplan Nr. 60 in die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gegangen. Zwischenzeitlich wird jedoch erwogen, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach den Vorschriften des § 12 BauGB aufzustellen, so dass das Verfahren für den umbenannten vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 60 weitergeführt wird.

Für das Plangelände besteht der Durchführungsplan Nr. 28 aus dem Jahre 1961, der aufgrund von Überleitungsvorschriften weiterhin anzuwenden ist. Er stellte damals die Rechtsgrundlagen für die Errichtung der auf den Grundstücken vorhandenen Gewerbebauten der Allgemeinen Elektrizitätsgesellschaft (AEG) dar. Das jetzt vorgesehene Nahversorgungszentrums kann auf der Grundlage dieses Durchführungsplanes nicht genehmigt werden, so dass neben der Flächennutzungsplanänderung die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 60 notwendig wird. Der Durchführungsplan Nr. 28 tritt nach Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 60 für dessen Geltungsbereich außer Kraft. Er wird also gleichzeitig mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes für diesen Bereich aufgehoben.

Die Stadt Neumünster hat einen festgestellten Landschaftsplan, der das fragliche Gelände als Baufläche einstuft, so dass landschaftspflegerische Überlegungen weder der Flächennutzungsplanänderung noch dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 60 entgegenstehen.

2. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung

Der Geltungsbereich der 31. Änderung des Flächennutzungsplanes kann dem dieser Begründung vorausgehenden Übersichtsplan entnommen werden und lässt sich wie folgt beschreiben:

> Goethestraße, nördlich der Schillerstraße, Westgrenze des Grundstückes der Freiherr – vom – Stein - Schule, Nordgrenze der Grundstücke nördlich der Fehrsstraße (Flurstücke 227, 228 und 27 bis 34) sowie Nordgrenze des Grundstückes Goethestraße 27 – 31 (Flurstück 35)

Das Plangebiet liegt in der Nähe, aber dennoch außerhalb, des Ringes um die Innenstadt von Neumünster, östlich der Bundesstraße 430 zwischen Goethestraße und dem Gelände der Freiherr–vom–Stein-Schule. Zurzeit befindet sich dort noch ein großes nicht mehr genutztes Gewerbegebäude der AEG, das früher im Produktionszusammenhang mit den auf der Westseite der Goethestraße gegenüberliegenden und noch im Betrieb befindlichen Produktionsstätten der AEG - heute betrieben durch die Fa. General Electric Power Controls GmbH & Co. KG - steht.

Nördlich des Plangebietes grenzt Wohnnutzung in sehr großen Mehrfamilienmietwohnungsblöcken und im Süden in Form von Einfamilienhausbebauung an. Zur östlich gelegenen Freiherr – vom - Stein - Schule gehört außerdem, aber weiter östlich anschließend, ein Sportplatzgelände.

Die Goethestraße ist die Bundesstraße 430. Das Plangebiet liegt aber innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen an dieser Bundesstraße.

3. Planungsziele

Der Flächennutzungsplan 1990 der Stadt Neumünster weist das Gebiet des AEG Geländes östlich und westlich der Goethestraße als gewerbliche Baufläche aus, was seinerzeit natürlich wegen der vorhandenen gewerblichen Nutzung notwendig war. Die Gewerbeflächenausweisung für die westlich der Goethestraße liegenden ehemaligen AEG-Gebäude bleibt auch bestehen, da die Gewerbenutzung dort weiterhin betrieben werden soll.

Anstelle von gewerblichen Bauflächen soll aufgrund der unten näher genannten Planungen nun eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Einzelhandel für den Bereich zwischen Goethestraße, Schillerstraße, Schulgrundstück und nördliche Grundstücke der Fehrsstraße dargestellt werden.

Durch einen Investor wurde Mitte 2005 ein Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Grundstücke Goethestraße 11 – 25 / Ecke Schillerstraße (ehemals AEG) zur Errichtung eines Nahversorgungszentrums mit Lebensmittelfrischemarkt und Lebensmitteldiscountmarkt in einer Größenordnung von insgesamt 3.000 m² Verkaufsfläche gestellt. Da Bebauungspläne, in diesem Fall ein vorhabenbezogener Bebauungsplan, aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, dieser aber an dieser Stelle eine gewerbliche Baufläche darstellt, ist die 31. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Mit der Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ soll die zukünftige Einzelhandelsnutzung, die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 60 konkretisiert wird, planungsrechtlich vorbereitet werden.

Bei der Ansiedlung des Lebensmitteldiscountmarktes handelt es sich um die Verlagerung eines in der Nachbarschaft liegenden Aldi-Marktes, bei dem Lebensmittelfrischemarkt um die Verlagerung eines Edeka-Marktes eines ortsansässigen Einzelhändlers. Der Edeka-Markt ist in der alten Holstenbrauerei an der Brachenfelder Straße angesiedelt, der Aldi-Markt zurzeit noch in der Gutenbergstraße untergebracht.

Der Lebensmittelfrischemarkt soll dabei im vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine maximale Verkaufsfläche von 2.000 m² und der Lebensmitteldiscounter von 1.000 m² erhalten.

Durch die Errichtung des Nahversorgungszentrums wird die Industriebrache der AEG am inneren Ring durch ein Lebensmittelversorgungszentrum ersetzt. Mit dem Neubau der Märkte werden sowohl Arbeits- als auch Ausbildungsplätze in Neumünster gesichert und eventuell auch neu geschaffen, da etwas größere Verkaufsflächeneinheiten als an den bisherigen Standorten entstehen sollen. Auch der Fortbestand des inhabergeführten Edeka-Betriebes wird so gesichert.

Die Stadt Neumünster geht, da es sich nur um eine Verlagerung bereits vorhandener Einzelhandelseinrichtungen handelt, davon aus, dass eine Schädigung der Wettbewerbssituation für die Innenstadt von Neumünster durch dieses neue Nahversorgungszentrum unmittelbar nicht entstehen wird. Im Interesse einer fachgerechten Abwägung wurde jedoch eine gutachterliche „Wirkungsanalyse Einzelhandel“ beauftragt; bearbeitet wurde dieses Gutachten von der Bulwien Ge-

sa AG, Hamburg (Proj. Nr. 100107 vom 27.03.2006). Gemäß den Aussagen der Wirkungsanalyse wird sich der Einzugsbereich der geplanten Einzelhandelsbetriebe vor allem auf die Stadtmitte sowie die östlich gelegenen Wohnbereiche erstrecken. Der Bereich gliedert sich nach der Entfernung vom Vorhabenstandort und den zu prognostizierenden Auswirkungen in fünf Teilgebiete:

- Das Kerneinzugsgebiet (Zone 1) umfasst den gesamten Stadtbezirk Nordost sowie Teile der Bezirke Ost, Brachenfeld und Tungendorf;
- Der Mittelbereich wird in ein nördliches (Zone 2 a, südl. Bezirk Tungendorf) und ein südliches Teilgebiet (nördl. Bezirk Brachenfeld, Zone 2b) aufgegliedert;
- Im engeren Randbereich (Zone 3) befinden sich die Stadtbezirke Kern und Süd sowie Teile der Bezirke West und Nordwest;
- Der weitere Randbereich (Zone 4) umfasst die Gemeinden Tasdorf und Bönebüttel.

Aufgrund der bereits sehr hohen Kaufkraftbindung im Einzugsbereich ist anzunehmen, dass sich ein großer Teil der in den Planobjekten zu erzielenden Umsätze durch Umverteilung bestehender Kaufkraftströme im Einzugsbereich ergeben wird. Die Umverteilungsquoten, bezogen auf den gesamten Einzelhandelsbesatz in den jeweiligen Zonen, werden mit rd. 6,5 % (Zone 1), 4,1 % (Zonen 2 a und 2 b), 1,3 % (Zone 3) sowie 1,0 % (Zone 4) angenommen. Die höchste Umverteilungsquote für einzelne vorhandene Betriebe wurde hierbei für die bestehenden Hauptanbieter im Kerneinzugsgebiet berechnet; mit 10,2 % liegen diese Quote im Bereich der städtebaulich grundsätzlich relevanten Auswirkungen. Hiervon betroffen sind jedoch lediglich Betriebe, die auch ohne das Planvorhaben bereits als nicht bestandsfest eingestuft werden. Insofern bleibt festzuhalten, dass die Nahversorgung der Bevölkerung durch die Kaufkraftverlagerung nicht beeinträchtigt wird. Die Wirkungsanalyse kommt daher in der abschließenden Beurteilung (vgl. Seite 32) zu der Feststellung, dass

> „die Verlagerung und Erweiterung des Edeka- und des Aldi-Marktes zum Standort Goethestraße Ecke Schillerstraße (...) gemäß obiger modellhafter Analyse nicht zu einer maßgeblichen Beeinträchtigung bzw. Destabilisierung von aus raumordnungs- und stadtplanerischer Sicht schützenswertem periodischen Einzelhandelsbesatz (führt). (...) Darüber hinaus würde mit dem Vorhaben ein aus Kundensicht sehr attraktives und vor allem auch langfristig zukunftsfähiges Nahversorgungsangebot in städtebaulich voll integrierter Lage in der Zone 1 etabliert werden."

Auch der im Bauleitplanverfahren beteiligte Einzelhandelsverband Nord-Ost e.V. geht, da es sich lediglich um eine Verkaufsflächenverlagerung bei gleichzeitiger geringfügiger Erweiterung handelt, davon aus, dass die unmittelbare Nahversorgungsfunktion in diesem Falle weiterhin gewährleistet bzw. gestärkt wird, was grundsätzlich zu Gunsten des Vorhabens spricht. Dazu wird in einem Schreiben vom 28.07.2005 ausgeführt:

> „Nach unserer ersten Einschätzung erscheint uns das Vorhaben vor dem Hintergrund einer erwarteten, verbesserten Nahversorgungssituation im Bereich des Standortes vertretbar, zumal der Standort unmittelbar an das Kerngebiet der Stadt Neumünster angrenzt."

Aufgrund dieser zitierten Aussagen kann davon ausgegangen werden, dass die Verlegung des Nahversorgungszentrums ins Plangebiet für die Stadt Neumünster städtebaulich unbedenklich ist.

Zur Beurteilung der Immissionsschutz- und der verkehrlichen Situation werden entsprechende Untersuchungen und Gutachten vom Büro Wasser- und Verkehrskontor erstellt werden, deren Ergebnisse in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 60 einfließen werden.

Im übrigen wird auf die Ausführungen im Umweltbericht (Teil II dieser Begründung) verwiesen.

4. Landschaftspflegerische Überlegungen

Entsprechend den rechtlichen Vorgaben werden alle zu diesen zwei Bauleitplänen notwendigen landschaftspflegerischen Fachbeiträge erarbeitet werden. Auf die Möglichkeit der Abschichtung bei der Aufstellung mehrerer Bauleitpläne im Parallelverfahren kann in diesem Zusammenhang verwiesen werden. Zu bedenken ist aber auch, dass es sich bei dem überplanten Gelände um eine Industriebrache mit vorhandenem, leer stehendem Gebäude handelt und kein landschaftspflegerisch hochwertiger Bereich neu überplant wird. Landschaftspflegerische Probleme dürfte es daher nicht im größeren Umfange geben.

Im übrigen wird auf die Ausführungen im Umweltbericht (Teil II dieser Begründung) verwiesen.

5. Ver- und Entsorgung, Altlastenverdachtsflächen, Denkmalpflege

Die Ver- und Entsorgung des Nahversorgungszentrums muss neu hergestellt werden. Ein Anschluss an die vorhandenen Leitungen für den ehemaligen Gewerbebetrieb bzw. an die vorhandenen Leitungen in den Straßensystemen ist möglich. Auf die vorhandenen Versorgungsleitungen, u.a. die über das Plangrundstück verlaufende Fernwärmeleitung der Stadtwerke Neumünster, ist bei den weiteren Planungen Rücksicht zu nehmen. Hinsichtlich der Ver- und Entsorgung des Plangebietes wird auf entsprechende Ausführungen in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 60 verwiesen.

Das Plangebiet liegt in der Zone III a des Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage der Stadt Neumünster, das in einer Wasserschutzgebietsverordnung gemäß § 15 Landeswassergesetz festgelegt ist, die der Minister für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten am 12.02.1988 erlassen hat. Die dortigen Schutzbestimmungen sind zu beachten. Ein entsprechender Hinweis ist auf der Planzeichnung vermerkt worden.

Die Fläche weist eine umfangreiche Vornutzung durch Gewerbebetriebe auf und wird deshalb als altlastenverdächtige Fläche gem. § 2 (6) Bundesbodenschutzgesetz eingestuft und entsprechend auch im Plan nachrichtlich kenntlich gemacht, denn die Gemeinden sind verpflichtet, erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastete Böden oder solche Verdachtsflächen in der Bauleitplanung zu kennzeichnen. (siehe auch Ziffer 11.8 des Erläuterungsberichtes zum Flächennutzungsplan 1990.) Hier wurde z.B. mit Arsen und Chrom hantiert, denn vor der AEG-Nutzung befand sich hier eine Lederproduktion. Weiterhin wird eine Altablagerungsfläche aus dem bestehenden Flächennutzungsplan mit dargestellt, die den nordöstlichen Bereich der Altlastverdachtsfläche überlagert.

Zur Abklärung des Altlastenverdachts wurde auf die Ergebnisse bestehender Untersuchungen zurückgegriffen. Nach Auswertung dieser Unterlagen besteht noch ein geringfügiger abschließender Untersuchungsbedarf für den Bereich der Altablagerungsverdachtsfläche (ehemalige Rieselfelder); diese Untersuchungen sollen in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durchgeführt werden.

Baudenkmalpflegerische Belange werden ebenfalls berührt. Der Geltungsbereich der Bauleitplanung liegt nämlich im Umgebungsschutzbereich von Kulturdenkmalen. Das sind:

- Berliner Platz
- Christianstraße 95, 97-111, 108-134
- Geibelstraße 1-21, 2-20
- Goethestraße 1-9, 24-28
- Schillerstraße 5-41

Die Ausbildung und Gestaltung der baulichen Anlagen und Nebenanlagen im Geltungsbereich des Bauleitplanes ist derart mit der im denkmalpflegerischen Interessenbereich (Umgebungsschutzbereich) liegenden und durch das Denkmalschutzgesetz geschützten Bebauung in Einklang zu bringen, dass eine die Kulturdenkmale beeinträchtigende Wirkung ausgeschlossen werden kann.

Auf das Erfordernis gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 DSchG und auf Ziff. 4.1 des Erlasses des Innenministeriums vom 7. September 2001 (Amtsblatt SH S. 510) wird hingewiesen.

Um dem Umgebungsschutzbereich gerecht zu werden, werden im Bebauungsplan gestalterische Vorschriften aufgenommen. Für die beiden Märkte soll es eine einheitliche Planung geben. Die Vorgaben der Denkmalbehörde werden an den Architekten weitergegeben.

Im übrigen wird auf die Ausführungen im Umweltbericht (Teil II dieser Begründung) verwiesen.

Neumünster, den 23. August 2006
Fachbereich IV
- Fachdienst Stadtplanung -
Im Auftrag

(Heilmann)

Der Planentwurf wurde bearbeitet durch:
Gosch-Schreyer-Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Bad Segeberg

UMWELTBERICHT

als

TEIL II DER BEGRÜNDUNG

ZUR

31. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-ÄNDERUNG

der

Stadt Neumünster

Inhaltsverzeichnis

1 Anlass und Aufgabenstellung 2

2 Einleitung 2

2.1 Inhalte und Ziele des Bauleitplanes 2

2.2 Projektwirkungen 3

2.3 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten 3

2.4 Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes 4

2.4.1 Fachgesetze 4

2.4.2 Fachpläne 4

3 Ermitteln, Beschreiben und Bewerten der Umweltauswirkungen 5

3.1 Schutzgut Boden 5

3.2 Auswirkungen auf Wasser 6

3.3 Auswirkungen auf das Klima 7

3.4 Auswirkungen auf die Luft 8

3.5 Auswirkungen auf Pflanzen / Tiere / Biologische Vielfalt 9

3.6 Auswirkungen auf die Landschaft 10

3.7 Auswirkungen auf das Netz ‚Natura 2000' 11

3.8 Auswirkungen auf den Menschen 12

3.9 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter 13

3.10 Wechselwirkungen 14

3.11 Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern 14
Abwasser 14

3.12 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie 15

3.13 Eingriffsregelung 16

4 Ergänzende Angaben 16

4.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung 16

4.2 Hinweise auf Schwierigkeiten 16

4.3 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung 16

4.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung 17

Quellenverzeichnis 17

Bearbeitet durch:
Gosch-Schreyer-Partner Ingenieurgesellschaft mbH
Bad Segeberg

- i.A. Axel Jacobs -

Aufgestellt durch:
Stadt Neumünster
Der Oberbürgermeister
Fachbereich IV
- Fachdienst Stadtplanung -
Im Auftrag

(Heilmann)

1 ANLASS UND AUFGABENSTELLUNG

Nach § 2a BauGB hat die Gemeinde im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplanes eine Begründung beizufügen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung, in dem entsprechend dem Stand des Verfahrens die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen sind. Die inhaltlichen Anforderungen an den Umweltbericht ergeben sich aus der Anlage im BauGB zu dem § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

2 EINLEITUNG

2.1 Inhalte und Ziele des Bauleitplanes

Durch den Bauleitplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von großflächigem Einzelhandel geschaffen werden (Umwandlung der Nutzungsart von bisheriger gewerblicher Baufläche in Sonderbaufläche).

Für den Geltungsbereich besteht ein Durchführungsplan Nr. 28 der Stadt Neumünster von 1961, der mit dem Geltungsbereich weitgehend übereinstimmt. Dieser setzt für den Geltungsbereich eine gewerbliche Nutzung sowie Anpflanzungen weitgehend entsprechend dem Bestand dar.

Hinsichtlich der konkreten Entwicklungsabsichten wird auf Kapitel 2 in Teil I der Begründung verwiesen.

Die Lage des Planungsgebietes ergibt sich auch aus folgendem Luftbild:

2.2 Projektwirkungen

Die sich aus der Bauleitplanung ergebenden und in dem Umweltbericht berücksichtigten Projektwirkungen sind in folgender Tabelle zusammenfassend dargestellt.

Projekt-wirkungen	Bewertung / Kurzbeschreibung
Bodenver-siegelung	Durch das Vorhaben ist mit einem Rückbau der vorhandenen versiegelten Flächen sowie einer anschließenden Neuversiegelung zu rechnen. Gegenüber der derzeitigen planungsrechtlichen Situation bzw. dem Bestand ist insgesamt mit einer Reduzierung der versiegelten Flächen zu rechnen.
Visuelle Wirkungen	Durch die geplante Nutzung ergibt sich eine völlige auch visuell erlebbare Neuordnung des Geltungsbereiches.
Stoffliche Austräge (Abwasser)	Betriebsbedingt kommt es zu einem Anfall von Abwasser (Niederschlagswasser, Grau- und Schwarzwasser).
Nutzungswandel	Gegenüber der derzeitigen planungsrechtlichen Situation erfolgt eine Umwandlung von produzierender gewerblicher Nutzung (z.Zt. jedoch brachliegend) zu großflächigem Einzelhandel.
Biotop(typen)-beseitigung	Gegenüber der derzeitigen planungsrechtlichen Situation und dem Bestand werden mit Ausnahme des südlich an der Plangebietsgrenze liegenden Gehölzbestand alle vorhandenen Biotoptypen beseitigt.
induzierter Neuverkehr	Im Zusammenhang mit dem großflächigen Einzelhandel ist mit einer verkehrsinduzierenden Wirkung im Bereich des motorisierten Individualverkehr sowie Lieferverkehrs zu rechnen. Als Folge davon ist der Ausbau der Schillerstraße und der Goethestraße vorgesehen.
Stoffliche Austräge (Stoffliche Emissionen, Staub)	Durch den induzierten Neuverkehr ist betriebsbedingt mit erhöhten stofflichen Emissionen zu rechnen. Durch den Rückbau der baulichen Anlagen ist baubedingt mit umfangreichen Staubemissionen zu rechnen.
Schallemissionen	Durch den induzierten Neuverkehr sowie insbesondere durch den großflächigen Einzelhandel (u.a. Anlieferung) ergeben sich betriebsbedingt Schallemissionen (Verkehrslärm, Gewerbelärm). Darüber hinaus ergeben sich baubedingte Schallemissionen (insbesondere Bau- und Maschinenlärm).
Stördichte	Gegenüber der derzeitigen planungsrechtlichen Situation ist mit einer erhöhten Anwesenheit von Menschen und zusammen mit dem induzierten mot. Verkehr von einer erhöhten Stördichte auszugehen.
Geruchsemissionen	- entsprechende Projektwirkungen sind nicht erkennbar bzw. erscheinen nicht planungsrelevant -
Strahlung	s.o.
Lichtemissionen	s.o.
Ressourcen-verbrauch	s.o.
Aufschüttungen / Abgrabungen	s.o.
Stoffliche Austräge (Abfälle)	s.o.
Erschütterungen	s.o.
sonstige Projektwirkungen	---

2.3 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Planungsalternativen	
in Bezug auf die vorgesehene Nutzung:	Durch die Planung soll die Errichtung eines Nahversorgungszentrums, bestehend aus zwei Lebensmittel-Geschäften, ermöglicht werden. Es handelt sich um die Verlagerung zweier vorhandener Betriebe, deren heutige Standorte sich in einer Entfernung von rd. 500 - 600 südlich bzw. nördlich des Plangebietes befinden. Beide Betriebe planen eine Erweiterung und wollen sich darüber hinaus mit Hinblick auf heutige Kaufgewohnheiten an einem gemeinsamen Standort präsentieren. Die vorgesehene Nutzung stellt hinsichtlich Lage, Größe, Verkehrsanbindung und städtebaulicher Einfügung sehr hohe Standortanforderungen. Die Nutzung erfordert eine Grundstücksgröße von rd. 2 ha. Zudem soll das Nahversorgungszentrum in räumlicher Nähe der bestehenden Standorte angesiedelt werden, um keine erheblichen Verschiebungen der bestehenden Nahversorgungsbereiche - und damit ggf. die Entstehung von Nahversorgungslücken - zu bewirken. Die vorhandenen Standorte der beiden Betriebe weisen die erforderlichen Entwicklungsmöglichkeiten nicht auf. Alternativstandorte, die in gleichem Maße geeignet und darüber hinaus absehbar zu aktivieren wären, sind in dem entsprechenden Suchradius im östlichen Stadtgebiet nicht vorhanden. Der vorgesehene Planungsstandort weist darüber hinaus den Vorteil auf, dass ein seit mehreren Jahren brachliegendes und in diesem Zustand die Umgebungsbereiche abwertenden Gewerbegrundstücks reaktiviert werden kann. Der Nachhaltigkeitsprämisse einer städtebaulichen Innenentwicklung wird somit Rechnung getragen. In Bezug auf die vorgesehene Nutzung kommen somit keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten in Frage.
in Bezug auf die vorgesehene Fläche:	Mögliche Planungsalternativen bestünden in der Beibehaltung der derzeitigen Festsetzungen (Gewerbegebiet) oder - der Umgebungsnutzung Rechnung tragend - der Umwidmung zu einem Wohngebiet. Eine neue gewerbliche Nutzung an diesem Standort zu etablieren, erscheint aus heutiger Sicht problematisch; weder die Größe des Grundstücks noch seine Lage zwischen zwei Wohnsiedlungsbereichen lassen den Bereich als geeignet für produzierendes bzw. emittierendes Gewerbe erscheinen. Ein Bedarf an Räumlichkeiten für nicht emittierendes Gewerbe (Büros etc.) ist in diesem Umfang in Neumünster derzeit nicht vorhanden. Die Umnutzung zu einem Wohngebiet stieße auf Probleme insbesondere hinsichtlich der erheblichen Verkehrsimmissionen. Zudem lässt sich derzeit kein erheblicher Bedarf an Geschosswohnungen - nur eine solche Bebauung wäre hier städtebaulich angemessen - erkennen. Auch in Bezug auf die vorgesehene Fläche bestehen somit keine sinnvollen anderweitigen Planungsmöglichkeiten.
„Nullvariante“	Sofern die Planung weder an dem vorliegenden noch an einem anderen Standort im Stadtgebiet durchgeführt würde, würde sich die Reaktivierung des brachgefallenen Gewerbegrundstückes voraussichtlich auch langfristig als sehr schwierig darstellen, da marktgängige Alternativnutzungen derzeit nicht zu erkennen sind. Daher müsste der Bestand einer unansehnlichen Gewerbebrache und seine abwertende Wirkung auf die Umgebung auf unbestimmte Zeit hingenommen werden. Die Entwicklung der beiden Einzelhandelsbetriebe für den Fall, dass keine Möglichkeiten für eine Erweiterung und Standortzusammenlegung bereitgestellt würden, lässt sich dagegen nur spekulativ ein-

	schätzen.

2.4 Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes

2.4.1 Fachgesetze

Eine Darstellung der gesetzlich festgelegten Ziele des Umweltschutzes erfolgt in Kapitel 3 im Zusammenhang mit den jeweiligen Schutzgütern.

2.4.2 Fachpläne

Hinsichtlich der in Fachplanungen dargestellten Ziele des Umweltschutzes erscheint lediglich die Landschafts- und Flächennutzungsplanung als planungsrelevant, auf deren Aussagen im folgenden näher eingegangen wird.

Landschaftsrahmenplan
Planungsrelevante Zielsetzungen auf Ebene des Landschaftsrahmenplans (LRP, Stand Juni 2000) sind nicht erkennbar.

Landschaftsplan
Der Landschaftsplan stellt in seinen Zielaussagen den bestehenden Geltungsbereich als Bestand dar (= Ge - Gewerbefläche innerhalb übergeordneten Wohnbauflächen; vgl. Darstellung in Anlage 1).

Der Bereich der Goethestraße mit den hier westlich angrenzenden Siedlungsflächen wird als Schwerpunktbereich für Biotopverbundmaßnahmen im bebauten –Bereich dargestellt (vgl. Darstellung in Anlage 1 sowie Landschaftsplan S. 34 Entwicklungsteil). Planungsziel ist hier der Aufbau von Verbundstrukturen im bebauten Gebiet über Korridore mit Trittsteinbiotopen und /oder Saumstrukturen. Ausgangspunkt hierfür sind öffentliche und halböffentliche Freiflächen. Als Maßnahmen werden u.a. genannt: Fassadenbegrünung, Einzelbaumpflanzungen, naturnahe Freiflächengestaltung und extensive Grünflächenpflege).

Flächennutzungsplan
Bei dem FNP sind keine über die Zielsetzungen des Landschaftsplans hinausgehenden Zielsetzungen erkennbar.

3 ERMITTELN, BESCHREIBEN UND BEWERTEN DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

3.1 Schutzgut Boden

Beschreibung + Bewertung Bestand	Grundlagen	Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	Ziele des Umweltschutzes	Prognose bei Nichtdurchführung	Prognose + Bewertung bei Durchführung	mögliche planungsrelevante Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Bauleitplan
Auf Grund der aktuellen bzw. vergangenen Bebauung und Siedlungstätigkeit im Umfeld des Geltungsbereiches handelt es sich weitgehend um anthropogen entwickelte Böden mit einem insgesamt sehr hohen Versiegelungsgrad. Es handelt sich gemäß ISH/ MUNFSH (1998, S. 612) um Böden mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz. Aufgrund der gewerblichen Nutzung (u.a. Verrieselung, Selbsttankstelle, Lederfabrikation und anschließend Fabrikationsgelände AEG) wird der Geltungsbereich als altlastenverdächtige Fläche gem. § 2 (6) BBodSchG eingestuft.	Primärquellen: ♦ schriftl. Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde v. 24.04.2006 im Verfahrensschritt nach § 4 (1) BauGB Sekundärquellen: ♦ Biotoptypenkartierung ♦ Flächennutzungsplan	Es liegen keine Untersuchungen zu den anstehenden Böden vor. Hinsichtlich möglicher schädlicher Bodenveränderungen aufgrund der vergangenen gewerblichen Tätigkeit liegen keine Untersuchungen vor.	‚*Mit Grund und Boden soll sparsam umgegangen werden, dabei sind* [...] *Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu beschränken*' (§1a Abs. 2 BauGB, auch § 1 LBodSchG; § 1 Abs. 2 Nr. 3 LNatSchG) ‚*Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen* [sind] *die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen Nachverdichtungen und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen*' (§1a Abs. 2 BauGB) „ [...] *Der Verbrauch von Landschaft, insbesondere durch Versiegelung,* [...] *ist auf das notwendige Maß zu beschränken.* [...] *Mehrfachnutzungen von Bodenflächen, insbesondere für Zwecke von Freizeit und Erholung, sind anzustreben.*" (§ 1 Abs. 2 Nr. 4 LNatSchG) „*Im Flächennutzungsplan sollen* [...] *Flächen* [gekennzeichnet werden], *deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind*" (§5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB) ‚*Sanierung von schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten*' (§ 1 Abs. 21 Nr. 1 LBodSchG; bei Bodenverunreinigungen: Prüf-, Maßnahme- und Vorsorgewerte gem. BBodSchV ‚*Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen*' (§ 202 BauGB). ‚*Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden*'. (§1a Abs. 2 BauGB)	Keine Veränderungen zu erwarten.	Durch die Festsetzungen wird das rechtlich zulässige Maß der Bodenversiegelungen gegenüber dem derzeitigen planungsrechtlichen Möglichkeiten voraussichtlich minimiert. Hierdurch ergeben sich erhebliche positive Auswirkungen auf das Schutzgut Boden. Durch die Wiedernutzbarmachung von Gewerbeflächen und eine Innenentwicklung sowie den damit verbundenen Beitrag zur einer grundsätzlich flächensparsamen Siedlungsentwicklung ergeben sich erhebliche positive Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.	• Kennzeichnung von für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (über § 5 Abs. 3 Ziffer 3 BauGB) • Abklärung des Altlastenverdachts durch eine orientierende Untersuchung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Weitere Maßnahmen erscheinen auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht erforderlich.

3.2 Auswirkungen auf Wasser

Beschreibung + Bewertung Bestand	Grundlagen	Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	Ziele des Umweltschutzes	Prognose bei Nichtdurchführung	Prognose + Bewertung bei Durchführung	mögliche planungsrelevante Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Bauleitplan
<u>Oberflächenwasser</u> Innerhalb des Wirkbereiches des Geltungsbereiches befinden sich keine Oberflächengewässer. <u>Grundwasser</u> Der Geltungsbereich gehörte bis 2002 zu der Grundwassersanierungsmaßnahme AEG. Da keine schädlichen Verunreinigungen festgestellt wurden, wurde der Bereich jedoch aus dem Programm herausgenommen. Die nächste Grundwassermeßstelle befindet sich an der Ecke Goethestraße Ecke Theodor-Storm Straße. Danach ist übertragen auf den Geltungsbereich mit einem Grundwasserspiegel in Höhe von ca. 21,42 m üNN zu rechnen. Der Geltungsbereich liegt in einem Wasserschutzgebiet.	<u>Primärquellen</u>: ♦ schriftl. Stellungnahme der unteren Wasserbehörde v. 24.04.2006 im Verfahrensschritt nach § 4 (1) BauGB sowie mündl. Angaben am 12. + 16.05.2006 <u>Sekundärquellen</u>: ♦ Biotoptypenkartierung	Konkrete Daten insbesondere zum oberflächennahen Grundwasser innerhalb des Geltungsbereiches liegen nicht vor. Hinsichtlich möglicher schädlicher Bodenveränderungen und deren Auswirkungen auf das Grundwasser aufgrund der vergangenen gewerblichen Tätigkeit liegen keine Untersuchungen vor. Auswirkungen bzw. Vorbelastungen auf das Schutzgut Wasser durch den derzeitigen Anfall von Abwasser (Niederschlags-, Schmutz- und Schwarzwasser) können aufgrund fehlender Unterlagen nicht abgeschätzt werden (vgl. Kapitel 3.13.).	„[...] *Gewässer sind vor Nährstoffanreicherung und Schadstoffeintrag zu schützen* [..]." (§ 1 Abs. 2 Nr. 10 LNatSchG) *„Jedermann ist verpflichtet, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um eine Verunreinigung des Wassers oder ein sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu verhüten, um eine mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt gebotene sparsame Verwendung des Wassers zu erzielen, um die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten und um eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden*]." (§ 1a Abs. 2 WHG)	Keine Veränderungen zu erwarten.	Durch die Festsetzungen wird das Maß der Bodenversiegelungen und damit der Anfall von Niederschlagswasser gegenüber dem derzeitigen planungsrechtlichen Möglichkeiten voraussichtlich reduziert (vgl. Kapitel 3.1 und 3.13). Hierdurch ergeben sich erhebliche positive Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser. Durch die Festsetzungen sind gegenüber der derzeitigen planungsrechtlichen Einschätzung ansonsten keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser erkennbar. Restriktionen aus den Schutzbestimmungen des Wasserschutzgebiets sind nicht erkennbar.	Entsprechende Maßnahmen erscheinen auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht erforderlich. • vgl. generell Maßnahmen zum Aspekt Sachgerechter Umgang mit Abwässern in Kapitel 3.11.

3.3 Auswirkungen auf das Klima

Beschreibung + Bewertung Bestand	Grundlagen	Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	Ziele des Umweltschutzes	Prognose bei Nichtdurchführung	Prognose + Bewertung bei Durchführung	mögliche planungsrelevante Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Bauleitplan
Hinsichtlich des Lokalklimas im Geltungsbereich und seinem Umfeld ist aufgrund der innerstädtischen Lage sowie der vorhandenen relativ dichten Bebauung mit stadtklimatische Effekten zu rechnen. Erhebliche Auswirkungen auf das Bioklima und Schutzgut Mensch werden hierdurch auch aufgrund der vorhandenen Grünstrukturen (= Landschaftsbestandteile mit klimatischer Ausgleichsfunktion) insgesamt jedoch nicht angenommen. Flächen mit besonderer klimatischer Ausgleichsfunktion sind im Wirkbereich des Bauleitplanes nicht betroffen.	Primärquellen: - / - Sekundärquellen: ♦ Landschaftsplan	Die Einschätzung erfolgt auf Grundlage einer Ortsbegehung und allgemeiner planerischer Annahmen und beruht nicht auf speziellen Erhebungen.	*„Beeinträchtigungen des Klimas sind zu vermeiden* [...]. Gebiete mit günstiger kleinklimatischer Wirkung sowie Luftaustauschbahnen sind zu erhalten, wiederherzustellen oder zu entwickeln.“(§ 1 Abs. 2 Nr. 9 LNatSchG) *„Beeinträchtigungen des Klimas sind zu vermeiden, hierbei kommt dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien besondere Bedeutung zu. Auf den Schutz und die Verbesserung des Klimas, einschließlich des örtlichen Klimas, ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinzuwirken. Wald und sonstige Gebiete mit günstiger klimatischer Wirkung sowie Luftaustauschbahnen sind zu erhalten, zu entwickeln oder wiederherzustellen.“* (§ 2 Abs. 1 Nr. 6 BNatSchG) *Die Bauleitpläne sollen* [...] *dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz*‘ (§ 1 Abs. 5 BauGB)	Aufgrund des globalen Klimawandels ist insbesondere mit einer Erderwärmung und einer Zunahme von Wetterextremen zu rechnen.	Durch die Beseitigung von Einzelbäumen kommt es zu einem Verlust von Landschaftsbestandteilen mit klimatischer Ausgleichsfunktion. Im Zusammenhang mit den Abrißarbeiten können umfangreiche Staubemissionen nicht ausgeschlossen werden, die aber ggf. durch geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (z.B. Beregnung) i.d.R. auf ein unerhebliches Maß reduziert werden können. Aufgrund der sonstigen Festsetzungen sind gegenüber der derzeitigen planungsrechtlichen Einschätzung keine Veränderungen des Klimas zu erwarten. Unter Berücksichtigung der zu erwartenden Neuanpflanzung von Bäumen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden durch die vorliegende 31. Änderung jedoch keine erheblichen zusätzlichen Auswirkungen auf das Schutzgut (Lokal-) Klima und Mensch erwartet.	Entsprechende Maßnahmen erscheinen auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht erforderlich.

3.4 Auswirkungen auf die Luft

Beschreibung + Bewertung Bestand	Grundlagen	Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	Ziele des Umweltschutzes	Prognose bei Nichtdurchführung	Prognose + Bewertung bei Durchführung	mögliche planungsrelevante Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Bauleitplan
Lufthygiene Als mögliche Schadstoffemittenten sind angrenzende Siedlungs- und insbesondere Verkehrsflächen zu nennen. Mögliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Luft durch Schadstoffe beschränken sich i.d.R. auf den unmittelbaren Nahbereich der o.g. Emissionsquellen. Aufgrund der verdichteten und überwiegend geschlossenen Bebauung und der innerstädtischen Lage ist gegenüber den Siedlungsrändern undd em ländlichen Raum von einer erhöhten Grundbelastung auszugehen. Als Faustformel kann gelten, dass wenn die Grenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärm) überschritten werden, auch erhebliche Auswirkungen auf die Lufthygiene zu erwarten sind (vgl. FICKERT/FIESELER 2002, S. 279). Dies gilt voraussichtlich insbesondere für Stickstoffdioxid sowie Partikel PM_{10} (vgl. STAATLICHES UMWELTAMT ITZEHOE 2005, S. 10). Den vorhandenen Gehölzstrukturen insbesondere an der südlichen Plangebietsgrenze sowie im Bereich der Stellplatzanlage kommt hierbei erfahrungsgemäß eine gewisse, jedoch nicht quantifizierbare, lufthygienische Ausgleichsfunktion zu (z.B. als Staubfilter). Lärm Als vorhandene Schallemissionsquelle sind der Verkehrslärm insbesondere auf der B 430 zu berücksichtigen. Hinsichtlich der Bewertung der Schallemissionen für Schutzgut Mensch wird auf das Kapitel 3.8 verwiesen. Hinweise auf spezielle Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere sind hierdurch jedoch nicht zu erwarten. Sonstiges Erhebliche Vorbelastungen durch Gerüche, Licht, Erschütterungen oder Strahlung sind nicht erkennbar.	Primärquellen: - / - Sekundärquellen: ♦ Landschaftsplan ♦ WVK 2006a	Die Einschätzung der lufthygienischen Situation erfolgt auf Grundlage einer Ortsbegehung und allgemeiner planerischer Annahmen und beruht nicht auf speziellen Erhebungen.	Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind *„die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden“* zu berücksichtigen. (§ 1 (6) Ziffer 7h BauGB) *„Schädliche Umwelteinwirkungen sind auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege gering zu halten; empfindliche Bestandteile des Naturhaushalts dürfen nicht nachhaltig geschädigt werden.*“ (§ 2 Abs. 1 Nr. 5 BNatSchG; vgl. auch § 1 Abs. 2 Nr. 8 LNatSchG) „*Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, das schädliche Umwelteinwirkungen* [...] *auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.*“ (§ 50 BImSchG) Lufthygiene Immissionsschutzwerte der 22., 23 und 33. BImSchV Lärm vgl. Kapitel 3.8 nicht erkennbar planungsrelevant: Elektromagnetische Felder Grenzwerte für Hoch- und Niederfrequenzanlagen nach der 26. BImSchV Gewerbliche Gerüche Geruchsimmissions-Richtlinie vom 12.1.1993 (Hrsg.: Länderausschuss für Immissionsschutz) Landwirtschaftliche Gerüche Orientierungswerte VDI-Richtlinie 3471 und 3472 Erschütterungen DIN 4150 ‚Erschütterungen im Bauwesen – Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden – Teil 2‘ Licht -/- Wärme -/-	Keine Veränderungen zu erwarten. vgl. ansonsten auch Darstellung in Kapitel 3.8 Schutzgut Mensch	Durch die Beseitigung von Einzelbäumen kommt es zu einem Verlust von Landschaftsbestandteilen mit lufthygienischer Ausgleichsfunktion. Ansonsten sind mit Ausnahme des induzierten mot. Verkehrs gegenüber der derzeitigen planungsrechtlichen Einschätzung keine Veränderungen zu erwarten. Unter Berücksichtigung der zu erwartenden Neuanpflanzung von Bäumen sowie dem vergleichsweise geringen Umfang des zusätzlichen mot. Verkehrsaufkommens (Erhöhung des DTV-Wertes auf der B 430 von 22.876 Kfz/d auf 25.756 Kfz/d gem. WVK 2006a, S. 16) werden durch den Bauleitplan jedoch keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft (-hygiene) und Mensch erwartet. Hinsichtlich der hieraus resultierenden Auswirkungen durch Lärm auf den Menschen wird auf Kapitel 3.8 verwiesen.	Entsprechende Maßnahmen erscheinen auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht erforderlich. • vgl. ansonsten Lärmschutzmaßnahmen bei Kapitel Schutzgut Mensch sowie generell Maßnahmen bei Schutzgut Klima in Kapitel 3.3)

3.5 Auswirkungen auf Pflanzen / Tiere / Biologische Vielfalt

Beschreibung + Bewertung Bestand	Grundlagen	Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	Ziele des Umweltschutzes	Prognose bei Nichtdurchführung	Prognose + Bewertung bei Durchführung	mögliche planungsrelevante Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Bauleitplan
Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich gem. nach ISH/MUNFSH (1998) nur Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz. Als Landschaftsbestandteile mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz gem. ISH/MUNFSH (1998) befinden sich im Gebiet ▪ zahlreiche Einzelbäume (überwiegend festgesetzt gem. bisheriger verbindlicher Bauleitplanung) ▪ eine Zierstrauchhecke aus einheimischen Arten entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze ▪ sowie ein linearer, ca. 5 bis 17 m breiter Gehölzstreifen, der auch gem. § 15b LNatSchG als geschützt angesehen wird (= Knick im rechtlichen Sinne sowie festgesetzt gem. bisheriger verbindlicher Bauleitplanung). Hinweise auf das planungsrelevante Vorkommen geschützter bzw. gefährdeter Arten liegen nicht vor. Bedeutsame räumlich-funktionale Beziehungen sind ebenfalls nicht erkennbar. Der Geltungsbereich liegt am Rand einer innerstädtischen Biotopverbundachse (vgl. Darstellung in Kapitel 2.4.2).	Primärquellen: - / - Sekundärquellen: ♦ Biotoptypenkartierung	Die Einschätzung erfolgt lediglich auf Grundlage einer Ortsbegehung und allgemeiner planerischer Annahmen und beruht nicht auf speziellen Erhebungen.	„*Auch im besiedelten Bereich sind noch vorhandene Naturbestände* [...] *sowie sonstige ökologisch bedeutsame Kleinstrukturen zu erhalten und zu entwickeln.*“ (§ 2 Abs. 1 Nr. 10 BNatSchG) „*Die wild lebenden Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften sind als Teil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Biotope und ihre sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln oder wiederherzustellen.*“ (§ 2 Abs. 1 Nr. 9 BNatSchG) ‚*Wege- und Straßenränder sollen durch den Träger der Straßen- und Wegebaulast so erhalten und gestaltet werden, dass sie sich naturnah entwickeln können. Die Unterhaltung dieser Ränder soll auf die Bedeutung als Teil der lokalen Biotopverbundsysteme ausgerichtet sein.*‘ (§ 12 (1) LNatSchG) Schutzbestimmungen nach Abschnitt IV LNatSchG: ➢ geschützter Knick nach § 15 b LNatSchG an der südlichen Geltungsbereichsgrenze ➢ ansonsten nicht erkennbar betroffen Grundsätzlich die Artenschutzbestimmungen gem. Abschnitt V LNatSchG und BNatSchG: ➢ hier nicht erkennbar betroffen	Keine Veränderungen zu erwarten.	Durch die zu erwartende weitgehende Beseitigung der Einzelbäume sind erhebliche Auswirkungen zu erwarten. Erhebliche (mittelbare) Auswirkungen auf angrenzende Lebensräume sowie die zu erhaltenden Gehölzstrukturen sind auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht zu erwarten. Durch die Änderung sind gegenüber der derzeitigen planungsrechtlichen Einschätzung ansonsten keine erheblichen Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere erkennbar.	• nachrichtliche Übernahme des gesetzlich geschützten Knicks (nach § 5 Abs. 4 BauGB) Entsprechende weitergehende Maßnahmen erscheinen auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht erforderlich.

3.6 Auswirkungen auf die Landschaft

Beschreibung + Bewertung Bestand	Grundlagen	Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	Ziele des Umweltschutzes	Prognose bei Nichtdurchführung	Prognose + Bewertung bei Durchführung	mögliche planungsrelevante Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Bauleitplan
Der Geltungsbereich ist durch die Lage innerhalb eines städtischen Siedlungsbereich an einer Hauptverkehrsstraße gekennzeichnet. Der Straßenraum der B 430 ist durch die überwiegend straßenorientierte, mehrgeschossige Wohnbebauung mit unterschiedlich hohem Grünanteil aus überwiegend Einzelbäumen gegenüber dem Straßenraum durch eine gewisse räumliche Enge gekennzeichnet (Einzelhäuser, Zeilen- und Blockrandbebauung). Einen spannungsvollen Kontrast zu dieser Bebauung bildet die räumliche Aufweitung im Bereich des Berliner Platzes. In dem betroffen Abschnitt stellt die gewerbliche Nutzung durch das AEG-Gelände eine hiervon abweichende Bauweise und Nutzung dar. Während die Gewerbebauten westlich der B 430 mit ihrer Architektur und aufgrund des Alters die Eigenart der Strasse überwiegend positiv mitbestimmen, haben die neueren Gewerbebauten unmittelbar im Geltungsbereich aus den 60er Jahren diesbezüglich keine erkennbare Funktion.	Primärquellen: - / - Sekundärquellen: ♦ Landschaftsplan ♦ Biotoptypenkartierung	Die Einschätzung erfolgt auf Grundlage einer Ortsbegehung und allgemeiner planerischer Annahmen und beruht nicht auf speziellen Erhebungen.	„*Die Bauleitpläne sollen dazu beitragen*, [...] *die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln*.“ (§ 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB); „*Die Natur ist in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit auch als Erlebnisraum für eine naturverträgliche Erholung des Menschen zu sichern.* [...]“ (§ 1 Abs. 2 Nr. 16 LNatSchG); „*Natürliche und künstliche Abgrenzungen zwischen Ortschaften und der freien Landschaft sollen nicht mit baulichen Anlagen überschritten werden*“ (§ 1 Abs. 2 Nr. 6 LNatSchG) „*Ortsfeste bauliche Anlagen* [...] *sind der Natur und Landschaft anzupassen; die natürlichen Landschaftsstrukturen sind zu beachten*.“ (§ 1 Abs. 2 Nr. 15 LNatSchG)	Aufgrund der zu erwartenden anhaltenden Brachesituation sind erhebliche negative Auswirkungen auf das Ortsbild zu erwarten.	Durch die voraussichtlich zukünftig gegenüber der B 430 zurückversetzten gewerblichen Baukörper wird aufgrund der zukünftig vollständig fehlenden Raumkante der spannungsvolle Wechsel zwischen engem Straßenraum und platzartig, grünbetonter Aufweitung im Bereich des Berliner Platzes voraussichtlich gestört. Durch die weitgehende Beseitigung der Einzelbäume kommt es zu einem Verlust naturnaher Strukturen innerhalb des Siedlungsbereiches. Durch die angestrebte Nutzbarmachung des Geltungsbereiches kann der Charakter von brachliegenden Siedlungsflächen mit den daraus resultierenden negativen Auswirkungen auf die Landschaft vermieden werden.	Entsprechende Maßnahmen erscheinen auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht erforderlich.

3.7 Auswirkungen auf das Netz ‚Natura 2000'

Beschreibung + Bewertung Bestand	Grundlagen	Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	Ziele des Umweltschutzes	Prognose bei Nichtdurchführung	Prognose + Bewertung bei Durchführung	mögliche planungsrelevante Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Bauleitplan
Entsprechende Flächen des Netzes ‚Natura 2000' sind innerhalb des Wirkbereich nicht vorhanden.	Primärquellen: - / - Sekundärquellen: ♦ Landschaftsrahmenplan ♦ www.natura2000-sh.de	-/-	- nicht planungsrelevant -	- nicht planungsrelevant -	- nicht planungsrelevant -	- nicht planungsrelevant -

3.8 Auswirkungen auf den Menschen

Beschreibung + Bewertung Bestand	Grundlagen	Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	Ziele des Umweltschutzes	Prognose bei Nichtdurchführung	Prognose + Bewertung bei Durchführung	mögliche planungsrelevante Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Bauleitplan
Der Geltungsbereich mit den brachliegenden Gewerbeflächen liegt innerhalb eines Bereiches mit überwiegender Wohnbebauung und vergleichsweise hoher Bevölkerungsdichte (insbesondere nördlich angrenzend mit vorhandenem Geschosswohnungsbau, davon abweichend an der östlichen Geltungsbereichsgrenze Schulgelände mit jedoch vergleichbarer Empfindlichkeit). Erhebliche Auswirkungen auf den Menschen sind insbesondere durch Verkehrsemissionen zu erwarten (Luftschadstoffe, Lärm). Nach der schalltechnischen Untersuchung gem. WVK 2006b werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für den Beurteilungszeitraum Tag im Umfeld des Planungsgebietes bereits ohne die Ansiedlung des Nahversorgungszentrums um bis zu 15 dB(A) überschritten.	Primärquellen: - / - Sekundärquellen: ♦ WVK 2006a ♦ WVK 2006b	- derzeit nicht erkennbar -	„*Bei der Aufstellung der Bauleitplänen sind insbesondere zu berücksichtigen:* *1. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung*“ (gem. § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauGB) Lärm Einhaltung der Orientierungswerte nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) 6. BImSchVO (TA-Lärm) 16. BImSchVO (Verkehrslärmschutzverordnung) vgl. ansonsten dargestellte Ziele bei Schutzgut Luft und Klima (Kapitel 3.3 und 3.4) nicht erkennbar planungsrelevant: 18. BImSchVO (Sportanlagenlärmschutzverordnung) Freizeitlärmrichtlinie	Keine Veränderungen zu erwarten.	Im Zusammenhang mit den Bauleitplan sind als zusätzlich Lärmquellen Gewerbe- und Verkehrslärm zu beachten. Hierbei kann es nach den Fachgutachten voraussichtlich zu folgenden Auswirkungen kommen: Gewerbelärm Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden infolge der kurzzeitigen Geräuschspitzen überschritten. Da keine wirkungsvollen aktiven Lärmschutzmaßnahmen möglich sind, kann eine Anlieferung während des Beurteilungszeitraumes Nacht (22:00 bis 6:00 Uhr) nicht stattfinden. Die Berechnungen der Beurteilungspegel zeigen, dass unter Berücksichtigung einer Einhausung der Anlieferzone am Discountmarkt und der im fachgutachten dargestellten Randbedingungen der Immissionsrichtwert der TA-Lärm für den Beurteilungszeitraum Tag infolge des Entladevorgangs am Frischemarkt um bis zu 9 dB(A) am östlich gelegenen Schulgebäude überschritten wird. Aus diesem Grund sind aktive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich (= Teileinhausung). Verkehrslärm Bei Ansiedlung des Nahversorgungszentrums ist mit einer Steigerung der Beurteilungspegel um bis zu 3 dB(A) zu rechnen, sofern an der Zufahrt zum Nahversorgungszentrum eine Lichtsignalanlage (LSA) installiert wird. Bei Verzicht auf diese LSA fallen die Pegelsteigerungen deutlich geringer aus. Organisatorische Maßnahmen zur Verminderung der Wirkungen des Verkehrslärms auf öffentlichen Straßen sind jedoch in keinem Fall zu treffen.	• Abklärung der Lärmproblematik durch entsprechende Untersuchungen Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Entsprechende weitergehende Maßnahmen erscheinen auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht erforderlich.

3.9 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Beschreibung + Bewertung Bestand	Grundlagen	Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	Ziele des Umweltschutzes	Prognose bei Nichtdurchführung	Prognose + Bewertung bei Durchführung	mögliche planungsrelevante Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Bauleitplan
Innerhalb des Wirkbereiches des Geltungsbereiches befinden sich eine Reihe von Kulturdenkmalen gem. § 1 (2) DSchG. Hierbei handelt es sich um ein: 1. Berliner Platz 2. Christianstraße 95, 97-111 3. Geibelstraße 1-21, 2-20 4. Goethe Straße 1-9, 24-28 5. Schillerstraße 5-41	Primärquellen: ♦ schriftl. Stellungnahme der unteren Denkmalschutzbehörde v. 26.04.06 im Verfahrensschritt nach § 4 (1) BauGB Sekundärquellen: ♦ Landschaftsplan / Flächennutzungsplan	-/-	Grundsätzlich Erhalt von Kulturgütern unter Berücksichtigung des Umgebungsschutzes gem. § 9 (1) DSchG. „*Historische Kulturlandschaften und –landschaftsteile von besonderer Eigenart, einschließlich solcher von besonderer Bedeutung für die Eigenart oder Schönheit geschützter oder schützenswerter Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler, sind zu erhalten.*“ (§ 2 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG)	Keine Veränderungen zu erwarten.	Durch die Sonderbauflächen kann es unter Berücksichtigung des Umgebungsschutzes in Abhängigkeit der konkreten Festsetzungen der verbindlichen Bauleitplanung zu erheblichen negativen Auswirkungen auf die genannten Kulturdenkmäler kommen.	• Berücksichtigung des Umgebungsschutzes im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung erscheinen entsprechende Maßnahmen nicht erforderlich.

3.10 Wechselwirkungen

Die Wechselwirkungen mit den daraus resultierenden erheblichen umweltrelevanten Auswirkungen wurden in der ‚normalen' schutzgutbezogenen Einschätzung der Kapitel 3.1. bis 3.9 implizit mitberücksichtigt und entsprechend dargestellt und bewertet. Auf die dort gemachten Darstellungen wird daher verwiesen.

3.11 Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Stoffliche Austräge ergeben sich insbesondere durch:

1. Abwassermengen (Grau- und Schwarzwasser, Niederschlagswasser);
2. Abfallaufkommen (baubedingt: insbesondere Bauabfälle, u.a. Abrißarbeiten; betriebsbedingt: insbesondere Siedlungsabfälle);
3. generell Energieversorgung (Hausbrand / Kleinfeuerungsanlagen) sowie
4. mot. Verkehr

Zu den o.g. Punkten 1 bis 3 werden im Folgenden nähere Ausführungen gemacht.

Abwasser

Beeinträchtigungen und Konflikte
Im Zusammenhang mit der Verwirklichung des Bauleitplanes fällt Abwasser an. Das anfallende Niederschlagswasser wird dabei nach ATV 138 hinsichtlich des Gehaltes an Belastungsstoffen im ungünstigen Fall als tolerierbarer Niederschlagsabfluss bewertet (gering verschmutztes bzw. normal verschmutztes Niederschlagswasser gem. ISH/ MUNFSH 1998). Niederschlagswasser aus den Sonderbauflächen ist gegenüber Gewerbegebieten i.d.R. hinsichtlich des Gehaltes an Belastungsstoffen als problematischer zu bewerten (PKW-Parkplätze mit häufigem Fahrzeugwechsel, vgl. ATV 138 Tabelle 1).

Gegenüber der derzeitigen planungsrechtlichen Situation ist mit einer Reduzierung des anfallenden Niederschlagwassers zu rechnen (vgl. Kapitel 3.1).

Darüber hinaus fallen Grau- u. Schwarzwasser an.

Bei einem Einleiten von Abwasser in Oberflächengewässer bzw. durch Versickerung in das Grundwasser besteht das Risiko von Nähr- und Schadstoffeinträgen. Bei einer möglichen Direkteinleitung in Fließgewässer ergibt sich das Risiko durch Überformung des natürlichen Abflussregimes (gesteigerter Hochwasserabfluss, u.a. verbunden mit ‚hydraulischen Stresssituationen' und Katastrophentrift sowie Erosion der Gewässersohle) bzw. Kapazitätsengpässe bei Rückstaueinrichtungen. Im Zusammenhang mit RRB mit anschließender Einleitung in Fließgewässer besteht das Risiko von sog. ‚thermischen Einträgen'.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

⇒ Das anfallende Grau- und Schwarzwasser soll über das Kanalisationsnetz der Kläranlage zugeführt und kann dort ordnungsgemäß geklärt werden. Beeinträchtigungen können so weitgehend minimiert werden.

Ein konkreter Handlungsbedarf für das Niederschlagswasser kann noch nicht abgeschätzt werden. Im Folgenden werden jedoch Hinweise gegeben.

⇒ Soweit es die ‚Altlastenproblematik' zulässt, soll das Niederschlagswasser (ggf. nach Vorbehandlung) soweit wie möglich dezentral (ansonsten semi- bzw. zentral) versickert werden. Wenn dies nicht möglich sein sollte, so sollte das Wasser zurückgehalten und gedrosselt aus dem Geltungsbereich bzw. den Vorfluter abgegeben werden. Alternativ bzw. ergänzend kann durch eine Regenwassernutzung ein sparsamer Umgang mit erneuerbaren Ressourcen erreicht werden.

Abfallaufkommen

Beeinträchtigungen und Konflikte
Sowohl bau- als auch betriebsbedingt ist mit einem nicht unerheblichen Abfallaufkommen zu rechnen (in erster Linie Bauabfälle sowie Siedlungsabfälle).

Generell kann insbesondere baubedingt der Anfall von gefährlichen und daher besonders überwachungsbedürftigen Abfällen gem. Verordnung über das Europäische Abfallverzeichnis insbesondere aufgrund der vergangenen gewerblichen Nutzung nicht ausgeschlossen werden. Konkrete Hinweise hierzu, z.B. zu einem möglichen Anfall von belastetem Bodenaushub, liegen nicht vor. Es ist jedoch geplant, den Bereich als altlastenverdächtige Fläche gem. § 2 (6) BBSchG einzustufen (vgl. auch entsprechende Darstellung im FNP).

Eine nähere Ausdifferenzierung des betriebbedingten Abfallaufkommens erscheint auf der Planungsebene der Bauleitplanung darüber hinaus nicht möglich und sinnvoll.

Die aus dem Abfallaufkommen resultierenden Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft werden i.d.R. außerhalb des Planungsgebietes verlagert (z.B. Flächeninanspruchnahme, Schadstoffein- bzw. -austräge).

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

⇒ Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sowie vor der Durchführung von Neubauvorhaben oder einer Umnutzung der Fläche ist in Abstimmung mit dem Fachdienst Natur und Umwelt dem Altlastenverdacht in geeigneter Weise (= Orientierende Untersuchung) nachzugehen.

Eine darüber hinausgehende aus städtebaulicher Sicht resultierende Erforderlichkeit der Regelung des Aspekts ‚Abfallaufkommen' wird nicht gesehen. Im

Folgenden werden daher lediglich Hinweise für die nachgeordneten Planungsebenen gegeben:

⇒ Bei den Baumaterialien und der Baukonstruktion sollte darauf geachtet werden, dass möglichst langlebige und reparaturfreundliche Materialien verwendet werden. Ferner sollte bei der Auswahl darauf geachtet werden, dass die Materialien nach einem Abriss, einer Renovierung oder einem Umbau wiederverwendet oder recycelt werden können.

⇒ Grundsätzlich sollten möglichst nur weitgehend umweltfreundliche Baustoffe verwendet werden.

⇒ Die Bodenbewegungen und der -aushub sollten auf ein Mindestmaß begrenzt werden.

Energie

Beeinträchtigungen und Konflikte
Insbesondere durch die Bereitstellung für den Wärmeenergiebedarf sowie den induzierten mot. Verkehr kommt es durch stoffliche Emissionen zu Beeinträchtigungen der Luftqualität und des Klimas.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
Eine aus städtebaulicher Sicht resultierende Erforderlichkeit der Regelung des Aspekts wird auch unter Berücksichtigung der Darstellungen in Kapitel 3.3 und 3.4 nicht gesehen. Im Folgenden werden daher lediglich Hinweise für die nachgeordneten Planungsebenen gegeben:

⇒ Durch die Verwendung regenerativer Energiequellen (besonders Sonnenenergie) können die Schadstoffemissionen insgesamt insbesondere gegenüber festen oder flüssigen Brennstoffen, wie z.B. Kohle oder Öl, reduziert werden.

⇒ Die stofflichen Emissionen korrelieren dabei eng mit dem Energieverbrauch, so dass Energiesparmaßnahmen i.d.R. auch immer einen positiven Rückkopplungseffekt auf die Schadstoffemissionen haben (vgl. Kapitel 3.12).

⇒ Die Schadstoffemissionen vor Ort lassen sich auch durch eine Wärmeversorgung mittels Fernwärme reduzieren. Für das Grundstück im Plangebiet besteht eine entsprechende Anschlussmöglichkeit.

3.12 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Beeinträchtigungen und Konflikte
Der zu erwartende Energieverbrauch ergibt sich neben dem induzierten mot. Verkehr voraussichtlich im wesentlichen aus dem Raumwärmebedarf.

Für den Energieverbrauch werden i.d.R. nicht erneuerbare Energiequellen genutzt. Durch einen nicht sparsamen Einsatz nicht regenerierbarer Energiequellen wird die nachhaltige Nutzungsfähigkeit geogener Naturgüter (u.a. Erdöl, Gas, Kohle) beeinträchtigt.

Umweltziele

Nach § 2 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG sind die Naturgüter,

„*soweit sie sich nicht erneuern, sparsam und schonend zu nutzen. Der Nutzung sich erneuernden Naturgüter kommt besondere Bedeutung zu; sie dürfen nur so genutzt werden, dass sie nachhaltig zur Verfügung stehen.*“

und nach § 1 Abs. 2 Nr. 2 LNatSchG ist

„*bei der Nutzung der Naturgüter, welche die Natur beeinträchtigt,* [..] *die Möglichkeit weniger beeinträchtigender Verfahren oder des Einsatzes von Substituten zu berücksichtigen*.“

Entsprechende Ziele aus Fachplanungen heraus sind nicht erkennbar.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
Eine aus städtebaulicher Sicht resultierende Erforderlichkeit hinsichtlich der Regelung des Aspekts ‚erneuerbare Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie‘ im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung wird nicht gesehen. Im Folgenden werden daher lediglich Hinweise für die nachgeordneten Planungsebenen gegeben:

⇒ Grundsätzlich ist eine energiesparende Stellung und Bauweise von Gebäuden anzustreben, die z.B. hinsichtlich des Wärmeenergiebedarfs einen möglichst weit über die gesetzlichen Vorgaben hinausgehender Standard anstrebt.

⇒ Grundsätzlich sollte die Nutzung regenerativer Energiequellen genutzt werden, z.B. durch eine möglichst sonnenexponierte und auch hinsichtlich der Dachneigung energetisch günstigen Ausrichtung zukünftiger Dachflächen (ca. 44° +/- 10°, bei einer ergänzenden solaren Warmwasserbereitung vorrangig in den Sommermonaten) bzw. entsprechende Berücksichtigung beim Einsatz von Flachdächern können die Möglichkeiten für eine aktuelle oder spätere aktive Nutzung der Sonnenenergie als ‘erneuerbare’ Energiequelle gewährleistet werden.

⇒ Durch Verwendung alternativer Leuchtentypen (Natrium-Hochdruck- bzw. entsprechende Niederdrucklampen anstelle von Quecksilber-Hochdrucklampen) können - neben Artenschutzaspekten für nachtaktive Insekten – insbesondere auch Energiespareffekte verbunden werden.

3.13 Eingriffsregelung

Durch die Änderung des Flächennutungsplanes werden Veränderungen der Gestalt und / oder Nutzung von Grundflächen festgesetzt, die grundsätzlich zu erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sowie Landschaftsbild führen *können*. Somit werden Eingriffe in Natur und Landschaft planerisch vorbereitet.

Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sowie des Landschaftsbildes sind auf Planungsebene des Flächennutzungsplanes jedoch hierbei nicht erkennbar. In Abhängigkeit von insbesondere dem Maß der baulichen Nutzung aber auch der Bauweise sowie der Baugrenzen bzw. Baulinien kann es jedoch zu entsprechenden erheblichen Beeinträchtigungen auf Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung kommen (insbesondere Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes). Hier ist die Eingriffsregelung entsprechend vertiefend und abschließend abzuarbeiten.

4 ERGÄNZENDE ANGABEN

4.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung

Methodische Grundlage für den Umweltbericht ist die Auswertung der vorhandenen Unterlagen sowie die planerische Einschätzung auf Basis dieser Unterlagen sowie einer Ortsbegehung. Bei den jeweiligen Schutzgütern werden hierzu in der zweiten Spalte die entsprechenden Angaben gemacht.

Es wurden zusammenfassend überwiegend folgende Quellen genutzt:

1. diverse schriftliche Stellungnahmen im Rahmen des Verfahrens nach § 4 (2) BauGB
2. Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Stadt Neumünster
3. Durchführungsplan Nr. 28 der Stadt Neumünster
4. Vermessungsplan. erarbeitet durch: Dipl. Ing. H. Möller, 24143 Kiel, Schwedendamm 16. Stand: 31.01.2006
5. Biotoptypenkartierung. erarbeitet durch: Gosch-Schreyer-Partner Ingenieurgesellschaft mbH, 23795 Bad Segeberg, Jasminstraße 2 am Stand: 15.03.2006
6. WVK 2006a: Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des B-Plans Nr. 60 ‚Goethestraße' der Stadt Neumünster. erarbeitet durch: Wasser- und Verkehrskontor GmbH, 24539 Neumünster, Havelstraße 27. Stand: 22.03.2006
7. WVK 2006b: Zusammenfassung der Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des B-Plans Nr. 60 ‚Goethestraße' der Stadt Neumünster. erarbeitet durch: Wasser- und Verkehrskontor GmbH, 24539 Neumünster, Havelstraße 27. Stand: 22.03.2006
8. WVK 2006c: Zusammenfassung der Verkehrsuntersuchung zur Aufstellung des B-Plans Nr. 60 ‚Goethestraße' der Stadt Neumünster. erarbeitet durch: Wasser- und Verkehrskontor GmbH, 24539 Neumünster, Havelstraße 27. Stand: 22.03.2006
9. WVK 2006d: 1. Ergänzung zur Verkehrsuntersuchung vom 22.03.2006 zur Aufstellung des B-Plans Nr. 60 ‚Goethestraße' Betrachtung des KP Christianstr. (K 17) / Bismarckstr. der Stadt Neumünster. erarbeitet durch: Wasser- und Verkehrskontor GmbH, 24539 Neumünster, Havelstraße 27. Stand: 24.03.2006
10. Wirkungsanalyse Verlagerung und Erweiterung Edeka- und Aldi-Markt 24539 Neumünster. erarbeitet durch: BulwienGesa AG, 22303 Hamburg, Jarrestraße 8. Stand: 27.03.2006

4.2 Hinweise auf Schwierigkeiten

Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der umweltrelevanten Angaben werden in Kapitel 3 im Zusammenhang mit den jeweiligen Schutzgütern angegeben.

4.3 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung

Was die Überwachung der Flächennutzungsplanung angeht, ist zu beachten, dass dieser Planungsebene überwiegend strategische Aufgaben bei der Flächennutzungssteuerung zukommt und dass die Durchführung der Flächennutzungsplanung - wie im vorliegenden Fall - in der Regel über die verbindliche Bauleitplanung organisiert wird.

Bei der Aufstellung der Bebauungspläne wird der Flächennutzungsplan schon wegen des Entwicklungsgebotes des § 8 Abs. 2 BauGB zumindest partiell daraufhin überprüft, ob er noch Bestand haben oder im Parallelverfahren geändert werden soll. Bei der Überprüfung dürften häufig auch Umwelterwägungen angestellt werden; insoweit ist die nachfolgende Bebauungsplanung gewissermaßen der wichtigste Baustein für ein Umweltmonitoring des Flächennutzungsplanes.

Die Stadt Neumünster geht im Zusammenhang mit der 31. Änderung des Flächennutzungsplanes vor diesem Hintergrund davon aus, dass eine Überwachung und Überprüfung der erheblichen Auswirkungen unter strukturellen Gesichtspunkten im Zusammenhang mit der Überprüfung der F-Plan-Inhalte im Sinne des § 5 Abs. 1 erfolgen kann. Die konkret vorgesehenen Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen werden im Rahmen der Umweltprüfungen der nachfolgenden Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung ermittelt und dargelegt.

4.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Geltungsbereich der FNP-Änderung ist bisher planungsrechtlich als Gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Geltungsbereich ist bereits entsprechend dem Durchführungsplan Nr. 28 bebaut und erschlossen.

Für den Geltungsbereich mit seinem Umfeld sind insbesondere folgende Vorbelastungen erkennbar:

- Erhebliche Bodenversiegelungen, verminderte Grundwasserneubildungsrate und anthropogene Überformung von Böden sowie vergleichsweise geringwertige Biotoptypen als Lebensraum für Pflanzen und Tiere.
- Aufgrund der gewerblichen Nutzung wird der Geltungsbereich als altlastenverdächtige Fläche gem. § 2 (6) BBSchG eingestuft.
- Ausgeprägte Barrierewirkung und Emissionen (Lärm, Lufthygiene) insbesondere durch die B 430

Zu den z.Zt. für die Umwelt wertbestimmenden Funktionen im Geltungsbereich bzw. Wirkbereich gehören insbesondere:

- Lage in einem Wasserschutzgebiet
- zahlreiche Einzelbäume (überwiegend festgesetzt gem. bisheriger verbindlicher Bauleitplanung)
- eine Zierstrauchhecke aus einheimischen Arten entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze
- sowie ein linearer, ca. 5 bis 17 m breiter Gehölzstreifen, der auch gem. § 15b LNatSchG als geschützt angesehen wird (= Knick im rechtlichen Sinne sowie festgesetzt gem. bisheriger verbindlicher Bauleitplanung).

Durch die Flächennutzungsplanänderung erfolgt nunmehr eine Darstellung als Sonderbaufläche. Aus dieser Nutzungsänderung resultieren im wesentlichen folgende umweltrelevante Auswirkungen:

- Im Zusammenhang mit den Sonderbauflächen ist gegenüber der derzeitigen planungsrechtlichen Situation mit einer erhöhten verkehrsinduzierenden Wirkung im Bereich des motorisierten Individualverkehr sowie Lieferverkehrs zu rechnen. Erhebliche Auswirkungen können hieraus durch erhöhte Lärmemissionen entstehen.
- Im Zusammenhang mit den Sonderbauflächen kann gegenüber einer gewerblichen Baufläche ggf. mit einem grundsätzlich höheren Gehalt an Belastungsstoffen in den Niederschlagsabflüssen zu rechnen sein. Hieraus ergeben sich erhöhte Anforderungen bzw. Aufwendungen für die Behandlung des Niederschlagsabflusses, z.B. im Zusammenhang mit einer Versickerung.
- Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft bzw. Landschaftsbild sind auf Planungsebene des Flächennutzungsplanes nicht erkennbar. In Abhängigkeit von dem Maß der baulichen Nutzung aber auch der Bauweise sowie der Baugrenzen bzw. Baulinien kann es jedoch zu entsprechenden erheblichen Beeinträchtigungen auf Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung kommen (insbesondere Beeinträchtigungen des Ortsbildes). Hier ist die Eingriffsregelung entsprechend vertiefend und abschließend abzuarbeiten.

Aufgrund der relativ hohen Bevölkerungsdichte, der hohen Anzahl von baulichen Kulturdenkmäler im Umfeld des Geltungsbereiches sowie der Randlage eines gem. Landschaftsplan dargestellten Schwerpunktbereiches für Biotopverbundmaßnahmen im bebauten Bereich ergibt sich grundsätzlich neben einer vergleichsweise hohe Empfindlichkeit auch erhöhte Anforderungen gegenüber städtebaulichen Entwicklungen.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind folgende Auswirkungen und Problembereiche hierbei besonders zu beachten:

- Lärmproblematik (Verkehrslärm, Gewerbelärm)
- Berücksichtigung des Umgebungsschutz der im Wirkbereich vorhandenen Kulturdenkmäler
- Altlastenproblematik
- Möglichst weitgehender Erhalt der naturnahen Gehölzstrukturen
- Versickerung des Niederschlagswassers unter Berücksichtigung der Altlastenproblematik
- Begrenzung der Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß

Neumünster, den 23. August 2006
Fachbereich IV
- Fachdienst Stadtplanung -
Im Auftrag

(Heilmann)

Anlage: Grünordnerischer Fachbeitrag

QUELLENVERZEICHNIS

HINWEIS: Hinsichtlich der verwendeten Gutachten und Planungsgrundlagen vgl. auch Kapitel 4.1.

ATV (Abwassertechnische Vereinigung e.V.; in Zusammenarbeit mit dem Verband Kommunaler Städtereinigungsbetriebe - VKS) 1990: Arbeitsblatt A 138. Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser. Korrigierter Nachdruck Dezember 1992.

ISH/MUNFSH (Minister des Innern und Ministerin für Natur und Umwelt des Landes Schleswig-Holstein) 1998: Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht. Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3. Juli 1998. In: Amtsblatt für Schleswig-Holstein Nr. 31, S. 604-613

FICKERT, H.C.; FIESELER H. 2002: Der Umweltschutz im Städtebau. Bonn