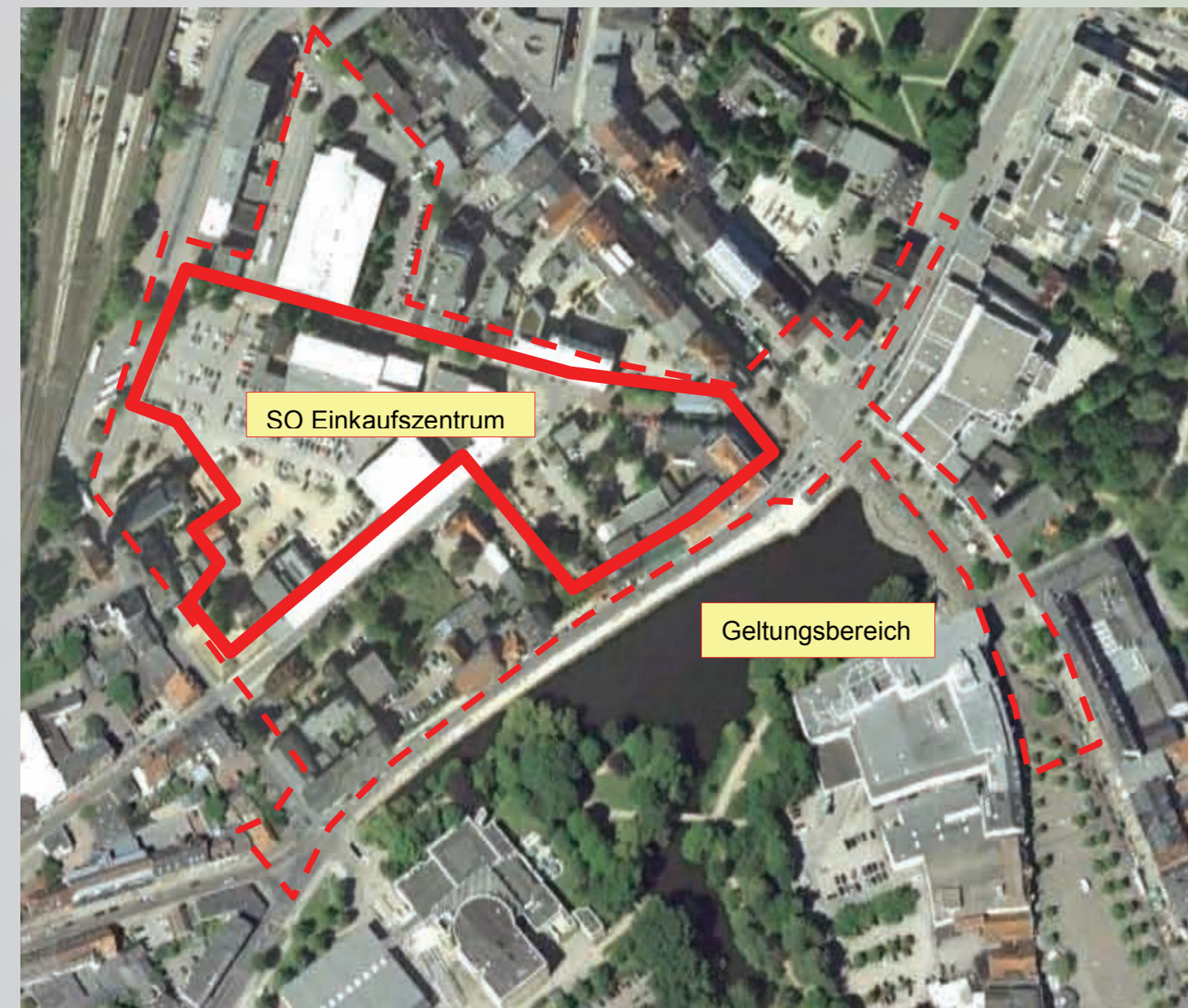


Geltungsbereich – Vorhabenbereich SO Einkaufszentrum



Umweltprüfung – Umweltbericht

Gemäß § 2 (4) BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, im Rahmen einer Umweltprüfung zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Aufstellungsverfahren des Bauleitplans in die Abwägung einzustellen. Hierbei sind insbesondere die in § 1 (6) Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange des Umweltschutzes (= Schutzgüter) zu berücksichtigen: u. a.

1. Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt
2. umweltbezogene Auswirkungen auf dem Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
3. umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Schutzgüter Luft und Klima

- Bestand**
- ▶ Innerstädtische Lage mit Luftbelastungen auf Grund des KFZ-Verkehrs
 - ▶ Kleinklimatische Belastung durch großflächige Versiegelung
 - ▶ Klima-Ausgleich durch Gehölze im Gebiet (Filterwirkung) sowie Teich und Park südlich des Plangebietes (Verdunstung)
- Auswirkungen der Planung**
- ▶ Zusätzliche Belastung der Luftqualität auf Grund des erhöhten Verkehrsaufkommens, Immissionsprognosen und Abhilfemaßnahmen (Gutachten)
 - ▶ Keine Verschärfung der kleinklimatischen Situation
- Maßnahmen**
- ▶ Extensive Dachbegrünung, soweit mit geplantem Parkdeck vereinbar
 - ▶ Anpflanzung von Bäumen

Schutzgut Mensch

1. Gesundheit

- Bestand**
- ▶ KFZ-Verkehr mit Auswirkungen auf die Luftqualität
 - ▶ Lärmeinwirkungen durch Verkehr auf Straße und Schiene
 - ▶ Kleinklimatische Belastung durch großflächige Versiegelung
- Auswirkungen der Planung**
- ▶ Erhöhung des KFZ-Verkehrs
 - ▶ Zusätzliche Auswirkungen auf die Luftqualität
 - ▶ Erhöhte Lärmimmissionen
- Maßnahmen**
- ▶ Erstellung eines Verkehrsgutachtens/ Prognose
 - ▶ Erstellung eines Lärmgutachtens, das geeignete Maßnahmen zur Lärmreduzierung darlegt

2. Erholung

- Bestand**
- ▶ Aufenthaltsqualität im und beim Plangebiet durch gestaltete Plätze, Anpflanzungen
 - ▶ Gute Vernetzung mit dem übrigen Stadtraum
 - ▶ Südlich der Mühleiteich mit seiner parkartig gestalteten Umgebung als Erholungsanlage
- Auswirkungen der Planung**
- ▶ Überplanungen und Beeinträchtigungen von Bau- und Kulturdenkmälern und des Umgebungsschutzes
- Maßnahmen**
- ▶ Gestaltung / städtebauliche Einbindung der Holstengalerie (Erläuterung durch Vorhabenbeträger)
 - ▶ Entwicklung einer Übergangszone zur Kirche durch Anpflanzung von Bäumen
 - ▶ Erhalt der Vernetzung des Bahnhofs mit dem übrigen Stadtraum

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

1. Schutzobjekt nach Naturschutzgesetz



NID 7: Kastanie in der Bahnhofstraße/ Ecke Fabrikstraße (Foto aus der Website der Stadt Neumünster)

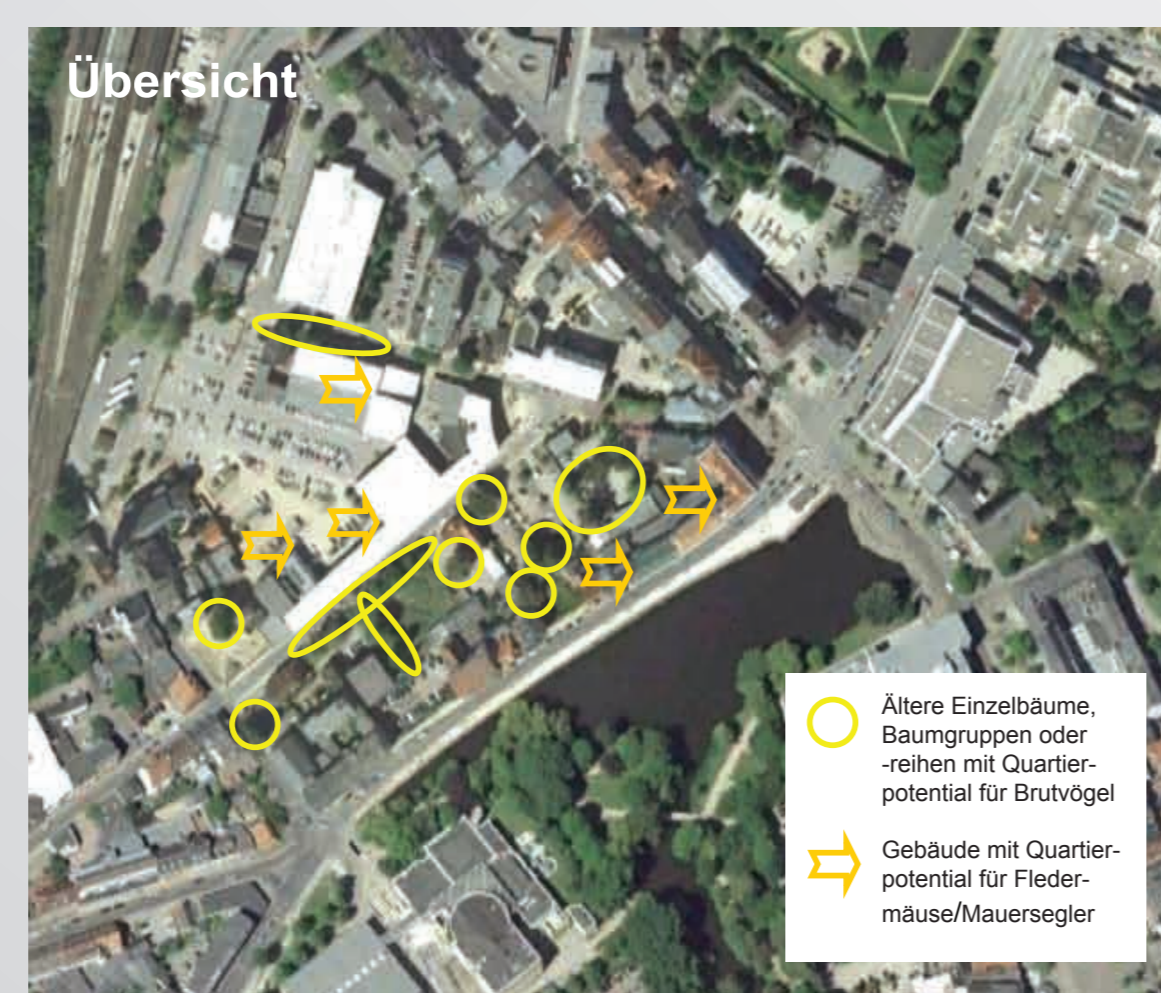
2. Artenschutz

- Relevant im Siedlungsgebiet**
- ▶ Fledermäuse (alle Arten streng geschützt)
 - ▶ Brutvögel (alle heimischen Arten besonders geschützt)
- Keine Hinweise auf Quartiersnutzung durch Fledermäuse oder Vorkommen von Brutvögeln im Plangebiet → Potentialanalyse

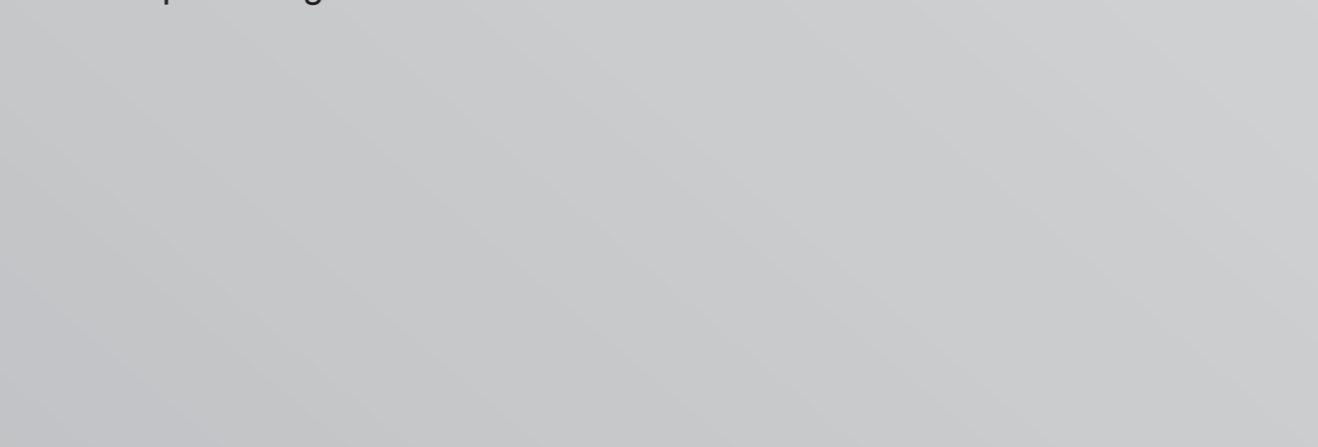
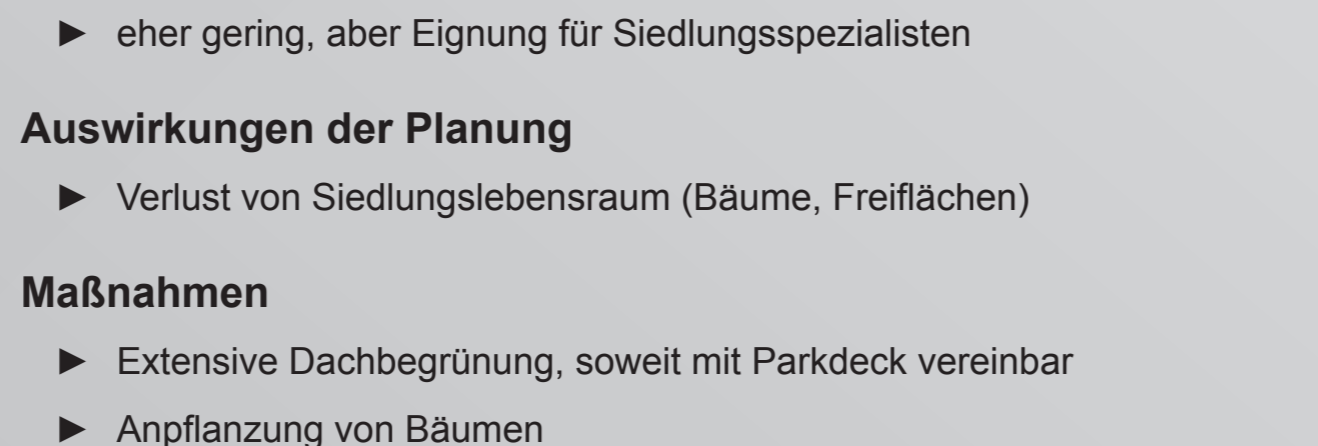
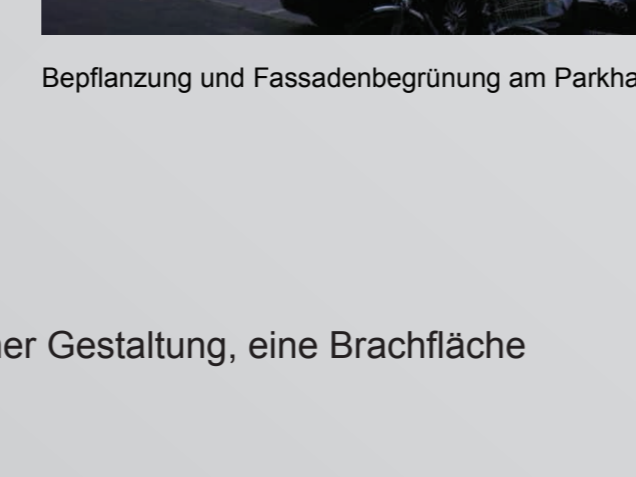
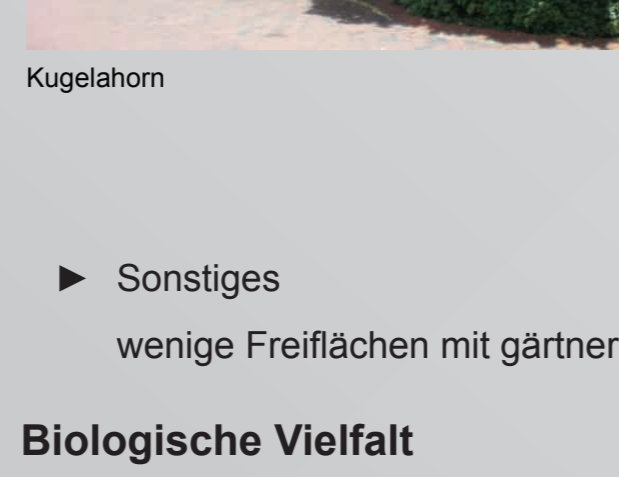
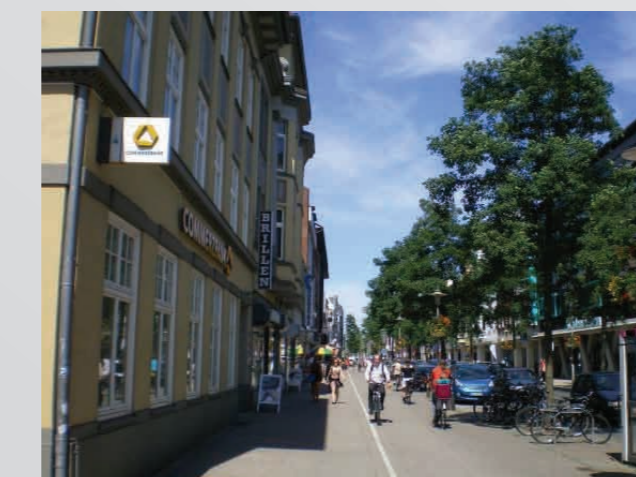
- Fledermäuse**
- ▶ Alte Gebäude als potentielle Quartiere (Winterquartier, Wochenstube)
 - ▶ Bäume im Plangebiet mit potentieller Funktion als Balzquartier oder Tagesversteck
 - ▶ Im Zusammenhang mit Strukturen in der Umgebung Funktion des Plangebietes als Jagdgebiet möglich

- Vögel**
- ▶ Bäume im Plangebiet sind potentiell Nistbäume für typische Arten der Siedlungen
 - ▶ Gebäude sind potentiell bedeutsam für Mauersegler

3. Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt



▶ Bäume im Plangebiet – Beispiele



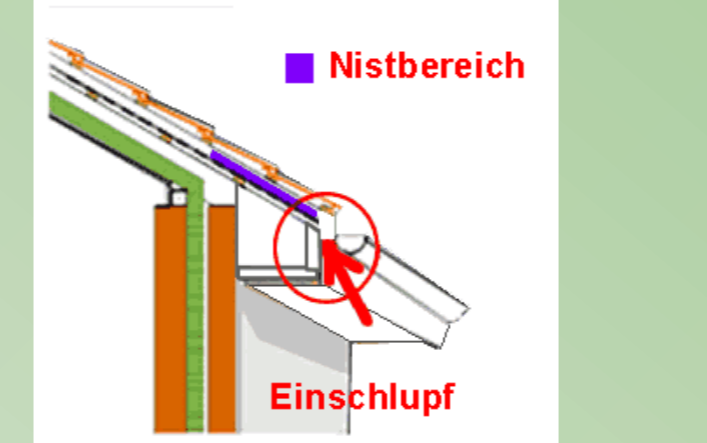
Potenzialanalyse der Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders bzw. streng geschützter Tierarten

1. Einleitung

Auf der im Bebauungsplan Nr. 104 der Stadt Neumünster als Sondergebiet „Einkaufszentrum“ festgesetzten Fläche müssen bei der Umsetzung der Planung mehrere Gebäude abgerissen und Bäume gefällt werden. Bäume und Gebäude können potenziell von Fledermäusen und Vögeln als Quartier- bzw. Neststandorte genutzt werden. Um die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände „Tötung/Verletzung von Individuen“ und „Zerstörung von Lebensstätten“ besonders und streng geschützter Arten auszuschließen, wurde eine Kontrolle des Quartierspotenzials für Fledermäuse und auf dauerhaft genutzte Nester von Vögeln durchgeführt.

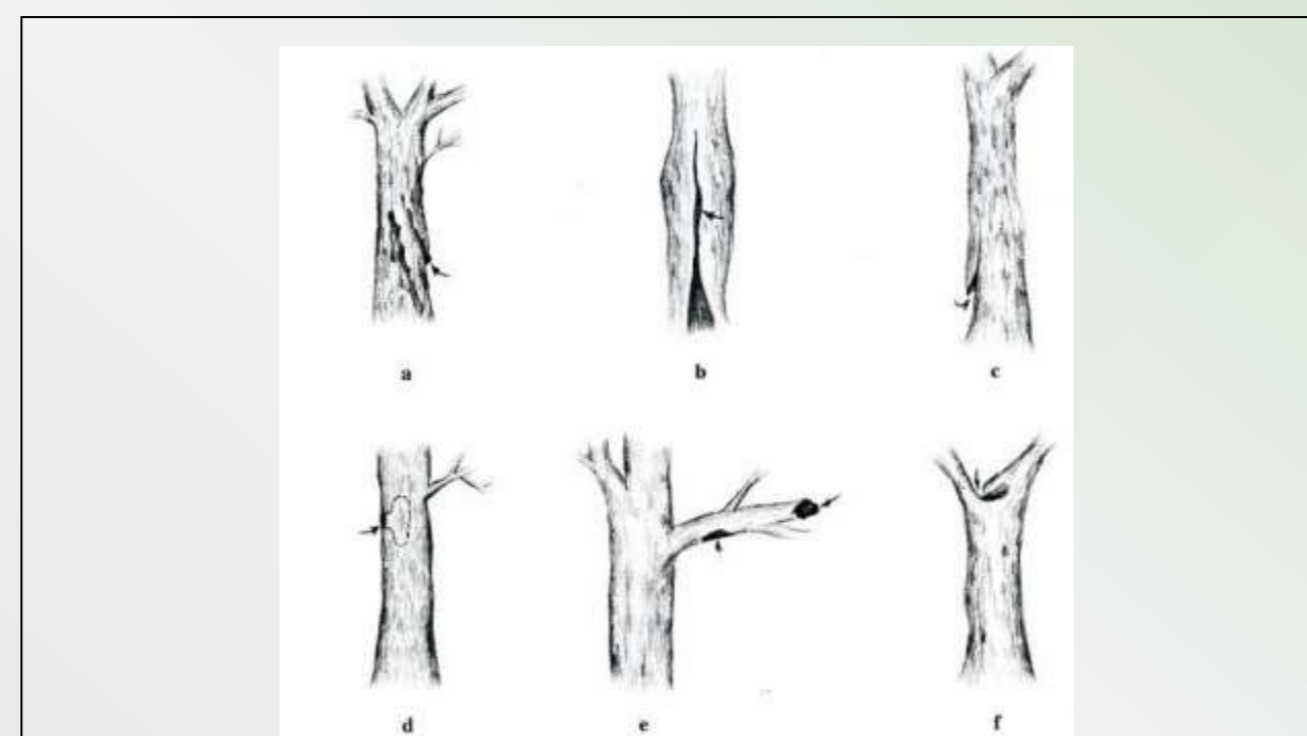
2. Nistmöglichkeiten von Vögeln

Im Untersuchungsgebiet ist die Vogelgemeinschaft der „City und Altbau-Wohnblockzone“ nach FLÄDE (1994) zu erwarten. Leitarten sind hier die gebäudebewohnenden Arten (Haussperling, Mauersegler, Türken- und Straßentaube, Turmfalke, Dohle, Mehlschwalbe und Schleiereule). Der überwiegende Anteil der genannten Arten nutzt traditionelle Brutplätze, die jedes Jahr erneut genutzt werden. Als Nistmöglichkeiten bieten Gebäude an unterschiedlichen Stellen Platz für Brutvögel. So bauen Mehlschwalben ihre Nester an Mauern unterm Dach, Mauersegler und Haussperling nutzen dagegen Hohlräume im Bereich der Dachtraufe (Abb. 2) und Turmfalke benötigt größere Einflügelöffnungen in den Dachbodenbereich (Abb. 3).



3. Quartiere der Fledermäuse

Fledermäuse nutzen je nach Art und je nach Jahreszeit unterschiedliche Quartierformen. Grundsätzlich kann zwischen Baum- und Gebäudequartieren sowie unterirdischen Quartierformen unterschieden werden (Abb. 4). Als Baumhöhlen kommen z.B. alte Spechthöhlen (Abb. 5, links), Stammrisse, ausgefallene Astlöcher usw. in Frage. Gebäudequartiere variieren vom Rollladenkasten über Dachböden (Abb. 5, rechts), Mauerspalten, Zwischendecken, Verschalungen bis hin zu Kellerräumen. Kellerräume zählen zu den unterirdischen Quartierformen, zu denen auch Bergstollen, Höhlen usw. gehören. Je nach Saison werden unterschiedliche Ansprüche an die Quartiere gestellt. So unterscheidet man Tagesverstecke in den Wanderzeiten, Wochenstubenquartiere im Sommer, Balzquartiere im Herbst und Winterquartiere. Während Tagesverstecke von Einzelindividuen sporadisch und unregelmäßig genutzt werden, handelt es sich bei den übrigen Quartierformen um regelmäßig genutzte Lebensstätten, die damit einem artenschutzrechtlichen Schutz auch außerhalb ihrer Nutzungszeiten unterliegen.



Nicht nur im Gehölz aber Gebäude finden sich vielfältige Quartiermöglichkeiten. Schwer zugängliche Stellen werden mit Fernglas, Spiegel, Endoskop oder Mikrokamera kontrolliert.

Abb. 4: Schematische Darstellung von Quartiermöglichkeiten in Gebäuden (aus LANESBETREIB MOBILITÄT RHEINLAND-PFALZ (HRSG. 2011) und Fotodarstellung von Quartieren in Gebäuden (aus ECKWOLFF 2010).

4. Ergebnisse

Insgesamt reichte für den überwiegenden Anteil der Gebäude eine Einschätzung und genaue Inaugenscheinnahme von außen, um festzustellen, dass kein Potenzial für eine Nutzung der Gebäude durch Vögel oder Fledermäuse vorhanden war. Gebäude mit Brutplatz- oder Quartierspotenzial wurden genauer kontrolliert und zumeist auch von innen begangen. Lediglich im Fall der Commerzbank-Filiale war es nicht möglich, einen Termin für eine Begehung auszumachen. Daraufhin wurde speziell in diesem Fall das Dach des Gebäudes von einem Nachbargebäude aus mit dem Spektiv intensiv abgesehen, ob Öffnungen zu erkennen sind. Es konnten keine Spalten oder Öffnungen festgestellt werden. Da die Untersuchung insgesamt zu einem eindeutigen Ergebnis einer fehlenden oder geringen Nutzung des Gebietes durch Fledermäuse bzw. gebäudebewohnende Vogelarten führte, ist auch für diesen Fall nicht anzunehmen, dass sich die Situation in diesem Gebäudeteil anders darstellt.

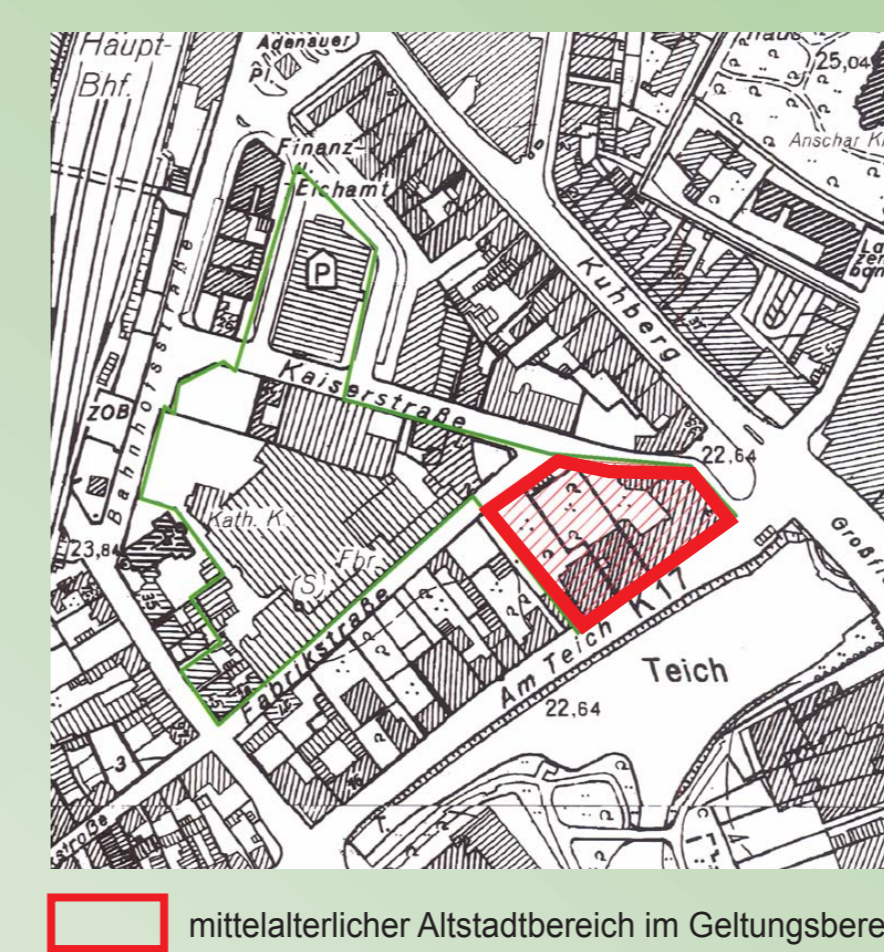
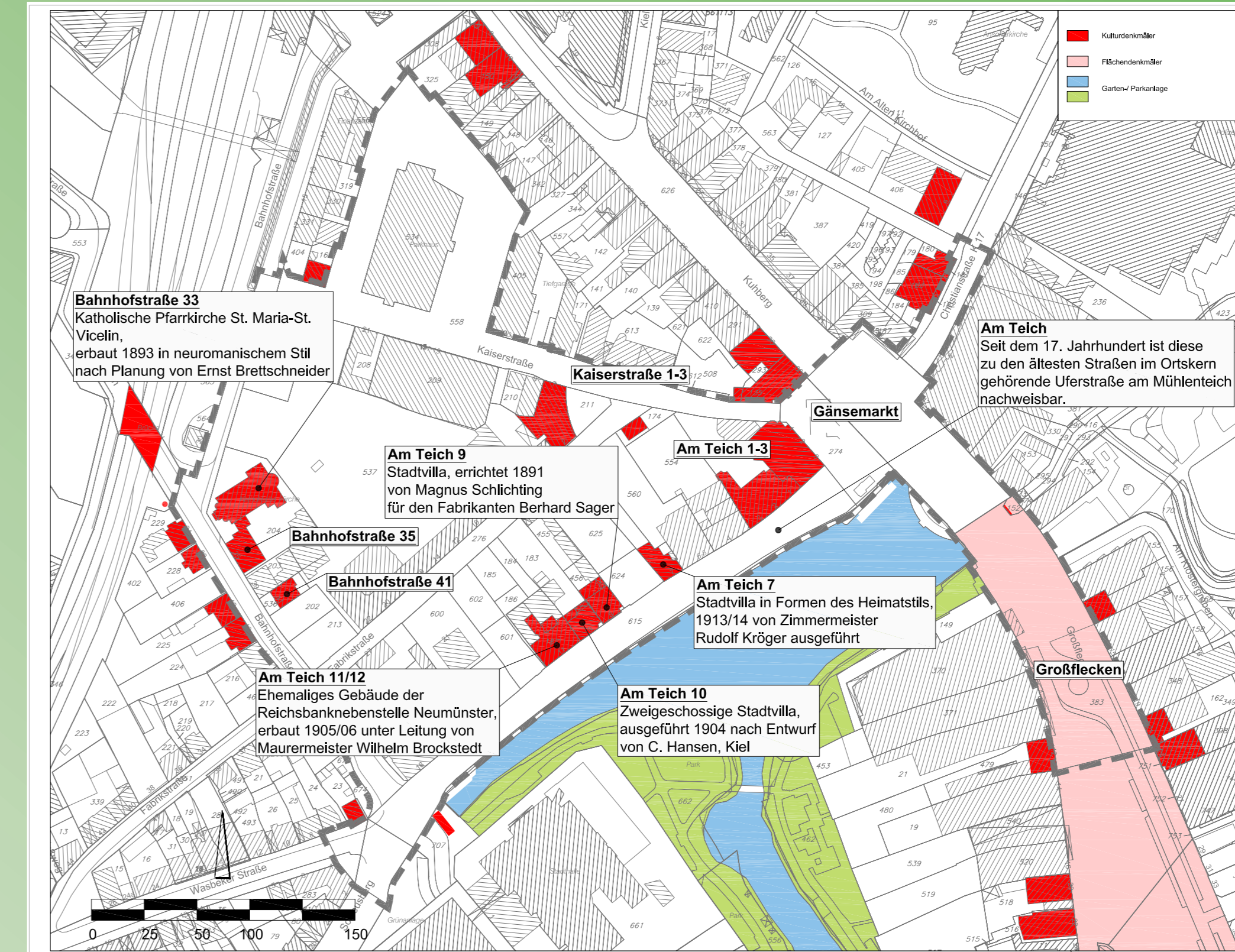
5. Fazit

Fledermäuse
Es wurden keine aktuell genutzten Winterquartiere von Fledermäusen nachgewiesen. Es befinden sich jedoch potenzielle Fledermausquartiere an oder in mehreren Gebäuden, für die eine sporadische Nutzung als Tagesversteck/-quartier nicht ausgeschlossen werden kann. Es ist für die untersuchten Gebäude keine besondere Habitatqualität für Fledermäuse erkennbar, die nicht auch im räumlichen Zusammenhang nach einer Umsetzung der Planung weiterhin den Fledermäusen zur Verfügung steht. Somit steht einem Abriss der Gebäude und einer Fällung der Bäume nicht der artenschutzrechtliche Verbotstatbestand der Zerstörung einer Fortpflanzungsstätte einer streng bzw. besonders geschützten Art bzw. (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) entgegen. Um eine Tötung von Individuen zu vermeiden (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) sollte der Abriss der Gebäude und die Rodung der Bäume im Winterhalbjahr stattfinden (15.10. – 15.03.) stattfinden.

Vögel

Es wurden keine Brutplätze von Mauerseglern, Schwalben, Haussperlingen oder ähnlichen Arten festgestellt. Lediglich in einem Gebäude wurden Nester und Kolonien von Straßentauben kartiert. An einem Gebäude kann die Nutzung durch den Haussperling nicht ausgeschlossen werden. Auch für Vögel sind keine besonderen Habitatqualitäten erkennbar, die ökologische Funktion bleibt im räumlichen Zusammenhang auch nach Umsetzung der Planung erhalten. Da lediglich Straßentauben als Brutvögel in den Gebäuden festgestellt wurden und Straßentauben nicht unter den besonderen Artenschutz fallen, steht einem Abriss der Gebäude auch hier nicht der artenschutzrechtliche Verbotstatbestand der Zerstörung einer Fortpflanzungsstätte entgegen. Um eine Tötung von Individuen zu vermeiden (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) sollte der Abriss der Gebäude und die Rodung der Bäume allerdings außerhalb der Vogelbrutzeit (Zeitfenster liegt innerhalb des o.g. Ausschlusszeitraums aufgrund der Fledermäuse) stattfinden.

Schutzgut Kulturgüter



- Bestand**
- ▶ Eingetragene Baudenkmale
 - ▶ Courierhaus zur Eintragung beantragt
 - ▶ Kulturdenkmale (St. Vicelin-Kirche, Mühleiteich) mit Umgebungsschutz
 - ▶ Gartendenkmal (Park um den Mühleiteich) mit Umgebungsschutz
- Auswirkung der Planung**
- ▶ Überplanung von Baudenkmalen
 - ▶ Veränderung der Umgebung der Kultur- und Gartendenkmale
- Maßnahmen**
- ▶ Gestaltungsmaßnahmen zum Umgebungsschutz (Fassaden, Plätze, Begrünung)
 - ▶ Abstimmung mit der oberen und unteren Denkmalbehörde



Baudenkmale Am Teich



Kulturdenkmal St. Vicelin



Baudenkmal Großflecken/ Kuhberg

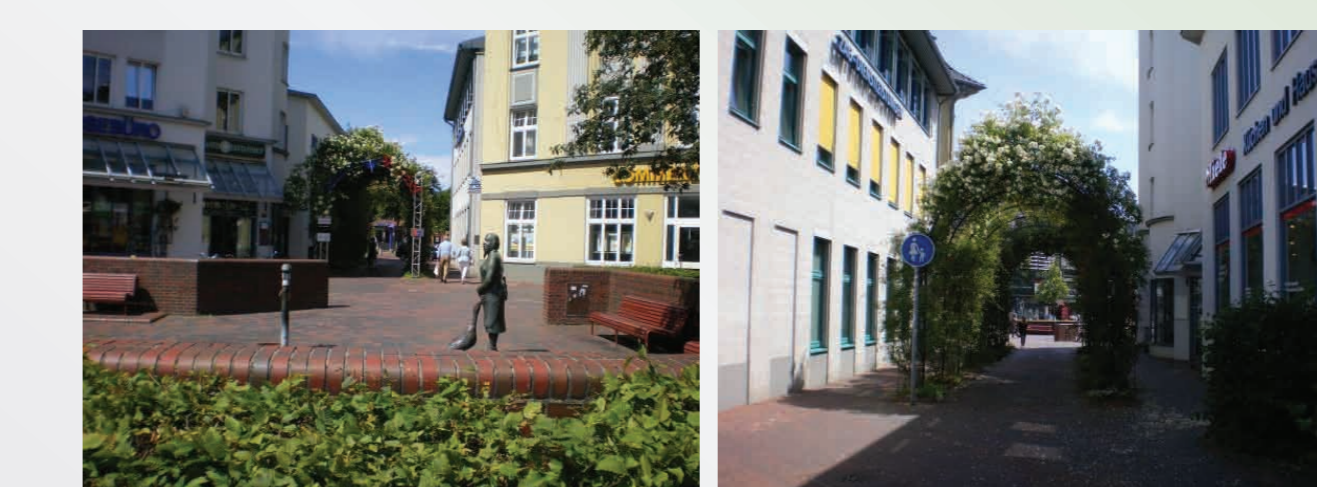


Kulturdenkmal Mühleiteich, Gartendenkmal Mühleiteichpark

Schutzgüter Landschaft und Ortsbild

- Bestand**
- ▶ Innerstädtische Lage; Prägung der Innenstadt durch Großstrukturen
 - ▶ Tuchmacherei Sager & Söhne, ehemals bis zu 600 Arbeitskräfte in der Textilfabrikation, geschlossen 1989
 - ▶ Etablierung des „Sager-Viertels“ als Dienstleistungszentrum mit einer Kombination der Bereiche Einzelhandel, Markt und Büros in einem Citykomplex 1998
 - ▶ Außerhalb des Sager-Grundstücks weitere städtische Nutzungen – Kirche, Wohnhäuser – auch Stadtvillen -, Bank, Dienstleistungen
 - ▶ Aufenthaltsqualität im und beim Plangebiet durch gestaltete Plätze, Anpflanzungen und fußläufige Verbindungen
 - ▶ Südlich der Mühleiteich mit seiner parkartig gestalteten Umgebung als Erholungsanlage

Bestand – Beispiele



Auswirkungen der Planung

- ▶ Überprägung der Kleinteiligkeit durch eine city-typische Großstruktur im Vorhabenbereich

Maßnahmen

- ▶ Gestaltung / städtebauliche Einbindung der Holstengalerie (Erläuterung durch Vorhabenbeträger), Fassadengestaltungskonzept
- ▶ Entwicklung einer Übergangszone zur Kirche durch Anpflanzung von Bäumen
- ▶ Erhalt der kleinteiligen Strukturen im restlichen Plangebiet

Schutzgüter Boden und Wasser

- Bestand**
- ▶ überwiegend versiegelte Flächen
 - ▶ Verunreinigung des Grundwassers in ca. 8,50 m Tiefe mit einem LCKW*-Schaden, Ursprung vermutlich im Bereich des Bahnhofs LCKW: Leichtflüchtige chlorierte Kohlenwasserstoffe, z. B. Chloroform, Vinylchlorid
 - ▶ Verschiedene Verdachtsflächen auf dem Grundstück der ehemaligen Tuchfabrik Sager, bisher nur Einzeluntersuchungen
 - ▶ Oberflächenentwässerung über Kanalisation
 - ▶ Südlich angrenzend der Mühleiteich
- Auswirkungen der Planung**
- ▶ keine Erhöhung der Gesamtversiegelungsrate
 - ▶ keine Änderung der Oberflächenentwässerung
 - ▶ Auswirkungen durch den Grundwasser-Schaden durch LCKW bei größerer lang anhaltender Grundwasser-Absenkung
 - ▶ Auswirkungen bei den anderen kleinteiligen Schäden (ehemalige Tuchfabrik Sager, Courierhaus, Trafogebäude o. a.) ebenfalls bei Bodenauskoffnungen oder Grundwasser-Absenkungen
- Maßnahmen**
- ▶ Untersuchungskonzept zum Schutz von Boden und Grundwasser mit Darlegung geeigneter Maßnahmen, Sicherheits- bzw. Sanierungskonzept
 - ▶ Abreinigung des Grundwassers ggf. erforderlich



Quelle: IGB Ingenieurgesellschaft mbH