



Stadt Neumünster

Bebauungsplan Nr. 104

„Einkaufszentrum Sager-Viertel“

Umweltprüfung – Umweltbericht



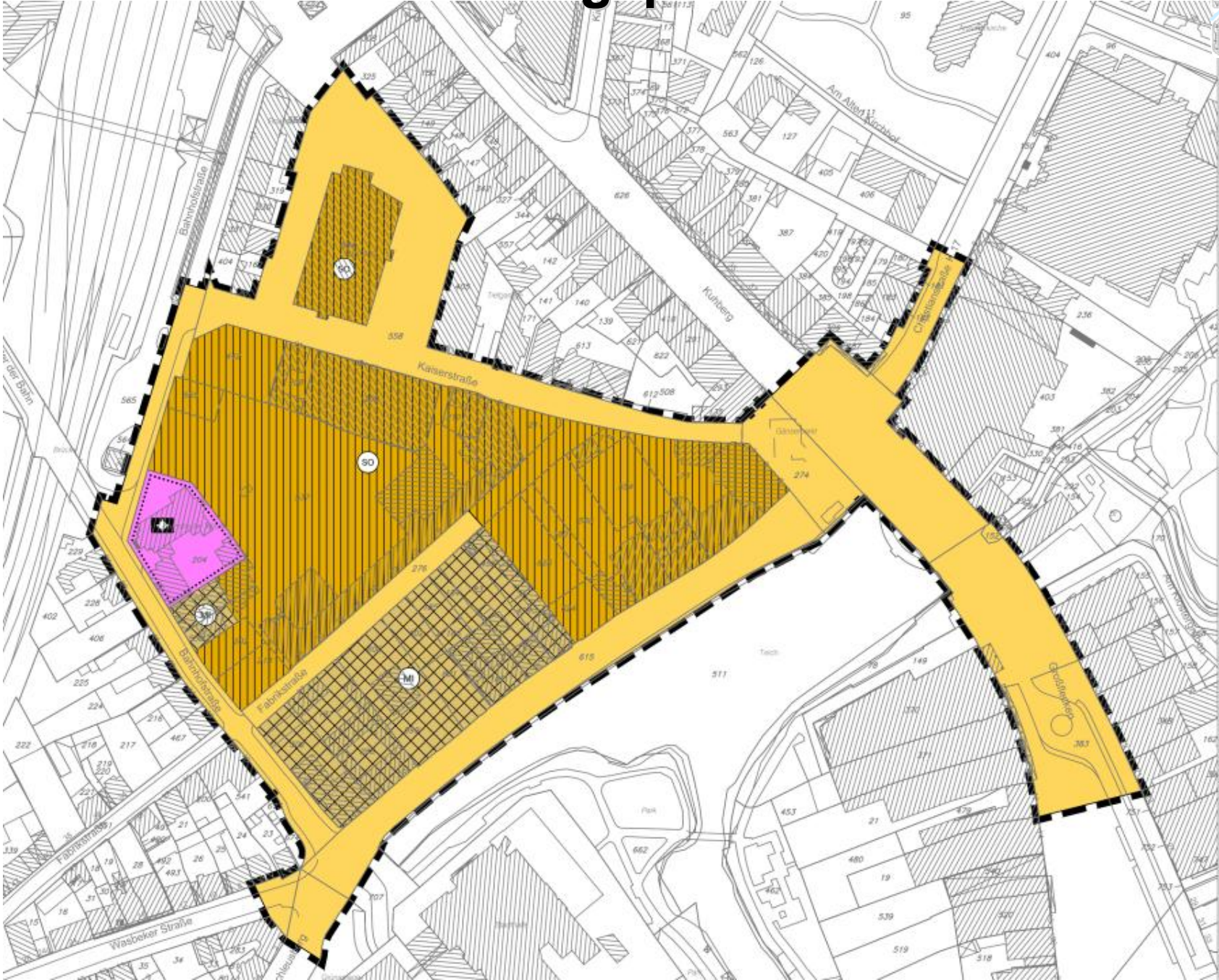
Gemäß § 2 (4) BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, im Rahmen einer Umweltprüfung zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Aufstellungsverfahren des Bauleitplans in die Abwägung einzustellen.

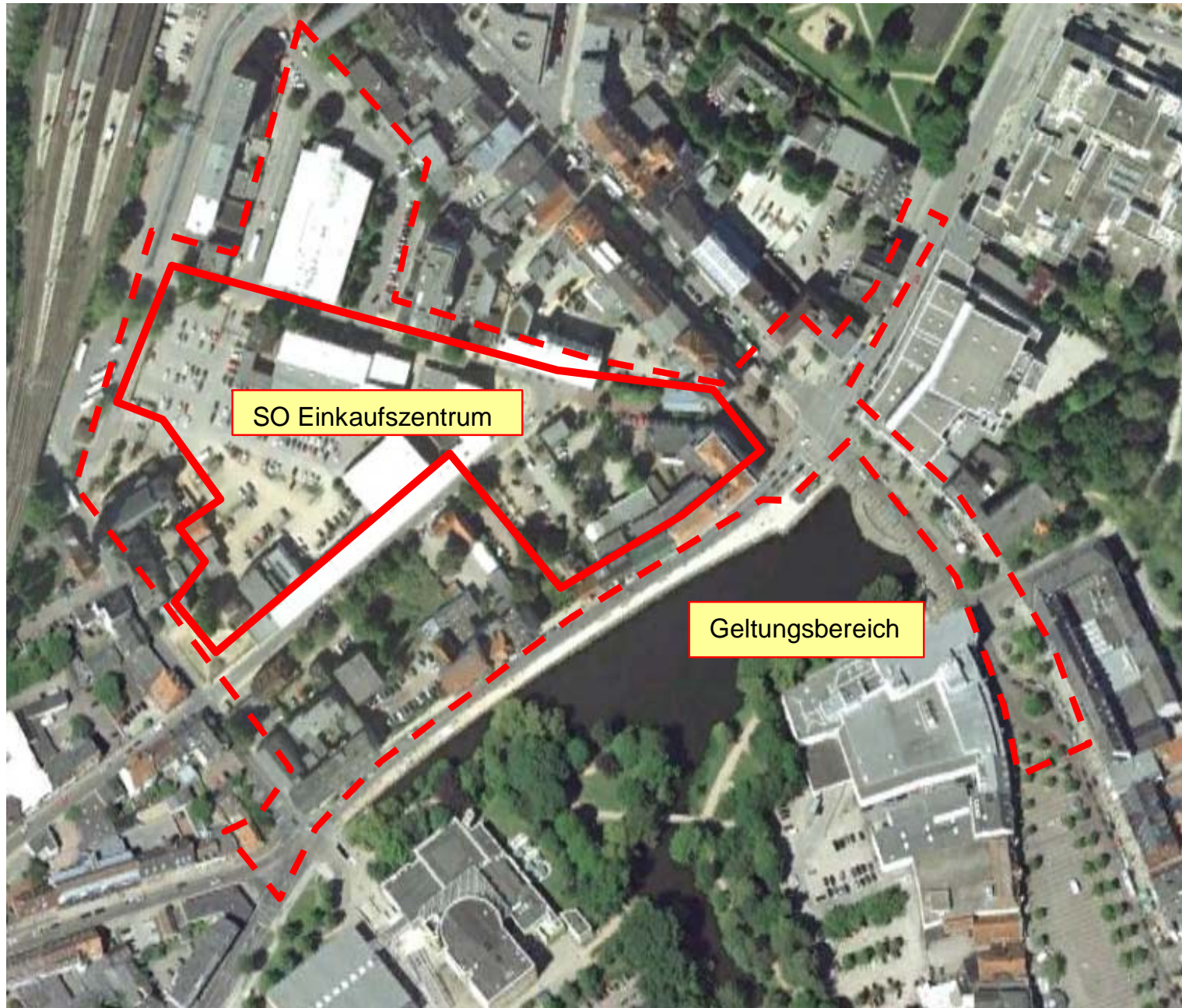
Hierbei sind insbesondere die in § 1 (6) Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange des Umweltschutzes (= Schutzgüter) zu berücksichtigen: u. a.

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

Bebauungsplan Nr. 104

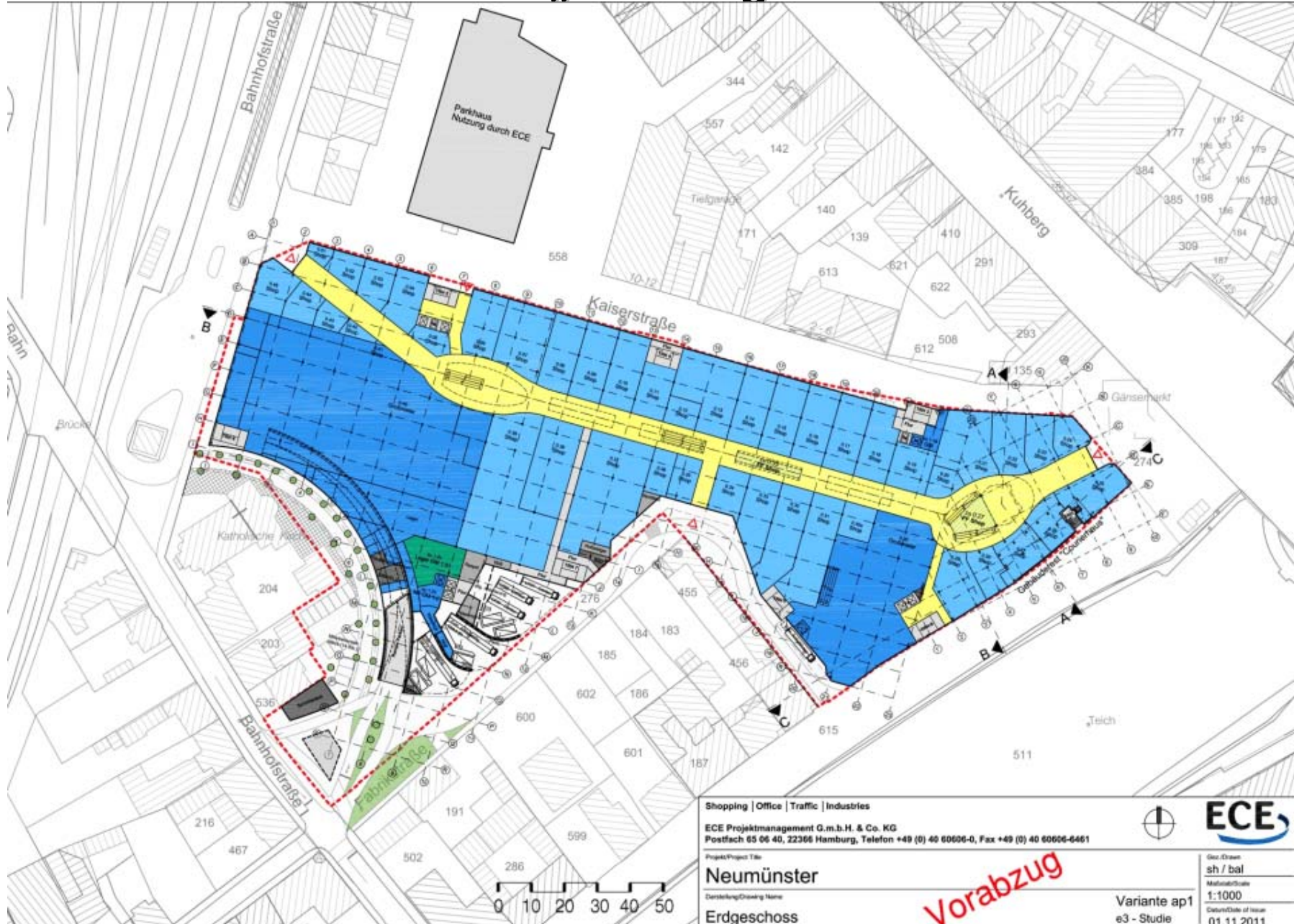


Geltungsbereich – Vorhabenbereich SO Einkaufszentrum



Vorhaben „Holstengalerie“

Neumünster, 14. März 2016
 Planung und Ausarbeitung



Shopping | Office | Traffic | Industries
 ECE Projektmanagement G.m.b.H. & Co. KG
 Postfach 65 06 40, 22366 Hamburg, Telefon +49 (0) 40 60606-0, Fax +49 (0) 40 60606-6461



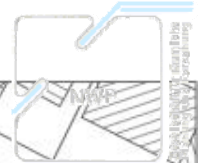
Projekt/Project Title
Neumünster
 Darstellung/Drawing Name
 Erdgeschoss

Vorabzug

Variante ap1
 e3 - Studie

User/Drawn sh / bal
Method/Scale 1:1000
Date/Date of Issue 01.11.2011

Vorhaben „Holstengalerie“



Shopping | Office | Traffic | Industries

ECE Projektmanagement G.m.b.H. & Co. KG
 Postfach 65 06 40, 22366 Hamburg, Telefon +49 (0) 40 60606-0, Fax +49 (0) 40 60606-6461

Projekt/Project Title

Neumünster

Darstellung/Drawing Name

3.Obergeschoss (Büro)



Gez./Drawn
 sh / bal
 Maßstab/Scale
 1:1000
 Datum/Date of issue
 01.11.2011

Variante ap
 e3 - Studie

Vorabzug

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt



1. Schutzobjekt nach Naturschutzgesetz



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

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt



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

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt



Kontrolle von nicht einsehbaren Spalten mittels Endoskop

Auswirkungen der Planung

Durch Gebäudeabriss und Baumrodung gehen ggf. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten verloren bzw. es können Tiere getötet werden (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände).

Maßnahmen

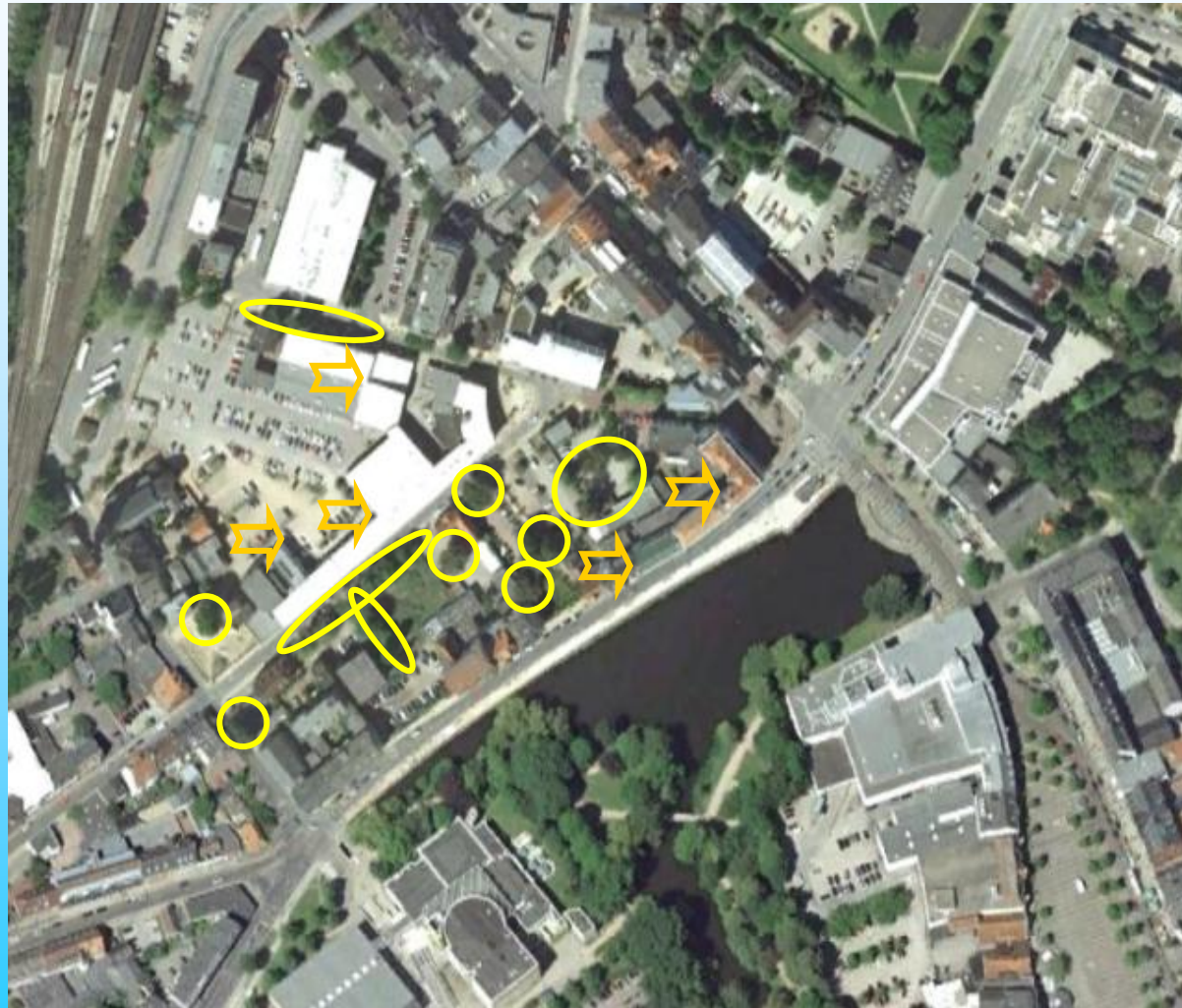
- Kontrolle auf Winterquartiere – Beispiele Abriss von Gebäuden nach der Winterruhe und vor der Wochenstubenzeit der Fledermäuse sowie vor der Brutzeit der Mauersegler (d. h. zwischen Anfang April und Anfang Mai)
- Rodung von Bäumen bis Ende Februar
- Stärkung der ökologischen Funktion im Plangebiet bzw. der näheren Umgebung durch Anbringen von Nisthilfen für Fledermäuse und Mauersegler sowie Neupflanzung von Bäumen

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt



3. Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Tiere und Pflanzen Übersicht



o
=>

Ältere Einzelbäume, Baumgruppen oder -reihen mit Quartierpotential für Brutvögel
Gebäude mit Quartierpotential für Fledermäuse/ Mauersegler

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt



- Bäume im Plangebiet – Beispiele



Alte Linden an der Kaiserstraße



Jüngere Linden an der Kaiserstraße



Kugelhorn



Bepflanzung und Fassadenbegrünung am Parkhaus

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt



- Sonstiges

wenige Freiflächen mit gärtnerischer Gestaltung, eine Brachfläche

Biologische Vielfalt

eher gering, aber Eignung für Siedlungsspezialisten

Auswirkungen der Planung

- Verlust von Siedlungslebensraum (Bäume, Freiflächen)

Maßnahmen

- Extensive Dachbegrünung, soweit mit Parkdeck vereinbar
- Anpflanzung von Bäumen

Schutzgüter Boden und Wasser



Bestand

- überwiegend versiegelte Flächen
- Verunreinigung des Grundwassers ab ca. 6 m Tiefe mit einem LCKW*-Schaden, Ursprung vermutlich im Bereich des Bahnhofs
*LCKW: Leichtflüchtige chlorierte Kohlenwasserstoffe, z. B. Chloroform, Vinylchlorid (hier Dichlorethen bestandsbildend)
- Verschiedene Verdachtsflächen im Plangebiet, bisher verschiedene Einzeluntersuchungen
- Oberflächenentwässerung über Kanalisation
- Südlich angrenzend der Mühlenteich

Schutzgüter Boden und Wasser



Auswirkungen der Planung

- keine Erhöhung der Gesamtversiegelungsrate
- keine Änderung der Oberflächenentwässerung
- ggf. wechselseitige Auswirkungen auf den Grundwasser-Schaden mit LCKW bei größerer lang anhaltender Grundwasser-Absenkung
- Auswirkungen bei den anderen kleinflächigen Schäden (ehemalige Tuchfabrik Sager, Courierhaus, Trafogebäude o. ä.) ebenfalls bei Bodenauskoferungen oder Grundwasser-Absenkungen

Maßnahmen

- Untersuchungskonzept zum Schutz von Boden und Grundwasser mit Darlegung geeigneter Maßnahmen, Sicherungs- bzw. Sanierungskonzept
- Abreinigung des Grundwassers ggf. erforderlich

Schutzgüter Luft (s. auch Mensch – Gesundheit), Klima



Bestand

- Innerstädtische Lage mit Luftbelastungen auf Grund des KFZ-Verkehrs
- Kleinklimatische Belastung durch großflächige Versiegelung
- Klima-Ausgleich durch Gehölze (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

Schutzgüter Landschaft/ Ortsbild (s. auch Mensch – Erholung)



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 stadtypische Nutzungen – Kirche, Wohnhäuser – auch Stadtvillen -, Bank, Dienstleistungen
- Aufenthaltsqualität im und beim Plangebiet durch gestaltete Plätze, Anpflanzungen und fußläufige Verbindungen
- Südlich der Mühlenteich mit seiner parkartig gestalteten Umgebung als Erholungsanlage

Schutzgüter Landschaft/ Ortsbild (s. auch Mensch – Erholung)

Bestand – Beispiele



Aufenthaltsqualität am Gänsemarkt



Kaiserstraße – Rosengang



Fußläufige Erschließung des Mühlenteichs



Sagerscher Platz

Schutzgüter Landschaft/ Ortsbild (s. auch Mensch – Erholung)



Auswirkungen der Planung

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

Maßnahmen

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

Schutzgut Mensch (s. auch Luft)



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 Lärminderung darlegt

Schutzgut Mensch (s. auch Landschaft/ Ortsbild, Kulturgüter)



Erholung

- Aufenthaltsqualität im und beim Plangebiet durch gestaltete Plätze, Anpflanzungen
- Gute Vernetzung mit dem übrigen Stadtraum
- Südlich der Mühlenteich 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 Vorhabenträger)
- Entwicklung einer Übergangszone zur Kirche durch Anpflanzung von Bäumen
- Erhalt der Vernetzung des Bahnhofs mit dem übrigen Stadtraum
- ...

Schutzgut Kulturgüter



Bestand

- Eingetragene Kulturdenkmäler (St. Vicelin-Kirche, Am Teich 9 und 10)
- Erhaltens- und schutzwürdige Kulturdenkmäler (Am Teich 11, Bahnhofstraße 41, Courierhaus, Sagerhalle)
- Mühlenteich als stadtbildwirksame Wasserfläche
- Grünanlagen als stadtbildwirksame Grünfläche

Auswirkung der Planung

- Überplanung von erhaltens- und schutzwürdige Kulturdenkmälern
- Veränderung der Umgebung der Kulturdenkmäler sowie der stadtbildwirksamen Wasser- und Grünfläche

Maßnahmen

- Gestaltungsmaßnahmen zum Umgebungsschutz (Fassaden, Plätze, Begrünung)
- Abstimmung mit der oberen und unteren Denkmalbehörde

Schutzgut Kulturgüter



Baudenkmale Am Teich



Baudenkmal Großflecken/ Kuhberg



Kulturdenkmal St. Vicelin-Kirche



Kulturdenkmal Mühlenteich,
Gartendenkmal Mühlenteichpark