

Juli 2019



Stadt Neumünster

Umweltverträglichkeitsvorprüfung:
Vorprüfung des Einzelfalls für ein Einzelhandelsvorhaben
gemäß § 7 Abs. 1 UVPG

im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 165 „Hanssen-Gelände“

12.07.2019 – 1. Fortschreibung und Ergänzung 14.04.2020

Evers & Küssner | **Stadt
Planer**

Evers & Küssner | Stadtplaner PartGmbH
Ferdinand-Beit-Straße 7b
20099 Hamburg
Fon 040-25776737-0
mail@ek-stadtplaner.de

INHALT

1	VORBEMERKUNGEN	3
1.1	Anlass und allgemeine Beschreibung des Planvorhabens und Standortes	3
1.2	Rechtsgrundlagen	4
1.3	Fachgrundlagen	4
2	ALLGEMEINE UMWELTVERTRÄGLICHKEITSVORPRÜFUNG (UVVP)	6
	TEIL 1 – Datenblatt zur Vorprüfung nach UVPG - Einzelhandel	6
	TEIL 2 – Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 LUVPG	7
1.	Merkmale des Vorhabens Einzelhandel	7
2.	Standort des Vorhabens	13
3.	Merkmale der möglichen Auswirkungen	18
4.	Ergebnis der Vorprüfung und überschlägige Gesamteinschätzung	20
5.	Externe Beurteilungen, Untersuchungen und Gutachten	21

1 Vorbemerkungen

1.1 Anlass und allgemeine Beschreibung des Planvorhabens und Standortes

Das etwa 1,8 ha große Plangebiet liegt im Osten der Stadt Neumünster im Stadtteil Brachenfeld-Ruthenberg. Das Plangebiet befindet sich nördlich der Hauptstraße und wird im Norden und Nordwesten durch das Landschaftsschutzgebiet der Schwale-Niederung begrenzt.

Das Plangebiet ist im Bestand nahezu vollständig versiegelt. Es befindet sich darauf das Bestandsgebäude eines Verbrauchermarktes mit angrenzendem Getränkemarkt. Darüber hinaus befinden sich im südwestlichen Bereich des Plangebietes seit längerer Zeit leerstehende Fabrikgebäude, die zur früheren Nutzung als Wollwarenfabrik dienten. Die übrige Fläche des Plangebietes wird als Stellplatzfläche genutzt.

Südlich des Plangebietes befindet sich an der Hauptstraße ein weiteres ehemals zu Fabrikzwecken genutztes Hallengebäude, das in den 1930er Jahren zu zweigeschossigen Reihenhäusern umgebaut wurde¹ und über eine historische Klinkerfassade verfügt. Die Bebauung an der Südseite der Hauptstraße ist durch überwiegend zweigeschossige Gebäude mit einzelnen Dienstleistungsnutzungen in den Erdgeschosslagen geprägt. Westlich und östlich an das Plangebiet schließen Wohnnutzungen mit Reihen-, Doppel- und Einzelhäusern an. Der bestehende Verbrauchermarkt befindet sich in einem überwiegend durch Wohnnutzungen geprägten Gebiet.

Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist es, das Plangebiet durch den Neubau eines verkleinerten Verbrauchermarktes sowie zusätzliche Wohnbebauung in Form von Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern im nördlichen, rückwärtigen Bereich des Plangebietes städtebaulich neu zu ordnen. Neben dem Bestandsgebäude des Verbrauchermarktes werden dabei auch die leerstehenden ehemaligen Fabrikgebäude überplant. Hintergrund ist die Absicht des Betreibers, die Filiale zur Anpassung an die heutigen Markterfordernisse in modernisierter Form neu zu errichten, um den Nahversorgungsstandort langfristig zu sichern.

Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 13 Absatz 2 BauGB im sogenannten beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, da

- es sich um eine Nachverdichtung einer Fläche im Innenbereich handelt,
- die festzusetzende zulässige Grundfläche unter den in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannten 20.000 m² liegt,
- die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434), sind durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht betroffen, und
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S.1 BImSchG zu beachten sind.

Da jedoch auch der Neubau des Verbrauchermarktes den rechtlichen Prüfwert des UVPG von 1.200 m² Geschossfläche überschreitet, gleichzeitig mit einer beabsichtigten Geschossfläche von ca. 3.440 m² den Prüfwert von 5.000 m² Geschossfläche aber unterschreitet, ist für dieses Vorhaben eine gemäß Anlage 1 Ziffer 18.6.2 UVPG eine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 7 Abs. 1 UVPG zur Feststellung der UVP-Pflicht durchzuführen. Auf der Grundlage des Prüfergebnisses soll festgestellt werden, ob eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach UVPG oder nach Landesrecht besteht. In Abhängigkeit von dem Ergebnis der UVVP entscheidet sich, ob das beabsichtigte beschleunigte Planverfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden kann.

¹ Dr. Lammers & Partner GbR Beratung für Boden und Grundwasser: Orientierende Untersuchung vom 12.02.2013, S. 5

1.2 Rechtsgrundlagen

Die UV-Vorprüfungspflicht für den großflächigen Einzelhandel ergibt sich unmittelbar aus den Vorschriften des UVPG. Die entscheidenden Vorhabenmerkmale sind nach Anlage 1 zum UVPG definiert in

- Ziffer 18.6 i.V.m. Ziffer 18.8: Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelbetriebes im Sinne des § 11 Absatz 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung in einem sonstigen Gebiet, in dem ein Bebauungsplan (...) aufgestellt wird.

Die entscheidenden Prüf- bzw. Schwellenwert sind in Anlage 1 zum UVPG Ziffer 18.6 i.V.m. Ziffer 18.8 definiert:

- Die zulässige Geschossfläche beträgt beim Einzelhandel zwischen 1.200 m² und weniger als 5.000 m².

Nach Anlage 1 Ziffer 18.6 Spalte 2 zum UVPG ergibt sich folgende Festlegung zur UVP: A = es ist eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen (auch als Screening nach Rechtsgrundlage UVPG bezeichnet, vergleichbar dem Scoping nach Rechtsgrundlage BauGB).

Die Prüfkriterien für die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls sind in Anlage 3 zum UVPG Nummern 1. bis 3. aufgeführt und insgesamt abzuarbeiten.

Im Ergebnis der UVVP, d.h. nach überschlägiger Prüfung anhand der Kriterienliste, ist festzuhalten, ob das Vorhaben nach Einschätzung der zuständigen Behörde erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann, oder ob dies zu verneinen ist. Das Ergebnis ist zur Beachtung der Vorschriften in § 214 BauGB (Fehlerfolgen) entsprechend zu dokumentieren.

1.3 Fachgrundlagen

Folgende umweltrelevante Fachgrundlagen und Untersuchungen standen der UVVP des Einzelhandelsvorhaben im Bebauungsplan Nr. 165 „Hanssen-Gelände“ bereits zur Verfügung (Stand April 2020):

- Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Neumünster, Fortschreibung November 2016 (Junker + Kruse),
- Planzeichnung Bebauungsplan Nr. 165 „Hanssen-Gelände“ mit Begründung, Stand Entwurf vom 14.04.2020 (Büro Evers & Küssner | Stadtplaner, Hamburg),
- Orientierende Untersuchung vom 12.02.2013 (Dr. Lammers & Partner GbR Beratung für Boden und Grundwasser, Kiel),
- Detailuntersuchungen nach § 2 Nr. 4 BBodSchV vom 19.06.2019 (Sachverständigen-Ring Dipl.-Ing. H.-U. Mücke GmbH, Bad Schwartau)
- Ergänzende Detailuntersuchungen nach § 2 Nr. 4 BBodSchV vom 17.01.2020 (Sachverständigen-Ring Dipl.-Ing. H.-U. Mücke GmbH, Bad Schwartau)
- Baugrunderkundungen vom 20.06.2019 (Sachverständigen-Ring Dipl.-Ing. H.-U. Mücke GmbH, Bad Schwartau)
- Verkehrsgutachten vom 17.06.2019 (Wasser- und Verkehrskontor WVK GmbH, Neumünster), redaktionell geändert am 17.12.2019
- Schalltechnische Untersuchung vom 08.01.2020 (Lairm Consult GmbH, Bargteheide),
- Bestandserfassung Fledermäuse sowie artenschutzrechtliche Stellungnahme vom 08.01.2020 (Dipl.-Biol. Björn Leupolt)
- Landschaftsplanerischer Fachbeitrag vom 12.03.2020 (Landschaftsarchitekt Dipl.-Ing. Dirk Matzen), zuletzt überarbeitet am 22.03.2020
- Entwässerungskonzept vom 10.03.2020 (Wasser- und Verkehrskontor WVK GmbH, Neumünster)

Umweltrelevante Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 1 BauGB:

- Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein, Technischer Umweltschutz – Regionaldezernat Mitte vom 23.08.2019
- Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein vom 07.08.2019
- Landesamt für Denkmalpflege Schleswig-Holstein vom 13.08.2019
- Fachdienst Umwelt und Bauaufsicht, Abteilung Natur und Umwelt vom 21.08.2019
- Fachdienst Umwelt und Bauaufsicht, Abteilung Bauaufsicht / Untere Denkmalschutzbehörde vom 08.08.2019
- Fachdienst Umwelt und Bauaufsicht, Klimaschutz vom 22.08.2019
- Fachdienst Stadtplanung und -erschließung, Verkehrsplanung
- Fachdienst Gebäudewirtschaft, Tiefbau und Grünflächen, Abteilung Tiefbau, AG Straßenentwässerung vom 06.08.2019
- Fachdienst Technisches Betriebszentrum vom 30.07.2019
- Fachdienst Gebäudewirtschaft, Tiefbau und Grünflächen, Abteilung Grünflächen vom 15.08.2019
- Fachinformationen von der Homepage der Stadt Neumünster.

Die für die UVVP relevanten Details sind diesen aufgeführten Fachgrundlagen und Untersuchungen zu entnehmen.

2 Allgemeine Umweltverträglichkeitsvorprüfung (UVVP)

TEIL 1 – Datenblatt zur Vorprüfung nach UVPG - Einzelhandel

Prüfstelle, Plangebiet, Bezeichnung des Vorhabens:		
Prüfende Stelle:	Stadt Neumünster	
Bezeichnung des Vorhabens:	Großflächiger Einzelhandel	
Planart und Bezeichnung:	Bebauungsplan Nr. 165 „Hanssen-Gelände“	
bestehendes Planrecht:	Kein bestehender Bebauungsplan, planungsrechtliche Beurteilung derzeit nach § 34 BauGB	
Änderung/Erweiterung – Prüfung gem. § 3 UVPG:		
Abs. 2: Werden mehrere Vorhaben derselben Art gleichzeitig in engem Zusammenhang mit o.g. Vorhaben verwirklicht und erreichen diese zusammen die maßgeblichen Größen gem. Anlage 1 UVPG?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
Abs. 3: Wird der maßgebende Größen- oder Leistungswert durch die Änderung oder Erweiterung eines bestehenden bisher nicht UVP-pflichtigen Vorhabens erstmals erreicht oder überschritten?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
Art des Vorhabens und Ermittlung des Schwellenwertes nach UVPG:		
Art des Vorhabens:	Bei dem Vorhaben handelt es sich nach Anlage 1 zum UVPG Ziffer 18.6 um eine Einzelhandelsfläche, die nach 18.8 UVPG in einem sonstigen Gebiet geplant ist, in dem ein Bebauungsplan aufgestellt wird.	
Ermittlung des maßgeblichen Schwellenwertes:	Einzelhandel	
Nettobauland (Gesamtvorhaben des Bebauungsplanes Nr. 165)	Etwa 14.740 m ²	
Nettobauland (EZH, prüfungsrelevant für Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls)	In dem ca. 8.380 m ² großen Sonstigen Sondergebiet ist ein Vollsortimenter mit einer Geschossfläche von etwa 3.440 m ² (Verkaufsfläche ca. 2.250 m ²) geplant.	
geplante Grundflächenzahl (GRZ)	0,5	
überbaubare Grundfläche gem. §19 (2) BauNVO (Gesamtvorhaben des Bebauungsplanes Nr. 165 (hier: unberücksichtigt unterbaute Flächen tlw. mit Substrateindeckung)	ca. 6.525 m ²	
Geschossfläche EZH (gemäß vorliegender Planung)	ca. 3.440 m²	
Ergebnis		
Das Vorhaben unterschreitet den Prüfwert. Es ist keine Vorprüfung und keine UVP erforderlich.	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
Das Vorhaben befindet sich im Außenbereich und erreicht bzw. überschreitet den Prüfwert. Die UVP-Vorprüfung ist durchzuführen.	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
Das Vorhaben befindet sich im Außenbereich und erreicht bzw. überschreitet den oberen Schwellenwert. Es besteht eine UVP-Pflicht.	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
Das Vorhaben befindet sich nach Anlage 1 Ziffer 18.8 UVPG in einem sonstigen Gebiet, für das <u>ein Bebauungsplan nach §13a BauGB</u> aufgestellt, geändert oder ergänzt werden soll und es <u>erreicht bzw. überschreitet den oberen Schwellenwert</u> . Die allgemeine Vorprüfung „A“ nach UVPG ist durchzuführen.	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein

TEIL 2 – Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 LUVPG

1. Merkmale des Vorhabens Einzelhandel²

Die Merkmale eines Vorhabens sind insbesondere hinsichtlich folgender Kriterien zu beurteilen:

1.1 Größe und Ausgestaltung des Vorhabens und, soweit relevant, der Abrissarbeiten,

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
Der Geltungsbereich des Plangebiets ist ca. 1,8 ha groß, die geplante Grundfläche des neu geplanten Verbrauchermarktes beträgt rund 3.440 m ² .	[]	[]	[X]
Der bestehende Familia-Markt einschließlich des Getränkemarkts soll abgebrochen werden. Im südöstlichen Bereich des Plangebiets soll der Neubau eines kleineren Verbrauchermarktes mit ca. 2.250 m ² Verkaufsfläche entstehen. Die Verkaufsfläche wird gegenüber dem bestehenden Markt um ca. 650 m ² verringert. Mit dem Gesamtvorhaben, welches neben dem Neubau eines Vollsortimenters auch eine Wohnungsbauentwicklung vorsieht, geht eine Entsiegelung der im Bestand zu nahezu 100 vom Hundert versiegelten Flächen des Plangebietes um insgesamt ca. 20 vom Hundert einher. Die im Bebauungsplan vorgesehene Festsetzung einer Überschreitung der für das Sondergebiet festgesetzten GRZ von 0,5 bis zu einer GRZ von 0,9 für Stellplätze und ihre Zufahrten hat dabei zur Folge, dass künftig mindestens 10 vom Hundert der Sondergebietsfläche für Maßnahmen der Begründung und Anpflanzung von Bäumen zur Verfügung stehen.	[..]	[]	[X]
<u>Geschossigkeit, Bauhöhe bezogen auf NHN:</u> Die OKFF im Erdgeschoss des Verbrauchermarkts liegt bei ca. 26 m NHN, die Gebäudehöhe des 1-geschossigen Lebensmittelmarktes bei 36,0 m NHN inklusive technischer Aufbauten.	[]	[]	[X]
Die Abrissarbeiten der Bestandsgebäude erfolgen entsprechend dem Stand der Technik. Eingriffe in umliegende Straßen werden auf das erforderliche Maß begrenzt.	[]	[]	[X]

1.2 Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten,

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
Es befinden sich keine weiteren Verbrauchermärkte in der näheren Umgebung.	[]	[]	[X]

² Originaltext der Anlage 3 UVPG kursiv gesetzt

Weitere Vorhaben sind nicht geplant.			
--------------------------------------	--	--	--

1.3 Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
<p><u>Fläche:</u></p> <p>In Zuge der Umgestaltung des Plangebiets sollen auf bereits nahezu vollständig versiegelter Fläche ein verkleinerter Verbrauchermarkt sowie eine aufgelockerte Wohnbebauung mit Grünflächen entstehen. Somit wird der Anteil der versiegelten Fläche im Plangebiet um ca. 20 vom Hundert verringert.</p>	[]	[]	[X]
<p><u>Boden:</u></p> <p>Es erfolgt kein wesentlicher Bodenabtrag oder -auftrag und kein Eintrag von Schadstoffen. Versiegelungsbedingt bestehen auch bislang nur geringe Funktionen für den Naturhaushalt in Hinblick auf den Boden. Ein erstmaliger Eingriff in den Boden erfolgt nicht.</p>	[]	[]	[X]
<p><u>Wasser:</u></p> <p>Wasserflächen sind durch die Planung nicht betroffen, Eingriffe in das Grundwasser können baubedingt kurzzeitig erfolgen.</p>	[]	[]	[X]
<p><u>Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt:</u></p> <p>Aufgrund des hohen Versiegelungsgrads des Plangebiets sind in erster Linie Flächen betroffen, die einen unattraktiven Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten darstellen.</p> <p>Das Plangebiet ist aufgrund leerstehender Bestandsgebäude und seiner Nähe zur Schwale-Niederung als Jagd- oder Brutrevier für Fledermäuse potenziell geeignet. Oberflächengewässer sind im Plangebiet und unmittelbar angrenzend nicht vorhanden. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrads des Areals ist somit keine Biotopbedeutung als Sommer- oder Überwinterungsraum für Amphibien anzunehmen.</p> <p>Für die streng geschützten Fledermausarten sowie zur Überprüfung des Vorkommens von Gebäudebrütern wurde 2019-2020 eine artenschutzrechtliche Bestandsaufnahme und Bewertung durchgeführt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass das Plangebiet mit Ausnahme potentieller Quartiere im ungenutzten Tuch- und Wollwarenfabrikgebäude und einzelner, älterer Bäume keine bedeutsamen Lebensraumstrukturen aufweist. Nach eingehender Untersuchung des Gebäudekomplexes im Zeitraum Mai 2019 bis Januar 2020 konnten hier Quartiere ausgeschlossen werden. Dennoch bietet das Gebäude im Erdgeschoss Sommerquartierspotential. Der überwiegende Teil des Baumbestandes weist keine Baumhöhlen auf und ist insgesamt zu jung, um Fledermäusen Sommer- oder Winterquartiere zu bieten. Für</p>	[]	[]	[X]

<p>vier Bäume wurde ein Quartierspotenzial identifiziert, wovon sich drei in den Randbereichen des Plangebietes befinden und ein weiterer Baum, der sich zurzeit mittig der nördlichen Stellplatzanlage befindet, mit einem Erhaltungsgebot belegt ist. Im Zuge des Beobachtungszeitraums wurden mit Rauhaut-, Zwerg- und Mücken-, Breitflügelfledermaus, Kleiner Abendsegler sowie dem Großen Abendsegler insgesamt sieben Fledermausarten im Plangebiet ermittelt. Darüber hinaus wurden nicht näher bestimmbare Myotis-Arten erfasst. Alle erfassten Fledermausarten haben nach den aktuellen FFH-Berichtsdaten einen günstigen Erhaltungszustand.</p> <p>Es wurden im Rahmen der Untersuchung keine Winter- oder Sommerquartiere in den Gebäuden oder Bäumen oder bedeutende Flugstraßen im näheren Umfeld festgestellt. Es wurden jedoch erhöhte Jagdaktivitäten im Plangebiet ermittelt und dokumentiert, sodass das Plangebiet als ein überdurchschnittlich arten- und individuenreicher Fledermauslebensraum charakterisiert werden kann. Die Bewertung des Plangebietes als Jagdhabitat ist hoch. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes ist dieses als Teillebensraum mit einer hohen Bedeutung einzustufen. Dies wird jedoch nicht durch die Habitatstruktur des Plangebietes selbst, sondern insbesondere durch die Nähe zur Schwale und die als Windschutz dienenden hohen Bäume des westlich angrenzenden Parkgeländes zusammen mit der Wärmeabstrahlung der versiegelten Flächen in den Abendstunden verursacht. Durch die derzeit ausgeprägte Beleuchtung der Flächen mit Weißlicht entsteht eine hohe Lockwirkung auf Insekten der Schwale-Niederung, die dann von den weniger lichtscheuen genannten Fledermausarten erbeutet werden. Bei Abriss der Gebäude und Wegfall der Beleuchtung ist somit davon auszugehen, dass die Lockwirkung auf die Insekten aufgehoben wird und das Jagdhabitat sich wieder auf die Bereiche der Schwale und das westlich angrenzende Parkgelände verschiebt.</p> <p>In Bezug auf die Vogelwelt kam die Untersuchung zu dem Ergebnis, dass außerhalb der Bäume keine Lebensraumstrukturen vorhanden sind. In den Gebäudekomplexen, insbesondere in der aufgelassenen Tuchfabrik, wurden keine Anhaltspunkte für Gebäudebrüter gefunden. Durch Erhalt einzelner Gehölzstrukturen kann deren ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten werden.</p> <p>Zum Ausgleich möglicher Balzquartiersverluste werden ortsnah vier Fledermausersatzquartiere geschaffen. Eine direkte Sonnenexposition ist zu vermeiden. Sollte eine Anbringung an Bestandsbäumen in den Randbereichen oder in unmittelbarer Umgebung des Plangebietes nicht möglich sein, ist ersatzweise eine Anbringung an geeigneten Fassaden möglich.</p> <p>Im Rahmen eines insekten- und fledermausfreundlichen Lichtkonzeptes sollen Lichtmissionen vermieden und fledermausfreundliche Lichtquellen bei der Neubebauung des Plangebietes zur Anwendung kommen. Lichtquellen mit Warmlicht und einer Lichttempe-</p>			
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--	--

<p>ratur von maximal 3.000 Kelvin haben eine verminderte Lockwirkung auf Insekten und somit auch auf Fledermäuse. Die Leuchtkörper sollten dabei nach unten abstrahlen und so tief wie möglich installiert werden. Das Lichtkonzept für die öffentliche Straßenbeleuchtung ist in gleicher Weise umzusetzen.</p> <p>Da darüber hinaus nicht zu erwarten ist, dass die bestehenden Einzelhandels- und Fabrikgebäude selbst sowie der Parkplatz einen arten- und individuenreichen Lebensraum darstellen, kann davon ausgegangen werden, dass die biologische Vielfalt im Plangebiet durch die Realisierung des Vorhabens nicht negativ beeinflusst wird.</p> <p>Vielmehr ist von positiven Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt auszugehen, da im nördlichen Teilbereich des Gebiets neue, in Zusammenhang mit der geplanten Wohnnutzung stehende Grünflächen und somit potentielle Lebensräume für Tier- und Pflanzenarten entstehen werden. Darüber hinaus bleiben entlang der westlichen und nordöstlichen Plangebietsgrenze befindliche zum Teil großkronige Baumbestand erhalten, womit ein Eingriff in potentielle Lebensräume minimiert wird.</p>			
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--	--

1.4 Erzeugung von Abfällen im Sinne von §3 Absatz 1 und 8 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes,

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
<p>Die branchenüblichen Abfälle aus dem Lebensmittelmarkt bewegen sich im üblichen Rahmen und unterliegen den einschlägigen Vorschriften zur ordnungsgemäßen Trennung, Zwischenlagerung und regelmäßigen Abholung. Die für die Entsorgung der Abfälle erforderlichen Flächen stehen zur Verfügung.</p>	[]	[]	[X]

1.5 Umweltverschmutzung und Belästigungen,

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
<p>Durch den geplanten Neubau eines Verbrauchermarkts mit einer gegenüber dem Bestand um ca. 650 m² verkleinerten Verkaufsfläche ist kein wesentlicher Mehrverkehr bzw. erhöhter Kundenverkehr zu erwarten. Derzeit beträgt das Verkehrsaufkommen auf der Hauptstraße etwa 5.160 Kfz/Tag. Im Hinblick auf die Verkehrsentwicklung bis zum Prognosejahr wird entgegen einer prognostizierten Reduzierung des Pkw-Verkehrs im Betrachtungsraum um ca. 2,4 % als Ansatz auf der sicheren Seite eine gleichbleibende Belastung im Pkw-Verkehr zugrunde gelegt. Für den Schwerlastverkehr wird eine Verkehrszunahme im Zeitraum von 2019 bis 2030 um 10,1 % prognostiziert.</p> <p>Die darüber hinaus aus der Wohnbebauung resultierenden zusätzlichen Verkehre von 17 bzw. 24 Kfz/h und 1 Lkw/h in den Spitzenstunden in der Summe aus</p>	[]	[]	[X]

<p>Quell- und Zielverkehr werden gutachterlich als geringfügig eingestuft und können ohne Umbaumaßnahmen leistungsgerecht über die bestehenden Knotenpunkte abgewickelt werden.</p>			
<p>Lärm- und Geruchsbelästigungen aus dem Betrieb des Lebensmittelmarktes einschließlich Abfallzwischenlagerung bis zur Abholung:</p> <p>Zum Bebauungsplanentwurf wurde eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet, in der die Planvorgaben sowie Planfolgen in Bezug auf Gewerbe- und Verkehrslärmimmissionen betrachtet wurden.</p> <p>In Bezug auf den Gewerbelärm wurde dabei die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) überprüft und damit sowohl die Einhaltung der Immissionsrichtwerte als auch die grundsätzliche Umsetzbarkeit des Bebauungsplanes gutachterlich unter Berücksichtigung vorgesehener Lärmschutzmaßnahmen bestätigt. Die vorgesehenen Lärmschutzmaßnahmen umfassen die vollständige Einhausung der Anlieferungszone und der Einkaufswagensammelboxen sowie die Verwendung von Asphalt für die Straßenoberflächen der Fahrwege der Stellplatzanlage und werden im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren überprüft.</p> <p>Zum Schutz der geplanten Wohn- und Büronutzungen im Plangebiet vor von außen eindringendem Verkehrslärm ergeben sich gemäß DIN 4109 (Januar 2018) Anforderungen an den passiven Schallschutz. Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt über die Festsetzung maßgeblicher Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 (Januar 2018)</p> <p>Unter Beachtung der einschlägigen lebensmittel-, emissionschutz- und abfallrechtlichen Vorschriften werden vom Bestandsbetrieb keine negativen Auswirkungen generiert und sind im Zuge der Umgestaltung des Plangebiets auch zukünftig nicht zu erwarten.</p>	<p>[]</p>	<p>[]</p>	<p>[X]</p>
<p>Parkplatz-Suchverkehre:</p> <p>Der Parkraum des Plangebiets wird im Zuge des Vorhabens neu organisiert. Der Stellplatzschlüssel sieht pro 20 m² Verkaufsfläche einen Parkplatz vor. Für 2.250 m² Verkaufsfläche werden im Plangebiet entsprechend 110 bis 130 Stellplätze vorgehalten. Auch für die im Plangebiet künftig vorgesehene Wohnnutzung stehen Flächen für die Realisierung oberirdischer privater Stellplätze zur Verfügung.</p>	<p>[]</p>	<p>[]</p>	<p>[X]</p>
<p>Im Übrigen wird es nicht zu erheblichen Belastungen durch Stoffeinträge in Boden oder Wasser, Abwärme, Erschütterungen, Geräusche, Strahlungen, elektromagnetische Felder, Lichteinwirkungen oder Gerüche kommen, so dass insgesamt keine wahrnehmbaren oder messbaren Belastung der Umgebung zu erwarten sind.</p> <p>Durch den Neubau eines kleineren Verbrauchermarkts sind dementsprechend insgesamt keine über den der-</p>	<p>[]</p>	<p>[]</p>	<p>[X]</p>

zeitigen Zustand hinausreichende Umweltverschmutzungen oder Belästigungen zu erwarten.			
----------------------------------------------------------------------------------------	--	--	--

1.6 Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen, die für das Vorhaben von Bedeutung sind, einschließlich der Störfälle, Unfälle und Katastrophen, die wissenschaftlichen Erkenntnissen zufolge durch den Klimawandel bedingt sind,

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
Das Einzelhandelsvorhaben ruft keine erheblichen Risiken hervor. Ein Umgang mit gefährlichen Stoffen ist nicht geplant. Die Nutzung ist auch selbst keinen erheblichen Risiken ausgesetzt. Sie liegen außerhalb von Hochwasserschutzbereichen, Überschwemmungsgebieten und außerhalb des Achtungsbereichs von Störfallbetrieben.	[]	[]	[X]

1.6.1 insbesondere in Hinblick auf verwendete Stoffe und Technologien,

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
Im Rahmen der städtebaulichen Neuordnung werden keine Stoffe oder Technologien angewandt, die zu erheblichen Risiken führen (s.o.).	[]	[]	[X]

1.6.2 insbesondere in Hinblick auf die Anfälligkeit des Vorhabens für Störfälle im Sinne des § 2 Nummer 7 der Störfall-Verordnung, insbesondere aufgrund seiner Verwirklichung innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes zu Betriebsbereichen im Sinne des § 3 Absatz 5a des Bundes-Immissionsschutzgesetzes,

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
Bei dem Vorhaben handelt es nicht um einen Störfallbetrieb. Das Plangebiet liegt zudem außerhalb des Achtungsbereichs von Störfallbetrieben (s.o.).	[]	[]	[X]

1.7 Risiken für die menschliche Gesundheit, z.B. durch Verunreinigung von Wasser oder Luft,

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
Durch die Neuerrichtung des Lebensmittelmarktes werden keine wesentlichen Risiken für die menschliche Gesundheit hervorgerufen. Durch den Neubau eines kleineren Verbrauchermarkts werden dementsprechend insgesamt keine über den derzeitigen Zustand hinausgehenden zusätzlichen Liefer- und Kundenverkehre gegenüber der Bestandssituation generiert. Das durch die geplante Wohnbebauung generierte zusätzliche Verkehrsaufkommen kann über die bestehende Anbindung an der Hauptstraße sowie	[]	[]	[X]

sowie die geplante Anbindung an die Doktor-Hans-Hoch-Straße leistungsfähig abgewickelt werden. In diesem Sinne werden die Auswirkungen in Hinblick auf Lärm und Luftschadstoffe nicht wesentlich erhöht.			
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--	--

2. Standort des Vorhabens

Die ökologische Empfindlichkeit eines Gebiets, das durch ein Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich folgender Nutzungs- und Schutzkriterien unter Berücksichtigung des Zusammenwirkens mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich zu beurteilen:

2.1 bestehende Nutzung des Gebiets, insbes. als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung (Nutzungskriterien),

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
<u>heutige Gestalt und Vornutzungen:</u> Das Plangebiet befindet sich in Neumünster an der Hauptstraße. Am Standort besteht ein Verbrauchermarkt mit angrenzendem Getränkemarkt und Stellplatzanlage mit Zufahrt (ca. 2.900 m ² Gesamtverkaufsfläche), teilweise noch in Nutzung befindliche alte Fabrikgebäude und eine reihenhausähnliche Wohnbebauung mit historischen Klinkerfassaden.	[]	[]	[X]
<u>bestehende Nutzungen für Siedlung:</u> Es befindet sich ein Verbrauchermarkt mit Bäckerei im Plangebiet. Beide werden nach Umsetzung des Vorhabens wieder vorhanden sein.	[]	[]	[X]
<u>bestehende Nutzungen für Erholung:</u> keine	[]	[]	[X]
<u>bestehende Nutzungen für Land-, Forst-, Fischereiwirtschaft:</u> keine	[]	[]	[X]
<u>bestehende Nutzung für Verkehr:</u> Teile des Plangebiets werden für den ruhenden Verkehr als Parkraum genutzt, der bei Durchführung der Planung in reduzierter Form, aber in Einklang mit dem angestrebten Stellplatznachweis für Einzelhandelsflächen erhalten bleibt. Das Plangebiet ist über die Straßen Hauptstraße und Doktor-Hans-Hoch-Straße mit dem Hauptverkehrsstraßennetz verbunden und für Pkw-Verkehr gut zu erreichen. Auf Höhe des Plangebietes besteht an der Hauptstraße eine Haltestelle für den Service des Anruf-Linien-Taxis (A.L.T.), der ergänzend zum Busstreckennetz der Stadtwerke Neumünster weniger frequentierte Strecken zu ausgewiesenen Zeiten nach Voranmeldung ohne Aufpreis bedient.	[]	[]	[X]

<p><u>bestehende Nutzung für Ver- und Entsorgung:</u></p> <p>Südlich des Plangebietes befindet sich eine Trafostation der Stadtwerke Neumünster, deren Recht auf Errichtung, Betrieb und Unterhaltung über das Plangebiet durch eine Dienstbarkeit im Bestand gesichert und mit dem Bebauungsplan in ein Wege- und Leitungsrecht überführt werden soll.</p>	[]	[]	[X]
<p><u>Nutzungen angrenzend an das Plangebiet:</u></p> <p>Die nähere Umgebung des Plangebiets ist weitestgehend durch aufgelockerte Wohnbebauung geprägt. Zudem befinden sich unmittelbar südlich und südöstlich des Plangebiets in den Erdgeschosslagen auch Dienstleistungs- und weitere gewerbliche Nutzungen. Südöstlich des Plangebietes befinden sich eine Kindertagesstätte sowie eine Grundschule. Nördlich und nordwestlich des Plangebiets schließt sich das Landschaftsschutzgebiet der Stadt Neumünster an, welches im Flächennutzungsplan als „Naturbelassene Grünfläche“ und im Landschaftsplan 2000 als „Grünfläche und Grünland“, überlagernd mit der Maßnahmenkennzeichnung „Schwerpunktbereich für Biotopverbundmaßnahmen im bebauten Bereich dargestellt wird.</p> <p>Auch die weitere Umgebung ist überwiegend durch Wohnbebauung und Grünflächen geprägt. Nördlich der Schwale und den dazugehörigen Grünflächen liegt die Reitschule An der Schwale. Östlich und südlich des Plangebiets befinden sich neben der Wohnbebauung die Timm-Kröger-Schule, das Seniorenheim Haus Berlin, der Verein Sportschützen Neumünster e.V., die Gemeinschaftsschule Neumünster-Brachenfeld, der Nordfriedhof sowie Grünflächen und Baumbestände.</p>	[]	[]	[X]

2.2 Reichtum, Verfügbarkeit, Qualität und Regenerationsfähigkeit der natürlichen Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Landschaft, Wasser, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, des Gebiets und seines Untergrunds (Qualitätskriterien),

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
<p><u>Fläche:</u></p> <p>Am Standort befinden sich nahezu vollständig versiegelte und bebaute Flächen.</p>	[]	[]	[X]
<p><u>Boden inkl. Relief:</u></p> <p>Im Stadtgebiet Neumünster stehen jungeszeitliche Sande mit einer Mächtigkeit von bis zu 50 m an, die einen flächennah verbreiteten oberflächennahen Grundwasserleiter bilden. Das Plangebiet weist eine relative ebene Geländehöhe von ca. 25,75 m über Normalhöhennull im Bereich der Zufahrt im Südwesten sowie bis zu ca. 26,16 m über Normalhöhennull im Osten auf.</p> <p>Der Oberboden im Plangebiet besteht aus anthropogenen, sandigen Aufschüttungen mit Beimengungen aus Schlacke, Asche, Ziegelbruch, Betonbruch, Glas und</p>	[]	[]	[X]

<p>Keramik, die bis zu einer Tiefe von 3,20 m unterhalb der Geländeoberkante (GOK) reichen.</p> <p>Im Zusammenhang mit der industriellen Vornutzung des Plangebietes sind Bodenverunreinigungen eingetreten, sodass in der Folge erhöhte Gehalte von LCKW sowie Schwer- und Halbmetallen nachzuweisen sind.</p> <p>Eine weitere Belastung des Bodens durch das geplante Vorhaben ist nicht zu erwarten.</p>			
<p><u>Landschaftsbild:</u></p> <p>Das Ortsbild im Plangebiet ist durch ein- bis zweigeschossigen Gebäudebestand mit ca. 6.550 m² Grundfläche, eine Stellplatzanlage sowie einzelne randständige großkronige Baumbestände geprägt. Von der Gebäudegrundfläche sind etwa 2.000 m² leerstehend.</p>	[]	[]	[X]
<p><u>Wasser:</u></p> <p>Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Wasserschutzgebietes der Stadt Neumünster, Zone III. Aufgrund der Bodenverunreinigungen durch die vorangegangene industrielle Nutzung des Plangebietes wird ein Grundwassermonitoring empfohlen.</p>	[]	[]	[X]
<p><u>Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt:</u></p> <p>Das Plangebiet ist in seiner Bestandsituation als eher arten- und individuenarmer Lebensraum zu bewerten, da die Flächen nahezu vollständig versiegelt und bebaut sind. Es bestehen lediglich einige Baumstandorte im Plangebiet.</p>	[]	[]	[X]
<p><u>Klima/Luft:</u></p> <p>Das Plangebiet ist im Bestand weitgehend versiegelt, wodurch sich eine weniger günstige bioklimatische Situation ergibt, die durch die Baumstandorte in den westlichen und nordöstlichen Randbereichen sowie vereinzelt innerhalb der bestehenden Stellplatzfläche gemildert wird.</p>	[]	[]	[X]
<p><u>Erholungsfunktionen, Freiraumverbundfunktionen:</u></p> <p>Die Fläche steht nicht für Erholungsnutzungen zur Verfügung und hat derzeit keine Funktion für den Freiraumverbund.</p>	[]	[]	[X]
<p><u>Landschaftsplan:</u></p> <p>Im Landschaftsplan ist das Plangebiet als Wohnbaufläche und Sonderbaufläche dargestellt.</p>	[]	[]	[X]

2.3 Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien):

2.3.1 Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes

Beschreibung	erheblich	möglicherw.	nicht
--------------	-----------	-------------	-------

		erheblich	erheblich
nicht gegeben	[]	[]	[X]

2.3.2 Naturschutzgebiete im Sinne von § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von 2.3.1 erfasst,

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
nicht gegeben	[]	[]	[X]

2.3.3 Nationalparke und Nationale Naturmonumente nach § 23 Bundesnaturschutzgesetz, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst,

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
nicht gegeben	[]	[]	[X]

2.3.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
nicht gegeben	[]	[]	[X]

2.3.5 Naturdenkmäler nach § 28 des Bundesnaturschutzgesetzes,

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
nicht gegeben	[]	[]	[X]

2.3.6 geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleen, nach § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes,

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
nicht gegeben	[]	[]	[X]

2.3.7 gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes,

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
nicht gegeben	[]	[]	[X]

2.3.8 Wasserschutzgebiete nach § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete nach § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes, Risikogebiete nach § 73 Absatz 1

des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete nach § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes,

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
Das Plangebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet der Stadt Neumünster, Zone III. Eine Beeinträchtigung des Grundwassers durch das Planvorhaben ist nicht zu erwarten.	[]	[]	[X]

2.3.9 Gebiete, in denen die Vorschriften der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnorm bereits überschritten sind,

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
Es gibt keine in Vorschriften der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen, die über die bereits beschriebenen Aspekte (insb. Lärm) hinausgehen.	[]	[]	[X]

2.3.10 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes,

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
Die Grundsätze der Raumordnung sind nicht berührt bzw. werden eingehalten.	[]	[]	[X]

2.3.11 in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
Im Plangebiet selbst sind keine Denkmäler vorhanden. Westlich des Plangebietes befinden sich auf den Grundstücken Hauptstraße 15 und 17 zwei Villengebäude, die zusammen mit den Gartenanlagen und Einfriedigungen als Denkmäler erfasst sind.	[]	[]	[X]

3. Merkmale der möglichen Auswirkungen

Die möglichen erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens sind anhand der unter den Nummern 1 und 2 aufgeführten Kriterien zu beurteilen; dabei ist insbesondere folgenden Gesichtspunkten Rechnung zu tragen:

3.1 der Art und dem Ausmaß der Auswirkungen, insbesondere welches geographische Gebiet betroffen ist und wie viele Personen von den Auswirkungen voraussichtlich betroffen sind,

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
<p>Mögliche Auswirkungen der Realisierung des Vorhabens sind vom Ausmaß her kleinteilig und regional sehr begrenzt:</p> <p><u>Fläche:</u> Das Plangebiet ist bereits baulich genutzt. Die Verkaufsfläche des Verbrauchermarktes wird um ca. 650 m² verkleinert. In dem nördlichen Teilbereich des Plangebiets soll Wohnbebauung entstehen. Es werden durch die geplanten Vorhaben somit keine bislang unversiegelten Flächen in Anspruch genommen. Es erfolgt keine Ausdehnung des Siedlungskörpers der Stadt Neumünster, sondern eine Nutzungsintensivierung auf bestehenden Siedlungsflächen. Im Zuge der Umstrukturierung soll im nördlichen Bereich des Plangebiets aufgelockerte Wohnbebauung mit Gartenbereichen entstehen, wodurch der Anteil der versiegelten Fläche im Plangebiet im Vergleich zur Bestandssituation um 20 vom Hundert verringert werden kann.</p>	[]	[]	[X]
<p><u>Boden:</u> Der Boden ist im Bestand nahezu vollständig versiegelt, sodass durch das Vorhaben in Verbindung mit der aufgelockerten Wohnbebauung eine teilweise Entsiegelung und somit Verbesserung der Bodenfunktionen zu erwarten ist.</p> <p>Bei Einhaltung der Vorschriften für den Aushub und die Entsorgung belasteter Böden sowie für die Vorreinigung und Ableitung ggf. belasteter Baugruben-Entwässerung sind keine negativen Umweltauswirkungen in der Bauphase des Vorhabens zu erwarten.</p>	[]	[]	[X]
<p><u>Wasser:</u> Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Plangebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet der Stadt Neumünster, Zone III.</p> <p>Bei Einhaltung einer Vorreinigung und Ableitung ggf. belasteter Baugruben-Entwässerung ist eine Beeinträchtigung des Grundwassers nicht zu erwarten.</p> <p>Zum Bebauungsplan wird ein Entwässerungskonzept erarbeitet.</p>	[]	[]	[X]
<p><u>Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt:</u> Es werden voraussichtlich keine wertvollen Lebensräume entwertet oder zerstört.</p>	[]	[]	[X]

<p><u>Klima/Luft:</u></p> <p>Bei Durchführung der Planung sind keine erheblichen Veränderungen des Mikroklimas zu erwarten, da sich das Vorhaben auf weitgehend versiegelten Boden beschränkt, den Erhalt bzw. Neuanpflanzungen (und somit insgesamt keine Reduzierung) von Baumstandorten vorsieht.</p> <p>Die geplante Bebauung des Vollsortimenters wird größtenteils innerhalb der Bauflucht bestehender Gebäude realisiert und zwischen den Wohngebäuden sind Freiflächen in Nord-Süd-Ausrichtung vorgesehen, sodass erhebliche Auswirkungen auf die Quartiersdurchlüftung weitgehend vermieden werden.</p> <p>Die durch eine Festsetzung gesicherte Dachbegrünung auf 80 vom Hundert der nicht für die Belichtung oder für technische Aufbauten notwendigen Dachflächen des Verbrauchermarktes trägt zudem zu einer Verbesserung kleinklimatischer Bedingungen und Abflussverzögerung der Oberflächenentwässerung bei, womit ein Beitrag zur Anpassung an den Klimawandel geleistet wird.</p>	<p>[]</p>	<p>[]</p>	<p>[X]</p>
<p><u>Landschaftsbild:</u></p> <p>Die bestehende Einzelhandelseinheit mit Stellplatzanlage und die leerstehenden Fabrikgebäude werden bei Durchführung der Planung abgerissen und durch einen gegenüber dem Bestand verkleinerten Verbrauchermarkt mit Stellplatzanlage sowie aufgelockerter Wohnbebauung ersetzt. Es sind daher Auswirkungen auf das Landschaftsbild im Plangebiet zu erwarten. Die Maßnahmen werden jedoch voraussichtlich dazu beitragen, dass sich das Plangebiet besser in die umgebende Landschaft, die überwiegend von aufgelockerter Wohnbebauung geprägt ist, einfügt. So geht die künftig zulässige Gebäudehöhe für den Verbrauchermarkt von 36 m üNNH inklusive technischer Aufbauten auch nicht über die Firsthöhe der bestehenden Fabrikgebäude hinaus.</p>	<p>[]</p>	<p>[]</p>	<p>[X]</p>
<p><u>Sach- und Kulturgüter:</u></p> <p>Von der Realisierung des Vorhabens sind keine Sach- und Kulturgüter betroffen. Im Zusammenhang mit der Realisierung des Bauvorhabens wird geprüft, inwiefern Schutzmaßnahmen für die westlich benachbarten denkmalgeschützten Einfriedigungen zu ergreifen sind.</p>	<p>[]</p>	<p>[]</p>	<p>[X]</p>
<p><u>Mensch, einschließlich der menschlichen Gesundheit:</u></p> <p>In Folge des Vorhabens wird mit keinem erhöhten Verkehrsaufkommen gegenüber der Bestandssituation gerechnet.</p> <p>Mit dem Vorhaben gehen Gewerbe- und Verkehrslärmimmissionen einher, die sich künftig auch auf die im Norden des geplanten Einzelhandelsvorhabens vorgesehenen Wohnnutzungen auswirken. Gutachterlich wurde dargelegt, dass unter Berücksichtigung von vorgesehenen Lärmschutzmaßnahmen die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) für die benachbarten schützenswerten Nutzungen eingehalten werden. Die vorgesehe-</p>	<p>[]</p>	<p>[]</p>	<p>[X]</p>

<p>nen Lärmschutzmaßnahmen umfassen die vollständige Einhausung der Anlieferungszone und der Einkaufswagen-sammelboxen sowie die Verwendung von Asphalt für die Straßenoberflächen der Fahrwege der Stellplatzanlage und werden im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren überprüft.</p> <p><u>Mit Hilfe von Festsetzungen zum Schutz vor von außen eindringendem Verkehrslärm im Bebauungsplan können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plan-gebiet und der Umgebung gewahrt werden.</u></p>			
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--	--

3.2 dem etwaigen grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen,

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
nicht gegeben	[]	[]	[X]

3.3 der Schwere und der Komplexität der Auswirkungen,

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
Es sind keine schwerwiegenden Auswirkungen und keine komplexen Auswirkungen zu erwarten.	[]	[]	[X]

3.4 der Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen,

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
Die unter 3.1 beschriebenen möglichen Auswirkungen treten überwiegend wahrscheinlich auf. Es handelt sich jedoch wie beschrieben nicht um erhebliche Auswirkungen.	[]	[]	[X]

4. Ergebnis der Vorprüfung und überschlägige Gesamteinschätzung

4.1 Ergebnis

<p><i>Das Vorhaben führt sehr wahrscheinlich zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.</i></p> <p><i>Es besteht eine Pflicht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit.</i>³</p>	[] ja	[X] nein
<p><i>Das Vorhaben führt sehr wahrscheinlich nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.</i></p> <p><i>Es besteht keine Pflicht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit.</i>⁴</p>	[X] ja	[] nein

³ bzw. im vorliegenden Fall zur Durchführung eines regulären B-Planverfahrens nach § 2 ff BauGB mit Umweltprüfung und Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie Anwendung der Eingriffsregelung nach § 1a Absatz 3 BauGB

⁴ bzw. im vorliegenden Fall kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ohne weitere Umweltprüfung und Umweltbericht und ohne Eingriffsregelung geführt werden.

4.2 Textliche Erläuterung der überschlägigen Gesamteinschätzung

Textliche Erläuterung der Gesamteinschätzung:

Gegenstand der UVVP ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb an der Hauptstraße im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 165 „Hanssen-Gelände“. In Folge der geplanten Vorhaben kommt es zu einem Abgang der vorhandenen Gewerbeeinheit und Fabrikgebäuden und dem Neubau eines verkleinerten Versorgungsmarktes mit Stellplatzanlage sowie einer aufgelockerten Wohnbebauung.

Zusammenfassend ist von folgenden Auswirkungen auf die Schutzgüter auszugehen:

1. Menschen, menschliche Gesundheit

Da durch das geplante Einzelhandelsvorhaben kein Mehrverkehr absehbar ist, werden keine wesentlichen Auswirkungen für die menschliche Gesundheit hervorgerufen. Durch den Bebauungsplan werden eine wohnortnahe Nahversorgung gesichert und zudem die planerischen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohnraum geschaffen.

2. Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Durch die Umsetzung der Planung gehen voraussichtlich keine Lebensräume von Tier- und Pflanzenarten verloren, da die Planung weitestgehend bereits versiegelte Flächen betrifft. Mögliche Fledermausvorkommen werden im Rahmen einer artenschutzfachlichen Prüfung erfasst und bewertet. Mit der Entstehung der zur Wohnnutzung zugehörigen Gartenflächen ist von positiven Auswirkungen auf diese Schutzgüter auszugehen.

3. Fläche

Da der Neubau des verkleinerten Verbrauchermarktes an einem bestehenden Marktstandort in integrierter Lage sowie auf weitestgehend versiegelten Flächen realisiert werden soll, sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche zu erwarten.

4. Boden

Der natürliche Bodenkörper ist im derzeitigen Zustand bereits durch die starke anthropogene Überformung oberflächennah stark beeinträchtigt bzw. zerstört. Im Vergleich zur Bestandssituation bereitet der Bebauungsplan durch die Entstehung der zur Wohnbebauung zugehörigen Gartenflächen eine geringfügige Verringerung der Inanspruchnahme des Schutzgutes Boden vor. Insgesamt kommt es somit nicht zu erheblichen Auswirkungen.

5. Wasser

Wasserflächen sind durch die Planung nicht betroffen. Bei Einhaltung einer Vorreinigung und Ableitung ggf. belasteter Baugruben-Entwässerung ist eine Beeinträchtigung des Grundwassers nicht zu erwarten. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut sind nicht absehbar.

6. Klima

Mit dem Neubau eines verkleinerten Verbrauchermarkts an einem bereits bestehenden Standort sowie auf bereits versiegelten Flächen sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima zu erwarten.

7. Kulturelles Erbe

Im Plangebiet selbst sind keine Naturdenkmale und Denkmale vorhanden. Westlich des Plangebietes befinden sich zwei denkmalgeschützte Gebäude. Die geplante Bebauung rückt nicht näher an die westliche Grundstücksgrenze als im Bestand heran. In diesem Sinne kommt es nicht zu Auswirkungen auf das Schutzgut kulturelles Erbe.

Insgesamt handelt es sich bei Vorhaben um eine dem städtebaulich integrierten Standort angemessene Planung, von der aufgrund der intensiven Vornutzung des Standorts, der Strukturierung des Umfelds und der geplanten Vorhabengestaltung keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

5. Externe Beurteilungen, Untersuchungen und Gutachten

Über die unter Ziffer 1.3 aufgeführten bereits vorliegenden Fachgrundlagen ergeben sich keine weiteren Untersuchungsbedarfe.

gez.:
Lara Tiede MSc. (Büro Evers & Küssner | Stadtplaner)