

UMWELTBERICHT

Bebauungsplan „Sondergebiet an der A 71“

Stadt Zella-Mehlis

SATZUNGSPLAN



UMWELTBERICHT
Bebauungsplan
„Sondergebiet an der A 71“

Stadt Zella-Mehlis

Auftraggeber:

Stadt Zella-Mehlis
Rathausstraße 4
98544 Zella-Mehlis

Auftragnehmer:

Planungsbüro Kehrer & Horn GbR
Freie Architekten für Gebiets-, Stadt- und Dorfplanung
Platz der Deutschen Einheit 4
98527 Suhl
☎ 03681 / 35272-0
📠 03681 / 35272-34
www.kehrer-horn.de

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Arch. J.-U. Kehrer
Dipl.-Ing. (FH) N. Kehrer
Dipl.-Ing. S. Posern

Inhaltsverzeichnis

Seite

1. Einleitung	4
1.1 Kurzdarstellung	
1.2 Übergeordnete Ziele	
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	5
2.1 Bestandsaufnahme	5
2.1.1 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB	
2.1.2 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB	
2.1.3 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB	
2.1.4 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB	
2.1.5 Wechselwirkungen zwischen den Belangen nach Nr. 2.1.1, 2.1.3 und 2.1.4 (§1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB)	
2.2 Prognose	12
2.2.1 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB	
2.2.2 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB	
2.2.3 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB	
2.2.4 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB	
2.2.5 Zusammengefasste Umweltauswirkungen	
2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen (Anlage Nr. 2c)	17
2.3.1 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB	
2.3.2 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB	
2.3.3 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB	
2.3.4 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB	
2.4 Alternativen	18
3. Ergänzende Angaben	19
3.1 Methodik	
3.2 Monitoring	
3.3 Zusammenfassung	

1. Einleitung

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um die städtebauliche Entwicklung des Gebietes zu steuern. Es soll ein Bebauungsplan für ein sonstiges Sondergebiet (SO EKZ) erstellt werden.

Charakteristisch hierfür ist die Einordnung in den § 11 (3) 2 BauNVO für sonstige Sondergebiete. Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO kommen als sonstige Sondergebiete insbesondere Gebiete für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe in Betracht.

1.1 Kurzdarstellung

Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Das Plangebiet „Sondergebiet an der A 71“ befindet sich zwischen den Ortslagen der Stadt Zella-Mehlis und der Stadt Suhl innerhalb des Industrie- und Gewerbegebietes „Zella-Mehlis Ost“. Das Gelände liegt in einer Höhe von ca. 537 - 546 m ü. NHN in der Gemarkung Zella-Mehlis und beinhaltet die Flurstücke 4950/16, 4950/17, 4950/18, 4950/34, 4950/66, 4950/67, 4950/68, 4950/72 (Straße), 5046/17, 5046/18, 5046/37 und 5046/52 (teilweise).

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt vom vorhandenen Verkehrssystem, d.h. von der Bundesstraße B 62 („Suhler Straße“) bzw. Landesstraße L3247 über die Gemeindestraße „Industriestraße“. Den Geltungsbereich prägen momentan Gebäude, Stellflächen und Erschließungsstraßen.

Der B-Plan betrifft ausschließlich den Bereich des jetzt schon bestehenden Einkaufszentrums einschließlich der Stellplätze und der Verkehrsflächen. Der neue Bebauungsplan „Sondergebiet an der A71“ überlagert somit teilweise den Bebauungsplan „Gewerbe-, Industrie- und Sondergebiet an der A71“ (ohne dass dieser aufgehoben wird) und tritt damit für den Bereich des Sondergebiets an die Stelle des alten Bebauungsplans. Für das Einkaufszentrum werden damit die Festsetzungen des neuen Bebauungsplans maßgeblich, während für das sonstige Gewerbe- und Industriegebiet die Festsetzungen des Bebauungsplans aus dem Jahr 2011 weiterhin Geltung haben.

Die Überplanung wird notwendig, da die ursprüngliche Konzeption des Einkaufszentrums sowie die aktuellen Festsetzungen nicht mehr den heutigen Anforderungen an ein modernes, attraktives und konkurrenzfähiges Einkaufszentrum entsprechen. Dies gilt insbesondere für die zulässigen Sortimente / Betriebstypen und Verkaufsflächen. Das Einkaufszentrum wird den bestehenden Baukörper, mit kleinen Änderungen im jetzigen Eingangsbereich, weiterhin nutzen. Daher können die Festsetzungen, die das Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaubaren Grundstücksflächen betreffen, mit geringfügigen Änderungen gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan „Gewerbe-, Industrie- und Sondergebiet an der A71“ übernommen werden. Die zulässige Gesamtverkaufsfläche wird sich - wie bisher - auf max. 22.000 qm belaufen und wird nicht erhöht.

Ein weiterer Planungsanlass besteht insoweit, als im Rahmen des Rechtsstreits wegen des Elektronikfachmarkts an der Wirksamkeit sämtlicher Bebauungspläne, die für das A-71 Center Geltung haben / hatten, insbesondere durch die Stadt Suhl Zweifel geäußert worden sind. Das Thüringer Oberverwaltungsgericht hat diese nicht näher geprüft, sondern ist davon ausgegangen, dass der Elektronikfachmarkt nach allen denkbaren planungsrechtlichen Grundlagen zulässig sei. Gleichwohl dient der aufzustellende Bebauungsplan auch zur Behebung eventueller Mängel der bestehenden Bebauungspläne. Auch vor diesem Hintergrund ist es gem. § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich, einen neuen Bebauungsplan aufzustellen.

Für das Baugebiet wird als Art der baulichen Nutzung sonstige Sondergebiete (SO EKZ) gemäß § 11 (3) 2 BauNVO festgesetzt.

Das Plangebiet liegt inmitten eines großflächigen Gewerbe- und Industriestandortes südöstlich der Ortslage Zella-Mehlis und ist bereits in langjähriger Nutzung. Es wird nördlich und westlich von Gastronomie- sowie Gewerbe- und Industriebauten begrenzt. Im Osten und Süden verlaufen die Autobahn A 71 sowie die Bundesstraße B 62.

Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt ca. 4,60 ha, davon sind ca. 0,03 ha Verkehrsflächen und 4,57 ha Fläche des sonstigen Sondergebietes (EKZ).

1.2 Übergeordnete Ziele

Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden, (Anlage Nr.1b) (z.B. Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts (§ 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB)).

Das Vorhaben befindet sich im Naturpark „Thüringer Wald“. Die Regelungen des Naturparks „Thüringer Wald“ sind diesbezüglich nicht einschlägig.

Es erfolgt eine Kennzeichnung auf dem Bebauungsplan und in der Begründung ein Hinweis auf die Lage im Naturpark „Thüringer Wald“.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme

der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden (Anlage Nr. 2a)

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im unbeplanten Zustand werden in der Bestandsaufnahme auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen.

2.1.1 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB

⇒ Tiere

Tiervorkommen werden durch die Landschaftsstrukturen bestimmt. Der Naturraum des mittleren Thüringer Waldes, in dem sich das Plangebiet befindet, besticht durch eine abwechslungsreiche und vielgestaltige Landschaft.

Das Plangebiet befindet sich südöstlich der Ortslage Zella-Mehlis innerhalb eines stark frequentierten und bereits seit vielen Jahren bestehenden Gewerbe- und Industriestandortes.

Es ist voll versiegelt und besteht aus dem Gebäude des Einkaufszentrums, großflächigen Parkmöglichkeiten und den notwendigen Erschließungsstraßen (vgl. Abbildung 1).

An Grünflächen existieren zum einen Laubbäume und Rasenflächen, die vereinzelt auf dem Parkplatzgelände und am Anlieferungsbereich verteilt sind und diese optisch auflockern. Zum anderen besteht am südöstlichen Rand des Einkaufszentrums ein etwas größerer Grünbereich mit Baumgruppen, der das Gelände von den benachbarten Straßen abgrenzt. Die Baumreihen entlang der „Industriestraße“ befinden sich nicht mehr innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Geschützte Tierarten sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht nachgewiesen. Aufgrund der städtischen Lage, der intensiven Nutzung der Vorhabensfläche und der fehlenden großflächigen Grünstrukturen ist das vorhandene Arteninventar als deutlich eingeschränkt zu bezeichnen, weshalb das Plangebiet eine sehr geringe Bedeutung für das Schutzgut Tiere aufzuweisen hat.

⇒ Pflanzen

Wie unter Pkt. Tiere beschrieben, handelt es sich bei dem Plangebiet um eine seit Jahren intensiv genutzte Fläche, die hauptsächlich aus Gebäuden, Stellplätzen und Erschließungsstraßen besteht (vgl. Abbildung 1).

Vegetation ist nur vereinzelt vorzufinden in Form von Baumreihen (Biototyp 6320) und Einzelbäumen (Biototyp 6400) auf Scherrasen innerhalb der Stellplatzflächen und am Anlieferungsbereich. Als Baumart wurde Spitzahorn (*Acer platanoides*) angepflanzt, der zur Belebung des monoton und nüchtern erscheinenden Parkplatzes beiträgt. Die Baumreihe, die die „Industriestraße“ vom Parkplatz des Einkaufszentrums trennt, zählt nicht mehr zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Der Grünbereich mit Baumgruppenbestand (Biototyp 6310) südöstlich des Einkaufszentrums bildet die größte zusammenhängende Grünstruktur im Plangebiet. Sie fungiert als Trennung zwischen dem Einkaufszentrum und den angrenzenden Hauptverkehrsstraßen. Die Fläche liegt in einer Mulde und existiert seit Bestehen des Einkaufszentrums. Den Baumbestand bilden hauptsächlich Birken (*Betula pendula*) durchsetzt von Fichten (*Picea spec.*). Vereinzelt tritt beispielsweise auch Zitterpappel (*Populus tremula*) auf.

Ansonsten ist das Gelände fast vollständig versiegelt, weshalb die landschaftsökologische Wertigkeit des Plangebietes für das Schutzgut Pflanzen als gering zu bezeichnen ist.

Geschützte Pflanzenarten sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorzufinden.

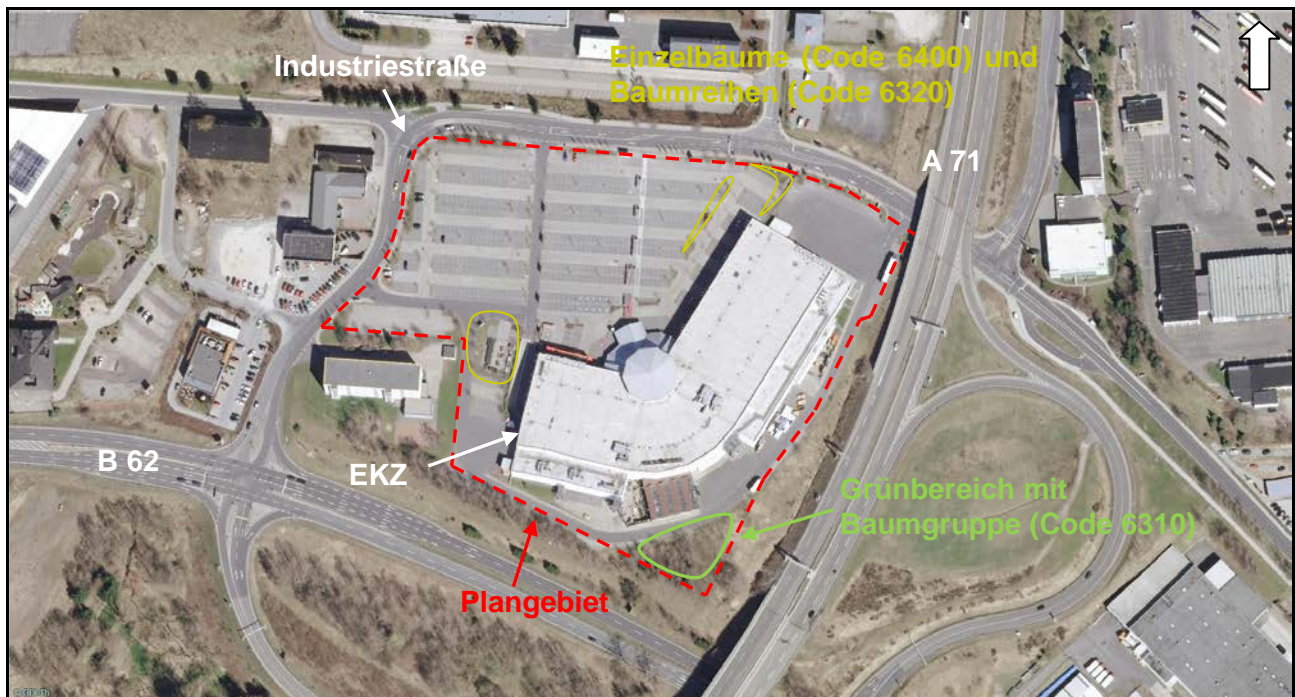


Abbildung 1: Luftbild vom Plangebiet mit Biotypen (QUELLE: GEOPROXY, Abbildung unmaßstäblich)

Die potenzielle natürliche Vegetation bei den gegenwärtigen Umweltbedingungen und ohne Einflüsse durch den Menschen wäre hauptsächlich Wald. Neben den geologischen Gegebenheiten, den Bodenverhältnissen und der Landschaftsstruktur sind es vor allem das Klima und die vorhandene Vegetation, die die potenziell natürlich vorkommende Vegetation beeinflussen. Im Untersuchungsgebiet handelt es sich bei der prognostizierten potentiellen natürlichen Vegetation um typische Hainsimsen-Tannen-Buchenwälder (L 20T).

⇒ **Biologische Vielfalt**

Analog den Schutzgütern Tiere und Pflanzen handelt es sich beim Plangebiet um einen fast vollständig versiegelten Standort. Die fehlenden großflächigen Lebensräume für Pflanzen und Tiere bedingen demzufolge auch eine deutliche Einschränkung der biologischen Vielfalt, die in diesem Bereich als sehr gering einzuschätzen ist.

⇒ **Boden**

Böden nehmen im Naturhaushalt eine zentrale Stellung ein. Sie erfüllen verschiedene Funktionen als Lebensraum für Tiere, Hauptproduktionsmittel der Land- und Forstwirtschaft, Speicher für Wasser und Nährstoffe, Filter für Schadstoffe und Standort für anthropogene Nutzungen. Natürliche Bodenbildungsprozesse verlaufen im Vergleich zu verursachten Bodenzerstörungen sehr langsam. Vor diesem Hintergrund gewinnen die Belange des Bodenschutzes zunehmend an Bedeutung.

Das Plangebiet wird der Bodenregion der paläozoischen und vorpaläozoischen Grundgebirge und Schiefergebirge zugeordnet. Innerhalb dieser Region zählt es zur Bodenlandschaft der submontanen Waldstufe und der unteren Berglagen des Thüringer Waldes. Leitbodentypen dieser Bodenlandschaft sind Braunerde und Braunpodsol. Begleitbodenform ist Ranker-Braunerde.

Als potentiell natürliche Vegetation wäre für das Plangebiet der Hainsimsen-Tannen-Buchenwald typisch. Bei diesen Standorten herrschen mäßig trockene bis frische, flach- bis mittelgründige Ranker-Braunerden und podsolige Braunerden mit meist schlechter Nährstoff- und Basenversorgung vor.

Das Plangebiet wird seit Jahren gewerblich genutzt und ist voll versiegelt, weshalb die Wertigkeit des Bodens im Bereich des Bauleitplanes als sehr gering einzustufen ist.

⇒ **Wasser**

Wasser erfüllt in erster Linie vielfältige ökologische Funktionen und dient als Lebensgrundlage für Pflanzen, Tieren und Menschen; als Lebensraum; als Regulator und Regenerator des Naturhaushaltes und des Klimas; als Stofftransportmedium und als landschaftsgestaltendes Element.

Im Planungsgebiet gibt es keine natürlichen oder künstlichen Stillgewässer, sowie Fließgewässer. Hydrogeologisch ist das Plangebiet zwei Einheiten zuzuordnen. Der Großteil des Stadtgebietes gehört zur Einheit der paläozoischen Gesteine der Mittelgebirge (L 4.1). Diese hydrogeologische Einheit ist durch Porphyre, Porphyrtuffe, Granite, Gneise und Porphyrite unterschiedlicher Art und stratigraphischer Stellung geprägt, die stellenweise eine gute Grundwasserführung besitzen.

Entlang der Fließgewässer (Lichtenau, Lubenbach, Ruppertsbach, Heinrichsbach) ist Lockergesteinsbedeckung känozoischen Alters (L11/12) typisch. Dabei handelt es sich um Kiese, Sande, Lehme und Tone holozänen, pleistozänen und tertiären Alters (z.B. Terrassenschotter, Auebildungen), die stellenweise mit Basalten, Braunkohleflözen oder Kalktuff (Travertin) vergesellschaftet sind und eine sehr unterschiedliche Grundwasserführung aufweisen.

Da das Plangebiet vollständig versiegelt ist, sind Wasserleitvermögen, Grundwasseraufkommen und die Grundwasserneubildungsrate im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als sehr gering einzustufen.

⇒ **Luft**

Aufgrund der Lage innerhalb eines stark frequentierten Gewerbe- und Industriegebietes geht von der bestehenden Nutzung als großflächiges Einkaufszentrum eine Luftbelastung für den Landschaftsraum aus. Die angrenzenden Nutzungen tragen allerdings ebenfalls zur Luftbeeinträchtigung bei.

⇒ **Klima**

Das Planungsgebiet ist dem Klimabereich „Erzgebirge, Thüringer und Bayrischer Wald“ zuzuordnen. Das Klima in der Region ist als mild zu charakterisieren, wobei in den Hochlagen kühlere Verhältnisse vorherrschen. Bei Südwestwind sind durch den Stau am Thüringer Wald besonders die höheren Lagen wolken- und niederschlagsreich.

Die durchschnittliche Niederschlagsmenge liegt zwischen 553 bis 1.243 mm. Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei 4,8 - 8,8°C. Hauptwindrichtung ist Süd-Südwest. Im Untersuchungsraum sind keine erheblichen Vorbelastungen und Empfindlichkeiten gegenüber der Klimasituation zu beobachten.

⇒ **Landschaft**

Das Landschaftsbild ist geprägt durch Relief, Vegetation, Bebauung und Flächennutzung allgemein. Es spiegelt Strukturen und Funktionen des Naturhaushalts wider und ist Ausdruck der Eigenart eines Raumes.

Naturräumlich ist die Stadt Zella-Mehlis dem Naturraum Mittlerer Thüringer Wald (Naturraum 1.3.2) zuzuordnen.

Der Mittlere Thüringer Wald besticht durch seine abwechslungsreiche und reizvolle Landschaftsausstattung, die ihn zu einem beliebten Erholungsgebiet macht. Charakteristisch für den Naturraum ist die hochgradige Bewaldung, die nur durch Rodungsinseln unterbrochen ist.

Mit Höhen von bis zu 900 handelt es sich bei diesem Naturraum um den höchsten Teil des Thüringer Waldes.

Das Planungsgebiet liegt südöstlich der Ortslage Zella-Mehlis und stellt sich als vollversiegelte und mit wenig Grünstrukturen versehene Fläche dar, weshalb das Gelände eine sehr geringe Landschaftsbildqualität aufweist.

⇒ **Wirkungsgefüge**

Das Wirkungsgefüge der ökosystembezogenen Wechselbeziehungen der Umwelt wird im Pkt. 2.1.5 im Detail dargestellt.

2.1.2 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b) BauGB

⇒ **Natura 2000 - Gebiete**

Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB)

FFH-Gebiete gemäß § 31 ff BNatSchG

Das FFH-Gebiet Nr. 109 „Thüringer Wald östlich Suhl mit Vessertal“ (EU-Nr. 5330-306) befindet sich südöstlich von Zella-Mehlis und ist aufgrund der Entfernung von ca. 3.400 m zum Planungsgebiet durch die Planung nicht betroffen. Gleiches gilt das FFH-Gebiet Nr. 107 „Schneekopf – Schmücker Graben – Großer Beerberg“ (EU-Nr. 5330-301), das ca. 3.700 m nordöstlich vom Plangebiet entfernt liegt bzw. das FFH-Gebiet Nr. 214 „Reisinger Stein“ (EU-Nr. 5329-301), das ca. 4.000 m nordwestlich des Plangebietes liegt.

EG-Vogelschutzgebiete gemäß § 31 ff BNatSchG

Das EG-Vogelschutzgebiet Nr. 26 „Mittlerer Thüringer Wald“ (EU-Nr. 5430-401) befindet sich östlich von Zella-Mehlis und ist aufgrund der Entfernung von ca. 3.450 m durch die Planung nicht betroffen. Gleiches gilt für das nördlich von Zella-Mehlis gelegene EG-Vogelschutzgebiet Nr. 25 „Mittlerer Thüringer Wald westlich Oberhof“ (EU-Nr. 5229-301). Dieses Schutzgebiet liegt ca. 5.000 m vom Plangebiet entfernt und ist demzufolge nicht durch die Planung betroffen.

⇒ **Vorrang- und Vorbehaltsgebiete**

Nach der Raumnutzungskarte des Regionalplan Südwestthüringen (RP-SW, ThürStAnz Nr. 19/2011) gehört das Plangebiet zum Siedlungsbereich der Stadt Zella-Mehlis. Des weiteren befindet es sich im Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung.

⇒ Weitere Schutzgebiete

Naturschutzgebiete gemäß § 23 BNatSchG

Das Naturschutzgebiet Nr. 105 „Beerbergmoor“ befindet sich östlich von Zella-Mehlis und ist aufgrund der Entfernung von ca. 3.700 m nicht durch die Planung betroffen.

Naturpark gemäß § 27 BNatSchG

Das Plangebiet liegt vollständig im Naturpark Nr. V „Thüringer Wald“.

Landschaftsschutzgebiet gemäß § 26 BNatSchG

Die Stadt Zella-Mehlis wird vom Landschaftsschutzgebiet Nr. 62 „Thüringer Wald“ umschlossen, ist selbst aber kein Bestandteil des Schutzgebietes. Das Plangebiet liegt ca. 300 m entfernt vom Landschaftsschutzgebiet, weshalb es nicht durch die Planung betroffen ist.

Biosphärenreservat gemäß § 25 BNatSchG

Das Biosphärenreservat „Vessertal – Thüringer Wald“ befindet sich östlich von Zella-Mehlis und ist aufgrund der Entfernung von ca. 3.500 m nicht durch die Planung betroffen.

Nationalpark gemäß § 24 BNatSchG

Es ist kein Nationalpark durch die Planung betroffen.

Besonders geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG i. V. m. § 18 ThürNatG

Durch die Planung sind keine besonders geschützten Biotope gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 18 ThürNatG betroffen.

Wasserschutzgebiet gemäß § 51 WHG

Wasserschutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen, da sie sich in ausreichender Entfernung zum Plangebiet befinden (mindestens 1.400 m).

2.1.3 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7c) BauGB

⇒ Mensch, Bevölkerung, Gesundheit

Für die Untersuchung des Schutzgutes Mensch sind zum einen gesundheitliche und zum anderen regenerative Aspekte von Bedeutung. Für die Gesundheit spielen Lärm und andere Immissionen eine Rolle. Zur Regeneration sind Erholungs- und Freizeitfunktionen sowie die Wohnqualität von Bedeutung.

Immissionen

Für das Plangebiet existiert bereits eine Vorbelastung durch Verkehrslärmemissionen, verursacht durch den Verkehr auf den angrenzenden Hauptverkehrsstraßen (Bundesstraße, Autobahn) sowie im Plangebiet selbst durch die bereits bestehende Nutzung als Einkaufszentrum. Neben dem Lärm sind auch Beeinträchtigungen durch gasförmige Emissionen (Abgase) vorhanden.

In der erweiterten Umgebung des Plangebietes befinden sich einzelne Anlagen, die nach Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigungsbedürftig sind. Dazu zählen:

Art der Anlage	Lage vom Plangebiet	Entfernung in m
Asphaltmischanlage	nördlich	ca. 430 m
Müllverbrennungsanlage	südlich	ca. 430 m
Schießstandanlage	südwestlich	ca. 700 m
Autoverwertungsanlage	nordwestlich	ca. 840 m

Diese Anlagen erzeugen Schall-, Geruchs- und Schadstoffemissionen, die zu schädlichen Umwelteinwirkungen bei Menschen, Tieren und Pflanzen, Boden, Wasser, der Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgütern führen können, weshalb sie einer Genehmigung nach BImSchG bedürfen. Bei bestimmungsgemäßem Betrieb sind schädliche Umwelteinwirkungen nicht zu erwarten, so dass von den bereits vorhandenen Anlagen in der Umgebung des Plangebietes keine negativen Auswirkungen auf die in der Nähe befindlichen Wohnbebauungen und auch auf das Plangebiet selbst bekannt sind.

Wohn- und Wohnumfeldfunktion

Das Plangebiet besitzt keine Wohn- und Wohnumfeldfunktion, da sich keine Wohnbebauung im Vorhabensgebiet befindet bzw. geplant ist. Die nächstgelegene Wohnbebauung liegt westlich des Plangebietes in mindestens 700 m Entfernung.

Erholungsfunktion

Das Plangebiet besitzt keinen Erholungs- und Freizeitwert, da es sich um ein von Autobahn- und Bundesstraßen umgrenztes Einkaufszentrum in städtischer Lage handelt. Freizeiteinrichtungen und Erholungsschwerpunkte sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Bevölkerung insgesamt

Auswirkungen auf die Bevölkerung angrenzender Ortsbereiche durch die Planung sind momentan nicht bekannt.

2.1.4 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7d) BauGB

⇒ **Kulturgüter**

Kulturgüter sind nicht betroffen.

⇒ **Sonstige Sachgüter**

Sonstige Sachgüter sind nicht betroffen.

2.1.5 Wechselwirkungen zwischen den Belangen nach Nr. 2.1.1, 2.1.3 und 2.1.4 (§ 1 Abs. 6 Nr. 7i) BauGB)

Die nach Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexen Wirkungszusammenhängen unter den Schutzgütern zu betrachten.

Die nachfolgende Tabelle verdeutlicht die Wechselwirkungen unter den Schutzgütern. Auf Grund der Komplexität der Umweltbeziehungen erhebt sie jedoch keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

	Mensch	Tiere / Pflanzen	Boden	Wasser	Klima / Luft	Landschaft	Kultur- und Sachgüter
Mensch		Teil der Struktur und Ausprägung des Wohnumfeldes und des Erholungsraumes; Nutzungsraum von Tieren ein	Überbauung schädigt sämtliche Bodenfunktionen	Grundwasser als Brauchwasserlieferant und (ggf.) zur Trinkwassersicherung	Steuerung der Luftqualität und des Mikroklimas, da-durch Beeinflussung des Wohnumfeldes und des Wohlbefindens	Weitere Bebauung und Nutzung schränken Landschaftserleben und Erholungsraum ein	Keine nennenswerte Wirkung
Tiere/ Pflanzen	Störung und Verdrängung von Arten, Artenverschiebung		Standort und Standortfaktor für Pflanzen, Lebensraum für höhere Tiere und Bodenlebewesen	Standortfaktor für Pflanzen und teils auch für Tiere	Luftqualität sowie Mikro- und Makroklima als Einflussfaktor auf den Lebensraum	Grundstruktur für unterschiedliche Biotope, Bereicherung des Landschaftsbildes durch strukturreiche Vegetation	Keine nennenswerte Wirkung
Boden	Versiegelung, Trittbelastung, Verdichtung, Veränderung der Bodeneigenschaften	Bietet Lebensraum für Arten, Vegetation als Erosionsschutz, Einfluss auf Bodengenese		Versiegelte Flächen schränken die Abflussfunktion ein, Einflussfaktor für Bodengenese; bewirkt Erosion	Einflussfaktor für die Bodengenese; bewirkt Erosion	Keine nennenswerte Wirkung	Ggf. Archivfunktion
Wasser	Eutrophierung und Stoffeinträge, Gefährdung durch Verschmutzung	Vegetation als Wasserspeicher und -filter	Wasserspeicher, Grundwasserfilter		Steuerung der Grundwasserneubildung	Keine nennenswerte Wirkung	Keine nennenswerte Wirkung
Klima/ Luft	Änderungen können sich auf die Gesundheit auswirken	Einfluss der Vegetation auf Kalt- und Frischluftentstehung; Steuerung des Mikroklimas z.B. durch Beschattung	Einfluss auf das Mikroklima	Einfluss auf die Verdunstungsrate		Keine nennenswerte Wirkung, langfristige Klimaänderungen verändern das Landschaftsbild	Keine nennenswerte Wirkung
Landschaft	Veränderung der Eigenart durch Neubaustrukturen	Vegetation und Artenreichtum als charakteristisches Landschaftselement	Keine nennenswerte Wirkung	Keine nennenswerte Wirkung	Keine nennenswerte Wirkung		Keine nennenswerte Wirkung
Kultur-/ Sachgüter	Keine nennenswerte Wirkung	Keine nennenswerte Wirkung	Keine nennenswerte Wirkung	Keine nennenswerte Wirkung	Keine nennenswerte Wirkung	Keine nennenswerte Wirkung	

Tabelle 1: Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern (in Anlehnung an RAMMERT et. al. 1993, verändert)

2.2 Prognose

über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung (Anlage Nr. 2b)

Es handelt sich bei diesem Bebauungsplan um die Überplanung eines langfristig bestehenden Standorts eines Einkaufszentrums. Der bisherige Bebauungsplan „Gewerbe-, Industrie- und Sondergebiet an der A 71“ ist seit 2011 rechtskräftig. Die Fläche des Einkaufszentrums einschließlich Parkplatzfläche erhält nun zwecks Anpassung an geänderte Kundenanforderungen und Erhöhung der Attraktivität einen eigenen Bebauungsplan. Für das Einkaufszentrum werden damit die Festsetzungen des neuen Bebauungsplans maßgeblich, während für das sonstige Gewerbe- und Industriegebiet die Festsetzungen des Bebauungsplans aus dem Jahr 2011 weiterhin Geltung haben.

Dabei werden mit der Überplanung nur Änderungen innerhalb des Gebäudes vorgenommen (Sortimentsanpassungen, Aufteilung der Verkaufsflächen u. ä.). Aufgrund der in der Bestandsaufnahme ermittelten, sehr geringen landschaftsökologischen Bedeutung der Flächen im Plangebiet und der geplanten Änderungen im vorhandenen Bestand sind keine Umweltauswirkungen für die einzelnen Schutzgüter zu erwarten.

2.2.1 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB

⇒ Tiere

Für das Schutzgut Tiere sind keine Umweltauswirkungen zu erwarten.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die Bedingungen für das Schutzgut unverändert gleich.

⇒ Pflanzen

Für das Schutzgut Pflanzen sind keine Umweltauswirkungen zu erwarten.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die Bedingungen für das Schutzgut unverändert gleich.

⇒ Biologische Vielfalt

Für das Schutzgut biologische Vielfalt sind keine Umweltauswirkungen zu erwarten.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die Bedingungen für das Schutzgut unverändert gleich.

⇒ Boden

Für das Schutzgut Boden sind keine Umweltauswirkungen zu erwarten.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die Bedingungen für das Schutzgut unverändert gleich.

⇒ **Wasser**

Für das Schutzgut Wasser sind keine Umweltauswirkungen zu erwarten.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die Bedingungen für das Schutzgut unverändert gleich.

⇒ **Luft**

Für das Schutzgut Luft sind keine Umweltauswirkungen zu erwarten.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die Bedingungen für das Schutzgut unverändert gleich.

⇒ **Klima**

Für das Schutzgut Klima sind keine Umweltauswirkungen zu erwarten.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die Bedingungen für das Schutzgut unverändert gleich.

⇒ **Landschaft**

Für das Schutzgut Landschaft sind keine Umweltauswirkungen zu erwarten.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die Bedingungen für das Schutzgut unverändert gleich.

⇒ **Wirkungsgefüge**

Umweltauswirkungen auf das Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern (Wechselwirkungen) sind nicht zu erwarten.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die Bedingungen für das Schutzgut unverändert gleich.

2.2.2 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b) BauGB

⇒ **Natura 2000 - Gebiete**

Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB)

FFH-Gebiete gemäß § 31 ff BNatSchG

Durch die Planung sind keine FFH-Gebiete betroffen.

EG-Vogelschutzgebiete gemäß § 31 ff BNatSchG

Durch die Planung ist kein EG-Vogelschutzgebiet betroffen.

⇒ **Vorrang- und Vorbehaltsgebiete**

Nach der Raumnutzungskarte des Regionalplan Südwestthüringen (RP-SW, ThürStAnz Nr. 19/2011) gehört das Plangebiet zum Siedlungsbereich der Stadt Zella-Mehlis. Des weiteren befindet es sich im Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung.

Durch die Planung werden keine Bereiche des o.g. Vorbehaltsgebietes in Anspruch genommen und somit werden auch keine Konflikte durch die Bauleitplanung erzeugt.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die Bedingungen für das Schutzgut unverändert gleich.

⇒ **Weitere Schutzgebiete**

Naturschutzgebiete gemäß § 23 BNatSchG

Es ist kein Naturschutzgebiet durch die Planung betroffen.

Naturpark gemäß § 27 BNatSchG

Das Vorhaben befindet sich im Naturpark Nr. V „Thüringer Wald“. Da die Regelungen des Naturparks „Thüringer Wald“ diesbezüglich nicht einschlägig sind, ist durch die Planung mit keinen Auswirkungen zu rechnen.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die Bedingungen für das Schutzgut unverändert gleich.

Landschaftsschutzgebiet gemäß § 26 BNatSchG

Die Stadt Zella-Mehlis wird vom Landschaftsschutzgebiet Nr. 62 „Thüringer Wald“ umschlossen, ist selbst aber kein Bestandteil des Schutzgebietes. Durch die Bauleitplanung werden keine Konflikte erzeugt.

Biosphärenreservat gemäß § 25 BNatSchG

Es ist kein Biosphärenreservat durch die Planung betroffen.

Nationalpark gemäß § 24 BNatSchG

Es ist kein Nationalpark durch die Planung betroffen.

Besonders geschützte Biotop gemäß § 30 BNatSchG i. V. m. § 18 ThürNatG

Besonders geschützte Biotop sind durch die Planung nicht betroffen.

Wasserschutzgebiet gemäß § 51 WHG

Wasserschutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

2.2.3 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7c) BauGB

⇒ **Mensch, Bevölkerung, Gesundheit**

Immissionen

Die Empfindlichkeit des Menschen gegenüber beeinträchtigenden Effekten wie z. B. Emissionen (Geräusche/Lärm/Luftverschmutzung/Staub/Geruch) ist grundsätzlich als sehr hoch zu bewerten. Gegenwärtig besteht für das Plangebiet bereits eine Vorbelastung durch Verkehrslärmemissionen, verursacht durch den Verkehr auf den angrenzenden Hauptverkehrsstraßen (Bundesstraße, Autobahn) sowie im Plangebiet selbst durch die bereits bestehende Nutzung als Einkaufszentrum.

Einhergehend mit der Lärmbeeinträchtigung sind auch geringe Beeinträchtigungen durch Gerüche und gasförmige Emissionen anzunehmen.

Mit den geplanten Änderungen innerhalb des Einkaufskomplexes, soll die Attraktivität des Centers erhöht werden. Damit ist von einer Erhöhung des Ziel- und Quellverkehrs im Plangebiet auszugehen, was zu vermehrten Lärm- und Luftschadstoffimmissionen führt.

Das Gelände befindet sich seit Jahren in Nutzung. Es wurde als Gewerbe- und Industriestandort konzipiert und hat sich im Laufe der Zeit nicht nur als Einkaufsmöglichkeit für Zella-Mehlis sondern auch als wichtiger Firmenstandort etabliert. Das Einkaufszentrum wird insbesondere zu Stoßzeiten stark frequentiert.

Mit der Erhöhung der Attraktivität des Centers ist demzufolge eine Erhöhung des Verkehrs verbunden. Die Lage am äußeren südöstlichen Rand in ausreichender Entfernung zur bewohnten Ortslage (mindestens 700 m zur Wohnbebauung) sowie die bereits bestehende Vorbelastung lassen allerdings nur geringe Auswirkungen für das Schutzgut Mensch erwarten.

Von den in der erweiterten Umgebung befindlichen, nach BImSchG genehmigungsbedürftigen Anlagen geht bei bestimmungsgemäßem Betrieb der Anlagen ebenfalls keine Beeinträchtigung aus.

Wohn- und Wohnumfeldfunktion

Das Plangebiet selbst besitzt keine Wohn- und Wohnumfeldfunktion, da Wohnbebauung im Vorhabensgebiet nicht vorhanden und auch nicht vorgesehen ist. Die nächstgelegene Wohnbebauung der Ortslage Zella-Mehlis befindet sich mindestens 700 m entfernt in westlicher Richtung. Auch die dortige Wohn- und Wohnumfeldfunktion wird aufgrund der ausreichenden Entfernung und des langjährigen Bestehens des Gewerbegebietes durch die Überplanung nicht beeinträchtigt.

Erholungsfunktion

Das Plangebiet besitzt momentan keinen Erholungs- und Freizeitwert. In der Planung sind ebenfalls keine Freizeiteinrichtungen und Erholungsschwerpunkte im Plangebiet vorgesehen.

Bevölkerung insgesamt

Auswirkungen auf die Bevölkerung angrenzender Ortsbereiche sind bisher nicht bekannt. Auf die Bevölkerung der angrenzenden Ortslage Zella-Mehlis wirkt sich die Planung mit einem Anstieg des Quell- und Zielverkehrs gegenüber dem bereits bestehenden Verkehrsaufkommen aus. Aufgrund der ausreichenden Entfernung zur bewohnten Ortslage und dem langjährigen Bestehen des Gewerbe- und Industriegebietes werden die Auswirkungen als weniger erheblich eingestuft.

Der Eingriff in das Schutzgut wird insgesamt als weniger erheblich eingestuft.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die Bedingungen für das Schutzgut unverändert gleich.

2.2.4 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7d) BauGB

⇒ Kulturgüter

Kulturgüter sind nicht betroffen.

⇒ Sonstige Sachgüter

Sonstige Sachgüter sind nicht betroffen.

2.2.5 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Tabellarische Darstellung der zu erwartenden Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeitsstufe
Mensch	- bestehende Lärmvorbelastung durch Nutzung und bestehenden Verkehr - weiterer Anstieg des Lärms durch geplante Nutzungen und Verkehr möglich	1
Pflanzen	- keine Umweltauswirkungen	0
Tiere	- keine Umweltauswirkungen	0
Boden	- keine Umweltauswirkungen	0
Wasser	- keine Umweltauswirkungen	0
Luft	- keine Umweltauswirkungen	0
Klima	- keine Umweltauswirkungen	0
Landschaft	- keine Umweltauswirkungen	0
Kulturgüter	- keine Umweltauswirkungen	0
Sachgüter	- keine Umweltauswirkungen	0
biologische Vielfalt	- keine Umweltauswirkungen	0
Wirkungsgefüge	- keine Umweltauswirkungen	0

3	2	1	0
sehr erheblich	erheblich	weniger erheblich	nicht erheblich

Gesamtbewertung	nicht erheblich	0,083
------------------------	------------------------	--------------

Tabelle 2: Tabelle der zu erwartenden Umweltauswirkungen (eigene Darstellung)

2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen (Anlage Nr. 2c)

Da durch die Überplanung nur die möglichen Nutzungen im A71-Center geändert werden, ergeben sich für die vorhandenen Grünzonen (Biotoptyp 6310 „Baumgruppe“, Biotoptyp 6320 „Baumreihe“, Biotoptyp 6400 „Einzelbaum“) keine nachteiligen Auswirkungen.

2.3.1 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB

⇒ Tiere

Es sind keine Maßnahmen erforderlich.

⇒ Pflanzen und

Es sind keine Maßnahmen erforderlich.

⇒ biologische Vielfalt

Es sind keine Maßnahmen erforderlich.

⇒ Boden

Es sind keine Maßnahmen erforderlich.

⇒ Wasser

Es sind keine Maßnahmen erforderlich.

⇒ Luft

Es sind keine Maßnahmen erforderlich.

⇒ Klima

Es sind keine Maßnahmen erforderlich.

⇒ Landschaft

Es sind keine Maßnahmen erforderlich.

⇒ Wirkungsgefüge

Es sind keine Maßnahmen erforderlich.

2.3.2 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b) BauGB

⇒ Natura 2000 - Gebiete

Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB)

FFH-Gebiete gemäß § 31 ff BNatSchG

Durch die Planung sind keine FFH-Gebiete betroffen.

EG-Vogelschutzgebiete gemäß § 31 ff BNatSchG

Durch die Planung ist kein EG-Vogelschutzgebiet betroffen.

⇒ **Vorrang- und Vorbehaltsgebiete**

Es sind keine Maßnahmen erforderlich.

⇒ **Weitere Schutzgebiete**

Naturschutzgebiete gemäß § 23 BNatSchG

Es ist kein Naturschutzgebiet durch die Planung betroffen.

Naturpark gemäß § 27 BNatSchG

Es sind keine Maßnahmen erforderlich.

Landschaftsschutzgebiet gemäß § 26 BNatSchG

Es sind keine Maßnahmen erforderlich.

Biosphärenreservat gemäß § 25 BNatSchG

Es ist kein Biosphärenreservat durch die Planung betroffen.

Nationalpark gemäß § 24 BNatSchG

Es ist kein Nationalpark durch die Planung betroffen.

Besonders geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG i. V. m. § 18 ThürNatG

Biotope sind durch die Planung nicht betroffen.

Wasserschutzgebiet gemäß § 51 WHG

Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

2.3.3 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7c) BauGB

⇒ **Mensch, Bevölkerung, Gesundheit**

Es sind keine Maßnahmen erforderlich.

2.3.4 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7d) BauGB

⇒ **Kulturgüter**

Durch die Planung sind keine Kulturgüter betroffen.

⇒ **Sonstige Sachgüter**

Durch die Planung sind keine sonstigen Sachgüter betroffen.

2.4 Alternativen

Bei dem Planungsbereich handelt es sich um einen seit Jahren bestehenden und genutzten Standort eines Einkaufszentrums. Mit der Überarbeitung des Bebauungsplanes soll die ursprüngliche Konzeption des Einkaufszentrums den heutigen Anforderungen an ein modernes, attraktives und konkurrenzfähiges Einkaufszentrum angepasst werden. Die äußere Gestalt des Baukörpers bleibt annähernd unverändert. Die Erschließung und die Stellflächen bleiben erhalten. Damit sind in diesem Fall keine Untersuchungen zu alternativen Planungsmöglichkeiten erforderlich.

3. Ergänzende Angaben

3.1 Methodik

Beschreibung, wie die Umweltprüfung vorgenommen wurde (Methodik), etwa im Hinblick auf die wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, einschließlich etwaiger Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen (Anlage Nr. 3a)

Die Erstellung des Umweltberichtes erfolgt gemäß den Vorgaben des § 2a BauGB. Danach sind im Umweltbericht insbesondere die Festsetzungen des Bebauungsplans, die Umwelt im Plangebiet, Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen sowie die zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen zu beschreiben.

Im Rahmen des Umweltberichtes erfolgt zudem eine Bestandsaufnahme und Bewertung des aktuellen Zustandes der Umwelt im Plangebiet. Dies erfolgt zum einen durch Auswertung vorhandener Fachinformationssysteme und Karten und zum anderen durch Geländebegehungen. Weitere Fachgutachten und Untersuchungen für das Plangebiet liegen nicht vor.

Bei dem Bebauungsplan „Sondergebiet an der A 71“ handelt es sich um eine Überplanung des bestehenden Einkaufszentrums. Das Außengelände ist bereits voll versiegelt und erfährt keine Veränderungen, wodurch das Vorhaben nicht zum Verlust von landschaftsökologisch wertvollen Bereichen führt. Demzufolge entfällt eine Bilanzierung von Eingriff / Ausgleich für die Beurteilung der Auswirkungen auf Natur und Landschaft.

3.2 Monitoring

Die geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt (Anlage Nr. 3b)

Die vorhandene Vollversiegelung sowie die geplanten Änderungen an den Nutzungen im Einkaufszentrum führen nicht zu einem Eingriff in Natur und Landschaft, der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach sich zieht. Demzufolge erübrigt sich auch ein Monitoring bezüglich geplanter Kompensationsmaßnahmen.

Der zu erwartende Verkehrszuwachs durch die Steigerung der Attraktivität des Einkaufszentrums ist ebenfalls als gering anzusehen, so dass auch in diesem Fall ein Monitoring hinsichtlich der von der Planung ausgehenden Verkehrsbelastung bzw. der Immissionen entfällt.

3.3 Zusammenfassung

Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben nach dieser Anlage (Anlage Nr. 3c)

Die Stadt Zella-Mehlis beabsichtigt im Bereich des Bebauungsplanes „Sondergebiet an der A 71“ ein sonstiges Sondergebiet (SO EKZ) einzurichten.

Das Plangebiet befindet sich zwischen den Ortslagen der Stadt Zella-Mehlis und der Stadt Suhl innerhalb des Industrie- und Gewerbegebietes „Zella-Mehlis Ost“. Es handelt sich um einen Standort in langjähriger Nutzung, der nördlich und westlich von Gastronomie- sowie Gewerbe- und Industriebauten begrenzt wird. Im Osten und Süden verlaufen die Autobahn A 71 sowie die Bundesstraße B 62.

Die landschaftsökologische Bedeutung der Flächen im Plangebiet wird als sehr gering eingeschätzt, da das Gelände fast vollständig versiegelt ist und nur kleinflächige Grünstrukturen wie Baumreihen, Einzelbäume und ein Baumgruppenbestand vorhanden sind.

Mit der Überarbeitung des Bebauungsplanes soll die ursprüngliche Konzeption den heutigen Anforderungen an ein modernes, attraktives und konkurrenzfähiges Einkaufszentrum angepasst werden.

Dabei werden mit der Überplanung nur Änderungen innerhalb des Gebäudes möglich (Sortimentsanpassungen, Aufteilung der Verkaufsflächen u. ä.). Die äußere Gestalt des Baukörpers bleibt nahezu unverändert. Änderungen an der Erschließung und den Stellflächen erfolgen nicht.

Durch die in der Bestandsaufnahme ermittelte, sehr geringe landschaftsökologische Bedeutung der Flächen im Plangebiet und der geplanten Änderungen im vorhandenen Bestand sind keine Umweltauswirkungen für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen (einschließlich biologische Vielfalt), Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Kultur- und Sachgüter sowie deren Wechselwirkungen untereinander zu erwarten.

Bezüglich des Schutzgutes Mensch sind durch die Erhöhung der Attraktivität des Einkaufszentrums zwar zusätzliche Immissionen zu erwarten, allerdings sind diese als so gering einzuschätzen, dass sie zu keiner (zusätzlichen) Beeinträchtigung der Wohn- und Lebensbedingungen in dem angrenzenden Wohngebiet führen wird.

Nach derzeitigem Kenntnisstand werden **keine erheblichen** Beeinträchtigungen prognostiziert.

.....
Ende des Umweltberichtes