UMWELTBERICHT

1. Änderung
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Sondergebiet Nord II“

Stadt Schleusingen

SATZUNGSPLAN

UMWELTBERICHT

1. Änderung
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Sondergebiet Nord II“

Stadt Schleusingen

Auftraggeber: **Mega Einkaufszentrum Schleusingen GmbH & Co. KG**
Suhler Straße 32-40
98553 Schleusingen

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 6
2.1 Bestandsaufnahme 6
2.1.1 Schutzgüter Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter, Wechselwirkungen
2.1.2 Schutzgut Mensch

2.2 Prognose 6
2.2.1 Schutzgut Mensch
2.2.2 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen (Anlage Nr. 2c) 9
2.3.1 Schutzgut Mensch

2.4 Alternativen 10

3. Ergänzende Angaben 10
3.1 Methodik
3.2 Monitoring
3.3 Zusammenfassung

1. Einleitung

Die MEGA Einkaufszentrum Schleusingen GmbH & Co. KG beabsichtigt, auf einer Fläche von ca. 150 m² eine Spielhalle, innerhalb des bestehenden MEGA-Einkaufscenter, anzusiedeln. Nach den Festsetzungen des derzeit rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sondergebiet Nord II“, ist dies jedoch nicht möglich.
Darüber hinaus wurde durch das Landratsamt Hildburghausen festgestellt, dass Gastronomiebetriebe im Einkaufscenter betrieben werden. Diese sind ebenfalls nach den Festsetzungen des gültigen Bauleitplanes nicht zulässig. Es liegen jedoch dafür rechtskräftige Baugenehmigungen vor.
Um dem Investor die Ansiedlung einer Spielhalle zu ermöglichen, ist die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sondergebiet Nord II“ notwendig. In diesem Zusammenhang soll die Zulässigkeit für Gastronomiebetriebe, welche bereits rechtskräftig am Standort betrieben werden, ebenfalls in den Bebauungsplan aufgenommen werden.
Mit diesen geplanten Änderungen erfolgt die Reduzierung der Einzelhandelsfläche des Einkaufszentrums, da die geplante Spielhalle auf momentan genutzten Flächen des Möbelhauses errichtet werden soll.

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 liegt im Norden der Stadt Schleusingen auf einer Höhe von ca. 380 m ü. NHN (vgl. Abbildung 1).

Im Norden begrenzt die Straße *Zur Bleiweißmühle* (Zufahrtsstraße zum MEGA-Einkaufscenter) das Plangebiet. Im Osten grenzt die *Erle* an. Südlich verläuft die Bahntrasse Richtung Schmiedefeld und westlich die Bahntrasse Richtung Suhl bzw. die *Suhler Straße* (vgl. Abbildung 1).

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt vom vorhandenen Verkehrssystem, d.h. ausgehend von der *Suhler Straße* ist das Gebiet über die Zufahrtsstraße *Zur Bleiweißmühle* erreichbar. Änderungen an der Erschließung sind nicht geplant.

Das Plangebiet ist bereits seit Jahrzehnten, erst in einer gewerblichen und seit den 1990-er Jahren als Einkaufszentrum, in Nutzung. Es ist geprägt von Verkehrs- und Stellflächen, verschiedenen Gebäuden (Edeka-Einkaufsmarkt, Möbelhaus, Einkaufscenter, Baumarkt), diversen Nebenanlagen (Anlagen für die Ver- und Entsorgung, Werbeanlagen) sowie Einfriedungen (vgl. Abbildung 1). Im Norden und Osten des Plangebietes verläuft die *Erle*.

Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt ca. 8,50 ha.

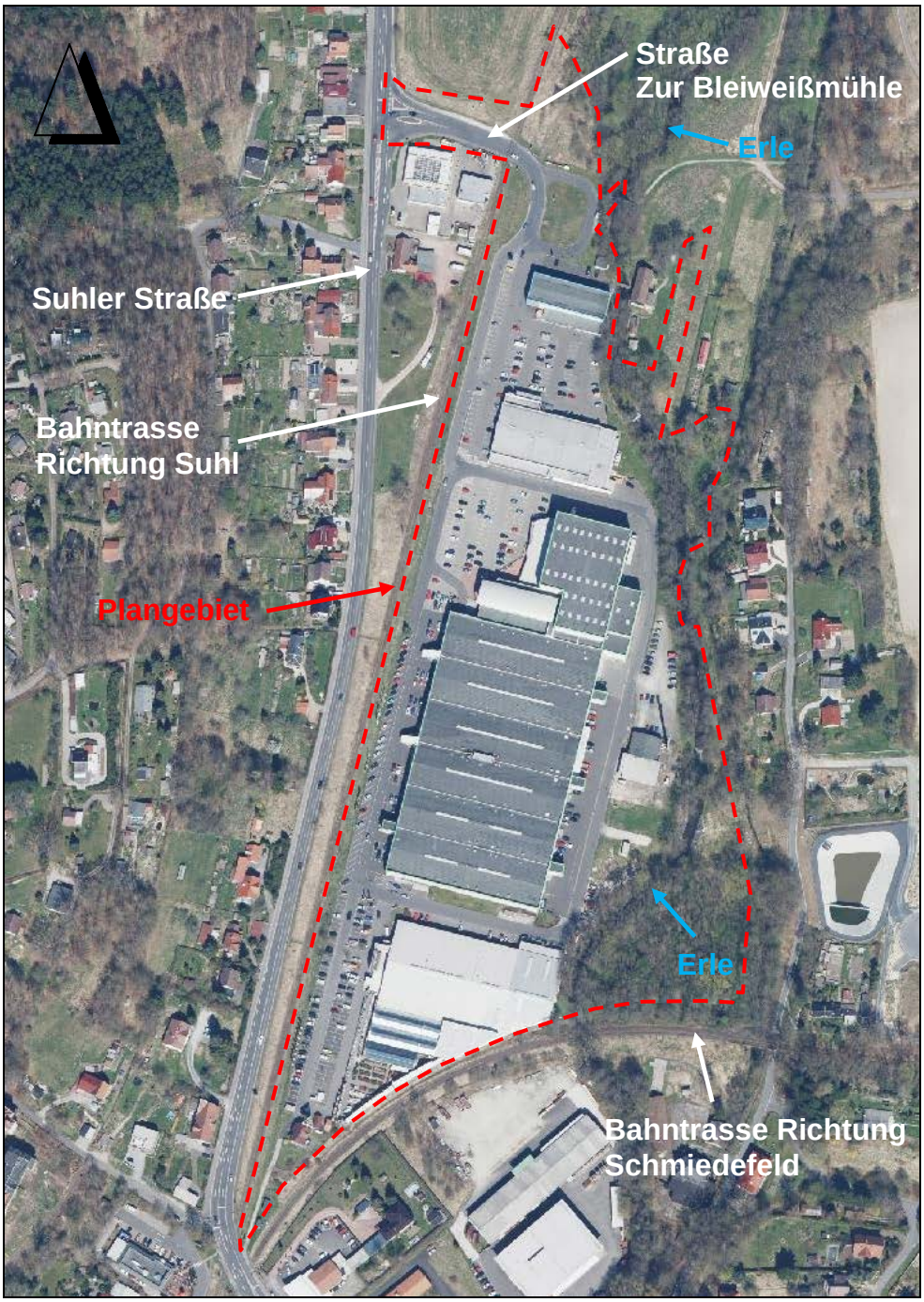

Abbildung 1: Luftbild mit Lage des Plangebietes (Quelle: GEOPROXY THÜRINGEN, Abbildung unmaßstäblich)

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)).

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bereits als Siedlungsbereich im Regionalplan Südwestthüringen enthalten. Somit bestehen für die, durch die Planung in Anspruch genommenen Flächen, keine entgegenstehenden Nutzungsansprüche.

Es ist jedoch darauf hinzuweisen, das sich im Bereich der östlichen Plangebietsgrenze ein Gewässer befindet und dieses im Regionalplan Südwestthüringen mit HW-6 (Z 4-2; Schleuse (Schleuse, Erle, Vesser, Nahe)) gekennzeichnet ist. Das Vorranggebiet Hochwasserschutz (HW) dient der Sicherung von Überschwemmungsbereichen zum vorbeugenden Hochwasserschutz. Der betroffene Bereich ist dauerhaft nicht für eine Bebauung vorgesehen und wird somit auch langfristig freigehalten (Festsetzung zum Erhalt der naturnahen Grünbereiche). Eine Beeinträchtigung des Vorranggebietes Hochwasserschutz ist somit nicht zu erkennen.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme

2.1.1 Schutzgüter Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter, Wechselwirkungen

Die Schutzgüter **Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter** sowie deren **Wechselwirkungen** untereinander wurden im Umweltbericht zum Ursprungsbebauungsplan bereits detailliert untersucht und bewertet.
Da im Rahmen der 1. Änderung keine grundsätzlichen Änderungen am Planungsziel erfolgen, wird auf eine erneute Untersuchung, der oben aufgeführten Schutzgüter, verzichtet und auf den vorhandenen Umweltbericht verwiesen (siehe „Umweltbericht zum Bebauungsplan „Mega Einkaufszentrum Sondergebiet Nord II der Stadt Schleusingen“; PLANUNGSBÜRO JENS ROTTENBACH, Hildburghausen; November 2007).

2.1.2 Schutzgut Mensch

Da ausschließlich für das Schutzgut Mensch Beeinträchtigungen durch die geplanten Änderungen entstehen können, erfolgt im Rahmen dieses Umweltberichtes eine explizite Untersuchung dieses Schutzgutes.

Durch bereits vorhandene Nutzungen und deren Emissionen (Anlieferung Edeka-Einkaufsmarkt und Anlieferung Einkaufscenter) im Plangebiet mussten zum Schutz der nächstgelegen Wohnbebauung (östlich des Einkaufscenters; vgl. Abbildung 2) bereits Maßnahmen ergriffen werden. Diese sind verbindlich in dem rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan enthalten. Für die nächstgelegene Wohnbebauung, westlich des Einkaufscenters, sind bisher keine Maßnahmen zum Schutz notwendig gewesen, trotz der bereits vorhandenen Nutzung als Parkplatz im direkten Umfeld (vgl. Abbildung 2). Dies ist insbesondere darauf zurückzuführen, dass sich die Öffnungszeiten des MEGA-Einkaufszentrums ausschließlich im Tagzeitraum (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) befinden.

2.2 Prognose

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

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um die Ansiedlung einer Spielhalle zu ermöglichen. Gleichzeitig sollen Festsetzungen zur Zulässigkeit von Gastronomiebetrieben in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Mit diesen geplanten Änderungen erfolgt die Reduzierung der Einzelhandelsfläche des Einkaufszentrums, da die geplante Spielhalle auf momentan genutzten Flächen des Möbelmarktes errichtet werden soll.
Eingriffe in die Schutzgüter Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaftsbild sowie deren Wechselwirkungen untereinander sind daher nicht zu erwarten.
Explizit zu untersuchen sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch durch den Betrieb einer Spielhalle und der Gastronomiebetriebe.
Bei Nichtdurchführung der Planung werden die Flächen auch weiterhin als Einkaufszentrum genutzt.

2.2.1 Schutzgut Mensch

Die geplante Spielhalle soll auf einer Fläche von 150 m² errichtet werden. Als Standort ist der Bereich zwischen Apotheke und Eingang Möbelhaus vorgesehen (vgl. Abbildung 2). Darüber hinaus werden Gastronomiebetriebe planungsrechtliche zugelassen. Diese sind jedoch bereits am Standort vorhanden.

Im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes 2008 wurden Schallschutzmaßnahmen für die Wohnbebauung östlich des Einkaufszentrums festgelegt. Diese sind aufgrund der vorhandenen Anlieferzonen notwendig und werden entsprechend auch beibehalten.

Für die nächstgelegene Wohnbebauung, westlich des Einkaufszentrums, waren bisher keine Schallschutzmaßnahmen notwendig, obwohl sich der vielgenutzte Parkplatz unweit der Wohnbebauung befindet. Als Grund dafür sind die Öffnungszeiten des Einkaufszentrums zu nennen, die sich ausschließlich auf den Tagzeitraum von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr beschränken (vgl. Abbildung 2). Da bisher das Einkaufszentrum ausschließlich im Tagzeitraum geöffnet hat, ist bisher eine Öffnung der bereits vorhandenen Gastronomiebetriebe auch ausschließlich bis max. 22.00 Uhr erfolgt.

Für die geplante Spielhalle sind jedoch erweiterte Öffnungszeiten bis 01.00 Uhr möglich (außer an nach dem Thüringer Feiertagsgesetz mit erhöhtem Schutz versehenen Tagen). Diese entsprechen damit den gesetzlichen Vorgaben des Thüringer Spielhallengesetzes (ThürSpielhallenG). Darüber hinausgehende Einschränkungen erfolgen nicht. Somit kann der Betrieb der Spielhalle auch innerhalb des Nachtzeitraumes (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) erfolgen.

Der zu erwartende Fahrzeugverkehr im Tagzeitraum geht in der Gesamtanzahl, der Fahrzeuge, welche das Einkaufszentrum anfahren, unter. Das gleiche trifft auf den zu erwartenden Fahrzeugverkehr, welcher durch die Gastronomiebetriebe erzeugt wird zu.
Da bisher keine immissionsschutzrechtlichen Probleme im Rahmen der Nutzung des Einkaufszentrums im Tagzeitraum, in Bezug auf die schutzwürdige Wohnbebauung in der Suhler Straße bekannt sind, wird davon ausgegangen, dass durch die Ansiedlung einer Spielhalle und der Gastronomiebetriebe auch keine immissionsschutzrechtlichen Probleme ausgelöst werden.

Im Nachtzeitraum hat das Einkaufszentrum nicht geöffnet, das bedeutet, dass bisher auch kein allgemeiner Publikumsverkehr erfolgte. Dementsprechend waren für den Nachtzeitraum keine Maßnahmen zum Schutz der Wohnbebauung in der Suhler Straße notwendig. Durch die mögliche Öffnung der Spielhalle bis 01.00 Uhr besteht die Möglichkeit, dass nunmehr Publikumsverkehr entsteht. Der durch die Spielhalle zu erwartende Fahrzeugverkehr im Nachtzeitraum wird sehr niedrig sein.

Dies kann nach Angaben der Immissionsschutzbehörde des Landratsamtes aus Erfahrungen mit vergleichbaren Einrichtungen angenommen werden. Daher sind auch im Nachtzeitraum keine Auswirkungen für die Wohnbebauung in der Suhler Straße zu erwarten.
Zu berücksichtigen ist dabei auch, dass die Nutzung der Spielhalle ausschließlich innerhalb des vorhandenen Gebäudes erfolgt.

Um mögliche Immissionen, welche durch die Symbiose der Nutzung der Spielhalle und der Gastronomiebetriebe erwartet werden können auszuschließen, erfolgen für die Gastronomiebetriebe Einschränkungen der Öffnungszeiten. Dies erfolgt im Hinblick darauf, dass Gastronomiebetriebe, speziell in den warmen Jahreszeiten, auch eine Nutzung außerhalb des Gebäudes in Form eines Freisitzes anbieten können. Nur so kann der Schutz der Anwohner in der Suhler Straße auch im Nachtzeitraum (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) garantiert werden. Dadurch werden kumulative Effekte durch gleichzeitige Spielhallen- und Gastronomienutzung vermieden.

Abbildung 2: Standort geplante Spielhalle (blauer Pfeil) und angrenzende Wohnbebauung (rot gestrichelte Linie) auf DOP (QUELLE: GEOPROXY THÜRINGEN, Abbildung unmaßstäblich)

Mit dem Betrieb der Spielhalle und der Reglementierung der Öffnungszeiten, vor allem im Hinblick auf die im Einkaufszentrum ansässigen Gatsronomiebetriebe, sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch im Zuge der geplanten 1. Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten.

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

2.2.2 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

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

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeitsstufe
Mensch	- keine	0
Pflanzen	- keine	0
Tiere	- keine	0
Boden	- keine	0
Wasser	- keine	0
Luft	- keine	0
Klima	- keine	0
Landschaft	- keine	0
Kulturgüter	- keine	0
Sachgüter	- keine	0
biologische Vielfalt	- keine	0
Wirkungsgefüge	- keine	0

3	2	1	0
sehr erheblich	erheblich	weniger erheblich	nicht erheblich

Gesamtbewertung	**nicht erheblich**	**0**

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

2.3.1 Schutzgut Mensch

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der schutzbedürftigen Wohnnutzung in der Suhler Straße erfolgt die Reglementierung der Öffnungszeiten der Gastronomiebetriebe. Diese dürfen nunmehr ausschließlich im Tagzeitraum (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) öffnen.

Darüber hinausgehende Maßnahmen sind aus derzeitiger Sicht nicht notwendig.

2.4 Alternativen

Diese Planmaßnahme beruht auf einem bereits rechtskräftigen vorhabenbezogenem Bebauungsplan. Planungsziel ist die Ansiedlung einer Spielhalle innerhalb des Einkaufszentrums sowie die Aufnahme textlicher Festsetzungen zur Zulässigkeit von Gastronomiebetrieben. Eine Untersuchung von Alternativen ist daher nicht 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.
Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Sondergebiet Nord II“ ist seit 2008 rechtskräftig, d.h. es liegt bereits ein Umweltbericht zum Bebauungsplan vor. Da im Rahmen der 1. Änderung keine grundsätzlichen Änderungen am Planungsziel erfolgen, wird auf eine erneute Untersuchung von Natur und Landschaft einschließlich ihrer Schutzgüter verzichtet und auf den vorhandenen Umweltbericht verwiesen (siehe „Umweltbericht zum Bebauungsplan „Mega Einkaufszentrum Sondergebiet Nord II der Stadt Schleusingen“; PLANUNGSBÜRO JENS ROTTENBACH, Hildburghausen; November 2007).
Lediglich das Schutzgut Mensch ist, aufgrund potentieller Lärmimmissionen, detailliert zu untersuchen und bildet den Schwerpunkt des Umweltberichts zur 1. Änderung. Die Betrachtung des Schutzgutes Mensch erfolgt ausschließlich verbal-argumentativ.

3.2 Monitoring

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

Spätestens 1 Jahr nach der Inbetriebnahme der Spielhalle ist zu überprüfen, ob die zulässigen Öffnungszeiten der Gastronomiebetriebe eingehalten werden.

3.3 Zusammenfassung

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

Die MEGA Einkaufszentrum Schleusingen GmbH & Co. KG beabsichtigt, auf einer Fläche von ca. 150 m² eine Spielhalle, innerhalb des bestehenden MEGA-Einkaufscenter, anzusiedeln. Darüber hinaus wurde durch das Landratsamt Hildburghausen festgestellt, dass Gastronomiebetriebe im Einkaufscenter betrieben werden. Diese sind ebenfalls nach den Festsetzungen des gültigen Bauleitplanes nicht zulässig, es liegen jedoch dafür rechtskräftige Baugenehmigungen vor. Daher ist die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sondergebiet Nord II“ notwendig.

Die Schutzgüter **Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter** sowie deren **Wechselwirkungen** untereinander wurden im Umweltbericht zum Ursprungsbebauungsplan detailliert untersucht und bewertet.

Da die geplanten Änderungen keinen Eingriff in die o.g. Schutzgüter darstellen, wird auf den Umweltbericht zum Ursprungsbebauungsplan verwiesen und auf eine nochmalige Untersuchung im Rahmen der 1. Änderung verzichtet (siehe „Umweltbericht zum Bebauungsplan „Mega Einkaufszentrum Sondergebiet Nord II der Stadt Schleusingen“; PLANUNGSBÜRO JENS ROTTENBACH, Hildburghausen; November 2007).

Da für das **Schutzgut Mensch** Beeinträchtigungen durch die geplanten Änderungen entstehen können, erfolgt im Rahmen dieses Umweltberichtes eine explizite Untersuchung des Schutzgutes Mensch bezüglich eventuell auftretender Immissionen durch den Spielhallenbetrieb und den Gastronomiebetrieb.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass insbesondere mit der Reglementierung der Öffnungszeiten der Gastronomiebetriebe (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten sind. Eine Beeinträchtigung der umliegenden Wohnbereiche durch Lärmemissionen kann somit nahezu ausgeschlossen werden.

……..….

Ende des Umweltberichtes