

**UMWELTBERICHT ZUM
VORHABENBEZOGENEN BE-
BAUUNGSPLAN NR. W 10b
FÜR EIN EINKAUFSZENTRUM
IM BEREICH ZWISCHEN
SCHRAMMSTRASSE,
GIEGLER-PASCHA-STRASSE
UND GUNNAR-WESTER-
STRASSE**

STADT SCHWEINFURT

ANLAGE ZUM BEBAUUNGSPLAN

STAND: 18. JULI 2006

GEÄNDERT AM 02.11.2006

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	3
1.1	Rechtliche Grundlagen	3
1.2	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans	3
1.3	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen festgehaltenen umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung	4
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	4
2.1	Schutzgut Mensch	4
2.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen:	8
2.3	Schutzgut Boden und Wasser	10
2.4	Schutzgut Klima/Luft	10
2.5	Schutzgut Landschaft	11
2.6	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	12
3	Nullvariante	12
4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)	13
4.1	Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter	13
4.2	Ausgleich	13
5	Alternative Planungsmöglichkeiten	14
6	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	15
7	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	15
8	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	16
9	Anlage	17
10	Arbeitsgrundlagen	17
11	Verfasser	18

1 Einleitung

1.1 Rechtliche Grundlagen

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB gewürdigt werden.

Die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 2a BauGB in einem Umweltbericht als Anlage zur Begründung der Bauleitpläne beizufügen. Die Gliederung des Umweltberichts orientiert sich an den Vorgaben der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

Der vorliegende Umweltbericht orientiert sich methodisch an dem „Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung – Der Umweltbericht in der Praxis“ der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern und des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz. Eine Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal-argumentativ in den Einstufungen gering, mittel und hoch.

1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans

Mit der Planung schafft die Stadt Schweinfurt die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung eines Einkaufszentrums in Innenstadtlage. Durch die Ansiedlung des Einkaufszentrums will sich die Stadt Schweinfurt als Oberzentrum im Wettbewerb der Städte besser positionieren und die in der Innenstadt bisher bestehenden strukturellen einzelhändlerischen Schwächen vermindern. Gleichzeitig wird mit dem Vorhaben eine industrielle Brachfläche einer neuen städtebaulichen Nutzung zugeführt. Durch die Einbeziehung des angrenzenden öffentlichen Straßenraums in das Plangebiet werden außerdem die Voraussetzungen für eine leistungsfähige Erschließung des Einkaufszentrums geschaffen. Eine Erweiterung des öffentlichen Straßenraumes findet dabei nur in geringem Umfang durch Verbreiterung der Gunnar-Wester-Straße um ca. 2,8 m auf Höhe der Ein-/Ausfahrt zum Parkhaus statt, weitere Maßnahmen beziehen sich auf Ummarkierungen zur Schaffung zusätzlicher Abbiegespuren.

Weiterhin soll mit der Planung die vorhandene gewerbliche Nutzung des 14-geschossigen SKF-Verwaltungshochhauses in ihrem Bestand gesichert werden. Nachdem sich hier keine erkennbaren Änderungen des Umweltzustandes ergeben, sind hier auch keine Umweltauswirkungen durch diese Planung zu erwarten.

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von 47.375 m². Außer den Straßengrundstücken umfasst es das Grundstück FI-Nr. 3786 in einer Gesamtgröße von 34.312 m².

Das Einkaufszentrum ist viergeschossig, bei Realisierung einer optionalen Dachparkebene in Teilbereichen fünfgeschossig. Das Erdgeschoss und das erste Obergeschoss umfassen die Verkaufsflächen und das zweite und dritte Obergeschoss die Parkdecks. Insgesamt sind 22.500 m² Verkaufsflächen und 3.500 m² Fläche für Gastronomie und Dienstleistungen vorgesehen. Die Parkdecks umfassen ca. 1.200 Stellplätze, weitere ca. 85 Stellplätze sind ebenerdig neben der Ein-/Ausfahrt der Parkdecks vorgesehen.

Die Gebäudehöhe beträgt überwiegend ca. 15,5 m, Hochpunkte (Parkspindel, Bereich Lieferzone) erreichen bis 23 m.

Durch das Einkaufszentrum wird mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von durchschnittlich 4.000 Kfz pro Richtung = 8.000 Kfz im Querschnitt gerechnet. Die Erschließung erfolgt vollständig über die Gunnar-Wester-Straße.

1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen festgehalten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen und den Wassergesetzen, ist hier besonders die Immissionsschutzgesetzgebung mit den entsprechenden Verordnungen zu berücksichtigen. Für den Verkehrslärm sind das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) und die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) heranzuziehen. Bei dem geplanten Sondergebiet sind für die betriebsbedingten Lärmemissionen mit Verkehrslärm die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ relevant. Die lufthygienische Situation wird anhand des BImSchG und der 22. BImSchV (Verordnung über Immissionswerte zum Schutz der menschlichen Gesundheit) beurteilt.

Wegen der Altlastenproblematik sind die Bodenschutz-, Abfall- und Wassergesetzgebung zu beachten.

Einschränkende Aussagen aus der Regionalplanung liegen für den ausgewählten Raum nicht vor.

Im Flächennutzungsplan ist für das Plangebiet derzeit gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren zum Bebauungsplan geändert und an die neuen Planungsziele angepasst. Der Bebauungsplan ist vorhabenbezogen.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Schutzgut Mensch

Flächennutzung:

Das Plangebiet umfasst den ehemaligen SKF-Standort an der Gunnar-Wester-Straße. Eine industrielle Nutzung findet hier nicht mehr statt, da die Produktion innerhalb Schweinfurts in das Gebiet Hafen verlagert worden ist. Auf dem Gelände ist ein umfangreicher Gebäudebestand von in der Regel vier- bis fünfgeschossigen, gewerblichen Zweckbauten vorhanden. Im Osten des Geländes sind vier Gebäude bereits abgerissen worden. In dem 14-geschossigen SKF-Hochhaus an der Gunnar-Wester-Straße ist die Firmenverwaltung untergebracht. Dieses Gebäude bleibt weiterhin in gewerblicher Nutzung.

Beschreibung Ist-Zustand:

Die nachfolgende Bestandsbeschreibung und die Prognose basieren auf gesondert erstellten Immissionsgutachten. Diese Immissionsgutachten sind Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.

Das Plangebiet ist durch Lärmimmissionen des Straßenverkehrs auf der als Erschließung des Einkaufszentrums vorgesehenen Gunnar-Wester-Straße mit einer richtungsabhängigen Verkehrsstärke im Ist-Zustand von ca. 6.000 bis 7.000 Kfz/Tag stark vorbelastet. Im Ist-Zustand ergeben sich, sowohl tags als auch nachts, an einzelnen Immissionsorten im Umfeld des Plangebietes Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV

(Verkehrslärmschutzverordnung). Die Immissionsgrenzwerte von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts des für diese Immissionsorte anzusetzenden Baugebietstyps „Mischgebiet“ werden im Ist-Zustand um bis zu 6 dB(A) überschritten. Betroffen hiervon sind die südlich und östlich des Plangebietes gelegenen Wohngebäude und öffentlichen Gebäude.

Am Gebäude Gunnar-Wester-Straße 11 (Nordwest) ergeben sich zur Tagzeit Überschreitungen des Grenzwertes gemäß 16. BImSchV für Mischgebiete um 3,0 dB(A) im 1. Obergeschoss und um 4,0 dB(A) im Erdgeschoss. Am Immissionsort Schule Nord sind Überschreitungen von 5,0 bzw. 4,0 dB(A) im Erdgeschoss bzw. 1. Obergeschoss zu verzeichnen. An Gebäude Gunnar-Wester-Straße 6a (Hausmeisterhaus) im 1. Obergeschoss sowie in allen Geschossen des Landesamtes für Statistik wird der Grenzwert von 64 dB(A) erreicht, aber nicht überschritten.

Zur Nachtzeit kommt es an den gleichen Fassaden wie zur Tagzeit zu Überschreitungen des Immissionsgrenzwertes gemäß 16. BImSchV für Mischgebiete. Während an Gebäude Gunnar-Wester-Straße 11 und an der Nordfassade der Schule die Überschreitungen bei 5 bzw. 6 dB(A) liegen, kommt es an den Geschossen des Landesamtes für Statistik (mit Ausnahme OG 1; Überschreitung um 2 dB(A)) sowie im 1. Obergeschoss des Hausmeisterhauses zu Überschreitungen von 1 dB(A).

Bei Zugrundelegung der niedrigeren Orientierungswerte der DIN 18005 von 60 dB(A) tags (statt 64 dB(A) nach der 16. BImSchV) und 50 bzw. 45 dB(A) nachts (statt 54 dB(A) nach der 16. BImSchV) ergeben sich bereits im Ist-Zustand entsprechend erhöhte Überschreitungen der für ein Mischgebiet relevanten Werte.

Im Plangebiet selbst sind mit Ausnahme des Parkverkehrs der SKF-Beschäftigten auf dem Parkplatz keine Schallemissionsquellen mehr vorhanden, nachdem die industrielle Produktion an diesem Standort eingestellt worden ist. Hinsichtlich früherer Schalleinwirkungen aus einer industriellen Produktion liegen keine Angaben vor.

Die lufthygienische Situation im Umfeld des Plangebietes ist im Ist-Zustand hinsichtlich der verkehrsrelevanten Luftschadstoffe Stickstoffdioxid, Schwebstaub, Benzol und Ruß durch relativ geringe Konzentrationsniveaus gekennzeichnet. Alle prognostizierten Werte an relevanten Immissionsorten bleiben deutlich unterhalb der maßgeblichen Grenzwerte der 22. BImSchV (Verordnung über Immissionswerte zum Schutz der menschlichen Gesundheit).

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass das Plangebiet im Bereich der Gunnar-Wester-Straße bereits im Ist-Zustand durch Schallimmissionen des bestehenden Straßenverkehrs stark vorbelastet ist, während verkehrsrelevante Luftschadstoffe nur geringe Konzentrationsniveaus erreichen.

Baubedingte Auswirkungen:

Für die Realisierung des Einkaufszentrums wird der vorhandene Gebäudebestand mit Ausnahme des SKF-Hochhauses abgerissen. Wie das Altlastengutachten der Dr. Rietzler & Heidrich GmbH zeigt, ist weiterhin ein Bodenaustausch auf größeren Teilflächen des Gebäudes erforderlich. Durch diese Maßnahmen ist von einer erhöhten Lärmentwicklung in der Bauphase auszugehen. Eine differenzierte Ermittlung und Vorabschätzung durch Fachgutachten gibt es nicht, weil eine Abfolge der Bautätigkeit und der Tätigkeiten im Zusammenhang mit der Altlastensanierung derzeit noch nicht absehbar sind. Die baubedingten Auswirkungen sind jedoch als erheblich einzustufen.

Auswirkungen durch Verkehrslärm (Betriebs- und anlagebedingte Auswirkungen):

Für das Einkaufszentrum wird auf Grundlage von Verkehrszahlen vergleichbarer, langjährig betriebener Einkaufszentren des Vorhabenträgers ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von 8.000 Kfz/Tag an Kunden- und Lieferverkehr im Querschnitt (dies entspricht einem DTV von 8.100) prognostiziert. Durch dieses zusätzliche Verkehrsaufkommen werden die Schallimmissionen im Bereich der Gunnar-Wester-Straße erhöht, wodurch es hier teilweise zu weitergehenden Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV während der Tagzeit kommt. Unter Berücksichtigung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens werden die Grenzwertüberschreitungen an Gebäude Gunnar-Wester-Straße 11 (Nordwest) um 3 dB(A) zunehmen. Zusätzlich ergibt sich an Gebäude Gunnar-Wester-Straße 6a (Hausmeisterhaus) sowie an allen Geschossen des Landesamtes für Statistik (mit Ausnahme OG 3; Überschreitung von 1 dB(A)) eine Überschreitung des Immissionsgrenzwertes gemäß 16. BImSchV für Mischgebiete (tags 64 dB(A)) um 2 dB(A). Die Grenzwertüberschreitungen an Gebäude Gunnar-Wester-Straße 11 (Nordwest) hingegen liegen zwischen 6 dB(A) im Obergeschoss und 7 dB(A) im Erdgeschoss, an der Südwestfassade bei 1 dB(A). An den Beurteilungspegeln an der Schule tritt keine Änderung ein.

Nachts (nach 22 Uhr) ist das Parkhaus des Einkaufszentrums geschlossen, weshalb in der Nachtzeit kein vorhabenbedingtes Verkehrsaufkommen vorhanden ist.

Bei Zugrundelegung der niedrigeren Orientierungswerte der DIN 18005 von 60 dB(A) tags (statt 64 dB(A) nach der 16. BImSchV) ergeben sich im Planzustand entsprechend erhöhte Überschreitungen der für ein Mischgebiet relevanten Werte. Diese Überschreitungen der Orientierungswerte sind jedoch zu großen Teilen auf die bereits vorhandene Vorbelastung zurückzuführen. Eine schalltechnische Berücksichtigung des Immissionsortes Gebäude Gunnar-Wester-Straße 6a (Hausmeisterhaus) kann unterbleiben, da dieses Gebäudes im Zusammenhang mit der Errichtung des Einkaufszentrums abgerissen wird. Eine vorhabenbedingte Erhöhung des Gesamtlärmpegels um 3 dB(A) tags ist nur an dem Immissionsort Gebäude-Gunnar-Wester-Straße 11 zu verzeichnen. An den übrigen Immissionsorten sind nur geringere bzw. keine vorhabenbedingten Lärmzunahmen zu verzeichnen. Am Landesamt für Statistik wurden bereits in der Vergangenheit passive Schallschutzmaßnahmen realisiert (Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse 2). Hier ist daher gesichert, dass der gemäß VDI 2719 anzustrebende Innenschallpegel für Einzelbüros von tags 30 dB(A) bis 40 dB(A) bei geschlossenen Fenstern eingehalten wird. Gemäß VDI 2719 kann zur Lüftung von Räumen, die nicht zum Schlafen benutzt werden, die Stoßlüftung angewandt werden.

Passiver Schallschutz am Gebäude Gunnar-Wester-Straße 11 ist bereits schon deshalb erforderlich, weil der Gesamtlärmpegel sich dort weiter erhöht und die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung (70 dB(A) tags) erreicht bzw. überschreitet. Deshalb gewährt die Stadt Schweinfurt hier Schallschutzmaßnahmen, wie sie in der 24. BImSchV geregelt sind. Der Rechtsanspruch auf diese Schallschutzmaßnahmen wird darüber hinaus im Durchführungsvertrag festgelegt, die Kosten für die erforderlichen Maßnahmen werden vom Vorhabenträger übernommen. Der Vorhabenträger hat mit der Eigentümerin des Gebäudes Gunnar-Wester-Straße 11 eine privatrechtliche Regelung getroffen.

Auswirkungen durch Gewerbelärm (Betriebs- und anlagebedingte Auswirkungen):

Die schalltechnische Begutachtung gemäß TA Lärm des anlagebezogenen Lärms, der im wesentlichen durch den Parkverkehr und den Lieferverkehr bestimmt ist, hat im Detail ergeben, dass eine Einhaltung gültiger schalltechnischer Orientierungswerte der durch Gewerbelärm erzeugten Immissionen an den maßgeblichen Immissionsorten im Umfeld des

Einkaufszentrums gewährleistet ist, wenn die Parkdecks des Einkaufszentrums nach 22 Uhr abends geschlossen sind und somit kein Parkverkehr zur Nachtzeit stattfindet. Nach der schalltechnischen Begutachtung sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan findet ab 22.00 Uhr kein vorhabenbedingter Verkehr mehr statt.

In Anbetracht der unmittelbaren Nähe zwischen dem Einkaufszentrum und vorhandenen gewerblichen Nutzungen im Westen sowie den vorhandenen bzw. künftig entstehenden schützenswerten Nutzungen (Wohnbebauung im Norden, Arbeitsräume im Osten) wurde überprüft, ob an den maßgeblichen Immissionsorten im Umfeld des Einkaufszentrums die entsprechenden Orientierungs- und Richtwerte gemäß DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ bzw. der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) eingehalten werden und so gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben. Für diese schalltechnische Untersuchung wurden als Emissionsquellen des von dem Einkaufszentrum ausgehenden Gewerbelärms die zwei Parkdecks sowie der ebenerdige Parkplatz, der Fahrverkehr an den Ein- und Ausfahrten der Parkhausspindel, der ebenerdige Fahrverkehr auf dem Gelände durch ECE-Kunden und Anlieferverkehr, die Anlieferungsbereiche I und II mit Rangiergeräuschen der LKW und Geräuschen bei der Be- und Entladung, Emissionen von Papier-/Wertstoffpressen und HLS-Anlagen sowie Geräusche von technischen Einrichtungen (Lüftungsgeräte, Rückluftkühler, Aufzugsmaschinenräume) berücksichtigt.

Als Immissionsorte wurden neben den Wohngebäuden in der nördlich angrenzenden Schrammstraße die Verwaltungsgebäude im Osten des Einkaufszentrums (Finanzamt, Landesamt für Statistik), die gewerblichen Nutzungen im Westen, das SKF-Hochhaus sowie Wohn- und sonstige Nutzungen im Süden an der Gunnar-Wester-Straße berücksichtigt.

An den untersuchten Immissionsorten wird der jeweils gültige Immissionsrichtwert um minimal ca. 1 dB(A) am Hochhaus Schrammstraße (Immissionsrichtwert WA 55 dB(A) und maximal ca. 11 dB(A) am Landesamt für Statistik (Immissionsrichtwert 60 dB(A)) unterschritten.

Optional wurden auch die Auswirkungen eines nächtlichen Betriebs der Parkdecks schalltechnisch überprüft. Bei einem Betrieb der Parkdecks nach 22:00 Uhr ergeben sich Überschreitungen der jeweiligen Immissionsrichtwerte von ca. 8 dB(A), im Maximum von 10,5 dB(A) an Gebäude Schrammstraße 9, 4. OG. Deshalb ist ein nächtlicher Betrieb der Parkdecks aus Schallschutzgründen nicht realisierbar.

Auswirkungen des Gesamtlärms

Neben den Auswirkungen durch Verkehrs- und Gewerbelärm wurde im Rahmen eines Gesamtlärmgutachtens auch untersucht, ob eine Kumulation sämtlicher Schallquellen (neben dem Verkehrs- und Gewerbelärm im wesentlichen hervorgerufen durch den Schienenverkehr auf der Bahnstrecke entlang der Gunnar-Wester-Straße und die Staustufe des Mains) zu weiteren Beeinträchtigungen des Schutzzutes Mensch führt. Durch das Gesamtlärmgutachten wurde nachgewiesen, dass über die vorstehend dargestellten Auswirkungen des Verkehrs- und Gewerbelärms hinaus keine durch weitere Schallquellen verstärkten Beeinträchtigungen zu verzeichnen sind.

Auswirkungen durch Luftschadstoffe (Betriebs- und anlagebedingte Auswirkungen):

Durch den vorhabenbedingten Zusatzverkehr erhöhen sich die Immissionskonzentrationen im Umfeld des Plangebietes geringfügig. Nach wie vor ist die lufthygienische Situation jedoch durch relativ geringe Konzentrationsniveaus der untersuchten Luftschadstoffe ge-

kennzeichnet, wobei weiterhin alle prognostizierten Werte an den relevanten Immissionsorten deutlich unterhalb der maßgeblichen Grenzwerte liegen.

Die Kenngrößen der untersuchten Spurenstoffe weisen ein eher niedriges Konzentrationsniveau auf. Die im direkten Umfeld des Einkaufszentrums prognostizierte Erhöhung der Verkehrszahlen führt erwartungsgemäß zu einer Erhöhung der Immissionswerte in diesen Arealen, die jedoch nicht zuletzt auf Grund der guten Durchlüftungssituation am Standort entlang des Mains sehr gering ausfällt. Der Baukörper des Einkaufszentrums führt dabei nicht zu einer aerodynamischen Beeinflussung von Immissionkonzentrationen.

Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch sind baubedingt erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten, die sich aktuell noch nicht einstufen lassen. Betriebs- und anlagebedingte Umweltauswirkungen hinsichtlich des Verkehrslärms, durch den bereits im Ist-Zustand sowohl die Immissionsgrenzwerte nach der 16. BImSchV als auch die Orientierungswerte nach DIN 18005 überschritten sind, sind als hoch erheblich einzustufen, die betriebsbedingten Umweltauswirkungen des Gewerbelärms weisen bei Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen eine mittlere Erheblichkeit auf, da die maßgeblichen Immissionsrichtwerte zwar eingehalten, teilweise aber nur knapp unterschritten werden.

Im Hinblick auf die Lufthygiene sind betriebs- und anlagebedingte Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen:

Beschreibung Ist-Zustand:

Das Plangebiet ist durch die frühere gewerbliche Nutzung (SKF) fast vollständig versiegelt. Im östlichen Bereich wurden bereits vier Gebäude abgerissen, sodass dort eine Rasenfläche sukzessive entstanden ist. Der westliche Bereich ist geprägt durch den großflächigen asphaltierten Parkplatz für die Beschäftigten SKF. Im und um den Parkplatz stehen mehrere ältere Bäume, vorwiegend Sommerlinden (*Tilia platyphyllos*). Innerhalb des SKF- Werksgeländes befinden sich wenige Vegetationsbestände die aufgrund der Standortbedingungen und des Zustandes überwiegend als nicht erhaltenswert eingestuft werden (vgl. Plan Bestand und Bewertung von Natur und Landschaft).

Aus naturschutzfachlicher Sicht bedeutsam ist der prägende Baumbestand in dem geplanten, geschützten Landschaftsbestandteil im „Pascha Wäldchen“ südlich der Gunnar-Wester-Straße. Dieser geplante geschützte Landschaftsbestandteil umfasst Flächen entlang der Bahnlinie außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und wird somit durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Am südlichen Rand der Gunnar-Wester-Straße sind verschiedene Bäume als Straßenrandbepflanzung vorhanden. Es handelt sich dabei überwiegend um Sommerlinden, in geringer Anzahl ist auch Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*) vorhanden.

Auch vor dem SKF-Hochhaus entlang der Gunnar-Wester-Straße sind einige Einzelbäume als im Landschaftsplan zu erhalten dargestellt.

Das bestehende SKF Hochhaus erfährt keine Nutzungsänderung. Die bestehenden Bäume in diesem Bereich werden im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt.

Baubedingte Auswirkungen:

Belange der Grünordnung sind durch die Baumaßnahmen insbesondere im westlichen Teil des Plangebietes und im südlichen Randbereich der Gunnar-Wester-Straße betroffen.

Durch die Bebauung des bisherigen SKF-Parkplatzes geht der hier vorhandene Baumbestand vollständig verloren.

Durch die Straßenraumerweiterung der Gunnar-Wester-Straße nach Süden im Bereich der Ein-/Ausfahrt zu den Parkdecks kann es indirekt bei den dort vorhandenen Straßenrandbäumen wegen einer Schädigung des Wurzelbereichs durch die Baumaßnahmen zu Vitalitätsverlusten oder Abgängen kommen. In welchem Umfang durch diese Straßenraumerweiterung Bäume tatsächlich verloren gehen, lässt sich erst auf Grundlage einer detaillierten Ausführungsplanung des Straßenausbaus an der Gunnar-Wester-Straße bilanzieren. Sofern diese Bäume unter die städtische Bauschutzverordnung fallen, ist deren Fällung genehmigungspflichtig.

Ein Ausgleich durch entsprechende Ersatzpflanzungen ist vorgesehen. Die Anzahl der im Plangebiet zu realisierenden Ersatzpflanzungen ist im Bebauungsplan festgesetzt. Allein hierdurch kann ein Ausgleich voraussichtlich nicht vollständig hergestellt werden.

Im Zuge der weiterführenden Verkehrsplanung mit Freiraumplanung im Umfeld des Einkaufszentrums (v.a. im Rahmen der Maßnahmen der besseren Anbindung an die Innenstadt) kann jedoch durch weitere Baumpflanzungen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans der Ausgleich vollständig hergestellt werden. Aufgrund der aktuellen Planung sollen hier 30 zusätzliche Bäume entstehen. Die Herstellung der Anbindungsmaßnahmen inklusive der in diesem Rahmen vorgesehenen Baumpflanzungen sowie die weitgehende Kostentragungspflicht des Vorhabenträgers hierfür werden im Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Schweinfurt geregelt. Im Ergebnis ist damit ein hinreichender Ausgleich durch den Vorhabenträger gewährleistet.

Anlagebedingte Auswirkungen:

Der Gebäudekomplex des Einkaufszentrums ersetzt innerhalb des Plangebietes die gewerblichen Zweckbauten der SKF. Die Versiegelung der Grundfläche bleibt dadurch nahezu unverändert. Durch die im Zuge der Freiraumplanung des Einkaufszentrums noch zu konkretisierenden Pflanzflächen ergibt sich jedoch ein insgesamt geringfügig geringerer Versiegelungsgrad (vgl. Kap. 4.2).

Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind baubedingt Umweltauswirkungen zu erwarten, die bei Umsetzung der Ersatzpflanzungen eine geringe Erheblichkeit aufweisen. Anlagebedingte Umweltauswirkungen der Planung unterscheiden sich nur unwesentlich von dem aktuellen Zustand und weisen daher eine ebenfalls geringe Erheblichkeit auf.

2.3 Schutzgut Boden und Wasser

Beschreibung Ist-Zustand:

Da der Standort fast vollständig versiegelt ist, sind dadurch nahezu alle natürlichen Bodenfunktionen weitgehend unterbunden. Anfallendes Niederschlagswasser wird vollständig der Kanalisation zugeleitet, es findet keine Anreicherung des Grundwassers durch natürliche Versickerung statt. Das obere Grundwasserstockwerk steht am Standort in einer Tiefe von 5,8 bis 6,5 m unter GOK an. Die Grundwasserfließrichtung verläuft nach Süden zum Main hin.

Auf dem gesamten Standort sind Altlasten aus der industriellen Vornutzung vorhanden. Es handelt sich dabei um MKW-Belastungen (Mineralölkohlenwasserstoffe). Für den östlichen Teilbereich des Planungsgebiets wurden von SKF bereits Rückbaumaßnahmen und Bodensanierungen durchgeführt. Vorhandene MKW-Kontaminationen wurden entfernt, das vorhandene Schadstoffpotenzial wurde erfolgreich beseitigt. Dieser Teilbereich des Standortgrundstücks wurde 2003 aus der Sanierungspflicht nach Bodenschutzgesetz entlassen. Weiterführende Maßnahmen der Altlastenerkundung sind auf dem bereits sanierten Teil des Standorts nach dem aktuellen Kenntnisstand nicht erforderlich.

Für die Entfernung des weiteren SKF-Baubestandes und der Altlasten im Untergrund im westlichen Teil des Plangebietes liegt ein verbindlicher Sanierungsplan vor. Vorgesehen ist eine Sanierung der Altlasten mittels Bodenaustausch im Zuge der Erschließung des Baugebietes. Bei sachgerechter Ausführung ist gewährleistet, dass keine negativen Umweltauswirkungen für Boden und Grundwasser entstehen. Dies ist durch eine gutachterliche Baustellenbegleitung sicher zu stellen.

Anlagebedingte Auswirkungen:

Nachdem der vorhandene Gebäudebestand durch das Gebäude des Einkaufszentrums ersetzt wird und der Versiegelungsgrad weitgehend gleich bleibt, ergeben sich zukünftig keine Unterschiede für die Schutzgüter Boden und Wasser gegenüber dem aktuellen Zustand.

Ergebnis:

Für die Schutzgüter Boden und Wasser sind baubedingt Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Anlagebedingt unterscheiden sich die Umweltauswirkungen durch die Planung nicht von dem aktuellen Umweltzustand, da die Grundfläche bei Verwirklichung des Einkaufszentrums nach wie vor weitgehend versiegelt bleibt; die Umweltauswirkungen sind daher gering.

2.4 Schutzgut Klima/Luft

Beschreibung Ist-Zustand:

Aus dem lufthygienischen Gutachten liegt für den Standort eine Ausbreitungsklassenstatistik des Deutschen Wetterdienstes vor. Demnach sind hier keine Einflüsse durch lokale Windsysteme bzw. durch ausgeprägte Kaltluftflüsse zu erwarten. Die Windrichtungsverteilung zeigt ein deutlich ausgeprägtes Primärmaximum aus west-südwestlicher Richtung

und ein Sekundärmaximum aus nordöstlichen Richtungen. Hohe Windgeschwindigkeiten sind zum überwiegenden Teil an die westlichen Windrichtungen gekoppelt.

Das Standortklima im Plangebiet ist beeinflusst durch den hohen Versiegelungsgrad mit asphaltierten Flächen sowie den Gebäudebestand. Hierdurch ergeben sich gegenüber Freiflächen kleinklimatisch gesehen Veränderungen im Temperaturverlauf sowie Beeinflussungen des Windfeldes.

Anlagebedingte Auswirkungen:

Die lufthygienischen Aspekte im Zusammenhang mit der Planung wurden bereits im Kapitel Schutzgut Mensch behandelt.

Nachdem der Gebäudekomplex des Einkaufszentrums den vorhandenen gewerblichen Gebäudebestand ersetzt, ergeben sich hinsichtlich der Auswirkungen auf das Standortklima durch den nahezu gleichbleibenden Versiegelungsgrad und die vollständige Bebauung des Plangebietes keine Unterschiede zwischen dem aktuellen Bestand und der Planung.

Ergebnis:

Gegenüber dem aktuellen Zustand weisen die Umweltauswirkungen eine geringe Erheblichkeit auf.

2.5 Schutzgut Landschaft

Beschreibung Ist-Zustand:

Durch den vorhandenen Gebäudebestand der SKF weist der Standort den Charakter eines Gewerbegebietes auf. Hierzu tragen sowohl die einheitliche Gestaltung der einzelnen Gebäude und Hallen als auch deren Bauweise und -materialien bei.

Eine deutliche Prägung erfährt der Standort durch das 14-geschossige SKF-Hochhaus an der Gunnar-Wester-Straße, das auf Grund seiner Höhe eine große Fernwirkung entfaltet und dadurch stadtbildprägend wirkt.

Anlagebedingte Auswirkungen:

Der vorhandene Gebäudebestand wird bei Umsetzung der Planung durch den Gebäudekomplex des Einkaufszentrums ersetzt. Die Höhenentwicklung des Einkaufszentrums liegt mit überwiegend ca. 15,5 m auf Grund der einzuhaltenden Abstandsflächen und der erforderlichen Anpassung an die östlich angrenzende Bebauung mit Verwaltungsgebäuden (Finanzamt, Landesamt für Statistik) auf vergleichbarem Niveau wie der aktuelle SKF-Gebäudebestand. Durch die architektonische Gestaltung des Einkaufszentrums erfährt der Standort gegenüber dem derzeitigen Zustand jedoch eine völlig andere Bedeutung hinsichtlich der städtebaulichen Gestaltung der Fläche. Dadurch wird insgesamt der urbane Eindruck insbesondere entlang der Fassadenfront zur Schrammstraße gegenüber dem aktuellen Zustand betont und neu gestaltet. Hierzu trägt auch die im weiteren Planungsverfahren noch zu konkretisierende Freiraumplanung im Straßenzug bei. Von der Gunnar-Wester-Straße aus tritt dagegen das Einkaufszentrum auf Grund des dominanten SKF-Hochhauses in seinem Erscheinungsbild zurück.

Ergebnis:

Anlagebedingt besteht mit der Realisierung des Einkaufszentrums die Chance, den Standort städtebaulich neu zu ordnen und aufzuwerten. Für das Schutzgut Landschaft ergeben sich insgesamt positive Umweltauswirkungen.

2.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung Ist-Zustand:

Kulturgüter in Form von Bau- und Bodendenkmälern sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Eine Aufnahme der Sparten hat gezeigt, dass das Plangebiet von einer Vielzahl von Leitungen der technischen Infrastruktur zur Ver- und Entsorgung gequert wird. Dabei handelt es sich sowohl um Wasser-/Abwasserleitungen als auch um Telekommunikationslinien und Stromkabel.

Baubedingte Auswirkungen:

Im Zuge der Baumaßnahmen sind vorhandene Leitungen, die für die Ver- und Entsorgung angeschlossener Gebiete erforderlich sind, in ihrem Bestand zu sichern bzw. umzulegen. Nachdem eine Abfolge der Bautätigkeit und der Tätigkeiten im Zusammenhang mit der Herstellung der technischen Infrastruktur derzeit noch nicht absehbar ist, kann im Zuge dieses Umweltberichtes keine differenzierte Ermittlung und Vorabeinschätzung dieser Thematik erfolgen.

Anlagebedingte Auswirkungen:

Das Plangebiet wird in Nord-Südrichtung von einem städtischen Abwassersammler gequert, der nicht verlegt werden kann. Dieser Abwassersammler ist daher in die Gebäudeplanung zu integrieren. Der Verlauf des Kanals ist im Bebauungsplan festgesetzt. Gleichzeitig wird im Bebauungsplan als Vermeidungsmaßnahme die Sicherung dieses Kanals durch die Festsetzung eines Leitungsrechtes zugunsten der Stadt Schweinfurt dokumentiert.

Ergebnis:

Kulturgüter sind von der Planung nicht betroffen. Eine Bewertung der baubedingten Umweltauswirkungen von Sachgütern ist zum aktuellen Zeitpunkt nicht möglich. Bei Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen ergeben sich anlagenbedingt geringe Umweltauswirkungen für Sachgüter.

3 Nullvariante

Das Plangebiet umfasst den Bereich des ehemaligen SKF-Standortes an der Gunnar-Wester-Straße. Aus städtebaulichen Gesichtspunkten ist eine Nachfolgenutzung des aufgelassenen Industrieareals sinnvoll, insbesondere nachdem es sich um einen innerstädtischen Standort handelt.

Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe der vorhandene Gebäudebestand im Plangebiet weiterhin ungenutzt, ein in der Innenstadt gelegenes Grundstück würde als Industriebrache erhalten bleiben.

4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

4.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Schutzgut Mensch:

Gegen die Festsetzung des Plangebietes als Sondergebiet und die Realisierung des geplanten Einkaufszentrums in der vorgesehenen Größenordnung bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken, wenn die folgenden Schallschutzmaßnahmen umgesetzt werden:

- kein Betrieb des Parkhauses in der Nachtzeit (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) und damit Beschränkung des Parkverkehrs auf die Tagzeit
- Durchführung von Schallschutzmaßnahmen (z. B. Schallschutzfenster) an den betroffenen Fassaden des Gebäudes Gunnar-Wester-Straße 11

Schutzgut Pflanzen und Tiere:

- Realisierung der im Bebauungsplan festgesetzten Anzahl von Bäumen
- Realisierung von weiteren Ersatzpflanzungen im Rahmen der Maßnahmen zur Anbindung des Vorhabens an die Innenstadt
- Konkretisierung der grünordnerischen Planung im Zuge der Verkehrs-/Freiraumplanung als Ersatzpflanzung für die baubedingt wegfallenden Bäume

Schutzgut Boden und Wasser:

- Gutachterliche Begleitung der Erdarbeiten im Zuge des Bodenaustausches für die Altlastensanierung

Schutzgut Sachgüter:

- Sicherung des den Standort querenden Abwasserkanals durch ein Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Schweinfurt

4.2 Ausgleich

Für den Geltungsbereich des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes existiert bereits Baurecht nach § 34 BauGB. Die Überplanung des bereits vorhandenen Baurechts führt demnach zu keiner naturschutzrechtlichen Ausgleichspflicht. Ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft ist insoweit nicht erforderlich, weil die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB) und der Versiegelungsgrad gegenüber dem Bestand nicht erhöht wird.

Im Rahmen der Eingriffsbilanzierung (vgl. Plan Bestand und Bewertung von Natur und Landschaft) wurde der Standort für das Einkaufszentrum kartiert und der Versiegelungsgrad bilanziert. Der Bereich des SKF-Hochhauses blieb dabei unberücksichtigt, nachdem hier lediglich eine Bestandsfestschreibung vorgesehen ist.

Im Ergebnis der Bilanzierung wurde ermittelt, dass der Standort des Einkaufszentrums einschließlich der angrenzenden öffentlichen Straßen aktuell einen Versiegelungsgrad

von 91 % aufweist. Dabei unberücksichtigt bleibt die Rasenfläche im Osten des Standortes, auf der im Zuge der Altlastensanierungen bereits vier ehemalige SKF-Gebäude abgerissen wurden. Geht man davon aus, dass diese Rasenfläche entsprechend dem früheren Bestand ebenfalls versiegelt war, so liegt der Versiegelungsgrad bei 97 %. Die Planung des Einkaufszentrums sieht dagegen auf gleicher Grundfläche einen Versiegelungsgrad von 95 % vor. Die Versiegelung bleibt somit weitgehend unverändert.

Durch die Planung gehen insgesamt 56 Bäume auf dem Standortgelände durch Überbauung verloren. Von diesen 56 Bäumen sind insgesamt 7 als nicht erhaltenswert eingestuft. Arten und Qualitäten der wegfallenden Bäume sind in Bewertungsplan in der Anlage detailliert aufgelistet. Weitere Bäume können durch die Straßenraumerweiterung der Gunnar-Wester-Straße nach Süden aufgrund von baubedingten Schädigungen des Wurzelbereiches verloren gehen, wobei die genaue Anzahl dieser wegfallenden Bäume erst auf Grundlage einer detaillierten Straßenausführungsplanung bilanziert werden kann. In Anbetracht von Anzahl und Schutzwürdigkeit der Straßenrandbäume ist das Vorliegen eines erheblichen und damit ausgleichspflichtigen Eingriffs i. S. d. BNatSchG jedoch auch hier zu verneinen.

Im Zusammenhang mit dem Einkaufszentrum werden auf den verbleibenden Freiflächen neue Bäume gepflanzt. Weitere Baumpflanzungen sind in der Schrammstraße vorgesehen. Hier ist teilweise die Anlage einer Baumallee geplant. Im Bebauungsplan sind entsprechende Pflanzstandorte vorgeschlagen, die jedoch im Zuge der Freiraumplanung noch zu konkretisieren sind.

Nach aktueller Planung sind insgesamt Ersatzpflanzungen von 49 Bäumen vorgesehen. Damit kann der entfallende Baumbestand (49 als erhaltenswert eingestufte Bäume) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Ausnahme der evtl. entfallenden Bäume infolge der Straßenraumerweiterung der Gunnar-Wester-Straße nach Süden vollständig ausgeglichen werden.

Auch wenn ein Ausgleich für die Eingriffe der Planung in Naturhaushalt und Landschaftsbild in naturschutzrechtlichem Sinne nicht erforderlich ist, ist im Zuge einer grünordnerischen Aufwertung des Areals einschließlich des angrenzenden Straßenraumes in der Schrammstraße ein vollständiger Ausgleich der baubedingt wegfallenden Bäume vorgesehen. Weitere Baumpflanzungen sind im Zuge der weiterführenden Verkehrsplanung mit Freiraumplanung im Umfeld des Einkaufszentrums außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (v. a. im Rahmen der Maßnahmen der besseren Anbindung an die Innenstadt) vorgesehen. Aufgrund der aktuellen Planung sollen hier 30 zusätzliche Bäume entstehen. Hierdurch kann der Ausgleich auch für die baubedingt wegfallenden Straßenrandbäume an der Gunnar-Wester-Straße vollständig hergestellt werden. Die Herstellung der Anbindungsmaßnahmen inklusive der in diesem Rahmen vorgesehenen Baumpflanzungen sowie die weitgehende Kostentragungspflicht des Vorhabenträgers hierfür werden im Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Schweinfurt geregelt. Im Ergebnis ist damit ein hinreichender Ausgleich durch den Vorhabenträger gewährleistet. Dabei ist auch berücksichtigt, dass die Ersatzpflanzungen nicht sofort die Funktion des langjährig gewachsenen Baumbestandes im Plangebiet übernehmen können. Ebenso sind derzeit nicht prognostizierbare Auswirkungen auf die Straßenrandbäume südlich der Gunnar-Wester-Straße durch Schädigung des Wurzelbereiches berücksichtigt.

5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung wurden bereits alternative Entwicklungsräume für das geplante Einkaufszentrum überprüft. Auf Bebauungsplanebene beziehen

sich räumliche Planungsalternativen auf die Planung innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches.

Aufgrund der Größe und des Zuschnitts des überplanten Grundstücks bestehen nur wenige Entwicklungsalternativen. Die Gebäudeplanung orientiert sich vom Grundsatz her an baulichen Gegebenheiten. Eine Änderung wäre prinzipiell möglich und würde zu jeweils vergleichbaren Umweltauswirkungen führen, da die planungsbedingten Umweltauswirkungen im Wesentlichen von der Größe des Bauwerkes und dem induzierten Verkehrsaufkommen abhängen. Aus gestalterischen Gründen wurde dem vorliegenden Planungskonzept der Vorzug gegeben.

6 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal-argumentativ. Dabei werden die drei Erheblichkeitsstufen gering, mittel und hoch unterschieden. Für die Bearbeitung wurde auf die ergänzenden Fachgutachten zur Eingriffsbilanzierung, zum Schallschutz Gewerbe und Verkehr und zur Lufthygiene zurückgegriffen.

Als Beurteilungsgrundlagen zum Schutzgut Mensch (Lärm) dienten im Rahmen des Schallgutachtens Gewerbe die technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm und die DIN 18005 Teil 1, Schallschutz im Städtebau, beim Schallgutachten Verkehr die 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) sowie die DIN 18005. Hinsichtlich der Lufthygiene stellte die 22. BImSchV (Verordnung über Immissionswerte zum Schutz der menschlichen Gesundheit) die Bewertungsgrundlage dar.

Zur Beurteilung der Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen wurde im Wesentlichen auf die Eingriffsbilanzierung zurückgegriffen.

Für die Beurteilung der Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser wurde die vorhandene Altlastenbewertung herangezogen.

Für das Schutzgut Klima/Luft erfolgte ein Vergleich des aktuellen Bestandes mit der Planung, nachdem sich die bisherige industrielle Nutzung im Hinblick auf kleinklimatische Auswirkungen nicht von der geplanten Nutzung als Einkaufszentrum unterscheidet.

Das Landschaftsbild wurde auf Grundlage der Gebäudeplanung beurteilt.

7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Um negative Auswirkungen auf vorhandene Wohnnutzungen südlich und östlich des Einkaufszentrums zu vermeiden, ist voraussichtlich die Durchführung von Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Prüfung der anlagenbedingten Immissionen erfolgt im Baugenehmigungsverfahren. Die Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen ist dort nachzuweisen. Die voraussichtlich erforderlichen Schallschutzmaßnahmen müssen vor Inbetriebnahme des Einkaufszentrums realisiert werden, die Durchführung ist zu überprüfen. Damit können negative Auswirkungen hinsichtlich der Schallsituation vermieden werden.

Aufgrund der Altlasten im Untergrund ist im Zusammenhang mit dem Abriss der SKF-Gebäude ein Bodenaustausch erforderlich. Diese Altlastensanierung ist gutachterlich zu begleiten, die Ergebnisse sind entsprechend den Vorschriften des Bundesbodenschutzgesetzes zu dokumentieren.

8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt wurden auf Grundlage der vorliegenden Fachgutachten ermittelt. Der Standort des Einkaufszentrums ist durch SKF gewerblich/industriell vorgeplant und weitgehend versiegelt. Insofern orientiert sich die Bewertung vorhabenbedingter Auswirkungen der Planung auf die Umwelt an dem vorhandenen Umweltzustand.

Schutzgut Mensch

Für das Schutzgut Mensch sind die Auswirkungen durch Schall- und Luftschadstoffimmissionen zu prüfen. Diese Immissionen wurden in den vorgenannten Fachgutachten vorhabenbezogen ermittelt. Hinsichtlich der lufthygienischen Situation ist nur mit einer geringen verkehrsbedingten Zunahme der Immissionskonzentrationen der untersuchten Luftschadstoffe zu rechnen, Grenzwerte werden deutlich unterschritten. Die vorhabenbedingten Schalleinwirkungen erfordern dagegen eine Beschränkung der Parkhausnutzung auf die Tagzeit, da ansonsten die für die angrenzenden Nutzungen geltenden schalltechnischen Orientierungswerte überschritten werden. Durch den vorhabenbedingten Verkehr kommt es zu einer weiteren Erhöhung des Verkehrslärms auf der Gunnar-Wester-Straße. Dies führt an mehreren Immissionsorten zu einer weitergehenden Überschreitung von Grenzwerten der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) und Orientierungswerten der DIN 18005. Aufgrund der Ergebnisse der vorgenannten Gutachten sind zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse hier teilweise passive Schallschutzmaßnahmen bereits im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erforderlich.

Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Landschaft

Die im Rahmen der Bewertung von Natur und Landschaft erstellte naturschutzfachliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung hat ergeben, dass mit der Ansiedlung des Einkaufszentrums auf den gewerblich vorgeplanten Flächen keine Neuversiegelung einhergeht. Somit sind für diese Schutzgüter keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Das Vorhaben Grundstück ist derzeit aufgrund der industriellen Vornutzung fast vollständig versiegelt, der Versiegelungsgrad beträgt ca. 91 %. Dabei bleibt die aktuell vorhandene Rasenfläche im Osten unberücksichtigt, auf der bereits mehrere Gebäude abgerissen worden sind.

Der Eingriff durch die beabsichtigten Baumaßnahmen durch wegfallende Bäume im Bereich des bisherigen SKF-Parkplatzes wird durch Neupflanzungen auf dem Grundstück des Einkaufszentrums sowie in der nördlich angrenzenden Schrammstraße kompensiert. Hier stehen 56 wegfallende Bäume, von denen 7 als nicht erhaltenswert eingestuft sind, 49 zu pflanzenden Bäumen gegenüber. Der mögliche, aktuell nicht bilanzierbare Wegfall von Straßenrandbäumen südlich der Gunnar-Wester-Straße wird durch Ersatzpflanzungen ausgeglichen, die im Rahmen der Herstellung der Maßnahmen zur Anbindung des Vorhabens an die Innenstadt vorgenommen werden.

Im Zusammenhang mit der derzeit laufenden Freiraumplanung im öffentlichen Straßenraum kann hier eine grünordnerische Aufwertung insbesondere der Schrammstraße erreicht werden, die sich auch positiv auf das Straßenbild auswirkt.

Schutzgüter Boden und Wasser

Für die Schutzgüter Boden und Wasser sind vorhabenbedingt keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Da der Standort weitgehend versiegelt ist, sind dadurch nahezu alle natürlichen Bodenfunktionen vollständig unterbunden. Das obere Grundwasserstockwerk

steht am Standort in einer Tiefe von 5,8 bis 6,5 m unter GOK an. Die Grundwasserfließrichtung verläuft nach Süden zum Main hin.

Auf dem gesamten Standort sind Altlasten aus der Vornutzung vorhanden. Für den östlichen Teilbereich des Planungsgebiets wurden von SKF bereits Rückbaumaßnahmen und Bodensanierungen durchgeführt. Vorhandene MKW-Kontaminationen wurden entfernt, das vorhandene Schadstoffpotenzial wurde erfolgreich beseitigt. Dieser Teilbereich des Standortgrundstücks wurde 2003 aus der Sanierungspflicht nach Bodenschutzgesetz entlassen. Weiterführende Maßnahmen der Altlastenerkundung sind dort auf dem bereits sanierten Teil des Standorts nach dem aktuellen Kenntnisstand nicht erforderlich.

Für die Entfernung des weiteren SKF-Baubestandes und der Altlasten im Untergrund im westlichen Teil des Planungsgebietes liegt ein Sanierungskonzept vor, das in einen Sanierungsplan einfließt. Vorgesehen ist eine Sanierung der Altlasten mittels Bodenaustausch. Bei sachgerechter Ausführung ist gewährleistet, dass keine negativen Umweltauswirkungen für Boden oder Grundwasser entstehen.

Schutzgut Klima

Hinsichtlich der Auswirkungen auf das Standortklima ergeben sich durch den gleich bleibenden Versiegelungsgrad keine Unterschiede zwischen dem aktuellen Bestand und des Einkaufszentrums.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bau- und Bodendenkmäler sind am Standort nicht vorhanden. Bestehende Leitungen und Kanäle, die zur Ver- und Entsorgung erforderlich sind, werden in die Planung eingebunden und damit in ihrem Bestand gesichert. Dies wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung eines Leitungsrechtes zugunsten der Stadt Schweinfurt dokumentiert.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis bezogen auf die Erheblichkeit
Mensch/Lärm	nicht bewertbar	hoch	hoch	hoch
Mensch/Lufthygiene	-	gering	gering	gering
Tiere und Pflanzen	gering	gering	-	gering
Boden/Wasser	-	gering	-	gering
Klima/Luft	-	gering	-	gering
Landschaft	-	positiv	-	positiv
Kultur- und Sachgüter	nicht bewertbar	gering	-	gering

9 Anlage

Plan Bestand und Bewertung von Natur und Landschaft - Eingriffsbilanz

10 Arbeitsgrundlagen

MÜLLER-BBM, Bauleitplanung Stadtgalerie Schweinfurt, Lufthygienisches Gutachten Bericht Nr. M 62 428/1 vom 18. Juli 2006

KLING CONSULT, vorhabenbezogener Bebauungsplan für ein Einkaufszentrum
Nr. W 10b in Schweinfurt; Schalltechnische Begutachtung Straßenverkehrslärm gemäß
16. BImSchV

KLING CONSULT, vorhabenbezogener Bebauungsplan für ein Einkaufszentrum
Nr. W 10b in Schweinfurt; Schalltechnische Begutachtung gemäß TA Lärm

DR. RIETZLER & HEIDRICH GMBH, Gebäuderückbau und Bodensanierung im Bereich
von SKF-Werk 1 Schrammstraße, 97421 Schweinfurt, Gebäude 103, 104, 124 und 125
Abschlussbericht vom 14. Juli 2003

11 Verfasser

Kling Consult Planungs- und Ingenieurgesellschaft für Bauwesen mbH

Team Bauleitplanung/Regionalplanung

Krumbach, 18. Juli 2006

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Kanderske

Dipl.-Geogr. Wolpert

Stadt Schweinfurt

im Auftrag

im Auftrag

Dipl.-Ing. Müller
berufsm. Stadtrat

Dipl.-Ing. Bauer
Amtsleiter