

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 27 01.11
„Bruchweg - Elektrofachmarkt“

Allgemeine Vorprüfung des
Einzelfalls gem. § 3c UVPG

Stadt Lemgo

Inhaltsverzeichnis

Anlasse und Methode

1	Merkmale des Vorhabens	4
2	Standort des Vorhabens	6
3	Merkmale möglicher Auswirkungen	6
4	Ergebnis der Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls	7

Anlass und Methode

Nahe der Innenstadt Lemgos befindet sich östlich des Bruchweges (B 238) das ehemalige Postverteilzentrum. Nach Verlagerung des Verteilerzentrums wird das fast vollständig versiegelte Areal zur Abstellung von PKW genutzt. Das südlich vorhandene, denkmalgeschützte Gebäude der Post fungiert weiterhin als Postfiliale.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umstrukturierung und Wiedernutzbarmachung der 0,85 ha großen Fläche geschaffen werden.

Ein wesentliches Ziel der Planung ist die Ansiedlung eines Elektrofachmarktes – welcher bisher im Sortimentsbereich der Innenstadt Lemgos fehlte und zur Abwanderung der Kaufkraft u.a. in die Nachbarkommunen führte.

Neben dem Elektronikfachmarkt sind auch weitere Fachmärkte und ein Supermarkt sowie erforderliche Stellplätze vorgesehen.

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung soll das Bauleitplanverfahren nach §13a BauGB durchgeführt werden. Aufgrund der im Bebauungsplan festgesetzten Art der baulichen Nutzung „Sondergebiet–Fachmarktzentrum“ mit zulässiger Verkaufsfläche von bis zu 3.350 m² ist gem. § 3c UVPG Anlage 1 Nr. 18.8 eine „Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls“ erforderlich.

Im Rahmen dieser *Vorprüfung* ist festzustellen, ob die Grundvoraussetzungen für das Verfahren gem. § 13a BauGB gegeben sind. So kann das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB nur durchgeführt werden, sofern im Ergebnis der vorliegenden *Vorprüfung* hervorgeht, dass mit der Planung keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten sind und somit keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht.

Im Folgenden werden entsprechend die Vorgaben gemäß Anlage 2 zu § 3c UVPG hinsichtlich möglicher Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt überprüft. Die Gliederung der vorliegenden Prüfung orientiert sich an den in der Anlage 2 UVPG aufgeführten Kriterien:

1. Merkmale des Vorhabens
2. Standort des Vorhabens
3. Merkmale möglicher Auswirkungen

In der anschließenden Prognose, wird analysiert inwieweit die einzelnen Schutzgüter bei Realisierung des Vorhabens erheblich beeinträchtigt werden könnten. Erheblich nachteilige Beeinträchtigungen liegen vor, wenn ein Schutzgut eine sehr hochwertige Ausprägung der ökologischen Empfindlichkeit aufweist und durch die Realisierung anlagebedingt entfernt oder betriebsbedingt in seiner Funktion erheblich nachteilig eingeschränkt wird.

1 Merkmale des Vorhabens

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 17 a „Bismarckstraße“ aus dem Jahre 1975. Hiernach ist das gesamte vorliegende Plangebiet als „Fläche für Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Post“ festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist auf 0,4 begrenzt.

Da der Bebauungsplan auf Grundlage der BauNVO 1968 beschlossen wurde, sind Stellplätze und Nebenanlagen bei der Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl jedoch nicht einzubeziehen. Entsprechend ist die in der Örtlichkeit vorhandene fast vollständige Versiegelung planungsrechtlich zulässig.

Abgesehen von einem am südlichen Rand heute nicht mehr vorhandenen, ehemals als „erhaltenswert“ eingetragenen Baum wurden im rechtskräftigen Bebauungsplan keine Grünfestsetzungen getroffen.

Mit der Planung soll nun auf den Flurstücken Nr. 255, 408 und 443, Flur 6 in der Gemarkung Lemgo eine vollständige Nutzung als Sondergebiet für verschiedene Fachmärkte mit einer Gesamtverkaufsfläche von bis zu 3.350 m² auf dem Standort geschaffen werden.

Die Stellplatzanlagen werden im Westen des Plangebietes arrondiert, um die Erschließung durch den motorisierten Individualverkehr vom angrenzend verlaufenden Bruchweg zu ermöglichen und damit eine wichtige Grundvoraussetzung für die Wahrung des Immissionsschutzes vorhandener Wohnnutzungen nördlich und östlich des Plangebietes zu sichern. Zur Durchgrünung der Stellplatzanlage Gestaltung des Übergangs zum öffentlichen Straßenraum des Bruchweges sind einzelne Baumstandorte vorgesehen. Da innerhalb des Plangebietes aufgrund der früheren Nutzung erhebliche Bodenbelastungen bestehen, die bei einer Entsiegelung der Flächen zu Belastungen des Grundwassers führen können, wird gutachterlicherseits eine weitgehende Versiegelung des Standortes (mit Ausnahme der nördlichen/östlichen Randbereiche) empfohlen

1. Merkmale des Vorhabens		
1.1	Größe	Größe Plangebiet / Sondergebiet 8.500,00 m ²
		Verkaufsflächenzahl künftig bis zu 3.350,00 m ²
1.2	Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> - Mit dem Vorhaben werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neugestaltung und damit Wiedernutzbarmachung im Sinne des § 1a „Bodenschutzklausel“ einer innerstädtischen, rund 8.350 m² großen Fläche für Einzelhandelsnutzungen von bis zu 3.350 qm Verkaufsflächenzahl geschaffen. - Für das gesamte Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung „Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ / „Einzelhandel – Dienstleistung“ festgesetzt. - Die Ausnutzung des Bodens wird mit der Festsetzung der Grundflächenzahl zunächst auf 0,6 beschränkt. Da im Plangebiet aufgrund der gewerblichen Vornutzung mit erheblichen Verunreinigungen des Untergrundes zu rechnen ist, soll entsprechend gutachterlicher Empfehlung eine Entsiegelung der Flächen zum Schutz des Grundwassers vermieden werden (vgl. Pkt. 2.1). Daher wird festgesetzt, dass die Grundflächenzahl im Plangebiet bis zu 0,95 überschritten werden kann. Somit ergibt sich durch die Planung eine geringfügige Verbesserung zum bisher zulässigen Versiegelungsgrad (100%). - Mit der festgesetzten maximalen Höhe von 8,60 m bzw. 7,10 m für den Hauptbaukörper der Märkte (und eine maximale Höhe der nach Osten orientierten Traufe von 6,0 m wird eine Beeinträchtigung angrenzender Wohnnutzungen durch Verschattung vermieden. - Im Rahmen der Planung erfolgt die planungsrechtliche Sicherung des Baudenkmals der Postfiliale. - Im Sinne einer freien Ausgestaltung der innerstädtischen Fläche werden keine Grünfestsetzungen verortet. Zur Minderung klimatisch negativer Wirkungen und Auflockerung einer großflächig versiegelten Fläche ist die Stellplatzanlage mit mind. 7 großkronigen Laubbäumen zu begrünen – die Baumstandorte sind auf die nicht verunreinigten Bodenbereiche beschränkt (vgl. Pkt. 2.1).
1.3	Abfallerzeugung	<ul style="list-style-type: none"> - a) Bauphase (anlagebedingt) Bauablauf und Abfallbeseitigung erfolgen im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben. - b) Nutzungsphase (betriebsbedingt) Mit der Umnutzung der Gemeinbedarfsfläche in Sondergebiet „Fachmarktzentrum“ wird wie bisher keine Erzeugung stark verschmutzter, behandlungsbedürftiger Abfälle / Sonderabfälle bewirkt. Es ist ggf. mit einer Erhöhung der bisher bereits anfallenden und fachgerecht zu entsorgenden Wertstoffe wie Kartonagen, sonstigen Verpackungsmaterialien / organischen Abfallstoffen zu rechnen.
1.4	Umweltverschmutzung und Belästigungen	<ul style="list-style-type: none"> - Für ruhenden Verkehr ist die Stellplatzanlage am Bruchweg / Bismarckstraße vorgesehen, die mit rund 100 Stellplätzen eine ausreichende Kapazität aufweist. Zur Sicherung des Immissionsschutzes angrenzender Wohnnutzungen sind im Plangebiet an verschiedenen Stellen Lärmschutzwände erforderlich, die im Bebauungsplan festgeschrieben sind. - Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über je eine Anbindung am Bruchweg und der Bismarckstraße. Laut gutachterlicher Untersuchung ist durch die geplante Nutzung eine zusätzliche Verkehrsbelastung von ca. 3.000 Kfz-Fahrten pro Tag für Kunden-, Beschäftigten und Lieferverkehr zu erwarten. Unter Berücksichtigung einzelner verkehrsordnender Maßnahmen (Linksabbiegerspur auf dem Bruchweg, Markierung auf der Bismarckstraße) ist der Ausbauzustand der Erschließungsstraßen jederzeit ausreichend. Mit dem Vorhaben wird zudem die Abwanderung von Kaufkraft in Nachbarkommunen – und damit die entsprechenden Verkehrsströme und so der Ausstoß von CO2 durch Verkürzung der Wege gemindert. - Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes wird durch den Anschluss an das vorhandene Infrastrukturnetz sichergestellt.
1.5	Unfallrisiko	<ul style="list-style-type: none"> - Aufgrund der Lage des Gebietes in einem anthropogen stark überformten innerstädtischen Siedlungsbereich auf vollständig versiegelter Fläche sind –unter Berücksichtigung der benannten Maßnahmen zum Immissionsschutz– keine ökologische Unfallrisiken zu erwarten.

2. Standort des Vorhabens	
2.1	<p>Bestehende Nutzungen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Flächen sind in Übereinstimmung mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan bereits zu 100 % versiegelt. - Mit dem „ehemaligen Gaswerk Bruchstraße“ ist ein Altstandort im Norden des Plangebietes bekannt. Im Jahr 1999 fand eine Teilsanierung des Gaswerksstandortes im Bereich des Belastungsschwerpunktes statt. Eine vollständige Sanierung des gesamten Baugrundstückes konnte jedoch mit den durchgeführten Teilsanierungsmaßnahmen nicht erzielt werden, so dass von punktuellen Restkontaminationen ausgegangen werden muss. Aus gutachterlicher Sicht wird empfohlen, auf unversiegelte Flächen (z.B. Grünstreifen und Baumscheiben) im Bereich geplanter Außenflächen westlich und südwestlich des Neubaus grundsätzlich zu verzichten und für die übrigen Flächen eine Entsiegelung zum Schutz des Grundwassers auszuschließen. Im Rahmen des Gebäudeabbruchs anfallende Materialien sind ordnungsgemäß zu entsorgen. - Die Flächen im Plangebiet befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers. - Das Plangebiet befindet sich am östlichen Rand der Innenstadt. - Im Umfeld schließen östlich und nördlich Wohnnutzungen an. - Entlang der Bruchstraße verläuft ein überregionaler Wanderweg, sowie die Wallanlage als städtischer Park - Sonstige Nutzungen für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, Ver- und Entsorgung bestehen im Plangebiet nicht.
2.2	<p>Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit der Schutzgüter (Wasser, Boden, Natur und Landschaft)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Anhaltspunkte für Vorkommen europäisch geschützter Arten gem. § 7 BNatSchG im Sinne von planungsrelevanten Arten bestehen aufgrund der intensiven anthropogenen Nutzung nicht. Eine Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG bei Vorhabensrealisierung kann ausgeschlossen werden kann. - Insgesamt weisen die Schutzgüter Boden, Klima / Lufthygiene, Flora / Fauna / Biotoptypen, Arten und Biotopschutz sowie Landschaftsbild infolge der anthropogenen Überformung keine empfindlichen Ausprägungen auf.
2.3 Belastbarkeit der Schutzgüter (gem. LANUV Kataster, Stand 04.04.2013)	
	<p>Gebietskulisse NATURA 2000</p> <p>Keine Schutzausweisungen im Plangebiet oder im auswirkungsrelevanten Umfeld. Das nächstgelegene FFH-Gebiet („Begatal“, DE-3919-302) liegt südöstlich von Lemgo und mit rund 1 km Entfernung weit außerhalb des auswirkungsrelevanten Umfelds.</p>
	<p>Naturschutzgebiete</p> <p>Keine Schutzausweisungen im Plangebiet oder im auswirkungsrelevanten Umfeld</p>
	<p>Nationalparks</p> <p>Die Stadt Lemgo liegt im Naturpark Teutoburger Wald / Eggegebirge</p>
	<p>Biosphärenreservate / Landschaftsschutzgebiet</p> <p>Keine Schutzausweisungen im Plangebiet oder im auswirkungsrelevanten Umfeld</p>
	<p>Besonders geschützte Biotope und Feuchtgrünländer</p> <p>Keine Schutzausweisungen im Plangebiet oder im auswirkungsrelevanten Umfeld</p>
	<p>Biotopverbundachsen</p> <p>Keine Schutzausweisungen im Plangebiet. Die Wallanlagen jenseits des Bruchweges sind im Norden und im Süden der Innenstadt als Biotopverbundsystem (VB-DT-3919-007) geschützt.</p>
	<p>Gebiete, in denen die Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind</p> <p>Keine Schutzausweisungen im Plangebiet oder im auswirkungsrelevanten Umfeld</p>
	<p>Gebiete mit hoher Siedlungsdichte</p> <p>Keine Schutzausweisungen im Plangebiet oder im auswirkungsrelevanten Umfeld</p>
	<p>Denkmale, Bodendenkmale, archäologisch bedeutsame Landschaften oder Landschaftsteile</p> <p>Im Süden des Plangebietes befindet sich das historisch denkmalgeschützte Gebäude der Post, das noch als Postfiliale genutzt wird. Süd-westlich des Plangebietes entlang des Bruchweges grünt eine prägnante Kastanienallee die Straße ein – diese ist im Alleenkataster des LANUV dokumentiert und gem. §47a LG geschützt.</p>

2 Merkmale möglicher Auswirkungen

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird ein Bereich, der bereits von hoher anthropogener Nutzung gekennzeichnet ist in Anspruch genommen. Gem. der Vorgabe des UVPG ist im Folgenden eine Einschätzung insbesondere hinsichtlich Ausmaß, grenzüberschreitendem Charakter, Schwere, Komplexität, Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Reversibilität unter Berücksichtigung der Kumulierung mit anderen Vorhaben zu beurteilen.

3 Merkmale möglicher Auswirkungen Belastbarkeit der Schutzgüter unter Berücksichtigung von Schutzgebieten		
Standort des Vorhabens	Auswirkungen nach Ausmaß, grenzüberschreitendem Charakter, Schwere, Komplexität, Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit, Reversibilität	
	Erheblich nachteilige Beeinträchtigungen	
	Zu erwarten	Nicht zu erwarten
Nutzung des Gebietes		x
Siedlung Da die gutachterlich festgestellten, Voraussetzungen zum Immissionsschutz angrenzender Wohnnutzungen (Lärmschutzwand, Anordnung von Gebäuden/ Stellplatzanlage / Zufahrten) im Bebauungsplan festgesetzt sind, sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.		x
Erholung		x
Land-, Forst-, Fischereiwirtschaft		x
Sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen		x
Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit der Schutzgüter		x
Wasser		x
Boden Der im Plangebiet vorhandene Altstandort ist bereits fachgerecht saniert. Da punktuelle Kontaminationen jedoch weiterhin bestehen, wird gutachterlich eine weitestgehende Versiegelung angeraten – die im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert wird.		x
Klima / Luft		x
Flora / Fauna		x
Landschaft		x
Gebietskulisse NATURA 2000		x
Naturschutzgebiete		x
Nationalparks		x
Biosphärenreservate / Landschaftsschutzgebiet		x
Besonders geschützte Biotope und Feuchtgrünländer		x
Gebiete, in denen die Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind		x
Gebiete mit hoher Siedlungsdichte		x
Denkmale, Bodendenkmale, archäologisch bedeutsame Landschaften oder Landschaftsteile Das denkmalgeschützte Gebäude der Post wird planungsrechtlich gesichert.		x

3 Ergebnis der Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls

Im Rahmen der *Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls* gem. § 3 c des Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) wurde geprüft, ob von dem Vorhaben „Sonstiges Sondergebiet – Fachmarktzentrum“ im Osten der Stadt Lemgo mit einer Verkaufsfläche von bis zu 3.350 m² Verkaufsfläche) erheblich nachteilige Umweltauswirkungen ausgehen.

Aufgrund der vorherigen intensiven Nutzung und Vorbelastung (Altstandort) und der Lage im innerstädtischen Bereich werden mit der Planung keine ökologisch hochwertigen Flächen oder bedeutsame Umweltschutzgüter beansprucht oder über die bestehenden Nutzungen hinausgehende erheblich nachteilige Wirkungen auf Natur und Landschaft vorbereitet.

Mit der Anordnung von Gebäude und Stellplatzanlage sowie den festgesetzten Ein- und Ausfahrten und gutachterlich geforderten Lärmschutzwänden im Norden und Südosten werden im Rahmen des Bebauungsplans wichtige Grundvoraussetzungen zum Immissionschutz und zur Verkehrsregelung planungsrechtlich gesichert.

Der im Plangebiet vorhandene Altstandort ist bereits fachgerecht saniert. Da punktuelle Kontaminationen jedoch weiterhin bestehen, wird gutachterlich zum Schutz des Grundwassers eine weitestgehende Versiegelung der Flächen angeraten – die im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert wird.

Eine Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG kann aufgrund der intensiven Nutzung und geringen Habitatqualität der vorhandenen Strukturen ausgeschlossen werden.

Im Ergebnis der *Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls* gem. UVP wird festgestellt, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind und somit keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVP besteht.

Coesfeld, Juni 2013

WOLTERS PARTNER

i. V. 
Architekten BDA · Stadtplaner

Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld