

Allgemeine Vorprüfung gem. § 3 c UVPG „Einkaufszentrum – Oelder Tor“ – 3. Änderung

Im Oelder Ortsteil Stromberg ist die Einrichtung eines Einkaufszentrums südlich der Straße Oelder Tor geplant. Hierzu soll der bestehende Bebauungsplan Nr. 6 „Up'n Dauden“ geändert werden (3. Änderung). Aufgrund der Größe des Vorhabens „Einkaufszentrum – Oelder Tor“ ist eine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3c UVPG i. Vb. m. Anlage 2 zum UVPG vorgeschrieben. Dies ist darauf begründet, dass mit der vorliegenden Planung die Erweiterung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes planungsrechtlich vorbereitet werden soll. Das Vorhaben fällt somit unter die Nr. 18.8, der Anlage 2 des UVPG, da der für solche Vorhaben in Nr. 18.6.2 gesetzte Prüfwert von 1 .200 m² zulässiger Geschossfläche überschritten wird.

Gemäß § 3b Abs. 3 UVPG ist bei erstmaligem Erreichen oder Überschreiten des Prüfwertes durch Änderung oder Erweiterung eines bisher nicht UVP-pflichtigen Vorhabens hierfür eine Umweltverträglichkeitsprüfung unter Berücksichtigung der Umweltauswirkungen des Bestandes durchzuführen.

Merkmale des Vorhabens

Die geplanten Änderungen betreffen vor allem die Festsetzungen zur Art der Nutzung. Durch diese Änderung des Bebauungsplanes soll ein Teil der bislang als gewerbliche Baufläche dargestellten Fläche südlich der Straße Oelder Tor und westlich bzw. nördlich der Speckenstraße als „Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel“ dargestellt werden. Hierzu soll ein Großteil des bislang gewerblich genutzten Hallenbestandes renoviert und umgenutzt werden. Ein untergeordneter Teil der Hallen der ehemaligen Fahrradfabrik Sprick wurde abgerissen, um Raum für Parkplätze zu schaffen. In dem Bestand sollen ein Einkaufszentrum sowie untergeordnet Flächen für Dienstleistung und Gewerbe in den bestehenden Hallen auf dem Gelände errichtet werden. Das Vorhaben soll zudem der Ergänzung des Bestandes des gewachsenen Zentrums Strombergs sowie der städtebaulich-funktionalen Anbindung des Vorhabensstandorts an die Bestandstrukturen des perspektivischen Nebenzentrums dienen. Es ist als Fachmarktzentrum / Einkaufszentrum konzipiert und somit als ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben im Sinne des § 11 (3) BauNVO zu bewerten. Ziel ist es, das Vorhaben im wesentlichen innerhalb der vorhandenen Bausubstanz umzusetzen.

Der bestehende Hallenbestand im östlichen Plangebiet soll vor allem für Nutzungen im Einzelhandel und untergeordnet im Bereich Gewerbe sowie Dienstleistung zur Verfügung stehen. Anvisiert sind die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters, eines Textilfachmarktes sowie eines Drogeriefachmarktes an diesem Standort. Die genannten Betriebe sollen durch weitere, hinsichtlich der Sortimentsstruktur

noch nicht benannte, Shops ergänzt werden. Im übrigen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 6 auf dem Sprick-Gelände soll weiterhin gewerbliche Nutzung stattfinden. Zentrenrelevanter Einzelhandel wird hier ausgeschlossen.

Merkmale des Standortes

Das Plangebiet ist eine Industriebrache. Vor einigen Jahren wurde der Betrieb der Firma Sprick eingestellt. Zuvor wurde die Fläche durch die Möbelfabrik Rose genutzt. Teile der Hallenkomplexen der gewerblichen Nutzung der Fahrradfabrik Sprick sind noch erhalten. Der jetzige Eigentümer hat zur weiteren Nutzung der Fläche einen Teil der alten Gebäudebestände wie das Bürogebäude und einige Lagerhallen abgerissen, so dass im Plangebiet ein Hallenkomplex mit einem L-förmigen Grundriss entstanden ist. Im südlichen Bereich des Hallenkomplexes verläuft unterirdisch ein verrohrter Bach.

Die Fläche ist nahezu komplett versiegelt; Baumbestände sind im Plangebiet nur vereinzelt auf einem schmalen Streifen im Osten entlang der Speckenstraße sowie entlang der B 61 als Straßenbäume vorzufinden. Innerhalb des Plangebietes befindet sich im nordwestlichen Eckbereich ein Wohngebäude mit umgebenden Garten, welches nicht Gegenstand der Entwicklung ist und im Bestand gesichert werden soll.

Verkehrlich ist das Grundstück sowohl über die B 61 als auch über die Speckenstraße erschlossen. Das Umfeld des Plangebietes ist überwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Im nördlich Bereich der Fläche grenzen zudem einige gewerbliche Nutzungen an. Südlich der Brache schließt sich ein Grünbereich an, welcher als Abstandsfläche zwischen dem Gewerbe und der Wohnbebauung an der Speckenstraße dient. Im Westen befindet sich eine große Halle aus dem Altbestand der Fahrradfabrik, die bereits saniert wurde und weiterhin im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6 „Stromberg - Up ´n Dauden“ gewerblich als Lagerhalle genutzt werden soll.

Kriterien für die Vorprüfung des Einzelfalls im Rahmen einer Umweltverträglichkeitsprüfung

1. Merkmale der Vorhaben

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

- 1.1 Größe des Vorhabens 2000 qm Verkaufsfläche
- 1.2 Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft,
Wasser: Regen- und Abwasser werden in die Kanalisation eingeleitet.
Boden: Der Boden, auf dem das Vorhaben realisiert werden soll, ist bereits nahezu zu 100% versiegelt. Aufgrund dessen wird es zu keiner Verschlechterung des jetzigen Zustands kommen. Aufgrund der hohen Ausnutzung der Fläche, wird es zu keiner Entsiegelung kommen.
Natur: Durch die Realisierung des Vorhabens werden drei Bäume gefällt – das städtebauliche Konzept sieht vor, dass Ersatzpflanzungen ortsnah durchgeführt werden
Landschaft: Das Vorhaben befindet sich im Siedlungsbereich Oberstromberg. Es wird darauf hingewirkt, dass sich das Vorhaben in den bereits stark besiedelte Raum städtebaulich über Größe und Gestaltung einfügt.
- 1.3 Abfallerzeugung,
Der durch den Abbruch anfallende Abfall wird z.T. wieder verfüllt und somit verwertet bzw. gemäß Abfallwirtschaftskonzept entsprechend entsorgt.
Es ist nicht absehbar, dass durch das Vorhaben gefährliche Abfälle bzw. unübliche Mengen an Abfall erzeugt werden, so dass die Auswirkungen auf die Umwelt begrenzt sind. Eine Entsorgung im Sinne der Gesetze wird erfolgen.
- 1.4 Umweltverschmutzung und Belästigungen,
Der Betrieb eines Einkaufszentrums wird es zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen führen. Dieses wird aber nicht über das für ein kleines Einkaufszentrum typische Maß hinausgehen.
Die zu erwartenden Belästigungen für die Anwohner werden vergleichbar mit dem früheren, für ein Gewerbegebiet typischen Betrieb (An-Ablieferung und Produktion) sein.
Die mit dem Vorhaben verbundenen Emissionen werden gemäß des Lärmgutachtens als

verträglich eingestuft.

Direkt am Einkaufszentrum werden neue Parkplätze auf bereits versiegelten Flächen geschaffen.

In unmittelbarer Nähe zu dem Einkaufszentrum liegen Bushaltestellen. Sowohl mit Fahrrad als auch zu Fuß ist das Objekt gut zu erreichen.

- 1.5 Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien.

Das Unfallrisiko mit Blick auf die verwendeten Stoffe und Technologien beim Bau und Betrieb eines Einkaufszentrums tendiert gegen Null.

2. Standort der Vorhaben

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

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

Die Fläche ist eine gewerbliche Brachfläche und ist nahezu zu 100% versiegelt. Eine vollständige verkehrliche wie technische Erschließung ist vorhanden.

Durch die erweiterte Nutzung wird sich an diesen Komponenten nichts ändern.

- 2.2 Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes (Qualitätskriterien),

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrads kommen diesen Komponenten nicht zum tragen.

- 2.3 Belastbarkeit der Schutzgüter (*Menschen, einschließlich der menschlichen Gesundheit, Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft, Kulturgüter und sonstige Sachgüter*) unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien):

- 2.3.1 im Bundesanzeiger gemäß § 10 Abs. 6 Nr. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete,

nicht zutreffend

2.3.2 Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst,	nicht zutreffend
2.3.3 Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst,	nicht zutreffend
2.3.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,	nicht zutreffend
2.3.5 gesetzlich geschützte Biotop gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes,	nicht zutreffend
2.3.6 Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 31b des Wasserhaushaltsgesetzes,	nicht zutreffend
2.3.7 Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,	nicht zutreffend
2.3.8 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes,	zutreffend - Der Standort des Vorhabens ist integriert und liegt im zentralen Versorgungsbereich des anvisierten Nebenzentrums Stromberg (vgl. Einzelhandelskonzept Oelde). Durch die Reaktivierung wird eine innerörtliche, nicht mehr im vollen Umfang genutzte Fläche wieder in Anspruch genommen. Das Vorhaben wird direkt vom ÖPNV erschlossen. Grünbereiche werden nicht in Anspruch genommen.
2.3.9 in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	Der Verdacht auf das Vorkommen eines Bodendenkmals besteht nicht.

3. Merkmale der möglichen Auswirkungen

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

- | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3.1 dem Ausmaß der Auswirkungen (geographisches Gebiet und betroffene Bevölkerung), | Die Auswirkungen auf das Gebiet sowie auf die betroffene Bevölkerung wird durch das Vorhaben, durch das eine gewerbliche Branche wieder reaktiviert wird, werden als gering eingestuft. Starke negative Entwicklungen sind aufgrund der Vorprägung nicht erkennbar. Veränderungen der menschlichen Gesundheit oder anderer Schutzgüter können nicht festgestellt werden. Ressourcen werden nicht stark in Anspruch genommen. |
| 3.2 dem etwaigen grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen, | Grenzüberschreitende Auswirkungen werden durch das Vorhaben voraussichtlich nur im sehr geringen Maße ausgelöst, da die Dimensionierung der Kaufkraft der Stromberger Bevölkerung entsprechend ist.
Dem Verträglichkeitsgutachten ist aber zu entnehmen, dass der Kaufkraftabzug aus anderen Gemeinden begrenzt ist und keine negativen städtebaulichen Auswirkungen nach sich ziehen wird. |
| 3.3 der Schwere und der Komplexität der Auswirkungen, | Die Schwere und Komplexität der Auswirkungen auf Menschen, einschließlich der menschlichen Gesundheit, Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft, Kulturgüter und sonstige Sachgüter wird als gering eingestuft, da ein bestehender Standort reaktiviert wird. |
| 3.4 der Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen, | Die Wahrscheinlichkeit von negativen Auswirkungen auf die Umwelt durch das Vorhaben ist aufgrund der gegenwärtig vorliegenden Unterlagen sehr gering. Ein Bedarf zur weiteren Grundlagenermittlung wird nicht gesehen. |
| 3.5 der Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen. | Das Vorhaben ist langfristig angelegt, so dass auch in Zukunft nicht damit gerechnet werden kann, dass dieser Standort eine größere Funktion für die Umwelt einnimmt. Aufgrund seiner innerörtlichen, zentralen Lage ist dies nicht anzustreben, da dadurch der Verkehr „auf der grünen Wiese“ vermieden wird und eine Stärkung des Ortsteils Stromberg erfolgt. Reversibel wären die Auswirkungen im Zuge des Rückbaus, jedoch ist eine erneute Inanspruchnahme an dieser Stelle wahrscheinlich und wünschenswert. |

Da die Kriterien für die Vorprüfung des Einzelfalls im Rahmen einer Umweltverträglichkeitsprüfung keinen Hinweis darauf geben, dass erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen durch das Vorhaben ausgelöst werden, ist die Durchführung einer UVP nicht notwendig.