

Anlage 1 zur Begründung

Allgemeine Vorprüfung nach § 3c UVPG zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 50 D – Nahversorgungsstandort Stockum, Werne

1.0 Aufgabenstellung

Für die Festsetzung eines Sondergebietes für Einzelhandel – Zweckbestimmung Lebensmittel-Einzelhandelsbetrieb – mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.050 m² (dies entspricht einer Bruttogeschossfläche von ca. 1.500 m²) im Bebauungsplan 50 D wird geprüft, ob eine UVP-Pflicht im Sinne des UVPG besteht, da der Bebauungsplan im "beschleunigten" Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden soll.

2.0 Anforderungen des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

UVPG § 3c "UVP-Pflicht im Einzelfall"

Sofern in der Anlage 1 für ein Vorhaben eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls vorgesehen ist, ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen, wenn das Vorhaben nach Einschätzung der zuständigen Behörde aufgrund überschlägiger Prüfung unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 aufgeführten Kriterien erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann, die nach § 12 zu berücksichtigen wären. Sofern für ein Vorhaben mit geringer Größe oder Leistung eine standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls vorgesehen ist, gilt Gleiches, wenn trotz der geringen Größe oder Leistung des Vorhabens nur aufgrund besonderer örtlicher Gegebenheiten gemäß den in der Anlage 2 Nr. 2 aufgeführten Schutzkriterien erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Bei den Vorprüfungen ist zu berücksichtigen, inwieweit Umweltauswirkungen durch die vom Träger des Vorhabens vorgesehenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen offensichtlich ausgeschlossen werden. Bei der allgemeinen Vorprüfung ist auch zu berücksichtigen, inwieweit Prüfwerte für Größe oder Leistung, die die Vorprüfung eröffnen, überschritten werden. Für das erstmalige Erreichen oder Überschreiten der Prüfwerte für Größe oder Leistung gilt § 3b Abs. 2 Satz 1 und 2 und Abs. 3 entsprechend. Die Durchführung und das Ergebnis der Vorprüfung sind zu dokumentieren.

Die Anlage 1 zum UVPG sieht unter der Nr. 18.6 i.V.m. Nr. 18.8 für den "Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelsbetriebes im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO, (...) für den ein Bebauungsplan aufgestellt wird (...) mit einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m² bis 5.000 m²" die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls zur Feststellung der UVP-Pflicht vor.

Der festgelegte Mindestwert der Geschossfläche von 1.200 m² als formale Grundlage für eine Vorprüfung wird durch den geplanten Lebensmittelmarkt überschritten, entsprechend sind die Umweltbelange und die Auswirkungen der Planung auf diese zu prüfen. Die Ergebnisse werden im Folgenden zusammengefasst dargestellt und im Hinblick auf die zu erwartenden Auswirkungen bewertet.

3.0 Ausgangslage und Planungsziel

3.1 Ausgangslage

Das Plangebiet liegt inmitten des Ortsteils Stockum, direkt südlich der Werner Straße (L 507). Es umfasst die Grundstücke Gemarkung Stockum, Flur 12, Flurstücke 1865 und 418 teilweise.

Die Flächen umfassen einen Teilbereich des dort ehemals vorhandenen Gärtnereibetriebes. Der zukünftig für die Zufahrt vorgesehene Teil betrifft das zzt. noch vorhandene Verkaufsgebäude der Gärtnerei. Südlich anschließend sind noch Gebäude bzw. Gebäudereste (Hallen, Nebengebäude) der Gärtnerei vorhanden, in diesem Bereich sind die Flächen nahezu vollständig versiegelt (bebaut, geteert bzw. gepflastert). Wiederum südlich anschließend waren früher Gewächshäuser vorhanden, die jedoch bereits vor längerer Zeit abgerissen wurden. Die Flächen liegen seit längerem brach, hier hat sich neben diversem Unrat eine Zufallsvegetation entwickelt, die sich jedoch erst südlich des Plangebietes in Richtung Graf-von-Westerholt-Straße zu einem nennenswerten Bewuchs verdichtet.

Aufgrund Lage (inmitten des Ortes), bisheriger Nutzung (Gärtnerei) und Zustand (Gebäudereste, Brachflächen) der Flächen sind hier keine besonders schützenswerten Strukturen vorhanden.

3.2 Planungsziele

Der Bereich der Gärtnerei ist im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Werne aus dem Jahr 2006 als potenzieller Standort für ein Nahversorgungszentrum für den Ortsteil Stockum ermittelt worden und wurde im September 2009 im Rahmen einer Ergänzung des EHZK als Nahversorgungszentrum festgelegt. Ein privater Investor beabsichtigt nun, einen Teilbereich der Flächen einer neuen Nutzung zuzuführen und hier einen Lebensmittelmarkt zu errichten. Nach aktuellem Planungsstand ist ein Markt mit bis zu 1.050 m² Verkaufsfläche vorgesehen. Die erforderlichen Stellplätze sollen auf dem Grundstück nachgewiesen werden, die Zu- und Abfahrt soll über die Werner Straße erfolgen.

Die Planung soll einen ersten Schritt zur Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes darstellen, den zzt. unbefriedigenden Zustand in diesem Bereich insgesamt neu regeln und einen Beitrag zur nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung innerhalb des vorhandenen Siedlungsbereiches leisten. Konkret soll die Planung der Sicherung und Stärkung der Nahversorgung im Ortsteil Stockum dienen. Ein entsprechendes Angebot ist – trotz verschiedener Bemühungen – zzt. nicht vorhanden.

Die beabsichtigte Entwicklung soll durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 50 D – Nahversorgungsstandort Stockum – gemäß § 13a BauGB mit Ausweisung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel gem. § 11 Abs. 3 BauNVO, Zweckbestimmung Lebensmittel-Einzelhandelsbetrieb planungsrechtlich ermöglicht werden.

4.0 Vorprüfung des Einzelfalles zur Feststellung der UVP-Pflicht nach §§ 3c ff. UVPG
 Kriterien gemäß Anlage 2 UVPG

Lfd. Nr.	Kriterien	Beschreibung
1.	Merkmale des Vorhabens	
1.1	Größe des Vorhabens	Größe Plangebiet ca. 5.175 m² davon Geschossfläche ca. 1.500 m² davon Verkaufsfläche max. 1.050 m² Stellplätze ca. 75 St.
1.2	Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft	a) Standortentscheidung Aufgrund der Aufgabe der bisherigen Nutzung stehen die Flächen für die Entwicklung zur Verfügung. Die Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung erfordert einen wohnungsnahen Standort innerhalb des Siedlungsbereiches mit gesicherter verkehrlicher Anbindung. Das Gebiet ist bereits im als Handlungsgrundlage vorliegenden Einzelhandels- und Zentrumskonzept der Stadt als Standort für ein Nahversorgungszentrum vorgesehen, besonders schützenswerte Strukturen sind nicht vorhanden. Alternative Standorte in der beabsichtigten Größenordnung stehen in diesem Bereich nicht zur Verfügung. b) Baugebiet, Nutzung und Bebauung Die Flächen werden für die Bebauung und die Nebenanlagen genutzt und weitgehend versiegelt. Gegenüber der bisher bestehenden Nutzung und Versiegelung stellt dies eine Intensivierung dar. Bisher sind aufgrund Bebauung und Nebenanlagen ca. 65 % der Fläche tatsächlich versiegelt, zukünftig wird eine Versiegelung von ca. 90 % möglich sein. Durch die zukünftig zulässige Bebauung/ Versiegelung werden die natürlichen Bodenfunktionen gegenüber dem Ist-Zustand entsprechend eingeschränkt. Die zukünftige Entwässerung der anfallenden Niederschläge erfolgt, wie für die bisherige Nutzung über die vorhandenen Systeme. Besonders schützenswerte Landschafts- und Naturbestandteile sind nicht vorhanden. Die vorhandenen Flächen sind bereits heute weitgehend versiegelt bzw. bebaut, auf den südlich anschließenden Flächen sind punktuell Zufallsvegetationen vorhanden. Eine besondere Bedeutung für den Artenschutz kommt den Flächen nicht zu. Die artenschutzrechtliche Prüfung hat keine diesbezüglichen Anhaltspunkte ergeben (siehe auch Anlage 2 zur Begründung Bebauungsplan).

		Insgesamt stellt die geplante Ansiedlung an diesem integrierten Standort eine Maßnahme im Sinne der Innenentwicklung und Nutzung vorhandener Infrastruktur dar.
1.3	Abfallerzeugung	a) Bauphase Im Vorfeld der Neubebauung sind zunächst die bestehenden Gebäude und Gebäudereste abzureißen. Die Verwertung bzw. Entsorgung der Bauabfälle bemisst sich nach den abfallrechtlichen Bestimmungen. Ansonsten sind soweit absehbar keine nach Menge und Qualität über das bei derartigen Bauvorhaben übliche Maß hinaus anfallenden Abfallstoffe zu erwarten. Bauablauf und Abfallbeseitigung erfolgen im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben. b) Nutzungsphase Die zukünftig betriebsbedingt anfallenden, vorhabenbezogenen Abfälle (Transportverpackungen, verdorbenes Obst und Gemüse etc.) entsprechen den bei Vorhaben dieser Art üblichen Mengen. Die Verwertung bzw. Entsorgung erfolgt nach den abfallrechtlichen Bestimmungen.
1.4	Umweltverschmutzung und Belästigungen	Konkrete Anhaltspunkte, Daten oder Erkenntnisse, die auf einen Eintrag von Schadstoffen auf dem Grundstück im Bereich der Planung hindeuten, liegen nicht vor. Aufgrund des langjährigen Betriebszeitraumes der Gärtnerei (seit 1955, möglicher Einsatz von Pflanzenschutzmitteln) und der Beheizung der Gewächshäuser mit Öl bis zum Jahr 1981 (lt. Bauakten 3 Heizöltanks, davon 1 unterirdisch) wurden die Flächen seitens des Kreises Unna als Altstandort in das Altlastenkataster aufgenommen. Zur Überprüfung der Bodenverhältnisse und möglicher Altlasten sind durch das Büro Wessling Beratende Ingenieure GmbH, Altenberge, die Bauakten geprüft und Boden- und Altlastenuntersuchungen durchgeführt worden. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass im Boden keine Verunreinigungen vorliegen. Der Fensterkitt der vorhandenen Gewächshäuser wird als asbesthaltig eingestuft, bei einer Probe wurde zudem ein erhöhter PAK-Wert ermittelt, der vom Gutachter als teerhaltiges Produkt eingestuft wird. Der Fensterkitt ist demnach beim Rückbau der Gewächshäuser entsprechend den gesetzlichen Vorschriften ordnungsgemäß zu entsorgen. Zur Absicherung einer Verträglichkeit der geplanten Bebauung und Nutzung des Plangebietes mit der umliegend vorhandenen Bebauung, insbesondere der Wohnbebauung, hat das Büro Uppenkamp + Partner, Ahaus, ein Schalltechnisches Gutachten erstellt.

		Als maßgebliche Emittenten wurden der Parkplatzverkehr mit Zufahrt, der Anlieferverkehr mit den Ladevorgängen sowie die betriebsbedingten Emissionen (Kühlgeräte, Papierpresse etc.) eingestuft und untersucht. Der Gutachter stellt fest, dass die gültigen Immissionsrichtwerte und zulässigen Geräuschspitzen gemäß TA Lärm unter Berücksichtigung der von ihm genannten Schallschutzmaßnahmen eingehalten werden und der Betrieb damit im Einklang mit den Immissionsschutzvorschriften erfolgt. Als Maßnahmen werden im Bebauungsplan geregelt: • 2 m hohe Lärmschutzwände an den östlichen und nördlichen Gebietsgrenzen • Einhausung der Ladezone, des Schneckenverdichters und des Einkaufswagendepots; Öffnung Einkaufswagendepot zum Gebäude ausgerichtet • Fahrgassen asphaltiert ausführen Zudem wird über den zwischen Stadt und Vorhabenträger abzuschließenden Durchführungsvertrag geregelt, dass sich die Betriebszeiten (Öffnungs- und Lieferzeiten) auf den Zeitraum zwischen 07.00 und 20.00 Uhr beschränken. Der Angestelltenverkehr kann ab 6.00 Uhr und nach 20.00 Uhr erfolgen. Außerhalb dieser Zeiten wird die Zufahrt durch eine Schranke abgesperrt.
1.5	Unfallrisiko	Nicht gegeben
2.	Standort des Vorhabens	
2.1	Bestehende Nutzungen	Das geplante Vorhaben liegt im Siedlungsbereich des Ortsteils Stockum. Es soll auf der Fläche eines ehemaligen Gärtnereibetriebes realisiert werden. Entsprechend der bisherigen Nutzung sind zzt. die Gebäude, Gebäudereste und versiegelten Zufahrts- und Hofflächen der Gärtnerei prägend, die Gebäude sollen im Bereich der Neuplanung abgerissen werden. Das Plangebiet grenzt im Norden und Osten an bestehende Wohnbebauungen, im Süden und Westen an weitere ungenutzte Flächen der ehemaligen Gärtnerei.
2.2	Qualität der Schutzgüter, Regenerationsfähigkeit	Die Qualität der Schutzgüter Boden sowie Natur und Landschaft ist im Plangebiet aufgrund der bisherigen Nutzung, weitgehenden Versiegelung und Lage inmitten des Siedlungsbereiches begrenzt. Schützenswerte Strukturen sind nicht vorhanden. Hinsichtlich der Belange des Artenschutzes und möglicher Auswirkungen hat eine artenschutzrechtliche Prüfung

		ergeben, dass keine planungsrelevanten Arten betroffen sind.
2.3	Schutzgüter oder Schutzgebiete	Im Bundesanzeiger bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete, Natur- und Landschaftsschutzgebiete, gesetzlich geschützte Biotop und Wasserschutzgebiete sowie Denkmäler sind von dem Vorhaben nicht betroffen. Der Planbereich liegt auch nicht in einem Überschwemmungsgebiet gemäß Wasserhaushaltsgesetz oder in einem Gebiet, in dem die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind. Die potenziellen Konflikte mit der benachbarten Wohnnutzung – Immissionen – sind planerisch lösbar.
3.	Merkmale möglicher Auswirkungen des Vorhabens	
3.1	Ausmaß	Aufgrund der integrierten Lage des Plangebietes im Siedlungsbereich sind die Auswirkungen der Planung begrenzt. Durch die zzt. vorhandene Nutzung sind Teilflächen bereits genutzt und versiegelt, dies betrifft rd. 65 % der Flächen. Die zukünftige zusätzliche Versiegelung (ca. 90 %) hat Auswirkungen auf die natürlichen Bodenfunktionen, die Standortwahl trägt jedoch § 4 (2) LBodSchG Rechnung, da eine Wiedernutzung bereits genutzter und baulich veränderter Flächen ermöglicht wird. Die Niederschlagsentwässerung erfolgt – wie bisher – in die bestehenden Systeme. Aufgrund der zukünftigen Nutzung werden sich die Kfz-Bewegungen und damit auch die Gesamtbelastung im Nahbereich der Planung insgesamt leicht erhöhen. Das zu erwartende Verkehrsaufkommen ist jedoch insgesamt regelbar. Hinzu kommt, dass die Größe des planungsrechtlich zulässigen Vorhabens auf die Nahversorgung der umliegenden Bevölkerung ausgerichtet ist, so dass nachhaltige verkehrliche Auswirkungen nicht zu erwarten sind. Die Auswirkungen aufgrund Verkehrslärm wurden gutachterlich untersucht. Die Ergebnisse und – soweit erforderlich – Maßnahmen wurden in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingearbeitet bzw. werden vertraglich geregelt (siehe Punkt 1.4).

		Die Auswirkungen werden insgesamt als vertretbar und in der Summe als nicht "erheblich" im Sinne des UVPG bewertet.
3.2	Grenzüberschreitende Auswirkungen	Nicht gegeben
3.3	Schwere und Komplexität	Grad und Komplexität der Auswirkungen liegen im üblichen Rahmen vergleichbarer Projekte. Am Standort werden keine zusätzlichen oder besonders gravierenden Auswirkungen verursacht. Es sind keine "erheblichen" Auswirkungen im Sinne des UVPG erkennbar.
3.4	Wahrscheinlichkeit	Die beschriebenen Auswirkungen sind für derartige Projekte unvermeidbar und zu erwarten. Aufgrund der vorliegenden Untersuchungen und Gutachten können diese im Planverfahren gut beurteilt werden.
3.5	Dauer, Häufigkeit und Reversibilität	Die Auswirkungen bezüglich Versiegelung, Verkehr und Schall sind projektbedingt und in diesem Sinne dauerhaft. Sie werden – soweit erforderlich – durch technische Maßnahmen gemindert und sind vertretbar bzw. nicht "erheblich" im Sinne des UVPG.

5.0 Zusammenfassung

Durch die auf Grundlage der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 50 D – Nahversorgungsstandort Stockum – vorgesehene zukünftige Nutzung des Gebietes sind keine im Sinne des UVPG relevanten Auswirkungen zu erwarten.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden Untersuchungen zu den möglichen Auswirkungen erstellt und auf dieser Basis – soweit erforderlich – entsprechende Festsetzungen getroffen (Artenschutz, Schall- und Immissionsschutz, Altlasten, Bodenverhältnisse).

Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c UVPG ergibt, dass durch die Planung voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Eine förmliche Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des UVPG muss insofern nicht durchgeführt werden.

Bearbeitet im Auftrag der
Pro Urban Projekt in Werne-Stockum GmbH & Co. KG
Auf der Herrschwiese 15, 49716 Meppen

Lüdinghausen, im August 2011

ARCHPLAN STADTENTWICKLUNG GmbH
Mühlenstr. 61 59348 Lüdinghausen