

Amt 61

**I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 200 für das Gebiet „Harter Bruchweg“
Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung nach § 3c UVPG**

1. Einleitung

Das Stadtplanungsamt beabsichtigt den Bebauungsplan Nr. W 200 für das Gebiet „Harter Bruchweg“ zu ändern, um die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes zu ermöglichen.

Die Änderung soll gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Im Rahmen dieses Verfahrens kann unter bestimmten Voraussetzungen auf eine Umweltprüfung verzichtet werden.

Allerdings ist für den Bau eines Einzelhandelsbetriebes in dieser Größenordnung eine allgemeine Vorprüfung unter Berücksichtigung des § 3c UVPG vorgesehen (Anlage 1 Nr. 18.6.2 UVPG). Die Vorprüfung dient danach der Einschätzung, ob die Realisierung des Vorhabens mit erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbunden ist, die die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unumgänglich machen, oder nicht.

Die allgemeine Vorprüfung erfolgt auf Basis der Anlage 2 des UVPG.

2. Beschreibung und Beurteilung des Bauvorhabens

Es ist geplant, im Änderungsbereich einen Lebensmittelmarkt mit einer Begrenzung der zulässigen Verkaufsfläche auf 800 qm anzusiedeln. Hinzu kommen ca. 100 qm für ergänzende Angebote wie z. B. eine Bäckerei, ein Cafe oder ähnliches. Aufgrund der begrenzten Verkaufsfläche kommt lediglich der Bau eines Discounters in Betracht. Dazu wird als Art der baulichen Nutzung im Bebauungsplan ein Sondergebiet mit der Option Lebensmitteleinzelhandel ausgewiesen. Weiterhin werden eine eingeschossige, offene Bauweise mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 sowie eine Gebäudehöhe von maximal 10 m festgesetzt. Das Gebiet, dessen Festsetzungen geändert werden sollen, ist insgesamt 5.500 m² groß. Demnach wird das gesamte Bauprojekt einschließlich Gebäude, Zufahrten und etwa 100 Kundenparkplätze nach dessen Umsetzung eine Fläche von ca. 4.400 m² einnehmen.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. W 200 wird der angedachte Standort des Lebensmittelmarktes bisher als Fläche für den Gemeinbedarf (GRZ 0,4, GH max. 15 m) dargestellt. Z. ist die Fläche unbebaut und liegt brach. Vor Aufstellung des Bebauungsplanes wurde sie ackerbaulich intensiv genutzt.

Die Böden im Plangebiet sind pleistozänen Ursprungs und wurden während der Saale-Kaltzeit abgelagert. Von ihrer Beschaffenheit her sind sie als tonig-schluffig einzustufen, d. h. sie weisen einen hohen bindigen Anteil auf und besitzen damit nur eine geringe Wasserdurchlässigkeit.

Oberflächengewässer sind von der Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

Bedingt durch die geringe Durchlässigkeit sind die Bodenschichten durch Stau- und Kapillarwasser zeitweise gesättigt. Bei Untersuchungen auf einer nördlich gelegenen Nachbarfläche im Jahr 2006 lag der Abstand des Grundwassers zwischen 0,2 und 1,5 m unter Flur. Das Staunäsepotential der Böden ist als hoch zu bewerten.

Aufgrund der standörtlichen Bodenverhältnisse und des damit verbundenen Wasserregimes ist eine Versickerung des anfallenden Regenwassers vor Ort nicht möglich. Die Sonderbaufläche wird daher im Trennsystem entwässert. Das Oberflächenwasser wird gesammelt und dem nächsten Vorfluter zugeführt, das Schmutzwasser über die Kanalisation zum Gruppenklärwerk Sande geleitet.

Da es sich bei dem Lebensmittelmarkt nicht um produzierendes Gewerbe handelt, kann eine Emission umweltgefährdender Stoffe ausgeschlossen werden. Die anfallenden Abfallstoffe, in erster Linie Verpackungsmaterial, werden unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben ordnungsgemäß entsorgt.

Um geeignete Maßnahmen zum Schutz der angrenzenden Wohnbauflächen vor Lärmimmissionen ergreifen zu können, wurde ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse des Gutachtens werden bei der Formulierung der textlichen Festsetzungen zur Bebauungsplanänderung berücksichtigt, sodass gewährleistet ist, dass die Wohnnutzung nicht beeinträchtigt wird und die zulässigen Richtwerte eingehalten werden.

Der Betrieb des Lebensmittelmarktes führt zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen (Kunden, Anlieferung) während der Öffnungszeiten. Durch die Orientierung der Grundstückszufahrten hin zur Straße Wewersches Bruch wird vermieden, dass sich ein Großteil des zusätzlich hervorgerufenen Verkehrs durch die angrenzenden Wohnquartiere bewegt und damit die Wohnqualität nachhaltig beeinträchtigt. In diesem Zusammenhang muss darüber hinaus berücksichtigt werden, dass auch die Nutzung der bisher festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf mit der Ausrichtung auf „schulische, kirchliche, gesundheitliche, soziale und kulturelle Zwecke“ zumindest zu bestimmten Zeiten (z. B. Schulbeginn / Schulende, kirchliche oder kulturelle Veranstaltungen usw.) eine erhöhte Verkehrsbelastung mit den damit verbundenen Beeinträchtigungen (Lärm, Abgase) bewirken würde.

Durch die Festsetzung von Pflanzgeboten, insbesondere im Randbereich der Sonderbaufläche, besteht die Möglichkeit, den geplanten Lebensmittelmarkt in die umgebende Siedungslandschaft einzubinden. Die Reduzierung der bisher geltenden maximalen Gebäudehöhe von 15 auf 10 m wird zudem die Fernwirkung des Baukörpers erheblich mindern. Im Gegenzug wird durch die Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,8 eine Verdoppelung der überbaubaren Fläche zugelassen. Im beschleunigten Verfahren ist der dadurch hervorgerufene zusätzliche Eingriff allerdings nicht ausgleichspflichtig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 in Verbindung mit § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB). Es handelt sich dabei um einen generellen Bonus für den Verzicht auf die Inanspruchnahme von freier Landschaft und die Bevorzugung der Innenentwicklung.

3. Beurteilung des Standortes des Bauvorhabens

Wie oben schon erwähnt besteht für das Änderungsgebiet auf Basis des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. W 200 bereits Baurecht als Fläche für den Gemeinbedarf.

Z. Z. liegt die Fläche brach. Vor Aufstellung des Bebauungsplanes wurde auf ihr intensiver Ackerbau betrieben. Natur und Landschaft westlich der Straße Wewersches Bruch werden aktuell auch weiterhin durch eine überwiegend ackerbauliche Nutzung geprägt.

Bis vor wenigen Jahren waren Boden und Grundwasser am Standort des Bauvorhabens erheblichen Belastungen ausgesetzt. Durch ständigen Bodenumbruch und weitere Boden-

bearbeitungsmaßnahmen war die Regenerationsfähigkeit des Bodens erheblich eingeschränkt, sodass sich ein natürliches Bodenleben nicht entwickeln konnte. Durch den mit der intensiven Landwirtschaft verbundenen Einsatz von Kunstdünger und Pflanzenbehandlungsmitteln kam es zu unerwünschten Stoffeinträgen in das Grundwasser und damit zu einer nachhaltigen Beeinträchtigung dieses Schutzgutes. Die Landschaft zeigte und zeigt westlich des Plangebietes auch heute noch einen strukturarmen und eher ausgeräumten Charakter. Die ökologische Empfindlichkeit des Änderungsgebietes und seines Umfeldes ist daher als gering einzustufen.

Durch die Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung ist zwar eine gewisse ökologische Verbesserung eingetreten und je länger das Brachestadium andauert desto mehr können Pflanzen und Tiere von der Fläche als neuen Lebensraum Besitz ergreifen. Da aber bereits Baurecht besteht, handelt es sich dabei lediglich um Natur auf Zeit, denn die Fläche kann jederzeit für Baumaßnahmen entsprechend der geltenden Festsetzungen in Anspruch genommen werden.

Von der Bebauungsplanänderung sind auf Basis des Bundesnaturschutzgesetzes bzw. des Landschaftsgesetzes ausgewiesene Schutzgebiete (FFH- / Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete, gesetzlich geschützte Biotop, Landschaftsschutzgebiete usw.) nicht betroffen. Der Landschaftsplan Paderborn – Bad Lippspringe weist lediglich südlich der Straße Niedernhof ein Landschaftsschutzgebiet aus.

Ebenso hat die Bebauungsplanänderung keine Auswirkungen auf Wasserschutzgebiete, Bodendenkmäler oder andere Kulturgüter.

4. Beurteilung der möglichen Auswirkungen

Mit der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes am vorgesehenen Standort verbundene erhebliche Auswirkungen auf bestimmte Schutzgüter oder bestehende Nutzungen sind nicht zu erwarten. Eventuell auftretende nachteilige Umweltauswirkungen können durch das Ergreifen entsprechender Gegenmaßnahmen in gewissem Umfang gemindert werden. Die Pflicht zur Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen entfällt (s. Kap. 2).

5. Abschließende Bewertung

Nach Prüfung des Bauvorhabens und des Standortes auf Basis des § 3c bzw. der Anlage 2 des UVPG kommt das Amt für Umweltschutz und Grünflächen zu der Einschätzung, dass von dem Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen ausgehen werden und daher die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich ist.

Dabei muss auch berücksichtigt werden, dass auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. W 200 bereits Baurecht besteht und dass die Notwendigkeit eines zusätzlichen Lebensmittelmarktes für den Stadtteil Wewer nachgewiesen ist und dessen Ansiedlung von allen Entscheidungsträgern gewollt wird.

i. A.

Moritz

6. Benutzte Informationsquellen

Begründung und Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. W 261

Sitzungsvorlage Nr. 0157/07 für den Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt vom 10.05.2007

Vorentwurf der Textlichen Festsetzungen zur I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 200 für das Gebiet „Harter Bruchweg“

Stellungnahme des Amtes für Umweltschutz und Grünflächen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. W 200 aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 16.09.1999

Mündliche Mitteilungen des Stadtplanungsamtes

Baugesetzbuch (BauGB)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)