



KREIS STEINFURT

Bebauungsplan Nr. 75

1. Änderung und Ergänzung

„Grundversorgungszentrum Friedrich-Ebert-Ring“

(Verfahren gem. § 13a BauGB)

**Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls
gemäß § 3c UVPG**

Projektnummer: 215187

Datum: 2015-10-15

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

Wallenhorst, 2015-10-15

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG



i.V. Holger Böhm

Bearbeitung:

Wallenhorst, 2015-10-15

Proj.-Nr.: 215187

Thorsten Kehlenbrink, M.Sc.

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

Ingenieure ♦ Landschaftsarchitekten ♦ Stadtplaner

Telefon (0 54 07) 8 80-0 ♦ Telefax (0 54 07) 8 80-88

Marie-Curie-Straße 4a ♦ 49134 Wallenhorst

<http://www.ingenieurplanung.de>

Beratende Ingenieure – Ingenieurkammer Niedersachsen

Qualitätsmanagementsystem TÜV-CERT DIN EN ISO 9001-2008

Allgemeine Beschreibung des Vorhabens (Art, Lage und Größe)

Die Stadt Rheine beabsichtigt, die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 75 „Grundversorgungszentrum Friedrich-Ebert-Ring“ aufzustellen. Es wird ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Der Ursprungsplan ist seit dem Jahr 2001 rechtsverbindlich. Die Ursprungsplanung setzt für den betrachteten Änderungsbereich ein „Sondergebiet/großflächiger Einzelhandel“ mit der Zweckbestimmung „Grundversorgungszentrum“ fest.

Es bestehen konkrete Erweiterungsabsichten des Lebensmitteldiscountmarktes, die eine Vergrößerung der Verkaufsflächen mit sich bringen. Daher ist die 11. Änderung und Ergänzung des B-Plan Nr. 75 vorgesehen. Hiermit erfolgt die Festsetzung einer erhöhten Verkaufsfläche für den Lebensmitteldiscountmarkt (von max. 800 m² auf max. 1.200 m²), eine Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie eine Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 auf 0,95. Zudem wird der Geltungsbereich des B-Planes nach Osten hin erweitert.

Das Plangebiet befindet sich etwa 1.800 m nordöstlich des Stadtzentrums von Rheine am „Friedrich-Ebert-Ring“ im Stadtteil Schotthock und hat eine Flächengröße von etwa 0,9 ha. Die Plangebietsfläche ist bereits vollständig mit einem Lebensmitteldiscountmarkt, einem Getränkemarkt sowie Wohn- und Geschäftsgebäuden bebaut und entspricht in seiner Nutzung den rechtsverbindlichen Festsetzungen der Ursprungsplanung.

Mit der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 75 wird eine Grundfläche von nicht mehr als 20.000m² festgesetzt. Da eine zulässige Geschossfläche von mehr als 1.200 m² (aber weniger als 5.000 m²) festgesetzt wird, besteht keine generelle UVP-Pflicht. Aber es ist gemäß Anlage 1 zum UVPG Nr. 18.6.2 eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls (Screening) durchzuführen. Dabei ist überschlägig zu prüfen, ob der Bebauungsplan erhebliche Umweltauswirkungen haben könnte. Diese Prüfung ist zwecks Nachvollziehbarkeit der Abwägung in einem „Screening-Protokoll“ zu dokumentieren; hierbei sind die Kriterien der Anlage 2 des UVPG zu beurteilen

Das dafür vorgesehene „Screening-Protokoll“ liegt hiermit vor. Es kommt zu dem Schluss, dass das Vorhaben nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führt. Daraus folgt, dass keine Pflicht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit besteht.

Prüfkriterien gem. Anlage 2 UVPG

1. Merkmale des Vorhabens, insbesondere in Bezug auf

1.1	Größe der Vorhabens	Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,9 ha. Der B-Plan setzt wie schon die Ursprungsplanung aus dem Jahr 2001 ein „Sondergebiet Grundversorgungszentrum“ fest. Der aktuelle Geltungsbereich wird zusätzlich um 15 m nach Osten erweitert.
1.2	Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft	Der Ursprungsplan beinhaltete bereits die Festsetzung eines Sondergebietes. Mit der hier betrachteten 1. Änderung und Ergänzung erfolgen eine Vergrößerung des Geltungsbereiches um 15 m in östlicher Richtung, eine Erweiterung der überbaubaren Fläche und eine Erhöhung der zulässigen Verkaufsflächen eines hier ansässigen Lebensmitteldiscounters sowie eine Erhöhung der GRZ. Das westliche Plangebiet ist bereits nahezu vollständig versiegelt. Im östlichen Teil befinden sich bislang unversiegelte Hausgartenflächen. Die zusätzliche Versiegelung führt zum Verlust aller Bodenfunktionen. Im Plangebiet kommen die Bodentypen „Gley-Podsol“ und „Grauer Plaggenesch, zum Teil Graubrauner Plaggenesch“ vor. Letzterer wird als besonders schutzwürdig eingestuft, da es sich um ein Archiv der Kulturgeschichte handelt. Allerdings ist das Plangebiet bereits nahezu vollständig versiegelt bzw. wird als Hausgarten genutzt und unterliegt somit

Prüfkriterien gem. Anlage 2 UVPG		
1. Merkmale des Vorhabens, insbesondere in Bezug auf		
		einer starken anthropogenen Überprägung. Mit Blick auf das Schutzgut Boden ist festzuhalten, dass ein potenziell schutzwürdiger Bodentyp vorliegt, aufgrund der bestehenden Bebauung / Versiegelung bzw. Nutzung jedoch nicht von einer besonderen Bedeutung auszugehen ist. Es liegt kein besonderer Schutzbedarf vor. Die zusätzliche Versiegelung führt zum Verlust von Infiltrationsraum. Aus Sicht des <u>Schutzgutes Wasser</u> liegt kein besonderer Schutzbedarf im Plangebiet vor. Das Plangebiet ist bereits nahezu vollständig versiegelt. Durch die Überplanung der Hausgartenflächen ist nicht mit erheblich nachteiligen Auswirkungen zu rechnen. In den Randbereichen des westlichen Plangebietes sowie im Bereich des bestehenden Parkplatzes sind einige Zierbeete mit Bäumen sowie Zierhecken vorhanden. Im östlichen Plangebiet befinden sich Hausgärten. Aus Sicht des Schutzgutes Pflanzen/ Tiere – hier <u>Biotoptypen</u> – sind von der Planung weniger bedeutsame Bereiche betroffen. Die aktuelle Planung bringt keine negativen Auswirkungen im Sinne des UVPG mit sich. Vorkommen <u>artenschutzrechtlich</u> relevanter Arten (§ 44 BNatSchG) können nicht gänzlich ausgeschlossen werden (vgl. Artenschutzbeitrag). Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können durch allgemeine Vermeidungsmaßnahmen abgewendet werden. Das Plangebiet wird durch die innerstädtische Lage sowie baulichen Anlagen und Stellplatzflächen geprägt. In den Randbereichen sowie innerhalb der Parkplatzfläche sind Zierbeete vorhanden. Im Osten des Plangebietes liegen Hausgärten. Allerdings weist keines dieser Elemente eine Ortsbildprägende Wirkung auf. Insgesamt betrachtet ist durch das Vorhaben nicht mit erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das <u>Orts- und Landschaftsbild</u> zu rechnen.
1.3	Abfallerzeugung	Die geplante Nutzung bedingt den üblichen Abfallanfall eines großflächigen Einzelhandels. Die Müllbeseitigung erfolgt durch die örtliche Müllabfuhr. Eine geordnete Abfallentsorgung, welche das Gewinnen von Stoffen und Energien aus Abfällen (Abfallverwertung) und das Ablagern von Abfällen sowie die hierzu erforderlichen Maßnahmen des Einsammelns, des Beförderns, des Behandeln und Lagerns umfasst, ist gewährleistet. Eventuell anfallender Sonderabfall ist einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

Prüfkriterien gem. Anlage 2 UVPG		
1. Merkmale des Vorhabens, insbesondere in Bezug auf		
1.4	Umweltverschmutzung und Belästigungen	Von Stellplätzen (An- und Abfahrt von Kunden), Einkaufswagen, Lüftern und dem Anlieferungsverkehr des Lebensmitteldiscounters wirken Schallimmissionen auf die angrenzenden Bereiche. Aufgrund der vorliegenden Planung ist jedoch nicht zu erwarten, dass sich diese Lärmimmissionen in erheblichem Maße erhöhen werden, wenn für den ansässigen Lebensmitteldiscounter eine Erhöhung der Verkaufsflächen erfolgt. Zu dem ist festzuhalten, dass der Geltungsbereich des B-Planes von Verkehrsbändern tangiert wird, von welchen erhebliche Immissionen (insbesondere Lärm und Abgase) ausgehen. Diese wirken sowohl auf das vorliegende Plangebiet als auch auf die angrenzenden Flächen. Im Zuge der vorliegenden Planung ist eine schalltechnische Beurteilung erstellt worden. Diese kommt zu dem Schluss, dass die geplante Erweiterung des Lebensmitteldiscounters aus schalltechnischer Sicht gemäß der TA Lärm möglich ist. Immissionsrichtwerte der TA-Lärm werden weder durch Gewerbelärm, noch durch anlagebezogenen Straßenverkehrslärm auf den öffentlichen Straßen überschritten.
1.5	Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien	Bei der geplanten Nutzung „Sondergebiet Grundversorgungszentrum“ handelt es sich nicht um eine Nutzungsart, die ein erhöhtes Unfallrisiko mit sich bringt.

Standort des Vorhabens		
2. <i>Die ökologische Empfindlichkeit eines Gebietes, 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</i>		
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 Nutzung im Plangebiet ist durch den hier ansässigen Lebensmitteldiscounter, dem Getränkemarkt, den Wohn- und Geschäftsgebäuden sowie durch die dazugehörigen Stellplatzflächen gekennzeichnet. Es hat somit eine Bedeutung für die Versorgung der Bevölkerung in den angrenzenden städtischen Bereichen von Rheine. Durch die hier bereits ansässigen Unternehmen besteht ebenfalls eine Bedeutung für die sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzung des Plangebietes. Durch die vorliegende Planung wird keine nachhaltige Umnutzung innerhalb des Plangebietes ermöglicht, es erfolgt lediglich eine Erweiterung der Verkaufsflächen des hier ansässigen Lebensmitteldiscounters, eine Vergrößerung der überbaubaren Bereiche sowie eine Erweiterung des Geltungsbereiches.

Standort des Vorhabens		
2.	<i>Die ökologische Empfindlichkeit eines Gebietes, 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</i>	
2.2	Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes (Qualitätskriterien)	Aufgrund der baulichen Nutzung sowie der Lage im innerstädtischen Bereich, ist das Plangebiet bereits anthropogen überprägt und vorbelastet. Der Großteil des Plangebiets ist nahezu vollständig versiegelt. Im Osten befinden sich Hausgärten. Aus Sicht des <u>Schutzgutes Wasser</u> liegen keine Elemente oder Bereiche mit einer besonderen Bedeutung für dieses Schutzgut vor, eine Betroffenheit ist somit nicht zu erwarten. Aus Sicht des <u>Schutzgutes Boden</u> sind die Bodentypen „Gley-Podsol“ und „Grauer Plaggenesch, zum Teil Graubrauner Plaggenesch“ betroffen. Letzterer kommt im südwestlichen Plangebiet vor und es handelt sich um einen bedeutsamen Bodentyp mit besonderem Schutzbedarf (besonders schutzwürdig als Archiv der Kulturgeschichte). Aufgrund der hier bestehenden Überbauung liegt bereits eine anthropogene Überprägung und Veränderung des Bodens vor. Zur Berücksichtigung der kulturgeschichtlichen Bedeutung dieses Bodentyps ist bei anstehenden Erd- und Tiefbauarbeiten ein verstärktes Augenmerk auf etwaige Bodenfunde zu richten. Bereiche oder Elemente mit einer besonderen Bedeutung für das <u>Schutzgut Tiere und Pflanzen</u> sind von der vorliegenden Planung nicht betroffen. Das Plangebiet wird durch die bestehenden baulichen Anlagen und Stellplätze sowie Hausgärten geprägt und aus Sicht des <u>Orts- und Landschaftsbildes</u> besteht lediglich eine durchschnittliche Bedeutung. Bereiche oder Elemente, die besondere Qualitätskriterien erfüllen, sind nicht von einer Überplanung betroffen.
2.3	Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien):	
2.3.1	Schutzgebiete des Netzes „Natura 2000“ gemäß § 32 BNatSchG	- nicht betroffen –
2.3.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 BNatSchG	- nicht betroffen –
2.3.3	Nationalparke, Nationale Naturmonumente gemäß § 24 BNatSchG	- nicht betroffen -
2.3.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß § 25+26 BNatSchG	- nicht betroffen -
2.3.5	Naturdenkmäler gemäß § 28 BNatSchG	- nicht betroffen -
2.3.6	Geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleen gemäß § 29 BNatSchG	- nicht betroffen -
2.3.7	Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG	- nicht betroffen -
2.3.8	Wasserschutzgebiete gemäß § 51 WHG, Heilquellenschutzgebiete nach § 53 Abs. 4 WHG, Risikogebiete nach § 73 WHG sowie Überschwemmungsgebiete gem. § 76 WHG	- nicht betroffen –

Standort des Vorhabens		
2.	<i>Die ökologische Empfindlichkeit eines Gebietes, 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</i>	
2.3.9	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	- nicht betroffen -
2.3.10	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insb. Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs.2 Nr. 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes	- nicht betroffen -
2.3.11	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale (oder archäologisch bedeutende Landschaften)	- nicht betroffen -

Merkmale der möglichen Auswirkungen		
3.	<i>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:</i>	
3.1	Ausmaß der Auswirkungen	Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Funktionen und Elemente mit besonderer Bedeutung für die Umwelt von einer Überplanung betroffen. In der Gesamtbeurteilung sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen im Sinne des UVPG zu erwarten.
3.2	Etwaiger grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen	- nicht vorhanden -
3.3	Schwere und Komplexität der Auswirkungen	Bei Realisierung der Planung sind keine Auswirkungen von besonderer Schwere und Komplexität zu erwarten.
3.4	Wahrscheinlichkeit der Auswirkungen	Mit Umsetzung der Planung werden die beschriebenen Auswirkungen eintreten. Hierbei ist zu erwähnen, dass diese Auswirkungen bereits auf Grundlage der rechtskräftigen Ursprungsplanung zu erwarten sind.
3.5	Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen	Die Versiegelung ist als langfristig, ständig wirkend und weitestgehend als nicht reversibel zu bezeichnen. Hierbei ist zu erwähnen, dass auf Grundlage der rechtskräftigen Ursprungsplanung bereits für den Großteil des Plangebietes eine Versiegelung im ähnlichen Umfang zulässig ist und das Plangebiet bereits größtenteils versiegelt ist.

Überschlägige Gesamteinschätzung:

☐ Das Vorhaben führt sehr wahrscheinlich zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen → **Es besteht eine Pflicht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit**

☒ **X** Das Vorhaben führt sehr wahrscheinlich nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen → **Es besteht keine Pflicht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit**

Textliche Erläuterung der Gesamteinschätzung

Die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 75 „Grundversorgungszentrum Friedrich-Ebert-Ring“ wird im Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Der Großteil des Plangebietes ist aufgrund des bestehenden rechtskräftigen Ursprungsplans bereits versiegelt.

Mit der vorliegenden Planung wird für einen hier ansässigen Lebensmitteldiscounter die zulässige Verkaufsfläche erhöht, die überbaubare Fläche vergrößert sowie der Geltungsbereich des B-Plans nach Osten erweitert und die Grundflächenzahl erhöht. Hieraus ergeben sich allerdings keine erheblichen Änderungen im Vergleich mit der bislang rechtskräftigen Planung. Zudem greift der aktuelle B-Plan die bisherigen Festsetzungen der Ursprungsplanung nahezu vollständig auf. Lediglich die bislang festgesetzte Grundflächenzahl wird erhöht (von 0,8 auf 0,95). Eine Erhöhung der GRZ ist für die Erweiterung des bestehenden Lebensmitteldiscounters erforderlich. Denn nur durch eine Erweiterung kann der Lebensmitteldiscountmarkt als Magnetbetrieb langfristig erhalten werden, wodurch eine funktionsgerechte und zweckmäßige Bebauung des Plangebietes entsprechend der zentralen Bedeutung für die Nahversorgung des Stadtteils Schotthock gewährleistet wird. Weiterhin ist festzuhalten, dass keine Bereiche mit besonderer Bedeutung für die Schutzgüter gem. UVPG betroffen sind. Vor diesem Hintergrund, bringt die aktuelle Planung keine negativen Auswirkungen im Sinne des UVPG mit sich. Externe Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Zur Berücksichtigung der potenziellen Schutzwürdigkeit des im südwestlichen Plangebiet anstehenden Bodentyps (Plaggenesch, besondere kulturhistorische Bedeutung) sind bei anstehenden Erd- und Tiefbauarbeiten, ein besonderes Augenmerk auf etwaige kulturhistorisch relevante Bodenfunde zu richten.

Vorkommen planungsrelevanter Arten (§ 44 BNatSchG) sind im Plangebiet nicht gänzlich auszuschließen (vergl. Artenschutzbeitrag). Es sind die allgemeinen Vermeidungsmaßnahmen (Rodung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit, Überprüfung von Fledermausindividuen unmittelbar vor dem Gebäudeabriss) zu beachten.