



Bebauungsplan Nr. 1.29 „Lebensmittelvollsortimenter Gallitzinstraße“ Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls

07.02.2024

Beratung • Planung • Bauleitung

Am Tie 1
49086 Osnabrück

Telefon (0541) 1819 – 0
Telefax (0541) 1819 – 111

E-Mail: osnabrueck@pbh.org

Internet: www.pbh.org

Stadt Warendorf –

Bebauungsplan Nr. 1.29 „Lebensmittelvollsortimenter Gallitzinstraße“

Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls

gemäß Ziffer 18.8 der Anlage 1 des UVPG

Planungsbüro Hahm

Am Tie 1

49086 Osnabrück

Telefon (0541) 1819-0

Telefax (0541) 1819-111

E-Mail: osnabrueck@pbh.org

Internet: www.pbh.org

Bg/We-21195011-13 / 07.02.2024

Inhalt:

1. Anlass und Aufgabenstellung.....	4
2. Anforderungen des Gesetzes über die Umweltverträglichkeit (UVPG)	5
3. Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls	5
5. Zusammenfassung	14

1. Anlass und Aufgabenstellung

Die Stadt Warendorf beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1.29 „Lebensmittelvollsortimenter Gallitzinstraße“.

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gewerbliche Folgenutzung auf dem Standort der leerstehenden „Gallitzinpassage“ geschaffen werden.

Gemäß Nr. 18.8 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist für das Vorhaben der in den Nummern 18.1 bis 18.7 genannten Art, soweit der Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird und für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird, eine Vorprüfung gemäß Anlage 3 zum UVP erforderlich.

Die Größe des Plangebietes beträgt 0,82 ha. Der Bebauungsplan lässt die Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsflächenzahl von 0,264 zu. Die maximale Verkaufsflächengröße wird im Verhältnis zur Grundstücksgröße festgelegt, was vorliegend einer Verkaufsfläche von ca. 1.900 m² und einer möglichen Geschossfläche von ca. 5.600 m² (GFZ 1,0; überbaubare Grundstücksfläche: ca. 2.800 m²) entspricht. Die Prüfwerte nach Nr. 18.6.1 der Anlage 1 UVP sind demnach überschritten. Es ist daher eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen.

Nach Anlage 3 zum UVP sind in der Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls die Merkmale, der Standort sowie die Art und die Merkmale der möglichen Auswirkungen des Vorhabens darzustellen.

Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls dokumentiert, ob mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1.29 erhebliche Umweltauswirkungen verbunden sind, die eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB erforderlich machten.

2. Anforderungen des Gesetzes über die Umweltverträglichkeit (UVPG)

§ 3 UVPG „Grundsätze für Umweltprüfungen“:

Umweltprüfungen umfassen die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens oder eines Planes oder Programms auf die Schutzgüter. Sie dienen einer wirksamen Umweltvorsorge nach Maßgabe der geltenden Gesetze und werden nach einheitlichen Grundsätzen sowie unter Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt.

§ 6 UVPG „Unbedingte UVP-Pflicht bei Neuvorhaben“:

Für ein Neuvorhaben, das in Anlage 1 Spalte 1 mit dem Buchstaben „X“ gekennzeichnet ist, besteht die UVP-Pflicht, wenn die zur Bestimmung der Art des Vorhabens genannten Merkmale vorliegen. Sofern Größen- und Leistungswerte angegeben sind, besteht die UVP-Pflicht, wenn die Werte erreicht oder überschritten werden.

§ 7 Abs. 1 UVPG „Vorprüfung bei Neuvorhaben“:

Bei einem Neuvorhaben, das in Anlage 1 Spalte 2 mit dem Buchstaben „A“ gekennzeichnet ist, führt die zuständige Behörde eine allgemeine Vorprüfung zur Feststellung der UVP-Pflicht durch. Die allgemeine Vorprüfung wird als überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 3 aufgeführten Kriterien durchgeführt. Die UVP-Pflicht besteht, wenn das Neuvorhaben nach Einschätzung der zuständigen Behörde erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann, die nach § 25 Abs. 2 UVPG bei der Zulassungsentscheidung zu berücksichtigen wären.

Nr. 18.8 Anlage 1 UVPG:

Bau eines Vorhabens der in den Nummern 18.1 bis 18.7 genannten Art, soweit der jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird und für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird.

Nr. 18.6.1 Anlage 1 UVPG:

Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelsbetriebes im Sinne des § 11 Abs. 3 S. 1 BauNVO, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer zulässigen Geschossfläche von 5.000 m² oder mehr.

3. Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls

Im Rahmen der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls geht es um die Beurteilung, ob ein Vorhaben, hier der Abriss der bestehenden „Gallitzinpassage“ zugunsten der Neuerrichtung eines Lebensmittelmarktes (Vollsortimenter), in seiner Gesamtheit erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen im Sinne des UVPG haben kann. Die Beurteilung erfolgt als überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 3 aufgeführten Kriterien.

Lfd. Nr.	Kriterium gem. Anlage 3 UVPG	Beschreibung / Prüfung	Bewertung
1.	Merkmale des Vorhabens Die Merkmale des Vorhabens sind insbesondere hinsichtlich folgender Kriterien zu beurteilen:		
1.1	Größe und Ausstattung des gesamten Vorhabens und, soweit relevant, der Abrissarbeiten,	Größe des Plangebietes: 8.200 m ² davon Geschossfläche ca.: 5.600 m ² davon Verkaufsfläche max. (Verhältniszahl: 0,264): ca. 1.900 m ² Stellplätze ca.: 115 Stellplätze GRZ: 0,8 GFZ: 1,0	Nein
1.2	Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten,	Ein Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten ist nicht zu erwarten. Mehrere Vorhaben derselben Art in einem engen Zusammenhang liegen nicht vor.	Nein
1.3	Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt,	Die natürlichen Ressourcen Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt werden durch das Änderungsvorhaben nicht beansprucht; es handelt sich bereits um nahezu vollständig versiegelte Flächen.	Nein
1.4	Erzeugung von Abfällen im Sinne von § 3 Abs. 1 und 8 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes,	Es ist mit branchenüblichen Abfällen aus dem Betrieb eines Lebensmittelvollsortimenters zu rechnen. Die Abfälle werden über die zuständigen Entsorgungsunternehmen abgefahren und entsprechend den abfallrechtlichen Vorschriften fachgerecht entsorgt und wiederverwendet.	Nein
1.5	Umweltverschmutzung und Belästigungen,	Im Rahmen des Planverfahrens ist eine Baugrunduntersuchung durchgeführt worden. Diese verweist auf eine Bauaktenrecherche aus dem Jahr 2018. Demnach wurde das Gelände des heutigen Garagenhofes vor 1990 durch einen Baubetrieb als Lager- und Betriebsfläche genutzt. Nach Ende dieser Nutzung wurde im Bereich einer ehemaligen	Nein

		<p>Betriebstankstelle für Diesel- und Vergaserkraftstoffe eine bekannte Bodenkontamination durch Aushub beseitigt. Dazu mussten drei Garagen zurückgebaut werden. Gemäß der dem Gutachter vorliegenden Akten wurde die Bodenverunreinigung vollständig beseitigt. Weitere Altlasten bzw. altlastenverdächtige Flächen sind nicht bekannt.</p> <p>Im Rahmen des Verfahrens ist eine schalltechnische Untersuchung zur Beurteilung der von dem geplanten Vorhaben ausgehenden Geräuschimmissionen durchgeführt worden. Im Ergebnis werden durch die Geräuschimmissionen des geplanten Lebensmittelmarktes und der Bäckerei die Immissionsrichtwerte der TA Lärm zur Tag- und Nachtzeit an der bestehenden und geplanten Bebauung an sämtlichen Immissionspunkten eingehalten und in der Regel deutlich unterschritten.</p>	
1.6	Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen, die für das Vorhaben von Bedeutung sind, einschließlich der Störfälle, Unfälle und Katastrophen, die wissenschaftlichen Erkenntnissen zufolge durch den Klimawandel bedingt sind, insbesondere mit Blick auf:		
1.6.1	verwendete Stoffe und Technologien,	Es werden keine gefährlichen Stoffe und Technologien verwendet.	Nein
1.6.2	die Anfälligkeit des Vorhabens für Störfälle im Sinne des § 2 Nr. 7 der Störfallverordnung, insbesondere aufgrund seiner Verwirklichung innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes zu Betriebsbereichen im Sinne des § 3 Abs. 5a des Bundes-Immissionsschutzgesetzes,	Bei dem Vorhaben handelt es sich nicht um einen Störfallbetrieb. Das Plangebiet befindet sich zudem nicht innerhalb eines Achtungsabstandes von Störfallbetrieben.	Nein
1.7	Risiken für menschliche Gesundheit, z.B. durch Verunreinigung von Wasser oder Luft.	Ein Risiko für die menschliche Gesundheit ist durch die Reaktivierung des Standortes und durch die Wiederansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters nicht erkennbar.	Nein

2.	<p>Standort der Vorhaben Die ökologische Empfindlichkeit eines Gebiets, das durch ein Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich folgender Nutzungs- und Schutzkriterien unter Berücksichtigung des Zusammenwirkens mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich zu beurteilen:</p>		
2.1	<p>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),</p>	<p>Das geplante Vorhaben liegt im nordwestlichen Kernstadtgebiet von Warendorf. Es soll auf der Fläche der ehemaligen „Gallitzinpassage“ sowie eines Garagenhofes realisiert werden.</p> <p>Entsprechend der bisherigen Nutzung sind die vorhandenen Gebäude und versiegelten Zufahrts- und Stellplatzflächen der „Gallitzinpassage“ prägend. Die Gebäude sollen zugunsten der Neuplanung zurückgebaut werden. Der Garagenhof liegt topographisch unterhalb der „Gallitzinpassage“ und wird insbesondere von den Anwohnern der westlich gelegenen Bestandsgebäude genutzt. Für die Garagenstellplätze besteht jedoch kein bauordnungsrechtliches Erfordernis.</p> <p>Das Plangebiet grenzt im Nordosten an die „Fürstenbergstraße“ und im Süden an die „Gallitzinstraße“ an. Südwestlich schließen seitliche und rückwärtige Grundstücke der angrenzenden Bestandsbebauung an. Das Plangebiet wird über die bestehende Zufahrt an der „Gallitzinstraße“ erschlossen.</p> <p>Das Plangebiet besitzt keine Bedeutung für Erholungsnutzung.</p> <p>Das Plangebiet besitzt keine Bedeutung für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen. Wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen bestehen für das Plangebiet nicht. Es werden keine Betroffenheiten festgestellt.</p>	Nein

2.2	Reichtum, Verfügbarkeit, Qualität und Regenerationsfähigkeit der natürlichen Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Landschaft, Wasser, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, des Gebietes und seines Untergrundes (Qualitätskriterien),	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 ist eine artenschutzrechtliche Prüfung (ASP Stufe 1) durchgeführt worden. Fortpflanzungs- und Ruhestätten von planungsrelevanten Vogelarten oder Quartiersstrukturen von Fledermäusen konnten im Plangebiet nicht festgestellt werden. Jedoch kann nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass Nistplätze von Vögeln oder Quartiere von Fledermäusen im Plangebiet liegen und es zur gelegentlichen Nahrungssuche aufgesucht wird. Daher ist es erforderlich, dass ein Fledermausexperte die abzureißenden Gebäude im Vorfeld auf Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen untersucht und ggf. weitere Vermeidungsmaßnahmen formuliert.	Nein
2.3	Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien):		
2.3.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Abs. 1 Nr. 8 BNatSchG,	Außerhalb des Plangebietes, in etwa 175 m Entfernung befindet sich das FFH-Gebiet „Emsaue, Kreise Warendorf und Gütersloh“ (DE-4013-301). Aufgrund der bereits vorhandenen Nutzung sind keine geänderten Auswirkungen auf das FFH-Gebiet zu erwarten.	Nein
2.3.2	Naturschutzgebiete nach § 23 BNatSchG, soweit nicht bereits von Nr. 2.3.1 erfasst,	Außerhalb des Plangebietes, in etwa 175 m Entfernung befindet sich das Naturschutzgebiet „Emsaue westlich Warendorf“ (WAF-070). Aufgrund der bereits vorhandenen Nutzung sind	Nein

		keine geänderten Auswirkungen auf das Naturschutzgebiet zu erwarten.	
2.3.3	Nationalparke und Nationale Naturmonumente nach § 24 BNatSchG, soweit nicht bereits von Nr. 2.3.1 erfasst,	Nationalparke und nationale Naturmonumente sind nicht vorhanden.	Nein
2.3.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gem. §§ 25 und 26 BNatSchG,	Außerhalb des Plangebietes, in etwa 175 m Entfernung befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Emstal“ (LSG-4013-0005). Aufgrund der bereits vorhandenen Nutzung sind keine geänderten Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet zu erwarten.	Nein
2.3.5	Naturdenkmäler nach § 28 BNatSchG,	Naturdenkmäler sind nicht vorhanden.	Nein
2.3.6	gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleeen, nach § 29 BNatSchG,	Geschützte Landschaftsbestandteile einschließlich Alleeen sind nicht vorhanden.	Nein
2.3.7	gesetzlich geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG,	Außerhalb des Plangebietes, in etwa 745 m Entfernung befindet sich ein gesetzlich geschützte Biotop (BT-WAF-02913). Aufgrund der bereits vorhandenen Nutzung sind keine geänderten Auswirkungen auf das gesetzlich geschützte Biotop zu erwarten.	Nein
2.3.8	Wasserschutzgebiete nach § 51 WHG, Heilquellenschutzgebiete nach § 53 Abs. 4 WHG, Risikogebiete nach § 73 Abs. 1 WHG sowie Überschwemmungsgebiete nach § 76 WHG,	Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten, Heilquellenschutzgebieten, Risikogebieten und Überschwemmungsgebieten.	Nein
2.3.9	Gebiete, in denen die in Vorschriften der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,	Gebiete, in denen die Vorschriften der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind, sind in beeinflussbarer Nähe des Plangebietes nicht bekannt.	Nein
2.3.10	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 ROG,	Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2018 werden zwei zentrale Versorgungsbereiche definiert. Neben dem „Hauptzentrum Warendorf Innenstadt“, welches eine gesamtstädtische Versorgungsfunktion übernimmt, wird das „Nahversorgungszentrum Freckenhorst“ ausgewiesen.	Nein

		<p>Aufgrund der Schließung des Edeka-Marktes in der „Gallitzinpassage“ im Sommer 2017 sowie vermehrt leerstehenden Ladenlokalen konnte das ehemalige „Nahversorgungszentrum Gallitzinpassage“ mit der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Warendorf im Jahr 2018 nicht bestätigt werden, sodass der Vorhabenstandort gegenwärtig außerhalb zentraler Versorgungsbereiche gelegen ist. Laut Einzelhandelskonzept werden die Planungen zur Wiederansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters in der „Gallitzinpassage“ mit Hinblick auf die Nahversorgung im nordwestlichen Siedlungsbereich Warendorfs jedoch ausdrücklich befürwortet.</p>	
2.3.11	<p>in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.</p>	<p>Im Plangebiet sind Bodendenkmale nicht bekannt und aufgrund vorangegangener Planverfahren auch nicht zu vermuten. Baudenkmale sind nicht vorhanden.</p>	Nein

3.	Arten und Merkmale der möglichen Auswirkungen Die möglichen erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens auf die Schutzgüter sind anhand der unter den Nummern 1 und 2 aufgeführten Kriterien zu beurteilen; dabei ist insbesondere folgenden Gesichtspunkten Rechnung zu tragen:		
3.1	der Art und dem Ausmaß der Auswirkungen, insbesondere, welches geographische Gebiet betroffen ist und wie viele Personen von den Auswirkungen voraussichtlich betroffen sind,	Wie sich aus den Eintragungen unter den Nummern 1 und 2 ergibt, hat das Vorhaben voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt und den Menschen. Daher erübrigt sich eine Prüfung der besonderen Merkmale von möglichen Auswirkungen.	Nein
3.2	dem etwaigen grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen,	Wie sich aus den Eintragungen unter den Nummern 1 und 2 ergibt, hat das Vorhaben voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt. Daher erübrigt sich eine Prüfung der besonderen Merkmale von möglichen Auswirkungen. Mit grenzüberschreitenden Wirkungen ist nicht zu rechnen.	Nein
3.3	der Schwere und der Komplexität der Auswirkungen,	Wie sich aus den Eintragungen unter den Nummern 1 und 2 ergibt, hat das Vorhaben voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt. Daher erübrigt sich eine Prüfung der „Schwere und Komplexität“ von möglichen Auswirkungen.	Nein
3.4	der Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen,	Wie sich aus den Eintragungen unter den Nummern 1 und 2 ergibt, hat das Vorhaben voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt. Daher besteht auch keine hohe Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen.	Nein
3.5	dem voraussichtlichen Zeitpunkt des Eintretens sowie der Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen,	Wie sich aus den Eintragungen unter den Nummern 1 und 2 ergibt, hat das Vorhaben voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt. Daher bestehen auch hinsichtlich der Dauer, Häufigkeit und Reversibilität von Auswirkungen keine Bedenken.	Nein

3.6	dem Zusammenwirken der Auswirkungen mit den Auswirkungen anderer bestehender oder zugelassener Vorhaben,	Wie sich aus den Eintragungen unter den Nummern 1 und 2 ergibt, hat das Vorhaben voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt. Daher bestehen auch hinsichtlich dem Zusammenwirken mit den Auswirkungen anderer Vorhaben keine Bedenken.	Nein
3.7	der Möglichkeit, die Auswirkungen wirksam zu vermindern.	<p>Wie sich aus den Eintragungen unter den Nummern 1 und 2 ergibt, hat das Vorhaben voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt.</p> <p>Gemäß Nr. 2.2 kann für Fledermäuse die Auslösung eines Verbotstatbestandes nicht ausgeschlossen werden. Da allerdings keine lokale Population einer Fledermausart durch das Vorhaben beeinträchtigt ist, sind die unter Nr. 2.2 genannten Vorkehrungen gemäß der artenschutzrechtlichen Prüfung als ausreichend zu bezeichnen.</p> <p>Daher erübrigt sich auch die Prüfung von Möglichkeiten Auswirkungen wirksam zu verhindern.</p>	Nein

5. Zusammenfassung

Die überschlägige Prüfung der voraussichtlichen Auswirkungen des mit der Planänderung vorbereiteten Vorhabens hat ergeben, dass die Umsetzung der Planung voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen haben wird. Daher ist die Durchführung einer förmlichen Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich. Dessen ungeachtet sind alle Umweltbelange in die Planung einzustellen.

Aufgestellt:
Osnabrück, 07.02.2024
Bg/We-21195011-13

Planungsbüro Hahm GmbH