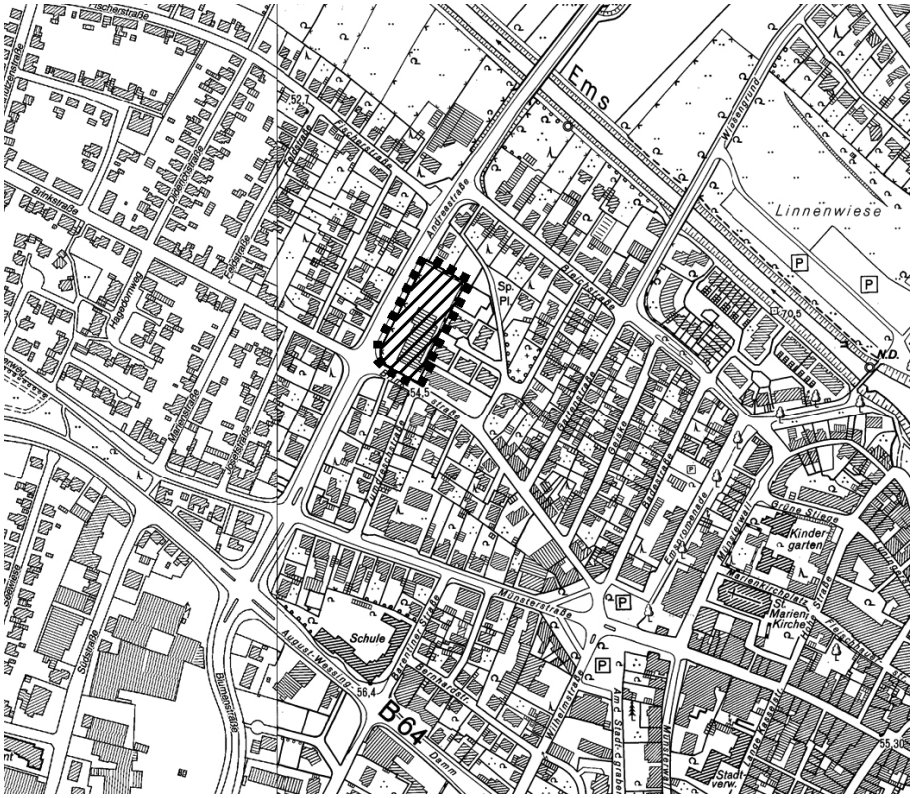
Bebauungsplan Nr. 2.38

„Sondergebiet Einzelhandel an der Andreasstraße / Brinkstraße“

Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3c UVPG

Stadt Warendorf


Ems
Linnenwiese
Andreasstraße
Sp. Pl.
Schule
B 64
Kinder garten
Marien Kirche
Stadt verw.
Grüne Straße
Brinkstraße
Sidonie
Baumwollbörse
Auguste-Wessing
Damm
Alte Stadtgrabenstraße
Wilhelmstraße
Friedrichstraße
Emsstraße
Wilhelmstraße
Wilhelmplatz
Kirchplatz
Kirchstraße
Mühlenstraße
Mühlenplatz
Mühlenstraße
Ostenstraße
Ostenwall
Ostenstraße
Ostenwall
Ostenstraße
Ostenwall

Methode

1 Merkmale des Vorhabens 3

2 Standort des Vorhabens 5

3 Merkmale möglicher Auswirkungen 6

4 Ergebnis der Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls 7

Methode

Im Folgenden werden die Vorgaben gemäß Anlage 2 zu § 3c UVPG hinsichtlich möglicher Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt überprüft.
Die Gliederung der vorliegenden Prüfung orientiert sich an den in Anlage 2 UVPG aufgeführten Kriterien:

1. Merkmale des Vorhabens
2. Standort des Vorhabens
3. Merkmale möglicher Auswirkungen

Die Merkmale des Vorhabens werden aus der Begründung zum Bebauungsplan übernommen. Die Informationen über den Standort basieren auf einer Analyse des Gebietes vor Ort.
Anschließend erfolgt eine Prognose, inwieweit die einzelnen Schutzgüter durch die Realisierung des Vorhabens erheblich beeinträchtigt werden.
Erheblich nachteilige Beeinträchtigungen liegen vor, wenn ein Schutzgut eine sehr hochwertige Ausprägung der ökologischen Empfindlichkeit aufweist und durch die Realisierung anlagebedingt entfernt oder betriebsbedingt in seiner Funktion erheblich nachteilig eingeschränkt wird.

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung soll das Änderungsverfahren im beschleunigten Verfahren nach §13 a BauGB durchgeführt werden.
Aufgrund der mit Bebauungsplan festgesetzten Größe der zulässigen Verkaufsfläche von 1.050 m^2 und der aufgrund des festgesetzten Baufensters insgesamt zulässigen Geschossfläche von rund 1.450 m^2 bei eingeschossiger Bauweise ist gem. § 3c UVPG eine „Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls" erforderlich.

1 Merkmale des Vorhabens

Der Rat der Stadt Warendorf hat in seiner Sitzung am 17.12.2010 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2.38 im Nordwesten Warendorfs gefasst.
Innerhalb des derzeit rechtsverbindlichen Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2.30 befindet sich ein Lebensmitteldiscountmarkt der die Versorgung der Innenstadt – vorwiegend jedoch der umgebenden Wohngebiete - mit nahversorgungsrelevanten Gütern sichert.
Im Rahmen einer Optimierung des Angebotes und der Warenpräsentation ist vorgesehen, die Verkaufsfläche des Discountmarktes um insgesamt 230 qm auf künftig 1.050 qm auszuweiten.
Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung

des Marktes zu schaffen, wird daher die Aufhebung und Neuaufstellung eines Teilbereiches des Bebauungsplanes als „Sonstiges Sondergebiet" gem. § 11 (3) Bau NVO erforderlich.

1.	**Merkmale des Vorhabens**		
1.1	**Größe des Vorhabens**	Größe Plangebiet rund	4.900 m²
		Geschossflächen	1.450 m²
		Verkaufsflächen derzeit	820 m²
		Verkaufsflächen künftig	1.050 m²
1.2	**Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft**	Mit dem Vorhaben werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Verkaufsfläche eines bestehenden Lebensmitteldiscounters geschaffen. Der Großteil der Fläche wird wie bisher für Bebauung (GRZ 0,6) genutzt. Aufgrund des hohen Anteils für Stellplätze, Zuwegungen etc. wird eine Überschreitung auf bis zu 95 % zugelassen. Dies entspricht im Wesentlichen der bisherigen Nutzung, so dass mit der Planung keine nennenswerte Mehrversiegelung erfolgt. Ver- und Entsorgung sind über die bestehenden Netze gesichert. Hochwertige Biotopstrukturen, die im Sinne des Vermeidungsprinzips in die Planung zu integrieren wären, kommen nicht vor. Die vorhandenen Bäume sind junge Anpflanzungen, die über textliche Festsetzung in ihrer Anzahl (21) nicht jedoch an dem derzeitigen Standort gesichert werden, um künftig einen Gestaltungsspielraum zu ermöglichen. Einzelne Gehölze im Bereich der Stellplatzanlage werden voraussichtlich entfallen und an anderer Stelle ersetzt.	
1.3	**Abfallerzeugung**	a) Bauphase (anlagebedingt) Da lediglich eine teilweise Erweiterung vorgesehen ist, ist derzeit nicht von einer nennenswerten Menge und Qualität anfallender Abfallstoffe auszugehen. Bauablauf und Abfallbeseitigung erfolgen im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben. b) Nutzungsphase (betriebsbedingt) Mit der Erweiterung der zu erwartenden SB-Markt-Nutzung wird keine Erzeugung stark verschmutzter, behandlungsbedürftiger Abfälle bzw. Sonderabfälle bewirkt. Es ist ggf. mit einer geringen Erhöhung der bisher bereits anfallenden Wertstoffe wie Kartonagen, sonstigen Verpackungsmaterialien und organischen Abfallstoffen zu rechnen.	
1.4	**Umweltverschmutzung und Belästigungen**	Im Gebiet ist kein Altlastenverdacht bekannt Zur Absicherung des Immissionsschutzes der geplanten Bebauung und Nutzung des Plangebietes mit der umliegend vorhandenen Bebauung hat das Büro IPW-Ingenieruplanung GmbH&CoKG eine schalltechnische Beurteilung durchgeführt. Hiernach sind mit der geringfügigen Ausweitung der Verkaufsfläche keine immissionsschutzrelevanten Veränderungen verbunden. Die bereits vorhandenen Lärmschutzwände im Norden und Osten des Plangebietes übernehmen ausreichend Schallschutzfunktion unter der Voraussertzung, dass zeitliche Einschränkungen zur Anlieferung und zum Parken eingehalten werden. (Einzelheiten siehe Begründung Pkt. 5.3 und Schallgutachten)	
1.5	**Unfallrisiko**	Durch die geplante Nutzung des Gebietes sind keine ökologischen Unfallrisiken zu erwarten.	

2	Standort des Vorhabens	
2.1	**Bestehende Nutzungen**	Die Fläche ist im Eigentum des Vorhabenträgers. Nutzungen für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung bestehen im Plangebiet nicht. Das Plangebiet ist allseits von Wohnnutzungen umgeben.
2.2	**Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit der Schutzgüter (Wasser, Boden, Natur und Landschaft)**	Durch den bestehenden Lebensmittelmarkt mit der großflächigen Stellplatzanlage ist das vorhandene Betriebsgrundstück bereits heute nahezu vollständig ausgenutzt und versiegelt. Einzige Grünstruktur sind die jungen Laubgehölze im Bereich der Stellplatzanlage. Aufgrund des geringen Alters weisen sie noch eine geringe bis mittlere ökologische Qualität auf und sind auch kurz- bis mittelfristig ersetzbar. Weder der vorhandene Gebäudekomplex des Lebensmitteldiscounters noch die jungen Gehölze bieten Anhaltspunkte für Vorkommen europäisch geschützter Arten gem. § 7 BNatSchG im Plangebiet. So dass eine Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG bei Vorhabensrealisierung ausgeschlossen werden kann. Insgesamt weisen die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Lufthygiene, Flora / Fauna / Biotoptypen, Arten und Biotopschutz sowie Landschaftsbild infolge der anthropogenen Nutzung keine empfindlichen Ausprägungen auf.

2.	Standort des Vorhabens	
2.3	**Belastbarkeit der Schutzgüter**	
	Gebietskulisse NATURA 2000	Rund 200 m nördlich befindet sich das FFH-Gebiet „Emsaue - Kreise Warendorf und Gütersloh" (DE-4013-301). Schutzziele für Lebensraumtypen und Arten, die für die Meldung des Gebietes ausschlaggebend und die durch das Vorhaben nicht nachteilig beeinträchtigt werden dürfen sind: - Schutzziele/Maßnahmen für natürliche eutrophe Seen und Altarme (3150) sowie für Eisvogel, Krickente, Flußregenpfeifer, Zwergtaucher, Löffelente, Rohrweihe, Gänsesäger, Uferschwalbe, Waldwasserläufer, Kreuzkröte, Laubfrosch, Knoblauchkröte
	Naturschutzgebiete	Keine Schutzausweisungen im Plangebiet oder im auswirkungsrelevanten Umfeld
	Nationalparks	Keine Schutzausweisungen im Plangebiet oder im auswirkungsrelevanten Umfeld
	Biosphärenreservate / Landschaftsschutzgebiet	Keine Schutzausweisungen im Plangebiet oder im auswirkungsrelevanten Umfeld
	Besonders geschützte Biotope und Feuchtgrünländer	Keine Schutzausweisungen im Plangebiet oder im auswirkungsrelevanten Umfeld
	Gebiete, in denen die Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	Keine Schutzausweisungen im Plangebiet oder im auswirkungsrelevanten Umfeld
	Gebiete mit hoher Siedlungsdichte	Keine Schutzausweisungen im Plangebiet oder im auswirkungsrelevanten Umfeld
	Denkmale, Bodendenkmale, archäologisch bedeutsame Landschaften oder Landschaftsteile	Keine Schutzausweisungen im Plangebiet oder im auswirkungsrelevanten Umfeld

3 Merkmale möglicher Auswirkungen

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird ein Bereich, der bereits von hoher anthropogener Nutzung gekennzeichnet ist in Anspruch genommen.

Gem. der Vorgabe des UVPG ist im Folgenden eine Einschätzung insbesondere hinsichtlich Ausmaß, grenzüberschreitendem Charakter, Schwere, Komplexität, Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Reversibilität unter Berücksichtigung der Kumulierung mit anderen Vorhaben vorzunehmen.

3	**Merkmale möglicher Auwirkungen**		
3.1	**Standort des Vorhabens**	**Auswirkungen nach Ausmaß, grenzüberschreitendem Charakter, Schwere, Komplexität, Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit, Reversibilität**	
		Erheblich nachteilige Beeinträchtigungen	
		Zu erwarten	**Nicht zu erwarten**
	Nutzung des Gebietes		x unter Berücksichtigung der Vorgaben aus dem Immissionsschutzgutachten (IPW-Ingenieurplanung GmbH & Co.KG, Schalltechnische Beurteilung BP Nr. 2.38 für das Sondergebiet Einzelhandel an der Andreasstr./ Brinkstraße, Stadt Warendorf, Wallenhorst, 13.04.2011)
	Siedlung		x
	Erholung		x
	Land-, Forst-, Fischereiwirtschaft		x
	Sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen		x
	Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit der Schutzgüter		x
	Wasser		x
	Boden		x
	Klima / Luft		x
	Flora / Fauna		x
	Landschaft		x

3	**Merkmale möglicher Auwirkungen** **Belastbarkeit der Schutzgüter unter Berücksichtigung von Schutzgebieten**		
3.4	**Standort des Vorhabens**	**Auswirkungen nach Ausmaß, grenzüberschreitendem Charakter, Schwere, Komplexität, Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit, Reversibilität**	
		Erheblich nachteilige Beeinträchtigungen	
		Zu erwarten	**Nicht zu erwarten**
	Gebietskulisse NATURA 2000 Mit der Planung werden keine Strukturen des FFH-Gebietes in Anspruch genommen. Aufgrund der eingebundenen Lage am Innenstadtkern Warendorfs und der bestehenden Nutzungen werden auch die Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes mit der vorliegenden Planung (Erweiterung eines Lebensmittel-Discounters) nicht nachteilig beeinträchtigt.		x
	Naturschutzgebiete		x
	Nationalparks		x
	Biosphärenreservate / Landschaftsschutzgebiet		x
	Besonders geschützte Biotope und Feuchtgrünländer		x
	Gebiete, in denen die Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind		x
	Gebiete mit hoher Siedlungsdichte		x
	Denkmale, Bodendenkmale, archäologisch bedeutsame Landschaften oder Landschaftsteile		x

4 Ergebnis der Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls

Im Rahmen der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3 c des Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) wurde geprüft, ob von dem Vorhaben (Einzelhandelsmarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.050 qm) erheblich nachteilige Umweltauswirkungen ausgehen.

Aufgrund der bestehenden intensiven Nutzungen, der geringfügigen Erweiterung des Lebensmitteldiscounters und der Einhaltung der übrigen Umweltschutzziele (z.B. Immissionsschutz) werden mit dem Vorhaben keine erheblich nachteiligen Wirkungen auf Natur und Landschaft vorbereitet.

Auch die Entstehung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG kann ausgeschlossen werden.

Das Vorhaben unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG.

Coesfeld, im März 20112011 –
ergänzt 05.05.2011

WOLTERS PARTNER
Architekten BDA · Stadtplaner
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld