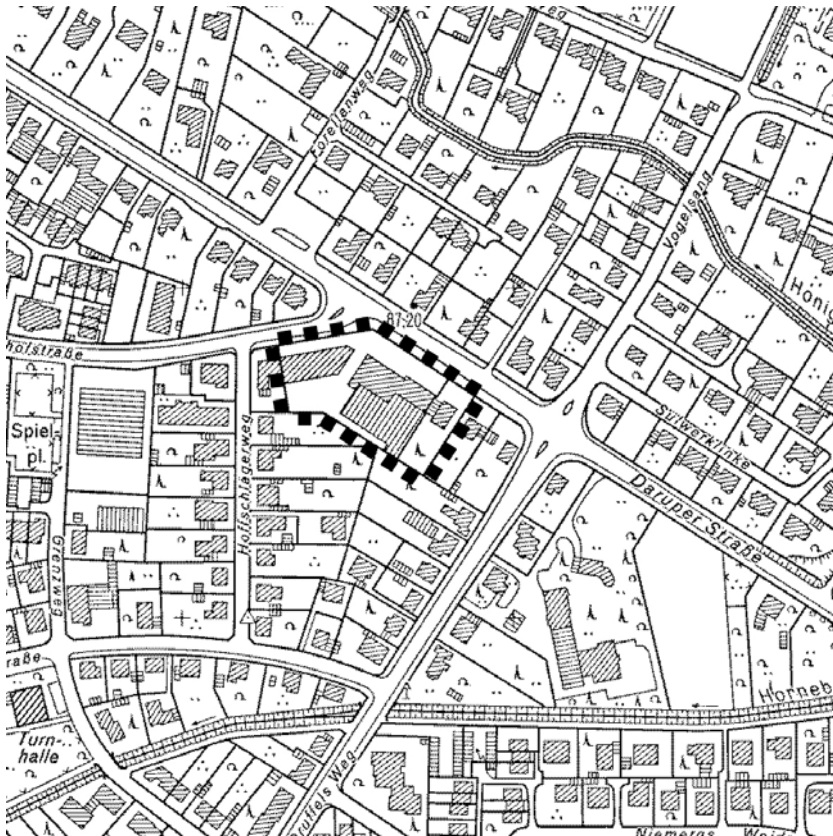


**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 127,
„Sondergebiet Nahversorgung Daruper Straße“**

Allgemeine Vorprüfung
des Einzelfalls gem.
§ 3c UVPG

Stadt Coesfeld



1	Anlass	3	Inhaltsverzeichnis
2	Methode	3	
3	Merkmale des Vorhabens	4	
4	Standort des Vorhabens	7	
5	Merkmale möglicher Auswirkungen	8	
6	Ergebnis der Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls	9	

1 Anlass

Im Südosten der Stadt Coesfeld, im Eckbereich zwischen Daruper Straße und Bahnhofsstraße befand sich bis zum Jahr 2011 auf einer 0,59 ha großen Fläche ein Autohaus.

Nach Aufgabe der Nutzung soll – einer gutacherlichen Empfehlung folgend – die im Rahmen der Untersuchungen zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2010 der Stadt Coesfeld* beschriebene Versorgungslücke für Nahversorgung im südöstlichen Bereich Coesfelds durch Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimentmarktes geschlossen werden.

Auf Antrag des Vorhabenträgers soll mit der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans die planungsrechtliche Voraussetzung für diese Entwicklung geschaffen werden.

* Stadt + Handel, Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2010 Dortmund, 2010 sowie Stadt + Handel, Vertiefung des Nahversorgungskonzeptes für den Coesfelder Süden Dortmund 16.03.2011

2 Methode

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung soll das Änderungsverfahren im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB durchgeführt werden. Vorgesehen ist die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimentsmarktes mit einer zulässigen Verkaufsfläche von 1.300 qm Verkaufsfläche einschließlich einem Anteil von 250 qm Verkaufsfläche für Getränke assortimente zzgl. eines Backshops.

Für Einzelhandelseinrichtungen dieser Größe besteht gem. § 3c, und Anhang 1 Nr. 18.8 UVPG die Pflicht zur Durchführung einer „Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls“. § 3 c UVPG. Als Grundlage für die Zulässigkeit der Anwendung der Verfahrensregeln des § 13 a BauGB ist diese vorab zu erarbeiten, um auf Grundlage der Ergebnisse die grundsätzliche UVP-Pflicht des Vorhabens zu bewerten.

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.

3 Merkmale des Vorhabens

Das Vorhabengebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 49 „Hoffschlägerweg“ (Rechtskraft 1992), der für das ehemalige Autohaus und das Betriebsleiterwohnhaus die Festsetzung als „Mischgebiet“ trifft. Die angrenzenden Flächen sind als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung des Lebensmittelmarktes zu schaffen, ist die Neuaufstellung eines Teilbereiches des Bebauungsplanes als „Sondergebiet Nahversorgung Daruper Straße“ gem. § 11 (3) Bau NVO erforderlich.

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 127 sind folgende Parameter vorgesehen:

3. Merkmale des Vorhabens		
3.1	Größe des Vorhabens	Größe des Plangebietes ca. 5.900 m²
		Sondergebiet 5.100 m²
		(Bebaute Fläche zzgl. Stellplatzfläche) Private Grünfläche 800 m²
3.2	Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft	<p>Die Planung sieht die Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit ca. 1.300 qm Verkaufsfläche in eingeschossiger Bauweise mit einer Höhe von ca. 6,70 m und einer Stellplatzanlage mit ca. 77 Stellplätzen vor. Nach Süden und Westen erfolgt eine Eingrünung des Plangebietes durch Grünflächen. Die Anlieferung des Marktes erfolgt im Osten des Plangebietes und wird durch eine Einhausung und Lärmschutzwand zu den Nachbargrundstücken abgeschirmt.</p> <p>Auf der angrenzenden Verkehrsfläche Daruper Straße befinden sich Kastanien, die Teil einer dichten Kastanienallee mit wichtiger städtebaulicher Gestaltfunktion ist. Einzelne Bäume an der Zufahrt werden im Zuge der Straßenumgestaltung ersetzt.</p> <p>Zur Gestaltung des Straßenraums ist die Festsetzung zur Anpflanzung einer Hecke (0,75 m Höhe) entlang der nördlichen Plangebietsgrenze vorgesehen. Zur Begrünung der Stellplatzanlage ist die Anpflanzung von 6 bodenständigen, großkronigen Laubbäumen II. Ordnung festgesetzt. Die südlichen und westlichen Randbereiche werden als Private Grünfläche festgesetzt und sind somit von Bebauung frei zu halten.</p>
3.3	Abfallerzeugung	<p>a) Bauphase (bau-, anlagebedingt) Um nach Aufgabe der gewerblichen Nutzung im Plangebiet Anfang 2011 eine Folgenutzung zu ermöglichen, sind alle gewerblichen Gebäude abgerissen und das Gelände baureif hergestellt worden. Nutzungsbedingte Verunreinigungen des Bodens und belastete Anfüllungen wurden beseitigt, der Rückbau einschließlich Bodensanierung ist gutachterlich begleitet worden.¹⁾ Der Rückbau einschließlich Bodensanierung ist abgeschlossen. Vor dem Abbruch wurde eine Bauschadstoffuntersuchung sowie ein Abbruch- und Entsorgungskonzept erstellt, um den Belangen und der Planung des Arbeitsschutzes, der Abfallwirtschaft und des Boden-, Immissions- und Wasserschutzes gerecht zu werden. Die Maßnahme ist vollumfänglich mit den Aufsichtsbehörden, insbesondere mit der Unteren Bodenschutz- und Abfallwirtschaftsbehörde abgestimmt. Vor dem Hintergrund der festgesetzten Nutzung ist in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutz- und Abfallwirtschaftsbehörde keine Kennzeichnung der Flächen gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB erforderlich.</p> <p>b) Nutzungsphase (betriebsbedingt) Mit der Entwicklung der zu SB-Markt-Nutzung wird keine Erzeugung stark verschmutzter, behandlungsbedürftiger Abfälle bzw. Sonderabfälle bewirkt. Anfallende Wertstoffe wie Kartonagen, sonstigen Verpackungsmaterialien und organischen Abfallstoffen werden über vertragliche Regelungen mit den Abfallentsorgungsgebetrieben ordnungsgemäß entsorgt.</p>

¹⁾ Dr. Schleicher & Partner, Rückbau ehemaliges Autohaus Tönnemann Daruper Straße 56 in Coesfeld, Kurzfassung Rückbaudokumentation und Sicherungskonzept, Gronau, Januar 2012

3. Merkmale des Vorhabens		
3.4	Umweltverschmutzung und Belästigungen	<p>Aus den o.g. Erläuterungen geht hervor, dass der Schutz von Boden und Wasser im Rahmen der Erstellung der Baureife und der Sanierungsmaßnahmen gewährleistet wird. Des Weiteren werden mit der Planung Emissionen zu erwarten sein. Entsprechend erfolgte eine gutachterliche Bewertung der zu erwartenden Geräuschquellen²⁾. Als Ergebnis des Gutachtens wurde festgestellt, dass die für die verschiedenen Immissionsorte geltenden Immissionsrichtwerte im Tageszeitraum (6.00 bis 22.00 Uhr) eingehalten bzw. unterschritten werden. Im Nachtzeitraum ist für den Betrieb des Außenverflüssigers kein relevanter Immissionsbeitrag zu erwarten, sodass keine Beeinträchtigung der in der Nachbarschaft gelegenen Nutzungen durch das Vorhaben eintritt.</p> <p>Um den Schutz des östlich angrenzenden Baugrundstücks vor Schallimmissionen zu gewährleisten, wird als bauliche Maßnahme gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB die Einhausung der Anlieferungszone sowie die Errichtung einer Lärmschutzwand in nördlicher Verlängerung der Anlieferungszone in einer Höhe von 5,3 m festgesetzt.</p>
3.5	Unfallrisiko	<p>Der vorhandene Fuß- und Radweg wird auch im Bereich zwischen Einmündung Bahnhofstraße und Druffels Weg auf der Fahrbahn geführt. Zur Querung der Daruper Straße ist im nahe gelegenen Kreuzungsbereich zum Druffelsweg / Daruper Straße eine Lichtsignalanlage vorhanden.</p> <p>Zur Erschließung des Marktes ist auf der Daruper Straße die Anlage einer Linksabbiegespur für die aus östlicher Richtung kommenden Verkehre vorgesehen.</p> <p>Durch die geplante Nutzung des Gebietes sind keine Unfallrisiken zu erwarten.</p>

²⁾ Wenker & Gesing, Geräuschimmissionsprognose zum geplanten Betrieb eines Lebensmittelmarktes in Coesfeld, Gronau 09.12.2011

4 Standort des Vorhabens

4	Standort des Vorhabens	
4.1	Bestehende Nutzungen	<p>Die Fläche ist im Eigentum des Vorhabenträgers.</p> <p>Das Plangebiet wird derzeit nicht genutzt. Auch die Nutzung des im Plangebiet noch vorhandenen Wohnhauses wurde zwischenzeitlich aufgegeben.</p> <p>Das Plangebiet ist allseits von Wohnnutzungen umgeben, deren Schutz vor künftigen gewerblichen Immissionen durch die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen gewährleistet wird.</p>
4.2	Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit der Schutzgüter (Wasser, Boden, Natur und Landschaft)	<p>Infolge der zulässigen und ehemals vorhandenen Nutzung „Autohaus“ weisen die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Lufthygiene, Flora / Fauna / Biotoptypen, Arten- und Biotopschutz im Wesentlichen keine über die allgemeinen Schutzansprüche hinausgehende empfindliche Ausprägung auf.</p> <p>Im Sinne einer positiven Ortsbildgestaltung soll mit der Festsetzung zur Anpflanzung einer Hecke und 6 Bäumen auf der Stellplatzanlage eine Aufwertung der Straßenraumgestaltung erfolgen.</p> <p>Hinsichtlich des Artenschutzes ist auszuschließen, dass mit dem Abriss des noch vorhandenen Wohngebäudes artenschutzrechtliche Verbote vorbereitet werden (Abriss im Winter oder ökologische Baubegleitung).</p> <p>Für das noch im Plangebiet vorhandene Wohngebäude kann eine Nutzung als Sommerquartier für Fledermäuse nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Daher gilt für den Gebäudeabriss, dass ein Abriss außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten vorzunehmen ist. Sollte ein Abriss außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit nicht möglich sein, ist eine ökologische Baubegleitung durch einen Fachgutachter erforderlich (Beginn im Frühjahr und mind. 1/2 Jahr vor Abriss). Die vom Gutachter vorgegebenen Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote sind einzuhalten.</p> <p>Die an der Daruper Straße zu fällenden Bäume weisen mit Stammdurchmessern unter 50 cm keine Funktion als Lebensraum für höhlenbewohnende Arten auf. Eine Funktion für sonstige planungsrelevante Arten ist aufgrund der bestehenden intensiven anthropogenen Einflüsse durch Verkehr und bauliche Nutzung nicht zu erwarten. Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes sollte die Fällung der Bäume nicht während der Brut- und Aufzuchtzeit (nicht zwischen dem 01.03.-30.09.) erfolgen. Auf die Regelungen des § 39 BNatSchG wird verwiesen.</p> <p>Unter Beachtung der vorgenannten artenschutzrechtlichen Vorgaben werden mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 127 keine artenschutzrechtlich relevanten Verbotsstatbestände gem. § 44 BNatSchG vorbereitet.</p>

4.3	Belastbarkeit der Schutzgüter	
	Gebietskulisse NATURA 2000	Keine Schutzausweisungen im Plangebiet oder im auswirkungsrelevanten Umfeld (das nächstgelegene FFH-Gebiet nördlich „Berkel“ DE-4008-301 befindet sich rund 1,4 km nördlich des Plangebietes)
	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 oder überschrittene Qualitätsnormen 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

5 Merkmale möglicher Auswirkungen

Durch die Änderung des Bebauungsplanes soll ein Bereich, der bereits von hoher anthropogener Nutzung gekennzeichnet ist, einer veränderten Nutzung zugeführt werden.

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

5	Merkmale möglicher Auswirkungen Belastbarkeit der Schutzgüter unter Berücksichtigung von Schutzgebieten		
5.1	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
	Siedlung		Vgl. textliche Ausführungen Pkt. 3.4 u 3.5
	Erholung		x
	Land-, Forst-, Fischereiwirtschaft		x
	Sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen		x
	Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit der Schutzgüter		x
	Wasser		Vgl. textliche Ausführungen Pkt. 3.
	Boden		Vgl. textliche Ausführungen Pkt. 3.
	Klima / Luft		x
	Flora / Fauna		Vgl. textliche Ausführungen Pkt. 4.2
	Landschaft		x
	Gebietskulisse NATURA 2000 Mit der Planung werden keine Strukturen des 1,4 km entfernten FFH-Gebietes in Anspruch genommen oder 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

6 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 (Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von rund 1.300 qm Verkaufsfläche) erheblich nachteilige Umweltauswirkungen ausgehen.

Die Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass von dem Vorhaben **keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen** ausgehen:

- da der Rückbau der vorhandenen Nutzung gutachterlich begleitet und in Abstimmung mit den zuständigen Aufsichtsbehörden des Bodenschutzes umgesetzt wurde und
- sofern die Vorgaben des Immissionsschutzgutachtens in den Bebauungsplan übernommen werden.

Für das vorliegende Vorhaben besteht somit keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. UVPG.

Coesfeld, im Januar 2012
WOLTERS PARTNER

Architekten BDA · Stadtplaner
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld