

Bebauungsplan Nr. 08/16
„Sondergebiet Aldi-Markt“

Stand: 13.03.2014

Allgemeine Vorprüfung des
Einzelfalls gem. § 3c UVPG

Gemeinde Kalletal

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

Anlass und Methode

Innerhalb der Ortslage von Kalletal an den Straßen Fassensteg / Römerweg wird die Erweiterung eines bestehenden Lebensmittel-fachmarktes angestrebt. Das Ladenlokal ist an die heutige Anlieferungs- und Ladenlogistik nicht angepasst. Die Erweiterung dient vorwiegend zur Ausgestaltung einer zeitgemäßen Präsentation der Waren und der Anpassung der aktuellen Aldi-Vertriebskonzepte. Diese Probleme sind nicht durch einen Umbau der bestehenden Immobilie zu lösen.

Um den Lebensmittel-Discounter langfristig im Ortsteil Hohenhausen zu halten und damit die Nahversorgung zu sichern, wird durch den Eigentümer der Immobilie die Erweiterung der Filiale an gleicher Stelle angestrebt. Dabei wird die östliche Seite des bestehenden Gebäudes durch einen Anbau erweitert. Die Breite und auch die Höhe werden dabei dem Bestand angepasst.

Eine wesentliche Vergrößerung der Verkaufsfläche ist im Zuge der Erweiterung nicht geplant. Um bei kleinen Veränderungen des Ladenlokals in der Zukunft keine aufwändige Anpassung des Planungsrechts zu benötigen, ist die Ausweisung einer Verkaufsfläche von ca. 1.000 m² geplant.

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung soll das Bauleitplanverfahren nach §13 a BauGB durchgeführt werden. Aufgrund der im Bebauungsplan festgesetzten Art der baulichen Nutzung „Sondergebiet“ mit einer geplanten Geschossfläche von 1.757 m² ist gem. § 3c UVPG Anlage 1 Nr. 18.6.2 eine „Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls“ erforderlich.

Im Rahmen dieser *Vorprüfung* ist festzustellen, ob die Grundvoraussetzungen für das Verfahren gem. § 13a BauGB gegeben sind. So kann das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB nur durchgeführt werden, sofern im Ergebnis der vorliegenden *Vorprüfung* hervorgeht, dass mit der Planung keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten sind und somit keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht.

Im Folgenden werden entsprechend 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 der Anlage 2 UVPG aufgeführten Kriterien:

1. Merkmale des Vorhabens
2. Standort des Vorhabens
3. Merkmale der möglichen Auswirkungen

In der anschließenden Prognose wird analysiert inwieweit die einzelnen Schutzgüter bei Realisierung des Vorhabens erheblich beeinträchtigt werden könnten. 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.

1 Merkmale des Vorhabens

Für das Plangebiet besteht derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die bestehenden Gebäude und auch die angrenzende Stellplatzanlage wurden gem. § 34 BauGB errichtet. Entsprechend ist die in der Örtlichkeit vorhandene fast vollständige Versiegelung planungsrechtlich zulässig.

Im östlichen Bereich des Plangebietes finden sich derzeit noch zwei genutzte Gebäude (Büro und Lagehalle) mit umgebenden Gartenstrukturen, die von der Planung erfasst werden.

Angrenzend finden sich im Westen und Süden die Straßen Römerweg und Fassensteg. Im Norden und Osten grenzen das Gemeindehaus und Tennisplätze an, die jedoch von einem Gehölzstreifen, der u.a. als Sichtschutz dient, vom Plangebiet getrennt werden.

1. Merkmale des Vorhabens						
1.1	<table border="1"> <tr> <td rowspan="2">Größe</td> <td>Größe Plangebiet / Sondergebiet</td> <td>6.467,00 m²</td> </tr> <tr> <td>Verkaufsfläche künftig bis zu</td> <td>1.000,00 m²</td> </tr> </table>	Größe	Größe Plangebiet / Sondergebiet	6.467,00 m ²	Verkaufsfläche künftig bis zu	1.000,00 m ²
Größe	Größe Plangebiet / Sondergebiet		6.467,00 m ²			
	Verkaufsfläche künftig bis zu	1.000,00 m ²				
1.2	<p>Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mit dem Vorhaben werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung und damit Wiedernutzbarmachung im Sinne des § 1a „Bodenschutzklausel“ einer innerstädtischen, rund 6.500 m² großen Fläche für Einzelhandelsnutzungen von bis zu 1.000 qm Verkaufsfläche geschaffen. - Für das gesamte Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung „Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt. - Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser kann wie bisher auch über das getrennte Kanalnetz der Gemeinde entsorgt werden. Der Erweiterungsbau kann an die bestehenden Leitungen angeschlossen werden. - Die Ausnutzung des Bodens wird mit der Festsetzung der Grundflächenzahl auf 0,3 für die Gebäude inklusive einer zulässigen Überschreitung durch Stellplatzanlagen bis max. 0,9 beschränkt. Das Plangebiet ist bereits großflächig versiegelt. Durch die Planung werden keine zusätzlichen Belastungen vorbereitet, so dass nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzguts zu rechnen ist. - Die vorhandenen Grünstrukturen an der nördlichen und auch an der östlichen Grenze sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Sie werden durch zusätzliche Anpflanzfestsetzungen sogar noch ergänzt. Es werden nur im östlichen Bereich geringwertige Gartenstrukturen in Anspruch genommen. - Mit der festgesetzten maximalen Höhe von 184,00 m NHN (rund 9,00 m über dem fertigen Fußbodenniveau) wird eine Beeinträchtigung angrenzender Nutzungen durch Verschattung vermieden. Für den Werbepylon im Südwesten des Plangebiets wird eine maximale Höhenfestsetzung von 5 m getroffen. - Weitere Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind aufgrund der Gleichartigkeit der bestehenden und der geplanten Nutzung nicht zu erwarten. 					
1.3	<p>Abfallerzeugung</p> <p>a) Bauphase (anlagebedingt) Beim geplanten Abriss der bestehenden Gebäude ist der Bauschutt ordnungsgemäß zu beseitigen. Bauablauf und Abfallbeseitigung erfolgen im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben.</p> <p>b) Nutzungsphase (betriebsbedingt) Mit der Umnutzung der Gewerbefläche in Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ wird wie bisher eine Erzeugung stark verschmutzter, behandlungsbedürftiger Abfälle / Sonderabfälle bewirkt. Es ist ggf. mit einer geringfügigen Erhöhung der bisher bereits anfallenden und fachgerecht zu entsorgenden Wertstoffe wie Kartonnagen, sonstigen Verpackungsmaterialien / organischen Abfallstoffen zu rechnen.</p>					
1.4	<p>Umweltverschmutzung und Belästigungen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Für den ruhenden Verkehr ist die Stellplatzanlage am Römerweg / Fassenstein vorgesehen, die mit rund 119 Stellplätzen eine ausreichende Kapazität aufweist. Der Immissionsschutz der angrenzenden Wohnnutzungen im Westen wird auch bei Erweiterung des Marktes weiterhin gewährleistet. - Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Anbindung an den Römerweg und an den Fassenstein. - Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes wird, wie bisher auch, durch den Anschluss an das vorhandene Infrastrukturnetz sichergestellt. 					
1.5	<p>Unfallrisiko</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aufgrund der Lage des Gebietes in einem anthropogen stark überformten innerstädtischen Siedlungsbereich auf großflächig versiegelter Fläche sind – unter Berücksichtigung der benannten Anforderungen zum Immissionsschutz für die Realisierung des Vorhabens– keine ökologische Unfallrisiken zu erwarten. 					

2 Standort des Vorhabens

Die ökologische Empfindlichkeit des Gebietes, das durch das Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich folgender Nutzungs- und Schutzkriterien unter Berücksichtigung der Kumulierung mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich zu beurteilen.

2.	Standort des Vorhabens	
2.1	Bestehende Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"> - Das Plangebiet befindet sich im westlichen Bereich der Ortslage Hohenhausen. - Die Flächen sind bereits heute gem. § 34 BauGB stark versiegelt. Im Plangebiet findet sich das bestehende Gebäude des Lebensmitteldiscounter, zwei Werbepylone am Fassensteg und zwei weitere Gebäude (Büro und Lagerhalle) im Osten des Plangebietes, die allerdings überplant werden. - Es wird empfohlen, bestehende Grünstreifen und Baumpflanzungen zu erhalten und gem. den Festsetzungen des Bebauungsplans zu ergänzen. - Im Umfeld schließen östlich und nördlich Wohnnutzungen an. Im Westen grenzen Gewerbegebiete und im Süden liegt eine Gemeinbedarfsfläche (Kindergarten) - Sonstige Nutzungen für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, Ver- und Entsorgung bestehen im Plangebiet nicht.
2.2	Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes	<ul style="list-style-type: none"> - Es liegen keine Oberflächengewässer oder Schutzgebiete im Plangebiet. Das Niederschlagswasser und auch das Abwasser werden wie bisher auch über das getrennte Kanalnetz der Gemeinde abgeführt. Es werden keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser durch die Planung vorbereitet. - Es besteht derzeit schon eine deutliche Vorbelastung durch die Versiegelung. Daher werden durch die Planung keine zusätzlichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden vorbereitet. - Im Plangebiet herrscht über den bereits bebauten Flächen ein urbanes Klima. Die negativen Aspekte durch die zusätzliche Versiegelung sind nur geringfügig, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen gegenüber dem Schutzgut Klima/Lufthygiene verbleiben. - Aufgrund der bestehenden Nutzung und der vorgesehenen Anpflanzungen im Plangebiet ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Flora/Fauna/Biototypen gegenüber dem aktuellen Zustand. - Anhaltspunkte für Vorkommen europäisch geschützter Arten gem. § 7 BNatSchG im Sinne von planungsrelevanten Arten bestehen aufgrund der intensiven anthropogenen Nutzung nicht. Der Gehölzbestand im Osten könnte allenfalls als potenzielle Leitlinie für Fledermäuse dienen. Jedoch werden durch die Planung die angrenzenden Gehölzstreifen nicht in Anspruch genommen, so dass die potenzielle Funktion der Leitlinie nicht verändert wird. Durch die Anpflanzungen werden sie sogar noch geringfügig erweitert. Eine Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG bei Vorhabensrealisierung kann somit ausgeschlossen werden. - Eine Verbindung zur freien Landschaft ist aufgrund der zentralen Lage nicht gegeben. Somit ergeben sich auch hier keine erheblichen Beeinträchtigungen.
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	Keine Schutzausweisungen im Plangebiet oder im auswirkungsrelevanten Umfeld.
2.3.2	Naturschutzgebiete	Keine Schutzausweisungen im Plangebiet oder im auswirkungsrelevanten Umfeld
2.3.3	Nationalparks und Nationale Naturmonumente	Keine Schutzausweisungen im Plangebiet oder im auswirkungsrelevanten Umfeld
2.3.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiet	Keine Schutzausweisungen im Plangebiet oder im auswirkungsrelevanten Umfeld
2.3.5	Naturdenkmäler	Keine Schutzausweisungen im Plangebiet oder im auswirkungsrelevanten Umfeld

2.	Standort des Vorhabens	
2.3.6	Geschützte Landschaftsbestandteile einschließlich Alleeen	Keine Schutzausweisungen im Plangebiet.
2.3.7	Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG	Keine Schutzausweisungen im Plangebiet oder im auswirkungsrelevanten Umfeld. Im Westen und Norden findet sich ein geschütztes Biotop (GB-3819-421, Fließgewässerbereiche, Seggen- und binsenreiche Nasswiese). Dieses wird jedoch aufgrund der gleichartigen Nutzung nicht beeinträchtigt.
2.3.8	Wasserschutzgebiete nach § 51 WHG, Heilquellenschutzgebiete nach § 53 (4) WHG, Risikogebiete nach § 73 (1) WHG, Überschwemmungsgebiete nach § 76 WHG	Keine Schutzausweisungen im Plangebiet oder im auswirkungsrelevanten Umfeld
2.3.9	Gebiete in denen die in Vorschriften der EU festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	Keine Schutzausweisungen im Plangebiet oder im auswirkungsrelevanten Umfeld
2.3.10	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere zentrale Orte	Keine Schutzausweisungen im Plangebiet oder im auswirkungsrelevanten Umfeld
2.3.11	In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmte Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind	Keine Denkmale, Bodendenkmale, archäologisch bedeutsame Landschaften oder Landschaftsteile 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 zu beurteilen.

3	Merkmale möglicher Auswirkungen		
	Belastbarkeit der Schutzgüter unter Berücksichtigung von Schutzgebieten		
Standort und Merkmale 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 Aufgrund der bestehenden Nutzung bestehen Vorbelastungen, die durch die Planung nicht verstärkt werden. Daher sind keine zusätzlichen Beeinträchtigungen zu erwarten.		x	
Erholung		x	
Land-, Forst-, Fischereiwirtschaft		x	
Sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen		x	

3 Merkmale möglicher Auswirkungen Belastbarkeit der Schutzgüter unter Berücksichtigung von Schutzgebieten		
Standort und Merkmale des Vorhabens	Auswirkungen nach Ausmaß, grenzüberschreitendem Charakter, Schwere, Komplexität, Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit, Reversibilität	
	Erheblich nachteilige Beeinträchtigungen	
	Zu erwarten	Nicht zu erwarten
Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit der Schutzgüter		x
Wasser Das unbelastete Niederschlagswasser wird wie bisher auch über das getrennte Kanalsystem der Gemeinde abgeführt. Ebenso wird das Abwasser über das Kanalsystem entsorgt.		x
Boden Es bestehen bereits Vorbelastungen durch den vorhandenen Markt und die Parkplätze. Es werden nur geringfügige Erweiterungen aus z.T. bereits versiegelten Flächen geplant.		x
Klima / Lufthygiene		x
Flora / Fauna / Biototypen		x
Landschaft		x
NATURA 2000-Gebiete		x
Naturschutzgebiete		x
Nationalparks und Naturmonumente		x
Biosphärenreservate / Landschaftsschutzgebiet		x
Naturdenkmäler		x
Geschützte Landschaftsbestandteile einschließlich Alleeen		x
Gesetzlich geschützte Biotope		x
Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete, Risikogebiete, Überschwemmungsgebiete		x
Gebiete, in denen die Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind		x
Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte		x
Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale, archäologisch bedeutsame Landschaften		x

4 Ergebnis der Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls

Im Rahmen der *Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls* gem. § 3 c des Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) wurde geprüft, ob von dem Vorhaben „Sondergebiet Aldi-Markt“ innerhalb der Ortslage von Hohenhausen der Gemeinde Kalletal mit einer gesamten Verkaufsfläche von bis zu 1.000 qm erheblich nachteilige Umweltauswirkungen ausgehen.

Aufgrund der vorherigen intensiven Nutzung und Vorbelastung (Altstandort) und der Lage im innerörtlichen Bereich werden mit der Planung keine ökologisch hochwertigen Flächen oder bedeutsame

Umweltschutzgüter beansprucht oder über die bestehenden Nutzungen hinausgehende erheblich nachteilige Wirkungen auf Natur und Landschaft vorbereitet. Zudem können vorhandene Grünstrukturen als Eingrünung an der nördlichen und östlichen Plangebietsgrenze erhalten werden.

Durch die bestehende Nutzung werden keine zusätzlichen Belastungen auf den Boden durch die Planung vorbereitet.

Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser sowie auch das Abwasser können über das bestehende Entsorgungsnetz im Trennsystem entsorgt werden. Der Erweiterungsbau kann an die vorhandenen Leitungen des bestehenden Gebäudes angeschlossen werden.

Mit der Anordnung von Gebäude und Stellplatzanlage sowie den festgesetzten Ein- und Ausfahrten werden im Rahmen des Bebauungsplans wichtige Grundvoraussetzungen zur Verkehrsregelung festgelegt. Diese richten sich jedoch nach der derzeitigen Situation. Eine Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG kann aufgrund der intensiven Nutzung und geringen Habitatqualität der vorhandenen Strukturen ausgeschlossen werden.

Im Ergebnis der *Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls* gem. UVPG wird festgestellt, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind und somit keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG besteht.

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Kalletal
Coesfeld, im März 2014

WOLTERS PARTNER
Architekten & Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld