

AUSZUG



**Allgemeine Vorprüfung des Einzel-  
falls im Rahmen der Feststellung der  
UVP-Pflicht von Projekten**  
(gem. § 3c UVPG)

**Bebauungsplan Nr. 113.2 „Sonderge-  
biet Dülmenerstr./Auffahrt B 525“**

Planungsträger: STADT Coesfeld

Kostenträger: RADWELT-Coesfeld GmbH

**Bearbeitet durch:**

Öffentlich bestellte  
Vermessungsingenieure

Dipl.-Ing. Bernhard Schemmer  
Dipl.-Ing. Martin Wülfing  
Dipl.-Ing. Patrick Otte



Alter Kasernenring 12  
46325 Borken

Telefon: (02861) 9201-0  
Telefax: (02861) 9201-33

info@swo-vermessung.de  
www.swo-vermessung.de  
Projekt Nr.: 24577

## **Inhaltsverzeichnis**

	<u>Seite</u>
Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls im Rahmen der Feststellung der UVP-Pflicht von Projekten (gem. § 3c UVPG) zum Bebauungsplan Nr. 113.2 „Sondergebiet Dülmenerstr./Auffahrt B 525“ .....	3
<b>1 Merkmale des Vorhabens/der Bauleitplanung</b> .....	3
<b>1.1 Bestand</b> .....	3
<b>1.2 Erweiterungsvorhaben/Bauleitplan</b> .....	6
<b>2 Standort der Vorhaben</b> .....	16
<b>3 Merkmale der möglichen Auswirkungen</b> .....	22
<b>4 Zusammenfassung: Gesamteinschätzung erheblicher Umweltauswirkungen</b> .....	24
<b>5 Rechtsgrundlagen</b> .....	25
<b>6 Quellenverzeichnis</b> .....	25
Anhang .....	26

## **Abbildungsverzeichnis**

	<u>Seite</u>
Abbildung 1: Bebauungsplan Nr. 113 mit Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 113.2.4	
Abbildung 2: Bestand Fahrradfachmarkt mit Grünbereichen bis zum Zaun des Hochwasserrückhaltebecken .....	5
Abbildung 3: Wiese entlang dem Hochwasserrückhaltebeckenzaun.....	5
Abbildung 4: Anbaubereich im Osten .....	6
Abbildung 5: Fachmarkt nach Umsetzung der Erweiterung.....	8
Abbildung 6: Strukturplan mit rot gezeichneter Erweiterungsabsicht.....	9
Abbildung 7: Lage des Plangebietes .....	10
Abbildung 8: Änderung Sondergebietsfestsetzung.....	11
Abbildung 9: Bebauungsplan Nr. 113.2 "Sondergebiet Dülmenerstr./Auffahrt B 525" (Entwurf).....	12
Abbildung 10: Fahrradfachmarkt nach Umsetzung der Erweiterungsabsicht .....	13

## **Tabellenverzeichnis**

	<u>Seite</u>
Tabelle 1: Merkmale des Vorhabens .....	13
Tabelle 2: Standort des Vorhabens .....	16

#### 4 Zusammenfassung: Gesamteinschätzung erheblicher Umweltauswirkungen

Die Erweiterungsabsichten wurden aufgrund der Verträglichkeitsanalyse angepasst. Die Erweiterungsplanung sieht nun eine Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.400 m<sup>2</sup> vor, von denen 98 m<sup>2</sup> (7 %) für zentrenrelevante Rand-/Aktionssortimente reserviert werden, die ihrerseits für das Unternehmen eingeschränkt werden und nicht für Hauptsortimente nutzbar sind. Auf einer Fläche von 150 m<sup>2</sup> ist die Darstellung von Reparatur/Spezialersatz/Werkstatt geplant, die aber nicht zu den Verkaufsflächen zählt. Negative städtebauliche Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO sind aufgrund der Einzelhandelsrestriktionen nicht zu erwarten. Außerdem ist eine erweiterte Lagerhaltung notwendig, die aufgrund des Grundstückszuschnittes und den weiteren Restriktionen eine Gebäudehöhenanpassung erfordert.

Das Vorhaben hat keinen grenzüberschreitenden Charakter. Die Schwere, Dauer und Häufigkeit ist aufgrund des überwiegend bereits bebauten Bestandes als gering einzustufen. Die Erweiterung findet auf überwiegend bereits genutzten aber noch unversiegelten Flächen statt. Die Planung begründet trotz Reduzierung der GRZ von 1,0 auf 0,8 eine zusätzliche Versiegelung von 2.569 m<sup>2</sup>. Die Reversibilität des Eingriffs ist grundsätzlich möglich.

Die Planung hebt die Erhaltungsgebote für Gehölze auf. Neun Bäume und neun Sträucher sichert der Bebauungsplan. Im Vergleich zur teilweise starken angrenzenden Vegetation, die außerhalb des Plangebietes erhalten bleibt, handelt es sich bei dem Verlust nur um Randvegetation von geringen bis mittleren Wert.

Gefahrlos können Tiere nur über den Luftpfad und den verrohrten Tüskenbach das Plangebiet erreichen, wegen den einschließenden Verkehrsachsen. Die artenschutzrechtliche Vorprüfung gelangt zu dem Ergebnis, *„dass das derzeit bestehende Gebäude für planungsrelevante Tierarten (hier: Eulen und Fledertiere) aufgrund seiner Konstruktionsweise keinerlei Lebensmöglichkeiten bietet. (...) Es ist aufgrund der Gesamtlage des Planungsobjektes im Grunde davon auszugehen, dass von der Umsetzung der Bebauungsplanung keine Auswirkungen auf die lokalen Populationen planungsrelevanter Tierarten ausgehen. Im Übrigen mindert die Insel-lage des Planungsgebietes zwischen den stark frequentierten Straßen generell die Bedeutung für die große Mehrzahl der planungsrelevanten Arten. Bei der Aufstellung und Verwirklichung des Bebauungsplanes ist aus den aufgeführten Gesichtspunkten nicht mit Konflikten mit dem Artenschutzrecht zu rechnen.“* (Pfeifer. 2014. S. 3)

**Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls im Rahmen der Feststellung der UVP-Pflicht von Projekten (gem. § 3c UVPG)  
Bebauungsplan Nr. 113.2 „Sondergebiet Dülmenerstr./Auffahrt B 525“**

---

Die Planung hat keine Auswirkungen auf die Verkehrsabwicklung auf der Bundesstraße 525. Für den Straßenbaulastträger entsteht keine Verpflichtung für den Bau von Schallschutzmaßnahmen. Die einzig erwähnenswerten Verkehrslärmemissionen von den Stellplätzen werden an den nächsten relevanten Immissionsorten aufgrund deren Lage zu keinen signifikanten Auswirkungen führen.

**Das Vorhaben verursacht keine wesentlichen Auswirkungen auf die genannten Schutzkriterien der Anlage 2 Nr. 2.3 UVPG. Die überschlägige Gesamteinschätzung gelangt zu dem Ergebnis, dass durch das Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.**

**EINE UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG IST NICHT DURCHZUFÜHREN.**

Diese Feststellung ist der Öffentlichkeit nach den Bestimmungen des Bundes und der Länder über den Zugang zu Umweltinformationen zugänglich zu machen und bei einem Unterbleiben einer Umweltverträglichkeitsprüfung bekannt zu geben gem. § 3 a Halbsatz 2 UVPG.

Möglichkeiten der Bekanntgabe sind Amtstafel, Amtsblatt, örtliche Tageszeitung oder über elektronische Informationstechnologien. Bei der Bekanntgabe ist darauf hinzuweisen, dass die Feststellung nicht selbstständig anfechtbar ist gem. § 3 a Satz 3 UVPG.