



Stadtteil Hallenberg

**Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 des
Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**

Stand: 05.04.2018

Bearbeitung:

Ulrich Stüdemann

(Dipl.-Geograph, Stadtplaner AKH)

1 Planungsgrundlagen

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Einkaufszentrum Am Bahnhof“ erfolgt die Festsetzung eines Sondergebietes „Lebensmitteleinzelhandel“ mit einer Verkaufsfläche von 1.625 qm.

Gemäß Anlage 1 „Liste UVP-pflichtige Vorhaben“ des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370) geändert, sind Vorhaben zum Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO, für die im bisherigen Außenbereich ein Bebauungsplan aufgestellt wird (Nr. 18.6), dann UVP-pflichtig, wenn eine zulässige Geschossfläche von 5.000 qm oder mehr erreicht wird. Liegt die zulässige Geschossfläche bei 1.200 qm bis weniger als 5.000 qm, ist zunächst eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen. Bei Vorhaben, für die in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird, ist nach Nr. 18.8 der Anlage 1 zum UVPG auch bei Überschreiten der Prüfwerte eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen.

Da in der vorliegenden Planung eine Verkaufsfläche von 1.625 qm festgesetzt wird und die zulässige Geschossfläche somit den unteren Schwellenwert von 1.200 qm überschreitet, ist formal eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls im Sinne des § 7 Abs. 1 UVPG durchzuführen. Gemäß § 50 Abs. 1 UVPG ist diese Vorprüfung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens in eigener Verantwortung der Gemeinde durchzuführen.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nur dann durchzuführen, wenn das Vorhaben aufgrund überschlüssiger Prüfung unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 zum UVPG aufgeführten Kriterien erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann. In diesem Fall wäre die Anwendung des § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren) unzulässig.

Die vorliegenden Unterlagen dienen somit als Grundlage für die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls für den Ersatz des ALDI-Marktes durch einen NETTO-Markt. Sie richten sich in ihrem Aufbau nach den in der Anlage 3 zum UVPG aufgeführten Kriterien.

Bei der Prüfung ist insbesondere zu beachten, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans bereits Baurecht für Einzelhandelsbetriebe vorliegt. Zulässig sind nach derzeitigem Baurecht eine Verkaufsfläche von 1.625 qm für Lebensmitteleinzelhandel, 460 qm für einen Holzfachmarkt sowie 350 qm für den Textileinzelhandel. Die derzeit zulässige Verkaufsfläche für Einzelhandelsbetriebe liegt somit bei insgesamt 2.435 qm. Durch die vorliegende Planung entfallen somit 810 qm an Verkaufsfläche im Plangebiet. Die Prüfung berücksichtigt daher ausschließlich mögliche erhebliche Auswirkungen, die über die bereits zulässigen Nutzungen hinaus gehen.

2 Angaben zur Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 7 UVPG

1	Merkmale des Vorhabens	
1.1	Größe und Ausgestaltung des gesamten Vorhabens und, soweit relevant, der Abrissarbeiten	Die Größe des festgesetzten Sondergebietes „Einzelhandel“ beträgt 5.417 qm. Mit einer festgesetzten Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 beträgt die zulässige Grundfläche 4.333 qm. Die überbaubare Fläche (Hauptgebäude) ist jedoch auf 2.129 qm begrenzt. Die GRZ kann durch Stellplätze und Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

1	Merkmale des Vorhabens	
1.1	Größe und Ausgestaltung des gesamten Vorhabens und, soweit relevant, der Abrissarbeiten	Für den Lebensmittelmarkt wird eine max. Verkaufsfläche von 1.625 qm festgesetzt. Dies entspricht der bereits zulässigen Verkaufsfläche im Gebiet. Die Grundfläche der bestehenden Gebäude liegt bei 1.570 qm. Diese Grundfläche wird durch den geplanten NETTO-Markt nicht überschritten. Auch hinsichtlich der Gebäudekubatur erfolgt keine wesentliche Änderung gegenüber der Bestandsbebauung. Die Abrissarbeiten des ALDI-Marktes werden unter Berücksichtigung der geltenden Richtlinien durchgeführt. Eine Abrissgenehmigung liegt bereits vor.
1.2	Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten	Die zulässige Verkaufsfläche für Lebensmitteleinzelhandel im Gebiet ändert sich insgesamt nicht. Somit sind über das bereits bestehende Wirkungsgefüge hinaus auch keine wesentlichen Änderungen zu erwarten. Die Umwidmung des angrenzenden Sondergebietes „Lebensmittel- und Textileinzelhandel“ in ein Gewerbegebiet bedingt keine negativen Auswirkungen im Gebiet.
1.3	Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt,	Innerhalb des Plangebietes ist der Abriss des ALDI-Marktes sowie der Neubau eines NETTO-Marktes an gleicher Stelle vorgesehen. Die Stellplätze sind bereits vorhanden und werden lediglich neu geordnet. Durch die Planung erfolgt gegenüber dem derzeitigen Bestand keine wesentliche zusätzliche Versiegelung. Zur Eingrünung des Vorhabens werden einheimische Gehölze sowie die Begrünung der Stellplätze festgesetzt.
1.4	Erzeugung von Abfällen im Sinne von § 3 Absatz 1 und 8 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes	Die entstehenden Abfälle und Abwässer können ordnungsgemäß entsorgt werden. Bei der zulässigen Nutzung fallen keine Sonderabfälle an.
1.5	Umweltverschmutzung und Belästigungen	Trotz Erhöhung der Verkaufsfläche ist nicht mit einer erheblichen Zunahme der Entstehung von Geräuschen (Fahrbewegungen, Betriebsvorgänge, Bewegung von Einkaufswagen) zu rechnen. Dies begründet sich darin, dass die größere Verkaufsfläche u.a. für eine optimierte, auf den Kunden ausgerichtete Warenpräsentation genutzt wird und dies keinen unmittelbaren Anstieg der Kundenzahlen, einhergehend mit dem Quell- und Zielverkehr zur Folge hat.
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	Auf Grund der beschränkten Nutzung (Lebensmittelmarkt) liegt erkennbar kein vorhabenbedingtes Risiko für Störfälle, Unfälle und Katastrophen vor.

1	Merkmale des Vorhabens	
1.6.1	verwendete Stoffe und Technologien	Es werden keine besonderen Stoffe oder Technologien eingesetzt, von denen schädliche Umwelteinwirkungen ausgehen könnten.
1.6.2	die Anfälligkeit des Vorhabens für Störfälle im Sinne des § 2 Nummer 7 der Störfall-Verordnung, insbesondere aufgrund seiner Verwirklichung innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes zu Betriebsbereichen im Sinne des § 3 Absatz 5a des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	Im Umfeld des Vorhabens wiederum sind keine Störfallbetriebe bekannt, von denen entsprechende Risiken auf das geplante Vorhaben ausgehen könnten.
1.7	Risiken für die menschliche Gesundheit, z. B. durch Verunreinigung von Wasser oder Luft.	Bei ordnungsgemäßigem Betrieb und Berücksichtigung der geltenden gesetzlichen Regelungen und technischen Normen gehen von dem Vorhaben keine Risiken für die menschliche Gesundheit, z. B. durch Verunreinigung von Wasser oder Luft, aus.
2	Standort des Vorhabens	
2.1	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),	Der Planstandort wurde bislang durch eine ALDI-Markt mit angrenzendem Holzfachmarkt genutzt. Das Grundstück ist bereits fast vollständig mit Gebäuden, Zufahrten und Stellplätze versiegelt. In den Randbereichen finden sich einzelne Hecken bzw. Gebüsche, kleinflächige Ruderalfluren sowie Schotter- und Rasenflächen.
2.2	Reichtum, Verfügbarkeit, Qualität und Regenerationsfähigkeit der natürlichen Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Landschaft, Wasser, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, des Gebiets und seines Untergrunds (Qualitätskriterien),	Das Plangebiet ist bereits überwiegend versiegelt und somit anthropogen stark überprägt (vorhandener Einzelhandel, Parkplätze). Der ursprüngliche Charakter der Landschaft fehlt. Durch die langjährige bauliche Nutzung können keine natürlichen Bodenhorizonte mehr angenommen werden. Es ist durchgehend von einem gestörten Infiltrationsvermögen des Bodens und einer Beeinträchtigung des Bodenlebens auszugehen. Oberflächengewässer oder Quellen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Bei den innerhalb des Plangebietes angetroffenen Nutzungstypen handelt es sich zum Großteil um für Tiere und Pflanzen wertlose Bereiche. Im Zuge der Geländeaufnahmen wurden im Plangebiet keine unmittelbaren Hinweise auf Vorkommen geschützter Arten festgestellt (keine Vogelneester, Baumhöhlen usw.). Es sind keine gesetzlich geschützten Biotop- oder Lebensräume nach FFH-Richtlinie im Plangebiet vorhanden.

2	Standort des Vorhabens	
2.2	Reichtum, Verfügbarkeit, Qualität und Regenerationsfähigkeit der natürlichen Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Landschaft, Wasser, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, des Gebiets und seines Untergrunds (Qualitätskriterien),	Aufgrund der Kleinflächigkeit wertgebender Biotopstrukturen kommt dem Plangebiet aus naturschutzfachlicher Sicht insgesamt eine geringe Bedeutung zu.
2.3	Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien):	Das Plangebiet befindet sich außerhalb amtlich festgesetzter Überschwemmungsgebiete bzw. Heilquellen- oder Trinkwasserschutzgebiete.
2.3.1	Natura 2 000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes	Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet ist das großflächige EU-Vogelschutzgebiet Nr. 4717-401 <i>Medebacher Bucht</i> in rd. 70 m östlicher Entfernung. Die nächstgelegenen Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung sind das FFH-Gebiet Nr. 4817-301 <i>Hallenberger Wald</i> in rd. 750 m nördlicher Entfernung und das FFH-Gebiet Nr. 4817-306 <i>Nuhnewiesen, Wache und Dreisbachtal</i> in rd. 900 m südlicher Entfernung. Da es durch das Vorhaben zu keiner Flächenbeanspruchung von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und/oder Europäischen Vogelschutzgebieten kommt und das von Siedlungsflächen umschlossene Plangebiet keine besonderen funktionellen Bezüge zu den im Einwirkungsbereich vorhandenen Gebieten aufweist, können nachteilige Auswirkungen ausgeschlossen werden.
2.3.2	Naturschutzgebiete nach § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst	Nicht vorhanden.
2.3.3	Nationalparke und Nationale Naturmonumente nach § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst	Nicht vorhanden.
2.3.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,	Nicht vorhanden.
2.3.5	Naturdenkmäler nach § 28 des Bundesnaturschutzgesetzes	Nicht vorhanden.

2	Standort des Vorhabens	
2.3.6	geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleeen, nach § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes	Nicht vorhanden.
2.3.7	gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes	Nicht vorhanden.
2.3.8	Wasserschutzgebiete nach § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete nach § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes, Risikogebiete nach § 73 Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete nach § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes	Nicht vorhanden.
2.3.9	Gebiete, in denen die in Vorschriften der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,	Nicht vorhanden.
2.3.10	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes	Nicht vorhanden.
2.3.11	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	Nicht vorhanden.
3	Merkmale der möglichen Auswirkungen	
3.1	Art und Ausmaß der Auswirkungen, insbesondere, welches geographische Gebiet betroffen ist und wie viele Personen von den Auswirkungen voraussichtlich betroffen sind	Durch den geplanten Neubau auf dem Grundstück des ALDI-Marktes ist nicht mit einer Verstärkung des Verkehrsaufkommens (Lkw und Pkw) und einer Zunahme von Geräuschen (Fahrbewegung, Betriebsvorgänge, Bewegung von Einkaufswagen) zu rechnen. Hinsichtlich möglicher Lärmauswirkungen auf benachbarte Wohnnutzungen ist festzustellen, dass die im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzte Lärmschutzwand im Bereich der Stellplätze bereits im Zuge des damaligen ALDI-Marktes errichtet worden ist.

3	Merkmale der möglichen Auswirkungen	
3.1	Art und Ausmaß der Auswirkungen, insbesondere, welches geographische Gebiet betroffen ist und wie viele Personen von den Auswirkungen voraussichtlich betroffen sind	Auf Grund der insgesamt im Gebiet bestehenden Vorbelastung durch Gewerbe- und Mischgebiete sowie der Beschränkung der zulässigen Verkaufsfläche auf den bereits rechtlich zulässigen Rahmen sind durch das Vorhaben über bereits zulässige Einwirkungen hinaus keine wesentlichen zusätzlichen Auswirkungen auf die umgebende Bebauung zu erwarten. Insgesamt wird die zulässige Verkaufsfläche im Gebiet sogar reduziert.
3.2	Etwaiger grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen	Von dem geplanten Vorhaben gehen keine grenzüberschreitenden Auswirkungen aus.
3.3	Schwere und Komplexität der Auswirkungen	Da durch die geplante Änderung des Bebauungsplans weder die zulässige Verkaufsfläche für Lebensmitteleinzelhandel verändert wird, noch die zulässige bauliche Ausnutzung wesentlich von der bestehenden Bebauung abweicht, ergeben sich über die bereits zulässigen Auswirkungen keine zusätzlichen schweren Auswirkungen oder besonders zu berücksichtigende Komplexitäten.
3.4	Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen	Es ist weiterhin wie bisher mit den beschriebenen Auswirkungen durch den Bau und Betrieb des Lebensmittelmarktes zu rechnen. Darüber hinaus sind keine weiteren Auswirkungen wahrscheinlich.
3.5	Voraussichtlicher Zeitpunkt des Eintretens sowie Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen	Die Auswirkungen des Vorhabens treten zeitnah nach Rechtskraft des Bebauungsplans ein, da bereits ein entsprechender Bauantrag gestellt worden ist. Die Auswirkungen beschränken sich im Wesentlichen auf die Öffnungszeiten des Marktes und sind nur durch Planänderung (z.B. andere Festsetzung zur baulichen Nutzung) umkehrbar.
3.6	Zusammenwirken der Auswirkungen mit den Auswirkungen anderer bestehender oder zugelassener Vorhaben	Es ist kein Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben erkennbar.
3.7	Möglichkeit, die Auswirkungen wirksam zu vermindern	Die Auswirkungen sind durch die Überplanung bzw. Nutzung bereits bebauter Bereiche wirksam gemindert. Es werden keine neuen, bislang ungenutzten Flächen in Anspruch genommen. Die derzeitig zulässigen Auswirkungen im Bestand werden durch die Planung nicht wesentlich erweitert. Die Lärmeinwirkungen sind bereits durch die Errichtung einer Lärmschutzwand gemindert. Auswirkungen auf den Artenschutz werden im Bebauungsplan durch Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen.

3 Fazit

Als Gesamteinschätzung führt die Planung gegenüber den bereits rechtlich zulässigen Auswirkungen nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen. Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird somit **nicht** erforderlich. Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kann angewendet werden.