

Stadt Büdingen, Kernstadt

**Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 UVPG
zum Bebauungsplan
„Am Lipperts“, 2. Änderung**

Stand: 05/2019

aktualisiert: 10/2023

Vorbemerkung

Der Bebauungsplan Nr. 52 „Am Lipperts“ 2. Änderung wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 18.10.2019 als Satzung beschlossen und am 06.11.2020 öffentlich bekannt gemacht. Er trat mit der Veröffentlichung in Kraft. Am 18.08.2021 wurde ein Normenkontrollantrag gegen den Bebauungsplan gestellt und am 20.04.2022 um Eilrechtsschutz nachgesucht. Am 04.08.2022 hat der Hessische Verwaltungsgerichtshof den Bebauungsplan bis zur Entscheidung in der Hauptsache außer Vollzug gesetzt.

Das Gericht begründet seine Entscheidung damit, dass die Stadt Büdingen in nicht ausreichendem Umfang Ermittlungen zu der aus der planbedingten Verkehrszunahme auf der Orleshäuser Straße erwachsenden Lärmbelastung außerhalb des Plangebiets angestellt habe. Um das Ermittlungsdefizit zu beheben, wurden die Verkehrsuntersuchung 2017 fortgeschrieben, die für die Bauanträge durchgeführte Schallimmissionsberechnung für die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung umgeschrieben und um die in dem Gewerbegebiet nördlich der Orleshäuser Straße vorhandenen Betriebswohnungen ergänzt und ein Lichtimmissionsgutachten erstellt.

Die Ergebnisse der genannten Untersuchungen sind in die vorliegende Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls eingearbeitet worden.

1. Einleitung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Lipperts“ 2. Änderung soll ein Teil des entlang der Orleshäuser Straße ausgewiesenen Gewerbegebietes in ein Sondergebiet i.S. § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung für einen Nahversorgungsstandort mit einem Lebensmittelvollsortimenter (max. 2.000 m² Verkaufsfläche), einem Lebensmitteldiscounter (max. 1.200 m² Verkaufsfläche) und einem Drogerie-Fachmarkt (max. 700 m² Verkaufsfläche) umgewidmet werden (Abb. 1).

Vorhaben zum Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO, für die im bisherigen Außenbereich ein Bebauungsplan aufgestellt wird, sind nach Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes (UVPG) generell dann UVP-pflichtig, wenn eine zulässige Geschossfläche von 5.000 m² oder mehr erreicht wird. Liegt die zulässige Geschossfläche bei 1.200 m² bis weniger als 5.000 m², 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.

Vorliegend handelt es sich um ein Vorhaben, für das ein bereits bestehender Bebauungsplan besteht, der geändert wird. Der Standort liegt also in einem „sonstigen“ Gebiet.

Die zulässige Geschossfläche beträgt gemäß Geschossflächenzahl 11.718 m². Da Grund- und Geschossflächenzahl vorliegend identisch sind, beträgt auch die zulässige Grundfläche max. 11.718 m². Unter Hinzunahme der Grundfläche von für Stellplätze mit ihren Zufahrten usw. errechnet sich eine zulässige Gesamtgrundfläche von max. 17.577 m².

Abb. 1: Bebauungszustand 2017 mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes (www.natureg.hessen.de, eigene Bearbeitung (12/2018).



Abb. 2: Bebauungszustand gem. Befliegung 22.09.2021 (www.geoportal.hessen.de, Abruf 21.09.2023)



Entsprechend handelt es sich um ein Vorhaben nach Nr. 18.8 der Anlage 1 zum UVPG. Somit ist die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls im Sinne des § 7 UVPG durchzuführen. In diesem Falle ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung dann durchzuführen, wenn das Vorhaben nach Einschätzung der zuständigen Behörde aufgrund überschlägiger Prüfung unter Berücksichtigung der in der Anlage 3 zum UVPG aufgeführten Kriterien erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann (§ 7 Abs. 1 Satz 3 UVPG). Bei der Vorprüfung ist zu berücksichtigen, inwieweit Umweltauswirkungen durch die vom Vorhabenträger vorgesehenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen offensichtlich ausgeschlossen werden (§ 7 Abs. 5 Satz 1 UVPG).

Die vorliegenden Unterlagen dienen somit als Grundlage für die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls für die Erweiterung des vorhandenen Einzelhandelsstandortes. Sie richten sich in ihrem Aufbau maßgeblich nach den in der Anlage 3 zum UVPG aufgeführten Kriterien.

2. Angaben zur Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 7 UVPG und Bezeichnung des Vorhabens

Angaben zur Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 7 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88), für den Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes i.S.d. § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO:

Die Bezeichnung des Vorhabens lautet: Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Lipperts“ – 2. Änderung zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umwidmung eines Teils des entlang der Orleshäuser Straße ausgewiesenen Gewerbegebietes in ein Sondergebiet für die Errichtung eines Nahversorgungsstandortes.

2.1. Merkmale des Vorhabens

2.1.1 Größe und Ausgestaltung des gesamten Vorhabens und, soweit relevant, der Abrissarbeiten

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Lipperts“ 2. Änderung soll ein Teil des entlang der Orleshäuser Straße ausgewiesenen Gewerbegebietes in ein Sondergebiet i.S. § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung für einen Nahversorgungsstandort mit einem Lebensmittelvollsortimenter (max. 2.000 m² Verkaufsfläche), einem Lebensmitteldiscounter (max. 1.200 m² Verkaufsfläche) und einem Drogeriefachmarkt (max. 700 m² Verkaufsfläche) umgewidmet werden.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rd. = 2,3 ha (etwa 0,3 ha der Orleshäuser Straße und rd. 2 ha Sondergebiet). Die Grundflächenzahl beträgt GRZ = 0,6, wobei die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,9 überschritten werden darf. Die Geschossflächenzahl beträgt GFZ = 0,6 bei zulässig einem Vollgeschoss Z = I. Die Gebäudeoberkante wird in m über NN begrenzt, sie beträgt rd. 10 m über der geplanten Geländehöhe.

Abrissarbeiten sind keine mehr erforderlich, das Baufeld ist bereits geräumt.

2.1.2 Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten

Das Gewerbegebiet nördlich der Orleshäuser Straße ist bebaut. Östlich befindet sich seit vielen Jahren ein Feuerwehrstandort, südlich grenzt ein allgemeines Wohngebiet an, dessen erste Bauzeile nahezu vollständig bebaut ist. Westlich grenzt ein eingeschränktes Gewerbegebiet an. Bebauungsplanvorhaben, die eine kumulative Betrachtung erforderlich machen könnten, sind nicht bekannt.

2.1.3 Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Die gesamte Fläche des Plangebietes ist stark anthropogen überprägt und wird durch das Vorhaben vollständig umgenutzt. Ein Großteil der Fläche ist vegetationsfrei, versiegelt oder bereits in Erschließung (Rohbodenzustand). Das Plangebiet wird durch Bodenabtrag an das Höhengniveau der Orleshäuser Straße angenähert. Die bestehenden Vegetationsstrukturen (einheimische Bäume, magere ruderalisierte Glatthaferwiesen, Ruderal- und Rohbodenpionierarten), die dem Vorhaben weichen müssen, besitzen einen geringen naturschutzfachlichen Wert. Die Wertigkeit begründet sich aus der geringen

Flächengröße der Vegetationsstrukturen (z.B. schmale Randstreifen) und aus vegetationsverändernden Störfaktoren (z.B. Bodenverdichtung und -bewegungen, Nährstoffeinträge, Neophyten).

2.1.4 Erzeugung von Abfällen im Sinne von § 3 Absatz 1 und 8 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes

Es findet eine ordnungsgemäße Entsorgung der entstehenden Abfälle und Abwässer statt und es werden keine gefährlichen Abfälle anfallen.

2.1.5 Umweltverschmutzung und Belästigungen

Durch die Umsetzung des Vorhabens sind keine Umweltverschmutzungen und Belästigungen ersichtlich.

2.1.6 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 verwendete Stoffe und Technologien, die Anfälligkeit des Vorhabens für Störfälle i.S. des § 2 Nr. 7 der Störfall-Verordnung, insbesondere aufgrund seiner Verwirklichung innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes zu Betriebsbereichen i.S. des § 3 Abs. 5a des BImSchG

Es liegt kein vorhabenbedingtes Risiko von Störfällen, Unfällen und Katastrophen vor. Auch durch den Klimawandel bedingt liegt kein Risiko von Störfällen, Unfällen und Katastrophen vor.

Betriebsbereiche i.S. § 3 Abs. 5a BImSchG sind aus dem räumlichen Geltungsbereich und seiner Nachbarschaft nicht bekannt und somit auch nicht betroffen.

2.1.7 Risiken für die menschliche Gesundheit, z. B. durch Verunreinigung von Wasser oder Luft.

Es ist kein Risiko für die menschliche Gesundheit durch die vorliegende Planung erkennbar.

2.2. Standort der Vorhaben

2.2.1 Beschreibung der bestehenden Nutzung des Gebietes

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Büdingen in den ehemaligen amerikanischen Armstrong-Barracks (Kaserne). Das Gelände diente nach Aufgabe der militärischen Nutzung zunächst als Parkplatz. Randbereiche waren der Sukzession überlassen. Die Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen des Plangebietes wurde bereits im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Lipperts“ 2014-2016 durchgeführt. Dem Plangebiet kommt danach sowohl aus natur- und artenschutzfachlicher als auch aus artenschutzfachlicher Sicht keine besondere Bedeutung zu. Um die Entwicklung seit der letzten Begehung 2018 zu dokumentieren, wurden 2023 floristische Nachkartierungen durchgeführt: Seit 2018 sind die restlichen baulichen Anlagen beseitigt und fast alle Gehölze gerodet worden. Auf den entstandenen Rohböden hat sich bereits eine artenarme ausdauernde Rudervegetation etabliert, die immer noch einen hohen Anteil an vegetationsfreier Bedeckung aufweist. Auf der

Fläche sind keine geschützten oder seltenen Pflanzenarten und keine gesetzlich geschützten Biotope festgestellt worden.

2.2.2 Reichtum, Verfügbarkeit, Qualität und Regenerationsfähigkeit der natürlichen Ressourcen, ins-besondere Fläche, Boden, Landschaft, Wasser, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt des Gebiets und seines Untergrunds

Die gesamte Fläche des Plangebietes ist stark anthropogen überprägt und wurde bereits für eine Bebauung freigestellt. Infolgedessen ist davon auszugehen, dass im Plangebiet keine natürlichen Bodenprofile mehr existieren, der Boden stark verdichtet ist und es zu Bodenabtrag, Bodenauftrag und Bodendurchmischung kam.

Mit Einführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes wurde der Status des Grundstücks der ehem. Kaserne als "schädliche Bodenveränderung" betrachtet. Die Sondierung der Flächen erfolgt schrittweise, jeweils im Rahmen von Abbruch-, Umbau- oder Erschließungsarbeiten und wird mit dem Regierungspräsidium Darmstadt abgestimmt. Im westlichen Teil des geplanten Nahversorgungsstandortes ist die Sanierung bereits erfolgt.

Das Plangebiet liegt fern von Oberflächengewässern, Abflussgebieten und außerhalb von amtlich festgestellten Überschwemmungs- und Trinkwasserschutzgebieten. Jedoch befindet es sich in der Schutzzone II des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes (ID 440-088).

Dem Plangebiet kommt aufgrund des hohen Versiegelungsgrades keine besondere Funktion im Rahmen der Kaltluftbildung zu.

Die bestehenden (Vegetations-)Strukturen besitzen nur einen geringen naturschutzfachlichen Wert. Das Plangebiet ist kein wertiges Habitat für die Tierwelt. Es konnten keine Fledermäuse, Reptilien und Amphibien im Plangebiet nachgewiesen werden.

2.2.3 Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung geschützter Gebiete

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone II des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes (ID 440-088) und etwa 100 m nordwestlich des Plangebietes beginnt das Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Wetterau (ID: 2440001).

Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete sind nicht direkt betroffen. Das nächste Natura-2000-Schutzgebiet befindet sich in ca. 1,4 km westlicher Entfernung. Hierbei handelt es sich um das Vogelschutzgebiet Nr. 5519-401 „Wetterau“. Das FFH-Gebiet Nr. 5619-306 „Grünlandgebiete in der Wetterau“ befindet sich in ca. 7 km westlicher Entfernung.

Alle übrigen in Anlage 3 (2.3) zum UVPG genannten Schutzkriterien sind an dem von der Planung betroffenen Standort nicht vorhanden. Es liegen auch keine entsprechenden Gebiete im Einwirkungsbereich des Vorhabens.

2.3. Art und Merkmale der möglichen Auswirkungen

2.3.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen des Gebietes

Dem Plangebiet kann keine besondere Nutzung zugesprochen werden. Das brachliegende Gebiet wurde im Wesentlichen als Parkplatzfläche genutzt und befindet sich bereits in Erschließung.

Die an den räumlichen Geltungsbereich angrenzenden Nutzungen sind wie folgt betroffen:

Norden:

In dem Gewerbegebiet sind unterschiedliche Nutzungen nachgewiesen und Betriebswohnungen nachgewiesen. Die Betroffenheit der Betriebswohnungen wurde im Rahmen einer Schallimmissionsberechnung untersucht. Hierbei wurde festgestellt, dass die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm deutlich unterschritten bleiben.

Osten:

Hier befindet sich die städtische Feuerwehr, Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Süden:

Südlich angrenzend an den räumlichen Geltungsbereich befinden sich ein allgemeines Wohngebiet, dessen unmittelbar angrenzenden Grundstücke in den vergangenen Jahren mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut worden sind. Die von der Schallimmissionsberechnung empfohlenen Festsetzungen haben Eingang in den normativen Teil des Bebauungsplanes gefunden, um möglichen städtebaulichen Konflikten entgegenzuwirken. Hervorzuheben ist, dass zwischen dem Wohngebiet und dem Plangebiet eine 5 bis 6 m hohe Geländestufe vorhanden ist, die schallschützend wirkt. Hinzu kommt eine geschlossene Bebauung als städtebaulicher Schallschutz. Ergänzende Festsetzungen betreffen u.a. die Befestigung der Fahrstreifen zur Reduzierung des Abrollgeräusche und die Einhausung der Ladezonen des Lebensmittelvollsortimenters und des Lebensmitteldiscounters. Die zeitliche Begrenzung der Öffnungszeiten und der Andienung obliegt der Ebene der Baugenehmigung.

Westen:

In dem westlich angrenzenden Gewerbegebiet ist der Bau eines Kindergartens und zwischen dem Kindergarten und der Orleshäuser Straße eines Regenrückhaltebeckens vorgesehen. Betriebswohnungen, die der immissionsschutzrechtlichen Würdigung bedürften, scheiden damit aus.

Zusätzlich zu den Schallimmissionsberechnungen wurde auch ein Lichtimmissionsgutachten erstellt. Im Rahmen des Lichtimmissionsgutachtens war zu prüfen, ob planungsbedingt erhebliche Belästigungen der umliegenden Bebauung durch Lichtimmissionen aufgrund der Werbebeleuchtung sowie der Scheinwerfer der Kunden- und Lieferverkehre der Märkte verursacht werden. Für die lichttechnischen Berechnungen wurden 8 repräsentative Immissionspunkte durchgeführt. 6 Immissionsorte beziehen sich auf das Gewerbegebiet nördlich entlang der Orleshäuser Straße und 2 Immissionspunkte auf das allgemeine Wohngebiet südlich des Bauvorhabens entlang der Armstrong Straße. Die Ergebnisse verdeutlichen, dass an allen Immissionsorten die einschlägigen Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Die Gutachter resümieren, dass an keinem der untersuchten Immissionsorte Belästigungen durch Blendungen oder Raumaufhellung zu erwarten sind. Blendungen der Anwohner entlang der Orleshäuser Straße und der Armstrong Straße durch die Scheinwerfer der Park- und Lieferverkehre können ausgeschlossen werden.

2.3.2 Auswirkungen auf Fläche, Boden, Landschaft, Wasser, Klima, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Aufgrund der bestehenden anthropogenen Überformung des Plangebietes sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Aspekte Fläche, Boden, Wasser, Klima, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt zu erwarten.

In Folge bereits bestehenden Bodenstörungen (Versiegelung, Verdichtung, Bodenab- und -auftrag sowie -durchmischung) ist die Bodenentwicklung stark eingeschränkt. Durch die Umsetzung des Vorhabens wird das Bodenentwicklungspotenzial nicht weiter eingeschränkt.

Der Bebauungsplan bereitet keine Nutzung vor, die den Verordnungen des Heilquellenschutzgebietes, in dem sich das Plangebiet befindet, entgegensteht.

Die kleinklimatischen Auswirkungen des Vorhabens werden sich vor allem auf das Plangebiet selbst konzentrieren. Es sind jedoch keine erheblichen Auswirkungen ersichtlich.

Da das Plangebiet keine geeigneten und vor allem keine ungestörten Habitate für die Tierwelt beinhaltet, sind keine negativen Auswirkungen dies bezüglich durch das Vorhaben vorhanden.

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen ist die Baufeldräumung gemäß § 39 BNatSchG auf die Monate Oktober – Februar zu beschränken.

Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf die biologische Vielfalt zu erwarten.

2.3.3 Auswirkungen auf besonders geschützte Gebiete

Der Bebauungsplan bereitet keine Nutzung vor, die den Verordnungen des Heilquellenschutzgebietes, in dem sich das Plangebiet befindet, entgegensteht.

Da die vorliegende Planung außerhalb von Schutzgebieten stattfindet und der Wirkungsraum der Planung auch nicht an jene heran reicht, sind keinerlei Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele von Natura-2000-Gebieten, Landschaftsschutzgebieten oder anderen besonders geschützten Gebieten zu erwarten.

3. Fazit

Als Gesamteinschätzung führt die Planung unter Beachtung der Festsetzungen sowie der Bauzeitenbeschränkung nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen. Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird somit nicht erforderlich.