



Stadt Herborn, Kernstadt

Bebauungsplan
„In der unteren Au“, 6. Änderung

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

Planstand: 24.10.2017

Bearbeitung:

Dipl.-Geogr. / Dipl.-Wirtschaftsing. (FH) Frederic Bode

1 Einleitung

Der rechtskräftige Bebauungsplan „In der unteren Au“ der Stadt Herborn setzt u. a. als zulässige Nutzung ein Sporthaus mit einer max. Verkaufsfläche von 700 qm sowie einen Drogeriemarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 680 qm fest. Der bestehende Drogeriemarkt steht seit geraumer Zeit leer. Trotz intensiver Bemühungen konnte bisher kein Folgemieter gefunden werden. Der Betreiber des benachbarten Sporthauses beabsichtigt nun aufgrund seiner aktuell sehr beengten Verhältnisse diese Leerstandsflächen zu übernehmen.

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes umfasst das Flurstück 177/41 tlw. der Flur 13, Gemarkung Herborn und besitzt eine Flächengröße von insgesamt rd. 3,63 ha. Ausredaktionellen und Gründen der Darstellbarkeit wurde darin die bestehenden Flächen des gesamten Fachmarktzentrums in den Geltungsbereich einbezogen, wobei sich der tatsächliche Bereich der vorliegenden Änderung ausschließlich auf den südlichen Gebäudekomplex im Plangebiet bezieht. Die o.g. Anpassung der Verkaufsflächen wird innerhalb der bestehenden Gebäudesubstanz ohne weitere An- oder Neubauten und insofern ohne weiteren Eingriff oder Versiegelung erfolgen.

Gemäß Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes (UVPG) sind *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 zunächst lediglich eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen.*

Derzeit weist das Sporthaus eine tatsächlich vorhandene Verkaufsfläche von 585 qm auf bei einer gemäß Bebauungsplan maximal zulässigen Größe von 700 qm. Der Betreiber plant nun 460 qm der Verkaufsfläche der benachbarten ehemaligen Drogeriemarktfläche zu übernehmen, wodurch sich die künftige Verkaufsfläche auf rd. 1.050 qm beziffern und somit rd. 350 qm über der bisher bauplanungsrechtlich zulässigen Fläche liegen wird. Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes soll deshalb die bisher festgesetzte Verkaufsfläche des Drogeriemarktes von 680 qm entfallen und entsprechend die maximal zulässige Verkaufsfläche für ein Sporthaus von bisher 700 qm um 350 qm auf künftig 1.050 qm Verkaufsfläche festgesetzt werden. Der erforderliche Innenaus- und Umbau wird der bestehenden Geschossfläche von knapp 1.500 qm erfolgen.

Entsprechend wird vorliegend der Beurteilungsmaßstab gemäß Nr. 18.8 der Anlage 1 zum UVPG herangezogen. 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 überschlüssiger 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

Angaben zur Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 7 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.09.2017 (BGBl. I, S. 3370), für den Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes i.S.d. § 11 Abs. 3 Satz 1 Baunutzungsverordnung:

Bezeichnung des Vorhabens

Änderung des Bebauungsplans „In der unteren Au“ zur Anpassung der bisher festgesetzten Verkaufsfläche.

1	Merkmale des Vorhabens	
1.1	Größe des Vorhabens, Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten	Die Größe des gesamten Geltungsbereichs beträgt aus redaktionellen Gründen rd. 3,63 ha. Die Änderung der hier relevanten Festsetzung bezieht sich auf einen nur untergeordneten Teil des Geltungsbereiches. Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes ist die Änderung einer Textlichen Festsetzung zu den im Plangebiet zulässigen Sortimenten und Verkaufsflächen vorgesehen, die sich innerhalb der bestehenden Gebäude vollziehen wird. Durch die Planung wird daher keine Neuversiegelung oder weitere Bebauung vorbereitet.
1.2	Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes ist die Änderung einer Textlichen Festsetzung zu den im Plangebiet zulässigen Sortimenten und Verkaufsflächen vorgesehen, die sich innerhalb der bestehenden Gebäude vollziehen wird. Durch die Planung wird daher keine Neuversiegelung oder weitere Bebauung vorbereitet.
1.3	Abfallerzeugung	Ordnungsgemäße Entsorgung der entstehenden Abfälle und Abwässer; kein Anfallen von Sonderabfällen.
1.4	Umweltverschmutzung und Belästigungen	Da vorliegend zwar die Verkaufsfläche des Sporthauses um 350qm vergrößert, gleichwohl aber auch die bisher zulässige Verkaufsfläche eines Drogeriemarktes von 680 qm entfallen soll, ist mit keiner Zunahme von Belästigungen wie Geräuscentstehungen (Fahrbewegungen, Betriebsvorgänge, Bewegung von Einkaufswagen, etc.) oder zusätzlichen Umweltverschmutzungen zu rechnen.
1.5	Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen, die für das Vorhaben von Bedeutung sind, einschließlich solcher, die wissenschaftlichen Erkenntnissen zufolge durch den Klimawandel bedingt sind insbesondere im Hinblick auf verwendete Stoffe und Technologien sowie die Anfälligkeit des Vorhabens für Störfälle im Sinne des § 2 Nr. 7 der Störfall-Verordnung	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.
1.6	Risiken für die menschliche Gesundheit, z.B. durch Verunreinigung von Wasser und Luft	Es ist kein Risiko für die menschliche Gesundheit durch die vorliegende Planung erkennbar.
2	Standort des Vorhabens	
2.1	Beschreibung der bestehenden Nutzung des Gebietes	Der Bereich des Plangebiets ist vorrangig geprägt durch Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen und deren Parkplatzflä-

		chen (u.a. Herkules Bau- und Gartenmarkt, Thomas Philipps Sonderpostenmarkt, Sunpoint Solarium & Kosmetik, etc.). Das Plangebiet der hier vorliegenden 6. Änderung des Bebauungsplanes wird im Norden und Westen durch das Gewerbegebiet mit seinen Handels- und Dienstleistungsnutzungen, im Süden durch Ackerflächen sowie im Osten ebenfalls durch landwirtschaftliche Ackerflächen begrenzt.
2.2	Reichtum, Verfügbarkeit, Qualität und Regenerationsfähigkeit der natürlichen Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Landschaft, Wasser, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt des Gebiets und seines Untergrunds	Das Plangebiet ist bereits überwiegend versiegelt, bebaut und somit anthropogen stark überprägt (vorhandener Einzelhandel, Parkplätze). Der ursprüngliche Charakter der Landschaft fehlt. Durch die bauliche Überformung können keine natürlichen Bodenhorizonte mehr angenommen werden. Es ist durchgehend von einem gestörten Infiltrationsvermögen des Bodens und einer Beeinträchtigung des Bodenlebens auszugehen.
2.3	Besonders geschützte Gebiete	Das Plangebiet grenzt an das gem. § 76 Abs. 2 WHG in Verbindung mit §§ 45 und 76 Abs. 2 Hessisches Wassergesetz (HWG) festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Dill HQ 100 nach HWG (FKZ 2584) und an das Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Lahn-Dill“. Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete sind nicht direkt betroffen. Das nächste Natura-2000-Schutzgebiet ist das FFH-Gebiet Nr. 5519-304 „Beilstein bei Herborn“. Da die vorliegende Planung jedoch weit außerhalb dieses Schutzgebietes innerhalb des bestehenden Siedlungskörpers stattfindet, sind keine erheblichen Einschränkungen oder erhebliche negative Auswirkungen auf die Erhaltungsziele der Natura-2000-Gebiete gegeben. Naturschutzgebiete sind von der Planung weder betroffen noch reichen potentielle negative Auswirkungen an solche heran. Die übrigen in Anlage 2 (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.
3	Merkmale der möglichen Auswirkungen	
3.1	Auswirkungen auf bestehende Nutzungen des Gebietes	Durch die geplante Reduzierung und Umnutzung der bestehenden Verkaufsflächen ist mit keiner Verstärkung des Verkehrsaufkommens (Lkw und Pkw) und einer Zunahme von Geräuschen (Fahrbewegung, Betriebsvorgänge, Bewegung von Einkaufswagen) für die Nachbarschaft zu rechnen. Aufgrund der in der Umgebung vorwiegend vorhandenen Gewerbe- sowie Handelsnutzungen und der Vorbelastung des Plangebietes in Form des bestehenden großflächigen Fachmarktzentrums ist nicht mit erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf angrenzende Wohnbauungen durch Umsetzung der vorliegenden Planung zu rechnen.
3.2	Auswirkungen auf Fläche, Boden, Landschaft, Wasser, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	Aufgrund der bestehenden anthropogenen Überformung des Plangebietes sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Aspekte Boden und Wasser zu erwarten. Eine zusätzliche Versiegelung wird durch das Vorhaben nicht vorbereitet. Der naturschutzfachliche Wert der Biotopstrukturen kann als gering (versiegelte Fläche, Parkplatzbegrünung, Vielschnittrasen) bis mittel eingestuft werden. Durch Umsetzung der Planung ergibt sich in der Zusammenschau keine zusätzliche Konfliktsituation.

		<p>Das Plangebiet als Standort für großflächige Einzelhandelsnutzungen hat keine hohe landschaftliche Bedeutung. Insgesamt sind durch die Planung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten.</p>
3.3	Auswirkungen auf besonders geschützte Gebiete	<p>Das Plangebiet grenzt an das gem. § 76 Abs. 2 WHG in Verbindung mit §§ 45 und 76 Abs. 2 Hessisches Wassergesetz (HWG) festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Dill HQ 100 nach HWG (FKZ 2584) und an das Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Lahn-Dill“. Zusätzliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.</p> <p>Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete sind nicht direkt betroffen. Das nächste Natura-2000-Schutzgebiet ist das FFH-Gebiet Nr. 5519-304 „Beilstein bei Herborn“. Da die vorliegende Planung jedoch weit außerhalb dieses Schutzgebietes innerhalb des bestehenden Siedlungskörpers stattfindet, sind keine erheblichen Einschränkungen oder erhebliche negative Auswirkungen auf die Erhaltungsziele der Natura-2000-Gebiete gegeben.</p>

3 Fazit

Als Gesamteinschätzung führt die Planung nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen. Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird somit nicht erforderlich.