



Stadt Neustadt (Hessen), Kernstadt

**Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 UVPG**  
**zum**  
**Bebauungsplan Nr. 16**  
**„Am Steimbel“**

**4. Änderung und Erweiterung**

Planstand: 29.06.2020

## 1. Einleitung

Planziel des Bebauungsplanes „Am Steimbel“ 4. Änderung und Erweiterung ist die Restrukturierung des Fachmarktzentrums „Kaufpark“ an der Marburger Straße in der Kernstadt von Neustadt (Hessen). Hierbei sollen auch nicht oder nur noch teilweise genutzte Gebäude und Freiflächen wieder einer Nutzung zugeführt werden. Damit sind die allgemeinen Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens i.S. § 13a BauGB gegeben.



Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes (rot). Hintergrund: Natureg.hessen.de (HLNUG 2020B), eigene Bearbeitung (06/2020).

Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB gilt jedoch, dass das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen ist, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.

Im Zuge der Aufstellung der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes wird die Zulässigkeit eines Vorhabens nach Nr. 18.8 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vorbereitet, sodass eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls i.S.d. § 7 UVPG durchzuführen ist.

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). Kommt die Vorprüfung zum Schluss, dass das Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen haben wird, ist die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich.

Die vorliegenden Unterlagen dienen somit als Grundlage für die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 7 UVPG und 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 i.d.F. der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706):

### 1. Merkmale des Vorhabens

#### 1.1 Größe und Ausgestaltung des gesamten Vorhabens und, soweit relevant, der Abrissarbeiten

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Steimbel“ 4. Änderung und Erweiterung umfasst das Fachmarktzentrum und den für den Anschluss notwendigen Abschnitt der Marburger Straße. B 454.

Das Plangebiet soll bis auf den Teilbereich der B 454 als Sondergebiet dargestellt werden.

Im Umgriff des räumlichen Geltungsbereiches liegt eine Fläche von rd. 3,2 ha.

Der wesentliche Eingriff erfolgt im südlichen Plangebietsbereich, durch Abbruch bestehender Bau-substanzen und Neubau an etwa derselben Stelle. Die übrigen Gebäude im Plangebiet bleiben weitestgehend erhalten.

#### 1.2 Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten

Es bestehen keine anderen Vorhaben und Tätigkeiten, die mit der vorliegenden Planung zusammenwirken.

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

Bei der Umsetzung des Vorhabens werden keine natürlichen Ressourcen in erheblichen Maßen beansprucht, da das Plangebiet bereits vollständig anthropogen überformt ist und daher keine besondere Funktion im Bodenhaushalt, Wasserhaushalt, für das Klima und die Luft besitzt sowie keine naturschutzfachlich relevanten Biotope beinhaltet. Artenschutzrelevante Belange bezüglich Vögel und Fledermäuse können durch Einhaltung von Abriss- und Rodungszeiten berücksichtigt werden.

#### 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 Sonderabfälle anfallen.

#### 1.5 Umweltverschmutzung und Belästigungen

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

**1.6 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 und auch kein durch den Klimawandel bedingtes Risiko von Störfällen, Unfällen und Katastrophen vor. Störfallbetriebe i.S.d. der sog. Seveso-III-Richtlinie, die gegebenenfalls Auswirkungen auf das Vorhaben haben können, sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht bekannt.

**1.7 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 räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Steimbel“ 4. Änderung und Erweiterung umfasst das Fachmarktzentrum und den für den Anschluss notwendigen Abschnitt der Marburger Straße B 454. Das Plangebiet wird vorwiegend als Einzelhandelsstandort mit entsprechenden Verkaufsgebäuden und Stellflächen genutzt. Der südliche/südöstliche Plangebietsbereich wird derzeit unternutzt und verbracht hierdurch. Die Gebäude im südlichen/südöstlichen Plangebietsbereich werden teilweise als Garagen und Werkstatt genutzt oder befinden sich derzeit in keiner Nutzung.

**2.2 Reichtum, Verfügbarkeit, Qualität und Regenerationsfähigkeit der natürlichen Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Landschaft, Wasser, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt des Gebiets und seines Untergrunds**

Im Umgriff des räumlichen Geltungsbereiches liegt eine Fläche von rd. 3,2 ha.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Steimbel“ 4. Änderung und Erweiterung umfasst das Fachmarktzentrum und den für den Anschluss notwendigen Abschnitt der Marburger Straße B 454.

Das Plangebiet ist vollständig anthropogen überformt. Ein Großteil ist bereits durch Überbauung, Verkehrsflächen und Stellflächen versiegelt bzw. teilversiegelt. Die spärliche vorhandene Vegetation setzt sich aus Ruderalfluren, Ziergehölzen, Pioniergehölzen und vereinzelt Baumpflanzungen zusammen. Zwischen den östlichen Gebäudekomplexen schreitet die Sukzession durch Pioniergehölze voran.

Der Boden im Plangebiet ist auf Grund der intensiven Nutzung (Verkehrs-, Stellfläche, Bebauung) fast vollständig durch Bodenabtrag, Bodenauftrag, -durchmischung, Verdichtung, Versiegelung anthropogen überformt. Der hohe bereits bestehende Versiegelungsgrad des Plangebietes steht einer Bodenentwicklung entgegen.

Im Plangebiet befinden sich keine oberirdischen Gewässer und keine quelligen Bereiche.

Das Plangebiet besitzt keine besondere Funktion im Rahmen der Kalt- und Frischluftbildung. Der hohe Versiegelungsgrad führt eher zu einer Erwärmung der bodennahen Luftschicht und die bestehende Bebauung führt zu geringen Störungen der lokalen Windströmungen.

Im Plangebiet sind als artenschutzrechtlich relevante Vogelarten Goldammer, Haussperling, Mehlschwalbe und Stieglitz sowie als artenschutzrechtlich relevante Fledermausarten Breitflügel-Fledermaus und Zwergfledermaus nachgewiesen.

### **2.3 Besonders geschützte Gebiete**

Das Plangebiet liegt außerhalb von amtlich festgestellten Überschwemmungs-, Heilquellen- und Wasserschutzgebieten.

Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete sind nicht direkt betroffen. Das Plangebiet liegt etwa 1 km von dem nächstliegenden NATURA-2000-Gebiet (FFH-Gebiet „Maculinea-Schutzgebiet bei Neustadt“) entfernt.

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

## **3. Merkmale der möglichen Auswirkungen**

### **3.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen des Gebietes**

Die bestehenden Nutzungen bleiben im Wesentlichen bestehen. Die südlichen/südöstlichen Garagen und Werkstätten werden abgerissen und werden durch einen Neubau mit Einzelhandelsfunktion ersetzt.

### **3.2 Auswirkungen auf Fläche, Boden, Landschaft, Wasser, Klima, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt**

Das Plangebiet besteht aus naturschutzfachlicher Sicht aus geringwertigen Biotop- und Nutzungstypen, die kein Konfliktpotenzial gegenüber dem vorliegenden Vorhaben aufweisen.

Da das geplante Vorhaben auf bereits stark anthropogen überformten Flächen umgesetzt wird, kommt es zu keinem Neueingriff in die Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser und es wird zu keiner Veränderung des Lokalklimas der Umgebung kommen.

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Verletzung und Tötung), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) kann für festgestellten Vogel- und Fledermausarten bei Berücksichtigung der allgemein zulässigen Zeiträume für Abrissarbeiten und Gehölzrodungen ausgeschlossen werden. Folglich sind hierdurch keine Auswirkungen auf artenschutzrelevante Themen und auf die biologische Vielfalt bei Umsetzung der Planung ersichtlich.

Da der geplante Neubau im südlichen Plangebietsbereich nach Abriss bestehender Bausubstanz an etwa derselben Stelle errichtet wird und die restlichen Gebäude im Plangebiet weitestgehend erhalten bleiben, wird die vorliegende Planung zu keinen erheblichen Änderungen im bestehenden Orts- und Landschaftsbild führen.

### **3.3 Auswirkungen auf besonders geschützte Gebiete**

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**

Wesentliche Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit, auf bestehende Nutzungen, auf die Schutzgüter Fläche, Boden, Landschaft, Wasser, Klima, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt und auf besonders geschützte Gebiete sind nicht ersichtlich. Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird somit nicht erforderlich.