

# **STADT BÜRSTADT**

## **BEBAUUNGSPLAN „AM BIBLISER PFAD – ERSTER TEILABSCHNITT“ – 1. ÄNDERUNG**

### **ÜBERSCHLÄGIGE PRÜFUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN (VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS GEMÄSS § 7 UVPG)**

**JANUAR 2023**

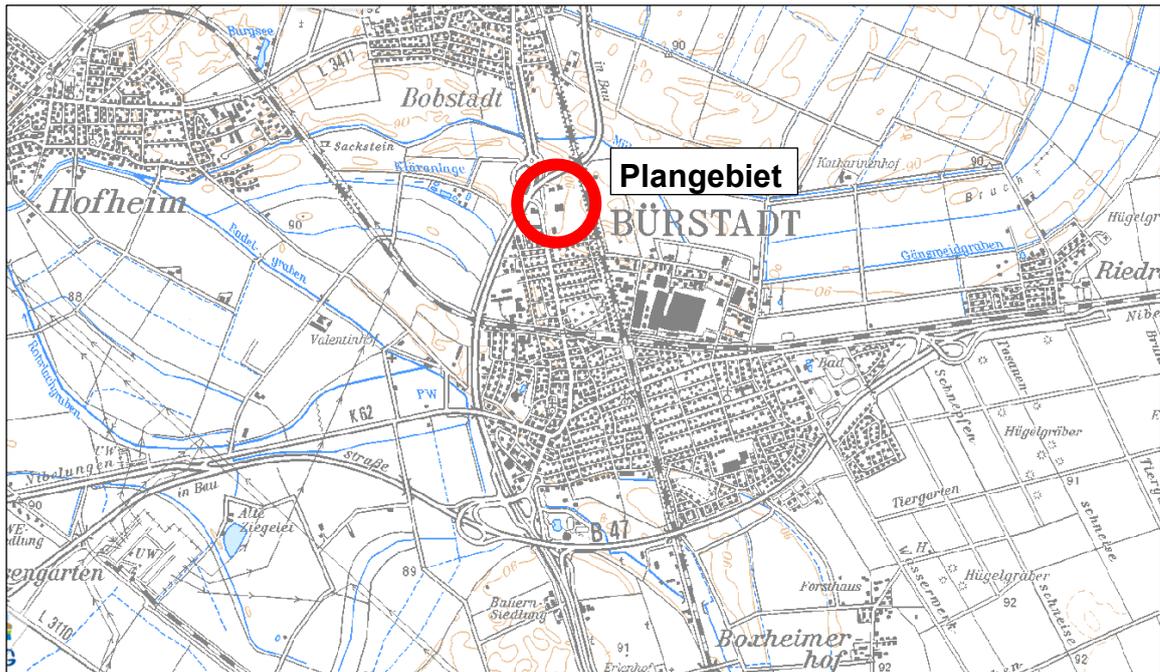
## **INHALT**

<b>1. Lage des Plangebietes .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Anlass der Bebauungsplanung .....</b>	<b>3</b>
<b>3. Verfahren .....</b>	<b>4</b>
<b>4. Wesentliche Inhalte des Bebauungsplans.....</b>	<b>4</b>
<b>5. Beschreibung des Vorhabens.....</b>	<b>5</b>
<b>6. Überschlägige Prüfung der zu erwartenden Umweltauswirkungen .....</b>	<b>5</b>
<b>7. Zusammenfassung .....</b>	<b>10</b>

## 1. Lage des Plangebietes

Das Planungsgebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Bürstadt in der Gewanne "Am Bibliser Pfad" zwischen der B 44 im Westen und der Bahnlinie im Osten.

Es umfasst die Fläche eines bestehenden Lebensmittel-Discountmarkts und weist eine Größe von ca. 8.650 m<sup>2</sup> auf.



Lage des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der Flur 5 und umfasst das Flurstück 27/2 vollständig.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung wird begrenzt:

- im Norden: durch die südliche Grenze des Flurstücks 27/3
- im Osten: durch die westliche Grenze des Flurstücks 37/2
- im Süden: durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 2/12, 2/3, 35/4, 35/5 und 37/2.
- im Westen: durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 7/2 und 2/12.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich abschließend aus der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 7 BauGB.

## 2. Anlass der Bebauungsplanung

Die Firma ALDI betreibt auf dem Flurstück 27/2, Mainstraße 133, einen Einzelhandelsmarkt.

Der Markt entspricht zudem aufgrund seiner Nutzungszeit von mittlerweile über 15 Jahren und der in dieser Zeit eingetretenen Veränderungen im Handel, aber

auch bei den Ansprüchen der Kunden, nicht mehr den aktuellen Anforderungen an einen zeitgemäßen Lebensmittelmarkt.

Daher strebt die Fa. ALDI im Rahmen der allgemeinen Erneuerung ihrer Filialen an, auch die Filiale in Bürstadt zu modernisieren. Hierbei soll der bestehende Markt durch einen Anbau von derzeit 979 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VK) um 221 m<sup>2</sup> auf zukünftig 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in Richtung Süden erweitert werden.

Das Planungsvorhaben der Fa. ALDI widerspricht jedoch den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Am Bibliser Pfad – Erster Teilabschnitt“ aus dem Jahr 2002 insbesondere in Hinblick auf die maximal zulässige Grundfläche und die überbaubare Grundstücksfläche. Für die geplante Erweiterung wird daher eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

### **3. Verfahren**

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und soll daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Gemäß § 13a ist die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens daran gebunden, dass durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet werden darf, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Gemäß Anlage 1 „Liste UVP-pflichtige Vorhaben“ zum UVPG, Punkt 18.8 in Verbindung mit Punkt 18.6, ist zum Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes im Sinne des § 11 Absatz 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung mit einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m<sup>2</sup> bis weniger als 5.000 m<sup>2</sup>, eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c Satz 1 UVPG durchzuführen.

Die allgemeine Vorprüfung wird als überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 3 zum UVPG aufgeführten Kriterien durchgeführt. Die UVP-Pflicht besteht, wenn das Neuvorhaben nach Einschätzung der zuständigen Behörde erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann, die nach § 25 Absatz 2 UVPG bei der Zulassungsentscheidung zu berücksichtigen wären.

Zur Vorbereitung der Vorprüfung ist der Vorhabenträger verpflichtet, der zuständigen Behörde geeignete Angaben nach Anlage 2 zum UVPG zu den Merkmalen des Neuvorhabens und des Standorts sowie zu den möglichen erheblichen Umweltauswirkungen des Neuvorhabens zu übermitteln.

Bei der Vorprüfung berücksichtigt die Behörde, ob erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen durch Merkmale des Vorhabens oder des Standorts oder durch Vorkehrungen des Vorhabenträgers offensichtlich ausgeschlossen werden. Liegen der Behörde Ergebnisse vorgelagerter Umweltprüfungen oder anderer rechtlich vorgeschriebener Untersuchungen zu den Umweltauswirkungen des Vorhabens vor, bezieht sie diese Ergebnisse in die Vorprüfung ein.

### **4. Wesentliche Inhalte des Bebauungsplans**

Die Art der baulichen Nutzung bleibt weiterhin als Sondergebiet festgesetzt. Die Zweckbestimmung wird jedoch von „Verbrauchermarkt“ in „Lebensmittel-

Discounter“ konkretisiert. Es werden jedoch künftig klare Regelungen zur zulässigen Nutzung sowie zur maximal zulässigen Verkaufsfläche getroffen.

Die maximal zulässige Grundfläche wird von 1.600 m<sup>2</sup> auf 1.900 m<sup>2</sup> erhöht. Die Überschreitungsmöglichkeit für Nebenanlagen sowie Stellplätze mit ihren Zufahrten wird mit 0,9 festgesetzt. Da als Berechnungsgrundlage jedoch nur noch die als Sondergebiet festgesetzten Flächen herangezogen werden können, ergibt sich gegenüber der bisherigen Fassung des Bebauungsplans mit einer Überschreitungsmöglichkeit bis 0,8 – bezogen auf das Gesamtgrundstück – keine Erhöhung der Versiegelung.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird entsprechend der konkreten Vorhabenplanung neu abgegrenzt, bleibt aber eng um das bestehende bzw. konkret geplante Gebäude gezogen, um eine mehrfache Ausnutzung des Planungsrechts zu verhindern.

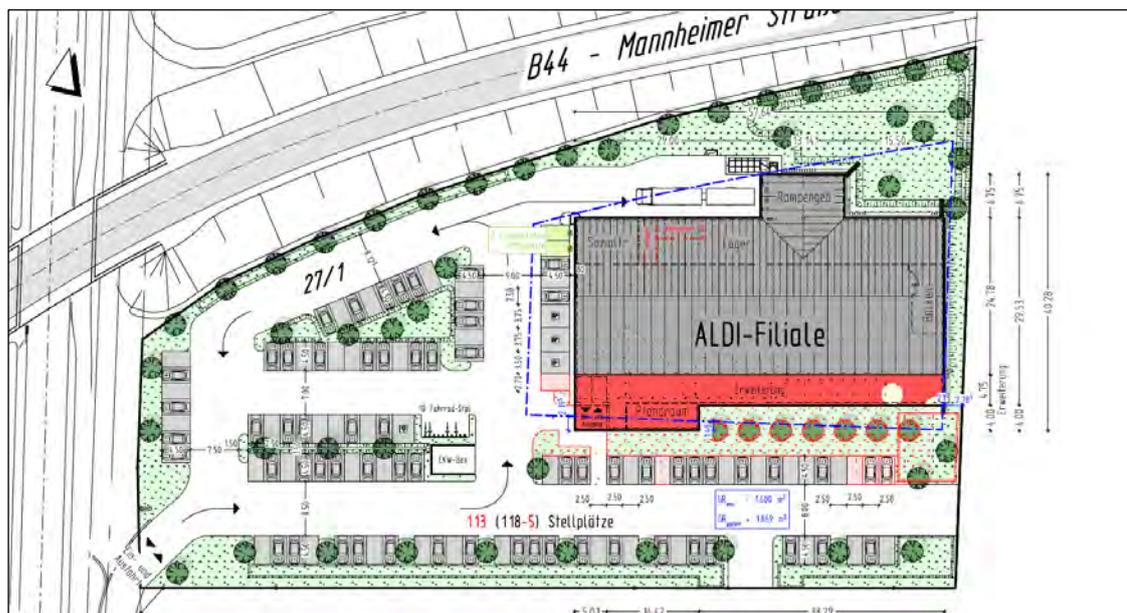
## 5. Beschreibung des Vorhabens

Die derzeitige Verkaufsfläche des Aldi-Marktes am Standort „Mainstraße 133“ beträgt ca. 979 m<sup>2</sup> und soll auf bis zu 1.200 m<sup>2</sup> (inkl. Kassen- und Packzone) erweitert werden. Die Erweiterung des Gebäudes soll durch eine Erweiterung nach Süden in den Bereich einer bislang überwiegend durch Stellplätze genutzten Fläche erfolgen.

Durch die Erweiterung kommt es zu folgenden Veränderungen der maßgebenden Flächengrößen:

	Bestand	Planung	Veränderung
Verkaufsfläche	979 m <sup>2</sup>	1.200 m <sup>2</sup>	+ 221 m <sup>2</sup>
Gebäudegrundfläche	1.640 m <sup>2</sup>	1.900 m <sup>2</sup>	+ 260 m <sup>2</sup>
Stellplätze	118	113	- 5

Die Zahl der Stellplätze verringert sich gegenüber dem bisherigen Zustand um 5 Plätze. Die Zahl notwendiger Stellplätze wird jedoch weiterhin deutlich überschritten.



Lageplan der geplanten Erweiterung

ohne Maßstab

## 6. Überschlägige Prüfung der zu erwartenden Umweltauswirkungen

Grundlage der Prüfung der zu erwartenden Umweltauswirkungen ist die Anlage 3 zum UVPG.

1. Merkmale des Vorhabens, insbesondere hinsichtlich folgender Kriterien	
Kriterium	überschlägige Angaben zu den Kriterien
<b>1.1 Größe und Ausgestaltung des gesamten Vorhabens und, soweit relevant, der Abrissarbeiten</b>	Das Planungsgebiet umfasst 8.650 m <sup>2</sup> , von denen im Bestand ca. 6.780 m <sup>2</sup> versiegelt sind. Durch die Planung kommt es gegenüber dem Bestand zu einer Bebauung bislang größtenteils befestigter Flächen sowie zu einer Umwandlung bisheriger Stellplatzflächen in Grünflächen. Gegenüber dem Bestand ergibt sich eine Minderung der Versiegelung von ca. 340 m <sup>2</sup> . Gegenüber dem bisherigen Planungsrecht ergibt sich eine Verringerung der zulässigen Versiegelung um 180 m <sup>2</sup> .
<b>1.2 Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten</b>	Wechselwirkungen mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten sind nicht zu erwarten.

1. Merkmale des Vorhabens, insbesondere hinsichtlich folgender Kriterien	
Kriterium	überschlägige Angaben zu den Kriterien
<p><b>1.3 Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt</b></p>	<p><b>Fläche:</b> es wird ein bereits baulich genutztes Grundstück in Anspruch genommen.</p> <p><b>Boden:</b> Durch das Vorhaben kommt es zu einer Minderung der zulässigen Versiegelung um 180 m<sup>2</sup>.</p> <p><b>Wasser:</b> durch die Minderung der Versiegelung wird die Ableitung von Niederschlagswasser in die Kanalisation reduziert.</p> <p><b>Natur und Landschaft:</b> es werden größtenteils bereits befestigte Flächen in Anspruch genommen.</p> <p><b>biologische Vielfalt:</b> Die Fläche trägt nicht zur biologischen Vielfalt bei.</p>
<p><b>1.4 Erzeugung von Abfällen im Sinne von § 3 Absatz 1 und 8 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes</b></p>	<p>Durch die Erweiterung der Verkaufsfläche kann sich maximal eine proportional erhöhte Abfallmenge ergeben (+ 27 %). Es handelt sich um Verpackungsabfälle, von denen keine relevante Umweltgefährdung ausgeht.</p>
<p><b>1.5 Umweltverschmutzung und Belästigungen</b></p>	<p><b>Luftschadstoffe:</b> Durch die Maßnahme ist mit keiner relevanten Zunahme der Luftschadstoffemissionen zu rechnen.</p> <p><b>Geräusche:</b> Durch die Planumsetzung kommt es zu einer Verbesserung der Attraktivität des Markts. In der Folge ist eine – allerdings geringe - Erhöhung des Verkehrsaufkommens im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets nicht auszuschließen. Ein mögliches zusätzliches Verkehrsaufkommen wird jedoch angesichts der Umgebungsnutzungen und des leistungsfähigen Verkehrsnetzes zu keinen erheblichen nachteiligen Auswirkungen führen.</p>
<p><b>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:</b></p>	
<p><b>1.6.1. verwendete Stoffe und Technologien,</b></p>	<p>Es werden keine risikobehafteten Stoffe und Technologien verwandt. Durch die Erweiterung des Einzelhandelsmarkts entsteht kein zusätzliches Unfallrisiko, da die verwendeten Stoffe und Technologien gegenüber dem Bestand unverändert bleiben.</p>

1. Merkmale des Vorhabens, insbesondere hinsichtlich folgender Kriterien	
Kriterium	überschlägige Angaben zu den Kriterien
<b>1.6.2. die Anfälligkeit des Vorhabens für Störfälle im Sinne des § 2 Nr. 7 der Störfallverordnung, insbesondere aufgrund seiner Verwirklichung innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes zu Betriebsbereichen im Sinne des § 3 Absatz 5a des Bundes-Immissionsschutzgesetzes</b>	Der Standort liegt außerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes zu Betriebsbereichen im Sinne des § 3 Absatz 5a des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
<b>1.7 Risiken für die menschliche Gesundheit, z. B. durch Verunreinigung von Wasser oder Luft.</b>	Risiken für die menschliche Gesundheit, z. B. durch Verunreinigung von Wasser oder Luft ergeben sich nicht.

2. Standort des Vorhabens	
Kriterien	Betroffenheit
<b>2.1. Nutzungskriterien</b> 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	Das Planungsgebiet ist vollständig als Siedlungsfläche genutzt (bestehender Einzelhandelsbetrieb).
<b>2.2. Qualitätskriterien</b> Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes	Durch die Planung kommt es zu einer Bebauung einer bereits bislang befestigten Fläche.
<b>2.3 Schutzkriterien</b> Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes	
<b>2.3.1 Natura 2000-Gebiete</b> nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes	Natura2000-Gebiete sind nicht betroffen.
<b>2.3.2 Naturschutzgebiete</b> gemäß § 23 BNatSchG	Naturschutzgebiete sind nicht betroffen.
<b>2.3.3 Nationalparke und Nationale Naturmonumente</b> gemäß § 24 des BNatSchG	Nationalparke und Nationale Naturmonumente sind nicht betroffen.
<b>2.3.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete</b> gemäß § 25 und § 26 BNatSchG	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete sind nicht betroffen.
<b>2.3.5 Naturdenkmäler</b> nach § 28 BNatSchG	Naturdenkmäler sind nicht betroffen.
<b>2.3.6 geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleen</b> nach § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes	Geschützte Landschaftsbestandteile sind nicht betroffen.

<b>2. Standort des Vorhabens</b>	
<b>Kriterien</b>	<b>Betroffenheit</b>
<b>2.3.7 gesetzlich geschützte Biotope</b> gemäß § 30 BNatSchG	gesetzlich geschützte Biotope sind nicht betroffen.
<b>2.3.8 Wasserschutzgebiete</b> nach § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, <b>Heilquellenschutzgebiete</b> nach § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes, <b>Risikogebiete</b> nach § 73 Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie <b>Überschwemmungsgebiete</b> nach § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes	Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete, Risikogebiete oder Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen.
<b>2.3.9 Gebiete, in denen die in Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind</b>	Gebiete, in denen die in Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind, sind nicht betroffen.
<b>2.3.10 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte</b> , insbesondere zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes	Bürstadt weist mit 474 Einwohnern/km <sup>2</sup> eine überdurchschnittliche Bevölkerungsdichte auf (Landkreis Bergstraße: 374 EW/km <sup>2</sup> , Land Hessen: 298 EW/km <sup>2</sup> )  Bürstadt ist im Regionalplan Südhessen sowie im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar als Mittelzentrum ausgewiesen.
<b>2.3.11 In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete</b> , die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind, sind nicht betroffen.

### **Merkmale der möglichen erheblichen Auswirkungen**

Die möglichen erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens sind anhand der unter den Nummern 1 und 2 aufgeführten Kriterien zu beurteilen; insbesondere ist folgendem Rechnung zu tragen:

- dem Ausmaß der Auswirkungen, insbesondere, welches geographische Gebiet betroffen ist und wie viele Personen von den Auswirkungen voraussichtlich betroffen sind
- dem etwaigen grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen,
- der Schwere und der Komplexität der Auswirkungen,
- der Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen,
- dem voraussichtlichen Zeitpunkt des Eintretens sowie der Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen,
- dem Zusammenwirken der Auswirkungen mit den Auswirkungen anderer bestehender oder zugelassener Vorhaben,
- der Möglichkeit, die Auswirkungen wirksam zu vermindern

Die nachfolgende Matrix dient dazu, einen Überblick über die näher zu behandelnden Punkte bei der Einschätzung zu geben. Die Betrachtung erfolgt - soweit

möglich - schutzgutbezogen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 UVPG).

In der Tabelle werden entsprechend der quantitativen, qualitativen und zeitlichen Tragweite der jeweiligen Auswirkung differenziert in:

a) erheblich: +

b) unerheblich: -

	Überschlägige Beschreibung der möglichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf Grundlage der Merkmale des Vorhabens und des Standortes	Beurteilung der Erheblichkeit der Auswirkungen auf die Umwelt unter Verwendung der Kriterien Ausmaß, grenzüberschreitender Charakter, Schwere und Komplexität, Dauer, Häufigkeit, Reversibilität
Boden	Es erfolgt keine zusätzliche Versiegelung	-
Wasser	Es kommt zu keiner verstärkten Ableitung von Niederschlagswasser	-
Luft/Klima	Es sind keine relevanten Umweltauswirkungen zu erwarten.	-
Tiere	Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten sind nicht anzunehmen. Selbst bei Vorkommen streng geschützter Arten ist gemäß den Vorgaben des § 44 BNatSchG aufgrund der Gleichartigkeit umgebender Strukturen gewährleistet, dass die ökologischen Funktionen der möglicherweise vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden.	-
Pflanzen	Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten sind nicht anzunehmen.	-
Landschaft	Das Landschafts- und Siedlungsbild wird nicht nachteilig verändert. Der Anteil der nicht versiegelten Fläche bleibt gleich.	-
Kultur/ Sachgüter	Schützenswerte Kultur- und Sachgüter werden nicht betroffen.	-
Mensch	Nachteilige Auswirkungen auf den Menschen sind nicht zu erwarten. Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm ist im Genehmigungsverfahren nachzuweisen.	-

## 7. Zusammenfassung

Durch das Vorhaben sind keine erheblichen Umweltauswirkungen im Sinne des UVPG zu erwarten. Eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht nicht.