

STADT HEPPENHEIM

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 126
„LEBENSMITTELMARKT LILIENTHALSTRASSE 3“**

**ÜBERSCHLÄGIGE PRÜFUNG DER
UMWELTAUSWIRKUNGEN (VORPRÜFUNG DES
EINZELFALLS GEMÄSS § 3c UVPG)**

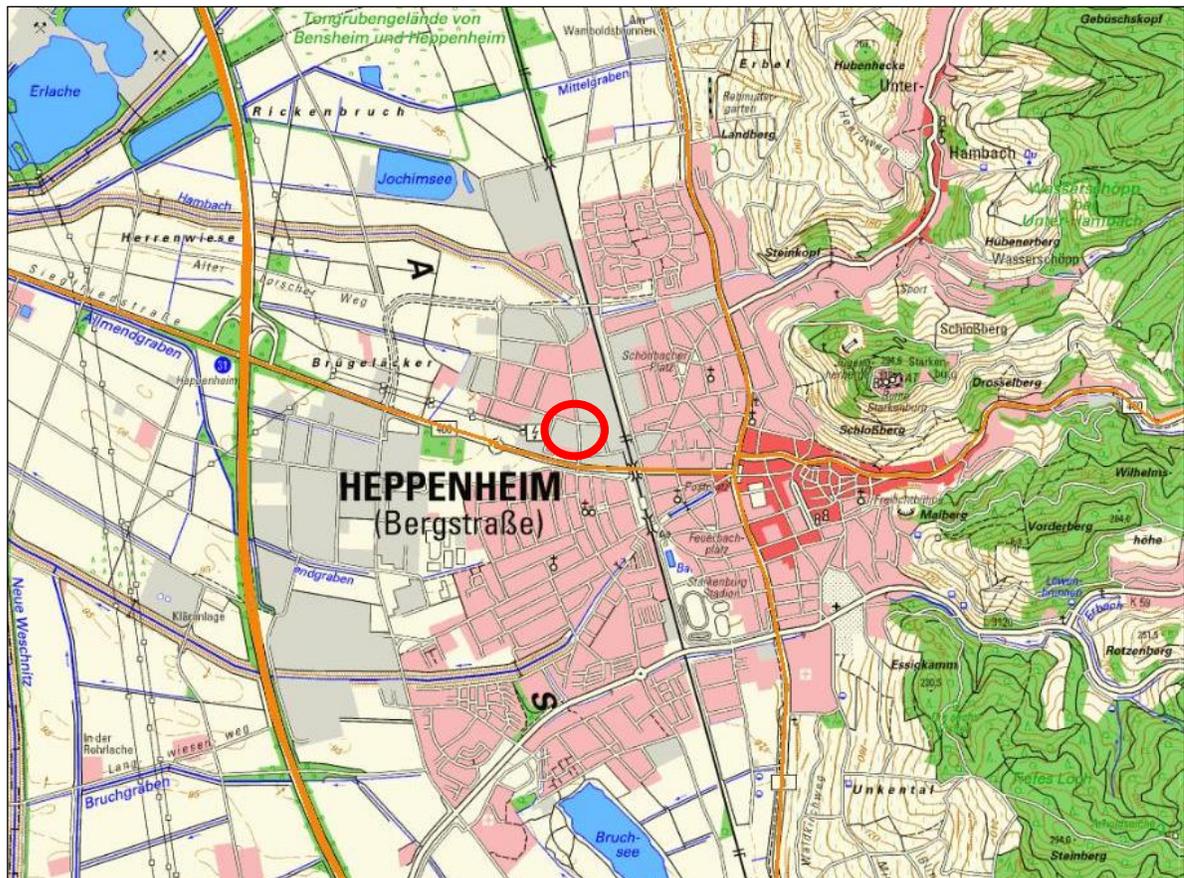
NOVEMBER 2017

INHALT

1.	Lage des Plangebietes	3
2.	Anlass der Bebauungsplanung	4
3.	Verfahren	4
4.	Wesentliche Inhalte des Bebauungsplans	5
5.	Überschlägige Prüfung der zu erwartenden Umweltauswirkungen.....	5
5.	Zusammenfassung	9

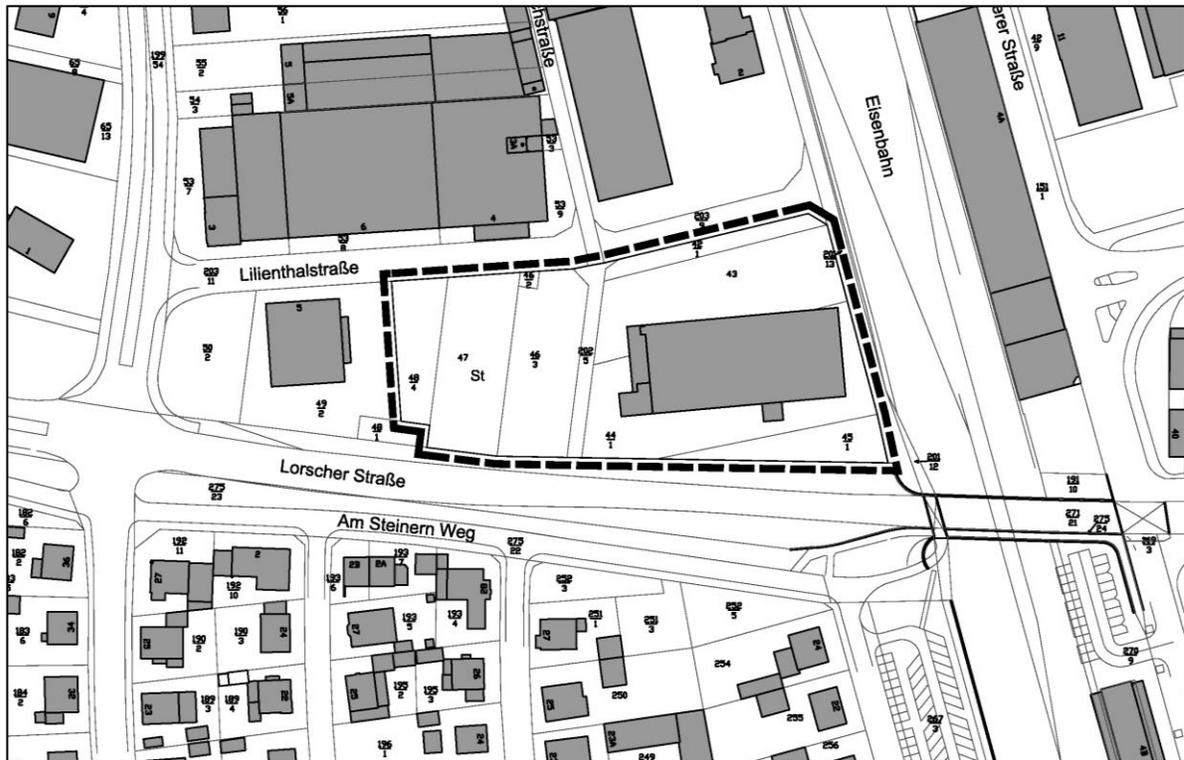
1. Lage des Plangebietes

Das Planungsgebiet befindet sich im Stadtgebiet der Kernstadt von Heppenheim westlich der Bahnlinie und nördlich der Lorscher Straße (B 460).



Lage im Raum

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst die Flurstücke Flur 11 Nr. 42/1, 43, 44/1, 45/1, 46/2, 46/3, 47, 48/4 und 202/5. Er weist eine Größe von 7.200 m² auf.



Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 126 „Nahversorgungsmarkt Lilienthalstraße 3“

2. Anlass der Bebauungsplanung

Die Fa. Lidl betreibt im Plangebiet einen Einkaufsmarkt. Dieser Markt wird in hohem Maße frequentiert und stößt schon seit geraumer Zeit an seine Leistungsgrenzen. Die hohe Frequenz des Marktes hat nachteilige Auswirkungen auf die Kundentreue, insbesondere durch die entstehende räumliche Enge. Weiterhin ergibt sich ein erhöhter innerbetrieblicher Aufwand für die Warenauffüllung. Daher strebt die Fa. Lidl eine Erweiterung des Marktes an.

Auf dem vorhandenen Grundstück soll daher durch die Vergrößerung der Verkaufsfläche von 788 m² auf ca. 1.290 m² die Kundentreue durch eine veränderte Warenpräsentation verbessert werden. Weiterhin wird eine Verbesserung der innerbetrieblichen logistischen Abwicklung angestrebt, insbesondere mit dem Ziel, die Häufigkeit der Warenbeschickung zu reduzieren und die Arbeitsabläufe zu optimieren. Eine Ausweitung des Warenangebotes in Folge der Erweiterung ergibt sich nicht.

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 m² bis weniger als 5.000 m², eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c Satz 1 UVPG durchzuführen.

4. Wesentliche Inhalte des Bebauungsplans

Durch den Bebauungsplan wird ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel festgesetzt. Die Festsetzung dient dazu, die geplante Erweiterung des dort bereits vorhandenen Markts um rund 500 m² Verkaufsfläche planungsrechtlich zu ermöglichen.

Als Maß der baulichen Nutzung wird in Anlehnung an die konkrete Gebäudeplanung eine maximal zulässige GRZ von 0,4 festgesetzt. Die festgesetzte GRZ darf dabei auf bis zu 0,8 überschritten werden um die Herstellung der zugehörigen Nebenanlagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten zu ermöglichen.

5. Überschlägige Prüfung der zu erwartenden Umweltauswirkungen

Grundlage der Prüfung der zu erwartenden Umweltauswirkungen ist die Anlage 2 zum UVPG.

1. Merkmale des Vorhabens, insbesondere hinsichtlich folgender Kriterien	
Kriterium	überschlägige Angaben zu den Kriterien
1.1 Größe des Vorhabens	Das Planungsgebiet umfasst 7.200 m ² , von denen im Bestand ca. 5.800 m ² versiegelt sind. Durch die Planung wird gegenüber dem Bestand keine zusätzliche Versiegelung zugelassen. Rein rechnerisch kommt es zu einer geringfügigen Entsiegelung von ca. 40 m ² .
1.2 Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft	<p>Wasser: die Ableitung des anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers bleibt unverändert. Es kommt zu keiner zusätzlichen Ableitung von Niederschlagswasser in die Kanalisation.</p> <p>Boden: es kommt zu einer geringfügigen Entsiegelung von ca. 40 m².</p> <p>Natur und Landschaft: Es werden nur Ziergrünflächen in Anspruch genommen. Die zu</p>

	rodenden Parkplatzbäume werden in gleicher Anzahl wieder hergestellt.
1.3 Abfallerzeugung	Durch die Erweiterung der Verkaufsfläche kann sich maximal eine proportional erhöhte Abfallmenge ergeben (+ 61 %). Es handelt sich um Verpackungsabfälle, von denen keine relevante Umweltgefährdung ausgeht.
1.4 Umweltverschmutzung und Belästigungen	<p>Luftschadstoffe: Durch die Maßnahme ist mit keiner relevanten Zunahme der Luftschadstoffemissionen zu rechnen.</p> <p>Geräusche: Zur Planung wurde eine Immissionsprognose erstellt (Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH, 04.10.2017). Gemäß der Immissionsprognose ergibt sich im Vergleich zum Bestand für alle Immissionsorte eine zum Teil deutliche Lärminderung.</p> <p>Im Einwirkungsbereich des geplanten Neubaus werden die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm somit tags und nachts um mindestens 6 dB(A) unterschritten. Auch die Vorgaben der TA Lärm zu den zulässigen Maximalpegeln werden gemäß den Berechnungen des Schallgutachtens an allen Immissionsorten deutlich unterschritten.</p> <p>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.</p> <p>Ein mögliches zusätzliches Verkehrsaufkommen wird jedoch angesichts der Umgebungsnutzungen und des leistungsfähigen Verkehrsnetzes zu keinen erheblichen nachteiligen Auswirkungen führen.</p>
1.5 Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien	Durch die Erweiterung des Einzelhandelsmarkts entsteht kein zusätzliches Unfallrisiko, da die verwendeten Stoffe und Technologien gegenüber dem Bestand unverändert bleiben.

2. Standort des Vorhabens	
Kriterien	Betroffenheit
<p>2.1. Nutzungskriterien</p> <p>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</p>	Das Planungsgebiet ist vollständig als Siedlungsfläche genutzt (bestehender Einzelhandelsbetrieb).

2. Standort des Vorhabens	
Kriterien	Betroffenheit
<p>2.2. Qualitätskriterien Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes</p>	Besondere Qualitäten der Landschaftspotenziale Boden, Wasser und Luft liegen im Bereich des Vorhabens nicht vor. Die Fläche ist weitgehend versiegelt; es bestehen nur in geringem Umfang Zier- und Randgrünflächen
<p>2.3 Schutzkriterien Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes</p>	
<p>2.3.1 Natura 2 000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes</p>	Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen
<p>2.3.2 Naturschutzgebiete gemäß § 23 BNatSchG</p>	Naturschutzgebiete sind nicht betroffen
<p>2.3.3 Nationalparke und Nationale Naturmonumente gemäß § 24 des BNatSchG</p>	Nationalparke und Nationale Naturmonumente sind nicht betroffen
<p>2.3.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß § 25 und § 26 BNatSchG</p>	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete sind nicht betroffen
<p>2.3.5 Naturdenkmäler nach § 28 BNatSchG</p>	Naturdenkmäler sind nicht betroffen
<p>2.3.6 geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleen nach § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes</p>	Geschützte Landschaftsbestandteile sind nicht betroffen
<p>2.3.7 gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG</p>	gesetzlich geschützte Biotope sind nicht betroffen
<p>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</p>	Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete, Risikogebiete oder Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen
<p>2.3.9 Gebiete, in denen die in Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind</p>	Gebiete, in denen die in Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind, sind nicht betroffen.
<p>2.3.10 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes</p>	Heppenheim ist als Mittelzentrum eingestuft

2. Standort des Vorhabens	
Kriterien	Betroffenheit
2.3.11 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.	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 (geographisches Gebiet und betroffene Bevölkerung),
- dem etwaigen grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen,
- der Schwere und der Komplexität der Auswirkungen,
- der Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen,
- der Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen.

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 wird keine zusätzliche Versiegelung zugelassen	-
Wasser	Die Niederschlagswasserableitung bleibt unverändert. Es fällt kein zusätzliches Niederschlagswasser an.	-
Luft/Klima	Es sind keine relevanten Umweltauswirkungen zu erwarten.	-

	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
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 nahezu gleich.	-
Kultur/ Sachgüter	Schützenswerte Kultur- und Sachgüter werden nicht betroffen.	-
Mensch	Nachteilige Auswirkungen auf den Menschen sind nicht zu erwarten. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden deutlich unterschritten. Gegenüber dem Bestand kommt es in Teilbereichen zu spürbaren Entlastungen; in anderen Bereichen allenfalls zu geringfügigen Mehrbelastungen.	-

5. Zusammenfassung

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