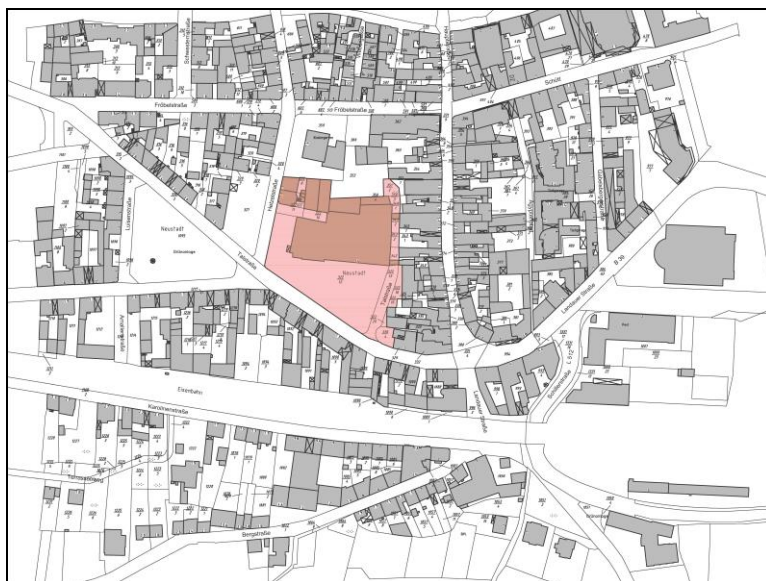




Bebauungsplan-Vorentwurf  
**"Östlich der Hetzelstraße"**

im Stadtbezirk Nr. 5

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

Mai 2014

Fachbereich 2 Stadtentwicklung und Bauwesen

Abt. 220 Stadtplanung

Amalienstraße 6

67434 Neustadt an der Weinstraße

## **Inhaltsverzeichnis**

|                                                                             |          |
|-----------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>1. Lage des Plangebietes .....</b>                                       | <b>3</b> |
| <b>2. Anlass der Bebauungsplanung.....</b>                                  | <b>3</b> |
| <b>3. Wesentliche Inhalte des Bebauungsplans.....</b>                       | <b>4</b> |
| <b>4. Überschlägige Prüfung der zu erwartenden Umweltauswirkungen .....</b> | <b>4</b> |
| <b>5. Zusammenfassung.....</b>                                              | <b>7</b> |

## 1. Lage des Plangebietes

Das Planungsgebiet befindet sich am westlichen Rand der Innenstadt von Neustadt an der Weinstraße und umfasst den südlichen Teil der Bebauung zwischen Hetzelstraße und der Hauptstraße.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes weist eine Größe von 0,8 ha auf.



Beabsichtigter Geltungsbereich des Bebauungsplans „Östlich der Hetzelstraße“

## 2. Anlass der Bebauungsplanung

Die Fa. LIDL betreibt in der Talstraße 14 unmittelbar angrenzend an den zentralen Innenstadtbereich einen Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von aktuell 1.382 m<sup>2</sup>. Dieser Markt hat eine hohe Bedeutung für die örtliche Nahversorgung der angrenzenden Wohngebiete.

Der Markt befindet sich jedoch in einem ca. 40 Jahre alten, ursprünglich von einem anderen Betreiber genutzten Gebäude. Dieses Gebäude ist grundlegend erneuerungsbedürftig. Da es jedoch in seiner heutigen Ausformung nicht mehr den Anforderungen an einen zeitgemäßen Markt entspricht, beabsichtigt die Fa. LIDL als Eigentümerin des Anwesens einen Abbruch mit anschließendem Neubau. Der Ersatzneubau soll eine Verkaufsfläche von 1.300 m<sup>2</sup> erhalten. Eine Ausweitung der Verkaufsfläche findet somit nicht statt.

Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung und soll daher gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Gemäß § 13a BauGB 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.

### 3. Wesentliche Inhalte des Bebauungsplans

Durch den Bebauungsplan wird u.a. ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel festgesetzt. Die Festsetzung dient dazu, den geplanten Ersatzneubau für den dort bereits vorhandenen Markt planungsrechtlich zu ermöglichen.

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine GRZ von 0,85 festgesetzt. Die festgesetzte GRZ umfasst auch die Flächen für Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO. Begrünte Dachflächen sind nur zur Hälfte auf die GRZ anzurechnen.

Die mögliche Grundfläche wird durch die Festsetzung einer Geschossfläche von 2.200 m<sup>2</sup> begrenzt.

### 4. 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>1.1 Größe des Vorhabens</b>                                            | Das Planungsgebiet umfasst 7.970 m <sup>2</sup> , von denen im Bestand ca. 7.500 m <sup>2</sup> versiegelt sind. Der vorgesehene Ersatzneubau erfolgt im Bereich bislang bereits versiegelter Flächen. Durch die konkrete Planung der Fa. Lidl kommt es zu keiner zusätzlichen Versiegelung.                                                                                                           |
| <b>1.2 Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft</b> | <p><b>Wasser:</b> es kommt nicht zu einer zusätzlichen Ableitung von Niederschlagswasser in die Kanalisation.</p> <p><b>Boden:</b> Für den geplanten Ersatzneubau des Marktgebäudes werden nur bereits versiegelte Flächen in Anspruch genommen.</p> <p><b>Natur und Landschaft:</b> Für den geplanten Ersatzneubau des Marktgebäudes werden nur bereits versiegelte Flächen in Anspruch genommen.</p> |

| <b>1. Merkmale des Vorhabens, insbesondere hinsichtlich folgender Kriterien</b>        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Kriterium</b>                                                                       | <b>überschlägige Angaben zu den Kriterien</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>1.3 Abfallerzeugung</b>                                                             | Da die Verkaufsfläche nicht erhöht wird, wird sich auch die Abfallmenge nicht erhöhen. Bei den anfallenden Abfällen handelt es sich um Verpackungsabfälle, von denen keine relevante Umweltgefährdung ausgeht.                                                                                                                                                       |
| <b>1.4 Umweltverschmutzung und Belästigungen</b>                                       | <p><b>Luftschadstoffe:</b> Durch die Maßnahme ist mit keiner relevanten Zunahme der Luftschadstoffemissionen zu rechnen.</p> <p><b>Geräusche:</b> Durch die Planumsetzung ist nicht mit einer relevanten Erhöhung des Verkehrsaufkommens im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets und damit nicht mit einer wesentlichen Erhöhung der Schallbelastung zu rechnen.</p> |
| <b>1.5 Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien</b> | Durch den geplanten Ersatzneubau des Marktgebäudes entsteht kein zusätzliches Unfallrisiko, da die verwendeten Stoffe und Technologien gegenüber dem Bestand unverändert bleiben.                                                                                                                                                                                    |

| <b>2. Standort des Vorhabens</b>                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Kriterien</b>                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>Betroffenheit</b>                                                                                                                                                                                                      |
| <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, 2 gemischt genutzte Gebäude).                                                                                           |
| <b>2.2. Qualitätskriterien</b><br>Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes                                                                                                                             | Besondere Qualitäten der Landschaftspotenziale Boden, Wasser und Luft liegen im Bereich des Vorhabens nicht vor. Die Fläche ist weitgehend versiegelt; es bestehen nur in sehr geringem Umfang Zier- und Randgrünflächen. |
| <b>2.3 Schutzkriterien</b><br>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                                                                                                                                                                        | Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete 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. Standort des Vorhabens</b>                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Kriterien</b>                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>Betroffenheit</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>2.3.5 Naturdenkmäler nach § 28 BNatSchG</b>                                                                                                                                                                                                                                   | Naturdenkmäler sind nicht betroffen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>2.3.6 geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleen nach § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes</b>                                                                                                                                                                   | Geschützte Landschaftsbestandteile sind nicht betroffen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>2.3.7 gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG</b>                                                                                                                                                                                                                   | gesetzlich geschützte Biotope sind nicht betroffen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>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</b> | 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, insbesondere zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes</b>                                                                                                                                            | Neustadt an der Weinstraße ist als Mittelzentrum eingestuft                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>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</b>                                 | 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 unmittelbar betroffen.<br><br>Im unmittelbaren Umfeld befinden sich jedoch sowohl im Süden, Westen, Norden und Osten geschützte Kulturdenkmale bzw. Denkmalzonen. |

### 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: -

|                  | <b>Überschlägige Beschreibung der möglichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf Grundlage der Merkmale des Vorhabens und des Standortes</b>                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>Beurteilung der Erheblichkeit der Auswirkungen auf die Umwelt unter Verwendung der Kriterien Ausmaß, grenzüberschreitender Charakter, Schwere und Komplexität, Dauer, Häufigkeit, Reversibilität</b> |
|------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Boden            | Geringfügige Entsiegelung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | -                                                                                                                                                                                                       |
| Wasser           | Geringfügig geringere Niederschlagswasserableitung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | -                                                                                                                                                                                                       |
| 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 bereits durch den vorhandenen Markt und die zugehörige Stellplatzanlage beeinträchtigte Siedlungsbild wird durch den geplanten Ersatzneubau nicht nachteilig verändert.                                                                                                                                                                                                                         | -                                                                                                                                                                                                       |
| Kultur/Sachgüter | Schützenswerte Kultur- und Sachgüter werden nicht unmittelbar betroffen. Über das bereits bestehende Maß hinausgehende Beeinträchtigungen der Umgebung der Kulturdenkmale sind nicht zu befürchten.                                                                                                                                                                                                 | -                                                                                                                                                                                                       |
| Mensch           | Nachteilige Auswirkungen auf den Menschen sind nicht zu erwarten. Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm ist im Genehmigungsverfahren nachzuweisen.                                                                                                                                                                                                                                    | -                                                                                                                                                                                                       |

## 5. Zusammenfassung

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