

**STADT ROTENBURG AN DER FULDA**



**3. Änderung**

**Bebauungsplan Nr. 11a**

**„Parkplatz Borngasse / Untertor“**

**Stand: 19.02.2024**

**Prüfung der Verträglichkeit**

**Darstellung und Bewertung der Umweltbelange (Umweltvorprüfung)**

**nach § 3 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**

**Anlage 3 Kriterien für die Vorprüfung im Rahmen einer Umweltverträglichkeitsprüfung**

**Auftragnehmer**

Arbeitsgruppe Stadt

Leipziger Straße 99

34123 Kassel

Telefon: 05 61 - 77 83 57

E-Mail: mail@ag-stadt

**Bearbeiter**

Dipl.-Ing. Dieter Hennicken

Dipl. Ing. Marco Link

Stadt Rotenburg an der Fulda

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11a „Parkplatz Borngasse / Untertor

## **1. Darstellung und Bewertung der Umweltbelange**

Im Zuge der Aufstellung von Bebauungsplänen sind immer deren Umweltauswirkungen zu erfassen und bei der Abwägung aller Belange zu berücksichtigen (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) § 3 Grundsätze für Umweltprüfungen).

Auch wenn der Gesetzgeber bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung vom Grundsatz her davon ausgeht, dass Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 Baugesetzbuch (BauGB) vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig sind, müssen dennoch im Hinblick auf eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung insbesondere auch die Aspekte des Natur- und Umweltschutzes bewertet werden.

Ausgehend von der Prüfung der Verfahrensart werden im Folgenden auch die hierzu maßgeblichen Faktoren beschrieben und im Sinne einer Einzelfallprüfung anhand eines Fragenkatalogs tabellarisch zusammengestellt. Wie in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt, erfüllt die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11a „Parkplatz Borngasse / Untertor“ (nachfolgend B-Plan genannt) als Bebauungsplan der Innenentwicklung die in § 13 a BauGB formulierten Voraussetzungen zur Durchführung des vereinfachten Verfahrens § 13 BauGB. Demnach entfällt für Bebauungspläne nach § 13 a BauGB für „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Die Überwachung nach

§ 4 c BauGB entfällt im beschleunigten Verfahren ebenfalls.

Im Weiteren werden analog der Kriterien der Anlage 3 des UVP-Gesetzes die vom Vorhaben ausgehenden Auswirkungen auf die Umwelt dargestellt.

### **1.1.1. Merkmale des Vorhabens**

Mit der Aufstellung des gegenständlichen B-Plans soll die Erweiterung der Verkaufsflächen des ansässigen Aldi-Markts ermöglicht werden. Der an diesen Standort seit einigen Jahren bestehende Aldi-Markt soll, als gut angebundener Versorgungstandort weiterentwickelt werden und durch Neubau baulich und funktional an aktuelle Ansprüche des Standorts und heutige Standards angepasst werden. Das bestehende Verkaufsflächenangebot soll durch einen Neubau des Gebäudes von einem Gesamtumfang von derzeit rund 700 qm auf rund **1.050 qm** erweitert werden. Mit der geplanten Erweiterung geht die Einstufung des künftigen Aldi-Markts als großflächiger Einzelhandel einher. Eine Genehmigungsfähigkeit ist auf der Basis des derzeitigen Planungsrechts des B-Plans Nr. 11a,

1. Änderung und den Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht gegeben. Damit ist für die Realisierung des konkret geplanten Bauvorhabens ein bauleitplanerisches Verfahren notwendig, da die Verkaufsflächenerweiterung nicht im bisher ausgewiesenen Mischgebiet stattfinden kann.

Da der Bebauungsplan einen Plan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB darstellt, wird er im beschleunigten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt werden.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt die Flächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplans als gemischte Bauflächen nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO und allgemeine Grünflächen nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB dar. Unmittelbar nördlich und südlich angrenzend sind im FNP die Wohnbauflächen nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt, östlich weitere gemischte Bauflächen. Westlich befinden sich Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung Krankenhaus nach § 5 Abs. 2 Nr. 2a BauGB.

Der Bebauungsplan Nr. 2, 1. Änderung stellt die Flächen der 3. Änderung Mischgebiet § 6 BauNVO, private Grünfläche § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB und Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche“ § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB dar.

Die beabsichtigte Festsetzung des Plangebietes als Sondergebiet großflächiger Einzelhandel nach

§ 11 Abs. 3 BauNVO innerhalb des B-Plans Nr. 11a widerspricht somit den Darstellungen des rechtsgültigen FNP und dem bestehenden rechtsgültigen B-Plan Nr. 11a, 1. Änderung. Der gegenständliche B-Plan ist in Folge als nicht aus dem FNP entwickelt zu bewerten und widerspricht den Festsetzungen des rechtsgültigen B-Plans.

Die Notwendigkeit des Vorhabens ergibt sich aus den räumlichen und strukturellen Entwicklungsbedarfen des gut angebundenen, bestehenden Nahversorgers zur langfristigen Absicherung der Nahversorgung in Rotenburg an der Fulda sowie der Anpassung des Gebäudes an aktuelle bauliche und funktionale Ansprüche des Standorts und heutige Standards bezüglich Auswahl und Präsentation in der Nahversorgung.

### 1.1.2. Merkmale des Vorhabens

#### Größe des Vorhabens

Die Größe des Vorhabens umfasst eine Plangebietsgröße von rund 7.045 qm. Dabei umfasst der umzubauende Aldi-Markt eine Grundfläche von etwa 1.673 qm (siehe Tabelle 1). Im Rahmen der geplanten Verkaufsflächenerweiterung von 700 qm auf 1.050 qm kommt es zu einem Abriss und Neubau des Gebäudes.

Da die Verkaufsflächenerweiterung durch einen Neubau des Gebäudes realisiert wird und es zu einer Erweiterung der Gebäudegrundfläche kommt, verändern sich die Kennzahlen zwischen dem derzeitigen Bestand und der Planung.

Tabelle 1: Realnutzung (Bestand und Planung)

Nutzung	Bestand	Planung
Gesamtfläche	7.045 qm	7.045 qm
Versiegelte Flächen- Gebäude	992 qm	1.673 qm
Versiegelte Flächen- Stellplätze und Verkehrsflächen	4.197 qm	3.508 qm
Nicht versiegelte Flächen	1856 qm	1.842 qm

### **Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft**

Die vorgesehene Verkaufsflächenerweiterung erfolgt wie dargelegt auf der Grundlage des Rückbaus des bestehenden Aldi-Markts und einem Ersatzneubau auf den schon bebauten / versiegelten Flächen des vorhandenen Parkplatzes. Eine zusätzliche Inanspruchnahme von weiteren Grundflächen nach § 19 BauNVO erfolgt nicht. Um die mikroklimatische Situation zu erhalten bzw. zu verbessern sind die nicht überbaubaren Grundstückflächen durch die Festsetzung von Pflanzflächen, als naturnahe und versickerungsoffene Verkehrsflächen zu erhalten bzw. bei Verlust neu anzulegen. Wege, Stellplätze und Zufahrten sind davon ausgenommen. Nach dem geltenden Planungsrecht wäre eine fast vollständige Versiegelung der Flächen zulässig.

Der vorhandene Vegetationsbestand soll durch den Bebauungsplan gesichert werden. In diesem Sinne werden die im rechtsgültigen Bebauungsplan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern in den neu aufzustellenden B-Plan überführt.

Aufgrund der in der Bebauungsplanänderung getroffenen textlichen Festsetzungen sind keine wesentlichen Auswirkungen auf Wasser, Boden, Natur und Landschaft zu erwarten.

Mit dem Bau des neuen Gebäudes sind erweiterte Maßnahmen, z.B. Photovoltaik auf dem Dach technisch realisierbar.

Auswirkungen auf Flora, Fauna, Artenvielfalt u.a. liegt wegen der Art und des Umfangs des Eingriffs nicht vor.

### **Abfallerzeugung**

Durch die Erweiterung der Verkaufsflächen wird sich keine erhebliche Zunahme des Abfallaufkommens gegenüber dem jetzigen Bestand ergeben. Der im Betrieb des Nahversorgers anfallende Abfall unterliegt speziellen Regelungen zur Entsorgung und wird derzeit bereits sachgerecht behandelt und entsorgt.

### **Umweltverschmutzung und Belästigungen**

Von dem mit dem aufzustellenden Bebauungsplan ermöglichten Vorhaben zur Realisierung eines Aldi-Marktes gehen keine zusätzlichen Umweltverschmutzungen aus. Da derzeit bereits ein Aldi-Markt an dem Standort besteht und dieser lediglich durch einen Ersatzneubau geringfügig erweitert wird, entsteht kein zusätzlicher Lärm. Das ggf. entstehende zusätzliche Verkehrsaufkommen und die damit einhergehende Lärmbelastung sind bezogen auf den Bestand und die Lage zu vernachlässigen und haben keine erheblichen Auswirkungen auf die unmittelbar angrenzenden Nutzungen. Die nur geringfügige Erweiterung der Verkaufsfläche hat keine negativen Auswirkungen, eine mit dem Ersatzneubau einhergehende Reduzierung

von Pkw-Stellplätzen am Standort ist bezogen auf die Themen Umweltverschmutzung und Belästigung als positiver Effekt zu bezeichnen.

Während des Umbaus / Ersatzneubaus können Emissionen von Baufahrzeugen (Abgase, Öl, Diesel, Schmierstoffe der Baumaschinen) oder die Lagerung von Betriebsstoffen bei grob fahrlässigem Verhalten zu potenziellen Verunreinigungen des Bodens (und in der Folge des Grundwassers) führen. Bei einem ordnungsgemäßen und sachgerechten Umgang mit den Baumaschinen (der vorausgesetzt werden kann) ist die Wahrscheinlichkeit des Eintretens einer solchen Situation eher gering.

Da die Umbaumaßnahmen ausschließlich auf bereits stark versiegelten Böden erfolgen, kann diese Gefahrenquelle weitgehend ausgeschlossen werden. Auswirkungen im Sinne der Nummern 1.6 und 1.7 der Anlage 3 UVPG sind nicht erkennbar.

### **1.1.3. Standort des Vorhabens**

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der Innerortslage von Rotenburg an der Fulda im Süden des Flussverlaufes der Fulda. Das Plangebiet ist über die Borngasse unmittelbar an die Straße Untertor (L3208) und damit an das übergeordnete Straßenverkehrsnetz angebunden. Das städtebauliche Umfeld wird durch das Kreiskrankenhaus im westlichen Anschluss und die sich im Osten der Querweingasse und der Straße An der Stadtmauer anschließenden Bebauung der weitestgehend erhaltenen historischen Kernstadt geprägt. Im unmittelbaren Umfeld um den bestehenden ALDI-Markt und den öffentlichen Pkw-Stellplatz Borngasse lagert sich eine aufgelockerte Wohnbebauung an.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke: 138/28, 139/12, 139/18, 139/20, 139/21, 139/22, 139/23, 139/24. Er wird im Süden durch die Straße „Borngasse“, im Westen durch die Straße „Am Emanuelsberg“ und die Wohnhäuser Borngasse 10 a und b sowie im Norden und Osten durch die Wohnhäuser Borngasse 4, Untertor 13, 15 und Bäckerei Untertor 11 begrenzt.

Der Standort weist keine ökologische Empfindlichkeit aus. Durch den minimalen Eingriff gehen zudem keine Auswirkungen auf die in Nummer 2 Anlage 3 UVPG folgende genannten Schutzgüter aus, bzw. die dort aufgeführten Schutzkategorien treffen auf die Eingriffsfläche nicht zu.

### **1.1.4. Art und Merkmale der möglichen Auswirkungen**

Auswirkungen des Vorhabens sind nur in sehr geringem Maße zu erwarten, da lediglich bereits bestehende rechtlich abgesicherte bauliche Nutzungen erweitert werden und keine zusätzlichen Flächen (Ersatzneubau auf einem weitestgehend versiegelten Parkplatz) neu versiegelt werden. Die Art der Nutzung entspricht dem Nutzungscharakter der angrenzenden Nutzungen. Die geringfügige bauliche Erweiterung bei einem Neubau werden durch Festsetzungen zum Klimaschutz minimiert und ausgeglichen.

Auf der Fläche des Bebauungsplangebietes befinden sich Vegetationsbereiche, die planungsrechtlich in ihrem Bestand gesichert werden. Oberflächengewässer werden durch die Änderung des Bebauungsplans nicht berührt. Das Plangebietes liegt nicht in einer Trinkwasserschutzzone.

### **1.2. Vermeidung von Umweltauswirkungen**

Nachteilige Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten, weil mit der Änderung des Bebauungsplanes keine zusätzliche Flächenversiegelung oder Rückbau von Freiflächen vorbereitet wird. Die Grundfläche nach § 19 BauNVO wird geringfügig verändert; derzeit ist durch die 1. Änderung des Bebauungsplans eine vollständige Überbauung (GRZ 1,0) zulässig, künftig wird die GRZ auf das Höchstmaß von 0,8 begrenzt. Der Bebauungsplan setzt zeichnerisch eine eng an der Planung des Neubaus orientierte überbaubare Grundstücksfläche fest, um eine zusätzliche Inanspruchnahme von Grundflächen über den Bestand hinaus größtmöglich einzuschränken.

Um zukünftige Entwicklungen im Bereich Fahrradmobilität abzusichern, werden zehn - bisher nicht vorhandene - Abstellplätze für Fahrräder zwingend festgesetzt. Als weitere Option für eine zukunftsfähige funktionale Weiterentwicklung der Stellplatzflächen in Elektrotankstellen wird die Möglichkeit der Anlage von Ladestationen für Elektrofahrzeuge aus erneuerbaren Energien nach § 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB planungsrechtlich abgesichert.

Um bei einem Neubau negative Auswirkungen auf Natur und Umwelt zu minimieren und auszugleichen werden die folgenden Festsetzungen getroffen:

Bei einem Neubau der Stellplatzanlage sind die Stellplätze mit versickerungsfähigem und fugenreichem Material herzustellen, mit einer Mindestversickerung von 20%. Das Niederschlagswasser ist soweit möglich in die angrenzenden Grünflächen zu versickern. Auch damit soll ein Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas und der Regenrückhaltung geleistet werden.

Mit den Festsetzungen der örtlichen Bauvorschrift werden die Auswirkungen der Lichtverschmutzung durch Werbeanlagen minimiert und die von diesen Anlagen ausgehenden negativen Auswirkungen / Irritationen auf Insekten und Vögel minimiert.

### **1.3. Zusammenfassung und abschließende Bewertung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine erheblichen Auswirkungen im Einwirkungsbereich der unter den Nummern 1 und 2 der Anlage 3 UVPG zu erwarten. Die Umweltauswirkungen sind innerhalb bzw. unterhalb der im FNP und im Bebauungsplan rechtlich festgesetzten Grenzwerte für typische Mischgebietsflächen. Eine zusätzliche Versiegelung ist nicht vorgesehen, die bestehenden Grünflächen werden rechtlich gesichert.

Nachteilige Umwelteinwirkungen sind nicht zu erwarten, da der Bebauungsplan keine über den rechtlich gesicherten Bestand hinausgehenden Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht.

Ausgehend von den Festsetzungen sind keine über den Bestand hinausgehenden negativen Auswirkungen zu erwarten. Es sind keine spezifischen Vermeidungs- oder Verminderungsmaßnahmen notwendig.

In Bereich der Stellplatzflächen wird die Umsetzung zukunftsfähiger Mobilitätskonzepte vorbereitet und rechtlich abgesichert.

Flächenübergreifende Auswirkungen sind aktuell und zukünftig nicht zu erwarten. Negative Auswirkungen durch das Zusammenwirken mit bestehenden und zugelassenen Vorhaben sind mit Ausnahme eines ggf. marginalen Anstiegs der Verkehrsbelastung nicht anzunehmen. Mit Hinblick auf zukünftig geändertes CO<sup>2</sup> neutrales Mobilitätsverhalten wurden perspektivisch Optionen eröffnet.

**Zusammenfassung:**

Unter Anwendung der Kriterien der Anlage 3 des UVPG sind von dem Vorhaben keine bzw. nur marginale Auswirkungen zu erwarten.