

Stadt Rosbach v.d. Höhe

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. OR/15 2. Änderung
im Teilbereich „Roller Fachmarkt“**

Flur 2, in der Gemarkung Rosbach v.d.Höhe

**Prüfung Zulässigkeit zur Durchführung
eines Verfahrens nach §13a**



Abb. Luftbild vom 07.08.2018 mit Geltungsbereich

Vorbereitet im Auftrag der Stadt Rosbach und des Vorhabenträgers durch:

Originalfassung: 19.08.2019
Aktualisierung: 26.09.2019

Wentz & Co. GmbH
Oskar-von-Miller-Straße 16
60314 Frankfurt am Main

**WENTZ
& CO.**

Anlass und Ziele

Der Fachmarkt Roller ist auf den Flurstücken 528/2, 529/1, 530/2, 532/3, 677/2, 683/2, 686/1, 840/7, 840/13, 1008/1, Flur 2, in der Gemarkung Rosbach v.d.Höhe gelegen.

Die Flurstücke umfassen eine Grundstücksfläche von ca. 16.000 m².



Der bestehende Fachmarkt Roller soll erneuert werden, hierbei entfällt aufgrund des Umbaus der Bestandsschutz und die Genehmigungsfähigkeit der geänderten VK-Fläche und die Sortimentsdefinition (Anteil Randsortimente) sind neu abzusichern.

Gemäß den Abstimmungen der Stadt Rosbach v.d.H. mit dem Kreisbauamt, dem Regierungspräsidium sowie dem Regionalverband ist zur Umsetzung des Bauvorhabens die Änderung eines Teilbereiches des bestandskräftigen Bebauungsplanes OR/15, bzw. respektive OR/15 1. Änderung „Gewerbegebiet Auf dem Lühgen, Im Gärtin links, In der Schmalet, Am Holzhäuser Pfad, Bei der Schlangewiese“ erforderlich.

Hierzu soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan erstellt werden. Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. OR/15 2. Änderung Teilbereich „Roller Fachmarkt“ ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches den Bebauungsplan Nr. OR/15, bzw. respektive OR/15 1. Änderung „Gewerbegebiet Auf dem Lühgen, Im Gärtin links, In der Schmalet, Am Holzhäuser Pfad, Bei der Schlangewiese“ in allen seinen Festsetzungen.

Die geplanten Änderungsinhalte umfassen im Wesentlichen:

- Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplans mit der Nutzung „Fachmarkt Möbel“
- Reduzierung der bestehenden, genehmigten Verkaufsfläche von insgesamt ca. 6.110 m² auf ca. 5.560 m²
- Reduzierung der bestehenden, genehmigten Randsortimente von 1.100 m² auf 800 m².

Im Folgenden soll geprüft werden, ob die Zulässigkeit zur Durchführung eines vereinfachten Verfahrens nach §13a („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) möglich ist.

BauGB § 13a

Bebauungspläne der Innenentwicklung

(1) Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

§ 19 Abs. 2 BauNVO

§ 19 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche

(2) Zulässige Grundfläche ist der nach Absatz 1 errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

1. weniger als 20.000m², wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder
2. 20.000m² bis weniger als 70.000m², wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.

Wird in einem Bebauungsplan weder eine zulässige Grundfläche noch eine Größe der Grundfläche festgesetzt, ist bei Anwendung des Satzes 2 die Fläche maßgeblich, die bei Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich versiegelt wird.

Prüfungsergebnis

für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. OR/15 2. Änderung Teilbereich „Roller Fachmarkt“

Grundvoraussetzung ist erfüllt:

Es handelt sich um eine Maßnahme in der Innenentwicklung: Das Verfahren soll zur Änderung eines Teilbereichs eines bestehenden Bebauungsplanes angewendet werden.

Das Grundstück ist bereits bebaut; die Anpassung der Bauleitplanung ist zur Umsetzung der geplanten Umbauten erforderlich.

Grundvoraussetzung ist erfüllt:

Fläche der Flurstücke 528/2, 529/1, 530/2, 532/3, 677/2, 683/2, 686/1, 840/7, 840/13, 1008/1, Flur 2, in der Gemarkung Rosbach v.d.Höhe: **Ca. 15.850 m²**

Bei einer GRZ von 0,8 entspricht dies einer **Grundfläche von ca. 12.680 m²**.

(Die Einordnung des Vorhabens erfolgt gemäß vorstehendem Punkt in < 20.000 m², somit sind die nebenstehenden Kriterien nicht relevant und die überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der Anlage 2 BauGB entfällt entsprechend.)

(Selbst wenn keine GRZ festgesetzt werden würde, erfolgt die Einordnung des Vorhabens gemäß vorstehendem Punkt in < 20.000 m², da die maximal zur Verfügung stehende Grundstücksfläche bei ca. 15.850 m² liegt.)

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB

§ 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung

7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbes.

b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Ausschlussgründe sind nicht erfüllt:

Das detaillierte Prüfergebnis der „allgemeinen Vorprüfung“ hierzu wird im Folgenden dargestellt.

Es ist kein Natura 2000-Gebiet im Umgriff oder im Umfeld des zu ändernden Teilbereiches vorhanden.

UVPG

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung

Prüfungsergebnis

für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. OR/15 2. Änderung Teilbereich „Roller Fachmarkt“

§ 1 Anwendungsbereich

(1) Dieses Gesetz gilt für

1. die in Anlage 1 aufgeführten Vorhaben

Anlage 1 UVPG

Nachstehende Vorhaben fallen nach § 1 Absatz 1 Nummer 1 in den Anwendungsbereich dieses Gesetzes.

18.6 Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelbetriebes im Sinne des § 11 Absatz 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer zulässigen Geschossfläche von 18.6.1 5.000 m² oder mehr,

18.8 Bau eines Vorhabens der in den Nummern 18.1 bis 18.7 genannten Art, soweit der jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird und für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird; (A)

A in Spalte 2 = allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls: siehe § 7 Absatz 1 Satz 1

Einordnung des Bauvorhabens:

Es handelt sich bei dem Bauvorhaben um den Umbau eines Bestandsgebäudes für großflächigen Einzelhandel, namentlich einen Roller-Fachmarkt, welcher aus vier Bauabschnitten (1, 2, 3 + 5) besteht. Im Zuge des Umbaus werden die Bauabschnitte 1+2 abgebrochen und durch einen den Bestand ergänzenden Neubau ersetzt.

Der Bestandsbau umfasste eine Verkaufsfläche von insgesamt ca. 6.110 m², nach Realisation der Umbauten resultiert eine Verkaufsfläche von insgesamt ca. 5.550 m². Das bedeutet, dass im Zuge der Umbauten eine Reduktion der Verkaufsfläche vorgenommen wird.

Zur Realisation des Bauvorhabens soll ein bestehender Bebauungsplan in einem Teilbereich geändert werden.

§ 9 UVP-Pflicht bei Änderungsvorhaben

(2) Wird ein Vorhaben geändert, für das keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt worden ist, so besteht für das Änderungsvorhaben die UVP-Pflicht, wenn das geänderte Vorhaben

1. den Größen- oder Leistungswert für die unbedingte UVP-Pflicht gemäß § 6 erstmals erreicht oder überschreitet oder
2. einen in Anlage 1 angegebenen Prüfwert für die Vorprüfung erstmals oder erneut erreicht oder überschreitet und eine Vorprüfung ergibt, dass die Änderung erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen hervorrufen kann. [...]

(3) Wird ein Vorhaben geändert, für das keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt worden ist, so wird für das Änderungsvorhaben eine Vorprüfung durchgeführt, wenn für das Vorhaben nach Anlage 1

1. eine UVP-Pflicht besteht und dafür keine Größen- oder Leistungswerte vorgeschrieben sind oder
2. eine Vorprüfung, aber keine Prüfwerte vorgeschrieben sind.

Die UVP-Pflicht besteht, wenn die Vorprüfung ergibt, dass die Änderung erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen hervorrufen kann.

(4) Für die Vorprüfung bei Änderungsvorhaben gilt § 7 entsprechend.

§ 7 Vorprüfung

(1) [...] Die allgemeine Vorprüfung wird als überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 3 aufgeführten Kriterien durchgeführt.

Anlage 3

Kriterien für die Vorprüfung im Rahmen einer Umweltverträglichkeitsprüfung

1. Merkmale der Vorhaben

Die Merkmale eines Vorhabens sind insbesondere hinsichtlich folgender Kriterien zu beurteilen:

Es ist unbekannt, ob in der Vergangenheit bereits eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt worden ist; von daher wird das Vorhaben so behandelt, als ob keine Umweltverträglichkeitsprüfung vorliegt.

Unabhängig hiervon wird durch das geänderte Vorhaben der Leistungswert für die unbedingte UVP-Pflicht nicht erstmals erreicht, diese wurde bereits in der Vergangenheit überschritten - durch den Umbau wird der Wert reduziert, jedoch nicht unterschritten.

Zur Analyse wird im Folgenden eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt.

Prüfungsergebnis

Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls

für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. OR/15 2. Änderung Teilbereich „Roller Fachmarkt“

Sachverhaltsdarstellung

Im Zuge mehrerer Begehungen des Bestandes wurden u. a. Mängel beim Brandschutz und bei der Dachdichtigkeit des Bauabschnittes BA 2 festgestellt.

- Die Sanierungslösungen für die BA 1+2 zur Mangelbeseitigung stellten sich als kostenintensiv heraus, zudem war durch die geringe Geschosshöhe des Bestandes eine Installation zeitgemäßer Gebäudetechnik nicht möglich.
- Vor diesem Hintergrund wird ein ergänzender Neubau nach Teilabriss erforderlich.
- 1.1 Größe und Ausgestaltung des gesamten Vorhabens und, soweit relevant, der Abrissarbeiten,
- 1.2 Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten,
- 1.3 Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt,
- 1.4 Erzeugung von Abfällen im Sinne von § 3 Absatz 1 und 8 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes,
- 1.5 Umweltverschmutzung und Belästigungen,
- 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:
1. verwendete Stoffe und Technologien,
 2. die Anfälligkeit des Vorhabens für Störfälle im Sinne des § 2 Nummer 7 der Störfall-Verordnung, insbesondere aufgrund seiner Verwirklichung innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes zu Betriebsbereichen im Sinne des § 3 Absatz 5a des Bundes-Immissionsschutzgesetzes,
- 1.7 Risiken für die menschliche Gesundheit, z. B. durch Verunreinigung von Wasser oder Luft.
- 1.1 Wie bereits vorstehend erläutert, handelt es sich um einen Teilabriss (von ca. 3500 m²) und einen Neubauanteil (mit ca. 2900 m²).
- 1.2 Bei dem Projekt handelt es sich um ein Einzelvorhaben, welches unabhängig von den bestehenden Umfeld umgesetzt wird.
- 1.3 Durch den Umbau des Gebäudes sowie der umliegenden Erschließungs- und Stellplatzanlagen werden im Wesentlichen keine neuen Flächen in Anspruch genommen, sondern nur geringfügige Änderungen im Bestand vorgenommen.
- 1.4 Die im Zuge des Änderungsvorhabens durch Abriss und Neubau entstehenden Abfälle werden ordnungsgemäß entsorgt.
- 1.5 Durch den Umbau entstehen keine Belästigungen für das Umfeld (Gewerbegebiet), die über das normale Maß einer Bautätigkeit hinausgehen. Auch eine Mehrbelastung des Umfeldes, welche aus dem Betrieb resultiert, ist auszuschließen: Es entstehen keine wesentlichen Mehrverkehre, keine neuen lärmerzeugenden Nutzungen im Wirkungsbereich des Parkplatzes und im Wirkungsbereich der umgehenden Zufahrtsstraßen und Nachbarn.
- 1.6 Es sind keine derartigen Risiken zu erwarten.
Gemäß den Informationsquellen des Regionalverbandes (auf welche das RP Darmstadt verweist), liegt das Bauvorhaben nicht im „Einzugsgebiet“ eines Störfallbetriebes.
- 1.7 Es sind keine derartigen Risiken zu erwarten.

2. Standort der Vorhaben

Die ökologische Empfindlichkeit eines Gebiets, das durch ein Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich folgender Nutzungs- und Schutzkriterien unter Berücksichtigung des Zusammenwirkens mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich zu beurteilen:

- 2.1 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 (Nutzungskriterien),
- 2.2 Reichtum, Verfügbarkeit, Qualität und Regenerationsfähigkeit der natürlichen Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Landschaft, Wasser, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, des Gebiets und seines Untergrunds (Qualitätskriterien),
- 2.3 Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien):
 1. Natura 2 000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes,
 2. Naturschutzgebiete nach § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst,
 3. Nationalparke und Nationale Naturmonumente nach § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst,
 4. Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,
 5. Naturdenkmäler nach § 28 des Bundesnaturschutzgesetzes,
 6. geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleen, nach § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes,
 7. gesetzlich geschützte Biotop nach § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes,
 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,
 9. Gebiete, in denen die in Vorschriften der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,
 10. Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes,
 11. in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.

Es handelt sich um den Umbau eines Bestandsgebäudes auf einem bestehenden, voll genutzten Grundstück. Das Grundstück ist bereits gewerblich genutzt und liegt inmitten eines bestehenden Gewerbegebietes.

Das Grundstück ist im Bestand zu einem hohen Grad versiegelt, die Flächen werden zur Erschließung und für Stellplätze genutzt.

Durch den Umbau des Gebäudes sowie der umliegenden Erschließungs- und Stellplatzanlagen werden keine neuen Flächen in Anspruch genommen, sondern nur Änderungen im Bestand vorgenommen.

Das Grundstück ist nicht als ökologisch empfindlich einzustufen, nebenstehende Kriterien werden nicht erfüllt, bzw. können ausgeschlossen werden.

3. Art und Merkmale der mögl. Auswirkungen

Die möglichen erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens auf die Schutzgüter sind anhand der unter den Nummern 1 und 2 aufgeführten Kriterien zu beurteilen; dabei ist insbesondere folgenden Gesichtspunkten Rechnung zu tragen:

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

Bewertung der möglichen Umweltauswirkungen hinsichtlich ihrer Erheblichkeit

Durch das Bauvorhaben entstehen keine bzw. nur unerhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter (1. Mensch; 2. Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt; 3. Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft; 4. kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter).

Fazit – Ergebnis der allgemeinen Vorprüfung zur UVP-pflichtigkeit

Auf Grundlage des Ergebnisses der durchgeführten allgemeinen Vorprüfung entfällt das Erfordernis zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

- **Verneinung der UVP-Pflicht**

Fazit – Ergebnis Prüfung Zulässigkeit §13a

Somit ist die Anwendbarkeit der Durchführung eines vereinfachten Verfahrens nach §13a für die 2. Bebauungsplanänderung des Nr. OR 15 im Teilgebiet „Roller Fachmarkt“ mit den uns derzeit bekanntem Änderungsinhalten gegeben.

- **Anwendbarkeit §13a bestätigt**

Grundlagen

Angaben zur Planung mit Datum 29.07.2019 und 02.08.2019 gemäß



Architekt Dipl. Ing. Peter Goral

Tel. +49(0)511 / 96984-41

Fax +49(0)511 / 96984-96

p.goral@in-bau.de

I und N Bau GmbH

Liebigstraße 10

30851 Langenhagen

Rechtsgrundlagen zum Anlass für die Vorprüfung

- Richtlinie 2011/92/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 13. Dezember 2011 über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten (ABl. EU Nr. L 26, S. 1) in der Fassung der Richtlinie 2014/52/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 16. April 2014 zur Änderung der Richtlinie 2011/92/EU über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten (ABl. EU Nr. L 124, S. 1) *im Folgenden: „UVP-Richtlinie“*
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I, S. 3370) geändert worden ist *im Folgenden: „UVPG“*
- Allgemeine Verwaltungsvorschrift zur Ausführung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 18. September 1995 (GMBl. Nr. 46, S. 32) *im Folgenden: „UVPVwV“*