

STADT SINSHEIM

EINZELHANDELSMARKT IM BEBAUUNGSPLAN MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN „SÜDLI- CHE FROSCHWIESEN“

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

ENTWURF

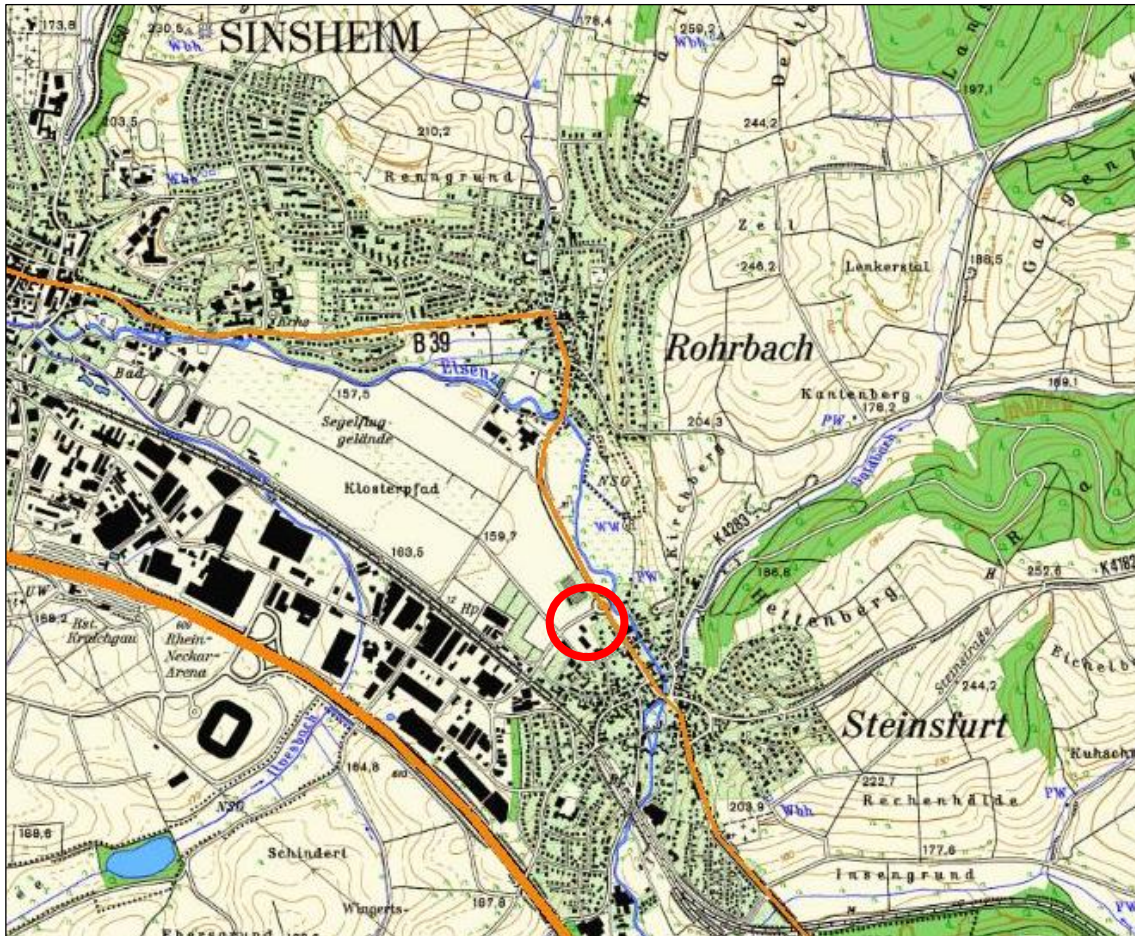
AUGUST 2014

INHALT

1.	Lage des Plangebietes	3
2.	Anlass der Bebauungsplanung	5
3.	Verfahren	6
4.	Wesentliche Inhalte des Bebauungsplans	6
5.	Überschlägige Prüfung der zu erwartenden Umweltauswirkungen	6
6.	Zusammenfassung	10

1. Lage des Plangebietes

Das Planungsgebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand des Stadtteils Steinsfurt südlich der Straße „In der Au“ bzw. westlich der Steinsfurter Straße.



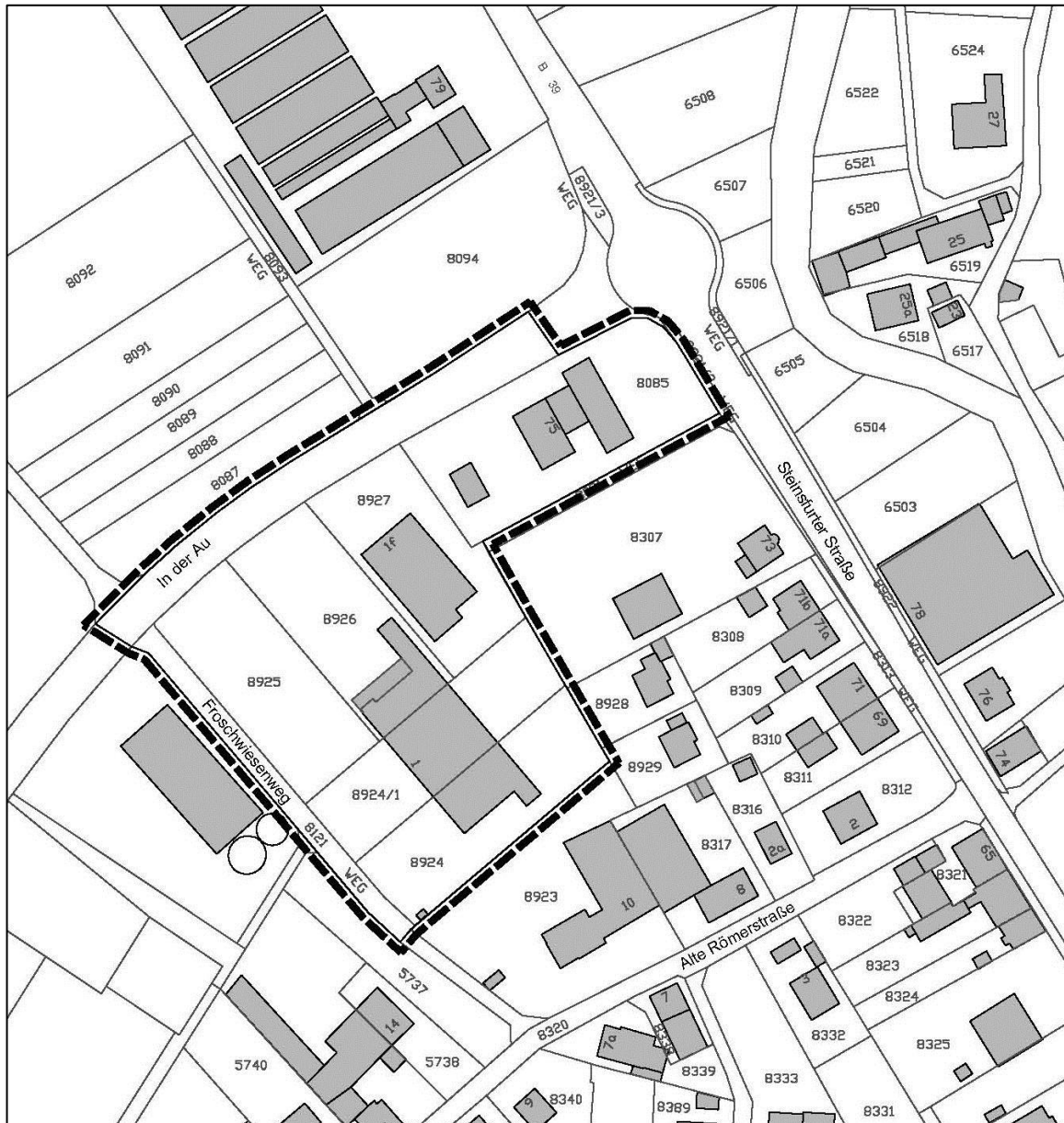
Lage im Raum

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt

- im Norden
durch die nördliche Grenze der Straße „In der Au“, Flurstück-Nr. 8086
- im Osten
durch die westliche Grenze der Steinsfurter Straße, Flurstücks-Nr. 8921/2
- im Süden
durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 8081 und 8923)
- im Westen
durch die westliche Grenze des Froschwiesenwegs, Flurstücks-Nr. 8121.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst folgende Flurstücke: 8085, 8086 (Straße „In der Au“, teilweise), 8921 (Froschwiesenweg, teilweise), 8924, 8924/1, 8925, 8926 und 8927

Der Geltungsbereich weist eine Größe von 15.740 m² auf.



Beabsichtigter Geltungsbereich des Bebauungsplans „Südliche Schlosswiesen“

2. Anlass der Bebauungsplanung

Die Fa. LIDL betreibt auf dem Anwesen Froschwiesenweg 1 (Flurstücke 8924, 8924/1, 8925 und 8926) 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 Kundenfreundlichkeit, 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 ca. 860 m² auf ca. 1.200 m² die Kundenfreundlichkeit 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.

Die Stadt Sinsheim hat die Planungsabsicht der Fa. LIDL im städtebaulichen Gesamtkontext mit sonstigen Planungen im Bereich Nahversorgung gutachterlich untersuchen lassen (Imakomm AKADEMIE GmbH, Juli 2013). Als Ergebnis ergibt sich die Empfehlung für eine Stärkung des Standorts Steinsfurt durch Erweiterung bereits bestehender Standortlagen. Laut Gutachten gelingt damit eine klare Stärkung heute nur unterdurchschnittlich versorgter Gebiete und damit eine Stärkung der Versorgungssituation am Gesamtstandort Sinsheim.

Die Planungsabsicht der Fa. LIDL deckt sich somit mit den städtebaulichen Erfordernissen zur Sicherung und Entwicklung der örtlichen Nahversorgung.

Das Anwesen Froschwiesenweg 1 befindet sich im unbeplanten Innenbereich, der im Bereich des Planungsgebietes die Gebietscharakteristik eines Gewerbegebietes aufweist. In einem Gewerbegebiet ist ein großflächiger Einzelhandelsmarkt jedoch regelmäßig nicht zulässig. Daher wird zur planungsrechtlichen Absicherung des Vorhabens die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Festsetzung eines Sondergebietes erforderlich.

Über das Vorhaben LIDL hinaus sieht die Stadt Sinsheim ergänzenden Steuerungsbedarf, um eine städtebaulich und raumordnerisch unerwünschte Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel im Umfeld zu vermeiden. Die beiden östlich angrenzenden Anwesen werden daher mit in den Bebauungsplan einbezogen und entsprechend ihres Bestandes als Gewerbegebiet gesichert.

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 unter anderem ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel festgesetzt. Die Festsetzung dient dazu, die geplante Erweiterung des dort bereits vorhandenen Markts um ca. 350 m² Verkaufsfläche planungsrechtlich zu ermöglichen.

Als Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend der konkreten Gebäudeplanung eine maximal zulässige Geschossfläche von 2.000 m² festgesetzt. Die Grundflächenzahl wird mit 0,8 festgesetzt und umfasst auch die Flächen für Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.

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 15.740 m ² . Davon entfallen auf den Einkaufsmarkt 7.880 m ² , von denen im Bestand ca. 6.070 m ² versiegelt sind.
1.2 Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft	Boden: Durch die Planung kommt es zu keiner Erhöhung der Versiegelung, da die geplante Erweiterung im Bereich bisheriger Stellplatzflächen erfolgt.

	Wasser: es kommt zu keiner zusätzlichen Ab- leitung von Niederschlagswasser. Natur und Landschaft: Es werden nur Zier- grünflächen in Anspruch genommen.
1.3 Abfallerzeugung	Durch die Erweiterung der Verkaufsfläche kann sich maximal eine proportional erhöhte Abfall- menge ergeben (+ 40 %). Es handelt sich um Verpackungsabfälle, von denen keine relevante Umweltgefährdung ausgeht.
1.4 Umweltverschmutzung und Belästi- gungen	Luftschadstoffe: Durch die Maßnahme ist mit keiner relevanten Zunahme der Luftschadstoff- emissionen zu rechnen. Geräusche: Durch die Planumsetzung kommt es zu einer Verbesserung der Attraktivität des Markts. In der Folge ist eine – allerdings geringe - Erhöhung des Verkehrsaufkommens im unmittel- baren Umfeld des Plangebiets nicht auszu- schließen. Ein mögliches zusätzliches Ver- kehrsaufkommen wird jedoch angesichts der Umgebungsnutzungen zu keinen erheblichen nachteiligen Auswirkungen führen.
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 gegen- über dem Bestand unverändert bleiben.

2. Standort des Vorhabens	
Kriterien	Betroffenheit
2.1. Nutzungskriterien bestehende Nutzung des Gebietes, insbeson- dere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzun- gen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung	Das Planungsgebiet ist vollständig als Sied- lungsfläche genutzt (bestehender Einzelhan- delsbetrieb).
2.2. Qualitätskriterien Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes	Besondere Qualitäten der Landschafts- potenziale Boden, Wasser und Luft liegen im Bereich des Vorhabens nicht vor. Die Fläche ist weitgehend versiegelt; es bestehen nur in ge- ringem Umfang Zier- und Randgrünflächen
2.3 Schutzkriterien Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes	

2. Standort des Vorhabens	
Kriterien	Betroffenheit
2.3.1 Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes	Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen
2.3.2 Naturschutzgebiete gemäß § 23 BNatSchG	Naturschutzgebiete sind nicht betroffen
2.3.3 Nationalparke und Nationale Naturmonumente gemäß § 24 des BNatSchG	Nationalparke und Nationale Naturmonumente sind nicht betroffen
2.3.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß § 25 und § 26 BNatSchG	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete sind nicht betroffen
2.3.5 Naturdenkmäler nach § 28 BNatSchG	Naturdenkmäler sind nicht betroffen
2.3.6 geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleen nach § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes	Geschützte Landschaftsbestandteile sind nicht betroffen
2.3.7 gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG	gesetzlich geschützte Biotope sind nicht betroffen
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	Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete, Risikogebiete oder Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen
2.3.9 Gebiete, in denen die in Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	Gebiete, in denen die in Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind, sind nicht betroffen.
2.3.10 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte , insbesondere zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes	Sinsheim weist mit 274 Einwohnern/km ² eine geringe Bevölkerungsdichte auf (Rhein-Neckar-Kreis: 497 EW/km ² ; Land Baden-Württemberg: 297 EW/km ²) Sinsheim ist als Mittelzentrum eingestuft
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	Keine Neuversiegelung	-
Wasser	Keine zusätzliche Niederschlagswasserableitung	-
Luft/Klima	Es sind keine relevanten Umweltauswirkungen zu erwarten. Die Beschränkung der Verwendung luftverunreinigender Stoffe wird beibehalten.	-
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	-

	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
	räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden.	
Pflanzen	Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten sind nicht anzunehmen.	-
Landschaft	Das Landschafts- und Siedlungsbild wird nicht nachteilig verändert. Die Randeingrünung wird als zu erhalten festgesetzt; die Gebäudehöhe bleibt unverändert.	-
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.	-

6. Zusammenfassung

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