



Stadt Wetzlar, Stadtteil Niedergirmes

**Bau eines Nahversorgungszentrums im Bereich  
Naunheimer Straße / Dammstraße**

***Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls  
nach § 3c UVPG***

Stand: 11.06.2010

Bearbeitet:

Dipl.-Biol. Urs Reif

## 1 Einleitung

Im nördlichen Teil der Ortslage des Stadtteils Niedergirmes ist an der Kreuzung der Naunheimer Straße mit der Dammstraße die Neustrukturierung eines Nahversorgungsstandortes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 405 „Nahversorgungszentrum Naunheimer Straße / Dammstraße“ geplant. Geplant ist die Errichtung eines Nahversorgungszentrums, bei dem es sich um ein Vorhaben im Sinne § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO handelt. Die geplante Brutto-Geschossfläche beträgt 8.840 m<sup>2</sup>, die maximale Verkaufsfläche beträgt 5.850 m<sup>2</sup>.

Vorhaben zur Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit einer Geschossfläche > 5.000 m<sup>2</sup>, für die im bisherigen Außenbereich ein Bebauungsplan aufgestellt wird, sind nach Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfgesetzes (UVPG) generell dann UVP-pflichtig, wenn eine zulässige Geschossfläche von 5.000 m<sup>2</sup> oder mehr erreicht wird. Bei Vorhaben, für die in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird, ist nach Nr. 18.8 der Anlage 1 zum UVPG auch bei Überschreiten der Prüfwerte zunächst lediglich eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen.

Diese Merkmale treffen auf die Errichtung des Einkaufszentrums im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 405 „Nahversorgungszentrum Naunheimer Straße / Dammstraße“ zu.

Somit ist die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls im Sinne des § 3c UVPG erforderlich. In diesem Falle ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung dann durchzuführen, wenn das Vorhaben nach Einschätzung der zuständigen Behörde aufgrund überschlägiger Prüfung unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 zum UVPG aufgeführten Kriterien erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann (§ 3c UVPG). Bei der Vorprüfung ist zu berücksichtigen, inwieweit Umweltauswirkungen durch die vom Vorhabenträger vorgesehenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen offensichtlich ausgeschlossen werden (§ 3c Abs. 1 Satz 3 UVPG).

Die vorliegenden Unterlagen dienen somit als Grundlage für die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls für das geplante Nahversorgungszentrum. Sie richten sich in ihrem Aufbau maßgeblich nach den in der Anlage 2 zum UVPG aufgeführten Kriterien.

Im Gesamten ist die im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 405 „Nahversorgungszentrum Naunheimer Straße / Dammstraße“ verbundene Errichtung eines Einkaufszentrums nicht mit erheblichen umweltrelevanten Veränderungen verbunden. Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen sowie der umgebenden gewerblichen und infrastrukturellen Nutzung ist für die Nachbarschaft des Vorhabens in Bezug auf die Schutzgüter Mensch und Luft nicht von einer besonderen Schutzbedürftigkeit auszugehen. Mit erheblichen negativen Auswirkungen durch eine Nutzungsänderung ist nicht zu rechnen, da das Gebiet seit den 1950er Jahren als gewerblicher Bereich genutzt wird. Somit wurde dem Gebot der Vermeidung der weiteren Zersiedelung von Natur und Landschaft gefolgt. Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass das gesamte Gebiet schon seit langem dicht bebaut und damit versiegelt ist und lediglich eine geringe Eingrünung und sonstige naturferne Grünflächen aufweist sowie der Lage des Vorhabens in einem anthropogen bereits erheblich überformten und verkehrlich belasteten Siedlungsbe- reich sind erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf die im Rahmen einer UVP zu beachtenden Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Landschaft, Boden, Wasser, Klima sowie Kultur- und sonstige Sachgüter auszuschließen (vgl. Tabelle in Kap. 2).

## 2 Angaben zur Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3c des UVPG

Angaben zur Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3c des Gesetzes über die Umweltverträglichkeit (UVPG) in der Fassung vom 25.06.2005 BGBl. I S. 1757, zuletzt geändert am 23.10.2007, BGBl. I S. 2470 für den Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 Baunutzungsverordnung:

**Bezeichnung des Vorhabens:** Errichtung eines Nahversorgungszentrums innerhalb des Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 405 „Nahversorgungszentrum Naunheimer Straße/Dammstraße“

**Tabelle:** Nähere Erläuterungen zur überschlägigen Prüfung auf UVP-Pflichtigkeit

1	<b>Merkmale des Vorhabens</b>	
1.1	Größe des Vorhabens	Sondergebiet „Nahversorgungszentrum“ mit einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 0,6 bzw. 1,2 und einer max. Oberkante der Gebäude von 11 m. Die maximale Brutto-Geschossfläche liegt bei einer Flächengröße von 8.840 m <sup>2</sup> . Die maximale Verkaufsfläche beträgt 5.850 m <sup>2</sup> .
1.2	Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft	Das Vorhaben liegt im Siedlungsbereich des Stadtteils Niedergirmes und wird von Straßen sowie angrenzend von überwiegend mehrgeschossigen Gebäuden umschlossen. Im Rahmen des Vorhabens erfolgt der Bau eines Einkaufszentrums mit angeschlossenen Flächen für Parkplätze und Nebenanlagen. Hierdurch erfolgt eine Versiegelung von rd. 1,4 ha.  Dabei sind PKW-Stellplätze, Rad- und Gehwege sowie Garagenzufahrten und Hofflächen wasserdurchlässig mit Rasenkammersteinen, Schotter oder Pflaster zu befestigen. Im Bereich der Stellplätze sind großkronige Laubbäume zu pflanzen. Die Dachflächen des Teilbaugebietes Nr. 2 sind zu mind. 80 % in extensiver Form zu begrünen. Die übrigen Grundstücksflächen sind zu mind. 30 % als Grünfläche herzurichten.
1.3	Abfallerzeugung	Ordnungsgemäße Entsorgung der entstehenden Abfälle und Abwässer; kein Anfallen von Sonderabfällen.
1.4	Umweltverschmutzung und Belästigung	Durch die Ansiedlung von Nahversorgungszentren kommt es zu einem verstärkten Verkehrsaufkommen (Lkw und Pkw). Mit einer Zunahme der Entstehung von Geräuschen (Fahrbewegungen, Betriebsvorgänge, Bewegung von Einkaufswagen) ist wegen der ähnlichen bestehenden Nutzung jedoch nicht zu rechnen.
1.5	Unfallrisiko, insbesondere im Hinblick auf verwendete Stoffe und Technologien	Es liegt kein vorhabenbedingtes Unfallrisiko vor.
2	<b>Standort des Vorhabens</b>	
2.1	Beschreibung der bestehenden Nutzung des Gebietes	Die Flächen wurden seit den 1950er Jahren als gewerbliche Flächen baulich genutzt. Aktuell vorhanden sind ein Lebensmittel-Supermarkt, ein Schnäppchen-Markt und ein Textildiscounter aus dem Bereich des Einzelhandels sowie eine Waschstraße. Die angrenzende Nutzung besteht aus Wohngebieten, Kleingärten sowie einem Sport- und Schulzentrum.

		Der Standort setzt sich demnach im Wesentlichen aus bebauten Flächen mit Stellplätzen und asphaltierten Freiflächen sowie einigen begrünten Bereichen zusammen. Der Standort hat demnach keine Bedeutung für die Naherholung. Land- und forstwirtschaftliche Flächen sind von dem Vorhaben nicht betroffen.
2.2	Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Boden, Wasser, Natur und Landschaft	Wegen bestehender Bebauung und sonstiger Bodenbefestigungen und der gering ausgebildeten Eingrünung ist der Bereich stark überprägt. Der ursprüngliche Charakter der Landschaft fehlt völlig.
2.3	Besonders geschützte Gebiete	Die in Anlage 2 (2.3) zum UVPG genannten Schutzgüter sind in dem vom Vorhaben betroffenen Raum nicht vorhanden. Es liegen auch keine entsprechenden Gebiete im Einwirkungsbereich des Vorhabens.
<b>3</b>	<b>Merkmale der möglichen Auswirkungen</b>	
3.1	Auswirkungen auf bestehende Nutzungen des Gebietes	Die bestehenden Nutzungen werden in ein Nahversorgungszentrum umgewandelt. Trotz erhöhter Fahrbewegungen ergeben sich v.a. aufgrund der im Plangebiet sowie angrenzend bestehenden Nutzungen voraussichtlich keine erheblichen negativen Auswirkungen in Bezug auf die Schutzgüter Mensch und Luft. Land- und forstwirtschaftliche Belange werden nicht tangiert. Die Abwasserbeseitigung erfolgt über vorhandene Abwasserkanäle.
3.2	Auswirkungen auf Boden, Wasser, Natur und Landschaft	Durch die über den Bebauungsplan vorbereitete Versiegelung ergeben sich aufgrund der bereits gegebenen hohen Versiegelung keine erheblichen neuen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Natur. Wegen der bereits stark überprägten Umgebung ergeben sich keine gravierenden Auswirkungen bezüglich Landschaftsbild.
3.3	Auswirkungen auf besonders geschützte Gebiete	Keine direkte Inanspruchnahme von geschützten Lebensräumen.
<b>4</b>	<b>Maßnahmen zur Verminderung und Vermeidung</b>	
4.1	Boden, Wasser, Natur und Landschaft	- Erhaltung von 16 älteren Bäumen am Rande des Plangebietes - Anpflanzung großkroniger Bäume im Bereich der Stellplätze - wasserdurchlässige Befestigung der Nebenanlagen

## Fazit

**Als Gesamtschätzung führt das Vorhaben bei Beachtung der genannten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen. Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird somit nicht erforderlich.**

*Dipl.-Biol. Urs Reif*