



Stadt Braunfels

Bebauungsplan Nr. 5 „Braunfels-Mitte“, 10. Änderung

Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls
(§ 7 Abs. 1 UVPG i.V.m. UVPG-Anlage 1, Nr. 18.8 und 18.6.2)

Planungsbüro:



KUBUS planung gmbh & co.kg
Altenberger Str. 5
35576 Wetzlar
fon 0 64 41 - 94 85 - 0
www.kubus-group.com
info@kubus-group.com

Stand: 08.02.2024

Zur Berücksichtigung der Umweltbelange in der städtebaulichen Planung regelt § 50 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), dass bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Umweltverträglichkeitsprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs (BauGB) durchzuführen ist.

Beurteilungsgrundlage dafür, ob der Bebauungsplan ein Vorhaben vorbereitet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, ist das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) und die in Anlage 1 zum UVPG definierten Kriterien für die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. einer Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls. Für den Bebauungsplan „Braunfels-Mitte“, 10. Änderung ist eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen. Die allgemeine Vorprüfung erfolgt nach den in Anlage 3 zum UVPG festgelegten Kriterien. Anlass für die Beurteilung und Prüfung ist das Teilvorhaben zum Bau eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens mit einer Verkaufsfläche von 2.300 m².

Prüfkriterium (UVPG, Anlage 3)		Prüfergebnis
1.	Merkmale der Vorhaben Die Merkmale eines Vorhabens sind insbesondere hinsichtlich folgender Kriterien zu beurteilen	
1.1	Größe und Ausgestaltung des gesamten Vorhabens und, soweit relevant, der Abrissarbeiten,	<p>Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 4.990 qm, ist bereits bebaut und weitgehend versiegelt.</p> <p>Verkaufsfläche: ca. 2.300 (Status: 13.01.2023): Planung bis zu 4.990 qm. Geltungsbereich.</p> <p>Der unter der Adresse Kaiser-Friedrich-Straße 3-5 in Braunfels bestehende REWE-Lebensmittelmarkt soll durch einen zeitgemäßen Neubau ersetzt werden. Der Neubau des Marktes soll eine Verkaufsfläche für Lebensmittel von ca. 1.750 qm und eine Verkaufsfläche für Getränke von 547 qm haben.</p> <p>Der Geltungsbereich des Plangebietes beinhaltet die Flurstücke 10, 11/1 und 11/2, Flur 10 der Gemarkung Braunfels. Das Plangebiet erstreckt sich entlang der L3451 (Kaiser-Friedrich-Straße) und ist Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans „Braunfels-Mitte“, 9. Änderung.</p> <p>Innerhalb des Plangebietes befinden sich aktuell auf den Flurstücken 10 und 11/1 der bestehende REWE-Markt, sowie auf dem Flurstück 11/2 ein Wohngebäude mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss. Beide Gebäude, sowie die bestehenden Verkehrsflächen werden im Zuge des neu geplanten Vorhabens abgerissen.</p>

		<p>Es werden fast ausschließlich bereits versiegelte Flächen in Anspruch genommen. Im Zuge der Planung wird ein Teil der bestehenden Begrünung (Einzelbäume, Ziersträucher/Bewuchs und Rasen) überbaut.</p> <p>Für die Umsetzung der Planung muss das Plangebiet als Sondergebiet Zweckbestimmung Einzelhandel ausgewiesen werden.</p>
1.2	Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten,	<p>Das gesamte Gebiet liegt in einem Teilbereich des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Braunfels-Mitte“, 10. Änderung. Durch den geplanten Neubau ändert sich u.a. die Art und das Maß der baulichen Nutzung.</p> <p>Bei gleichbleibender Nutzung wird bei dem Vorhaben lediglich bereits versiegelte Fläche (Gebäude, Zufahrten und Stellplätze) durch den Neubau des Marktes überbaut. Somit ist über das bereits bestehende Wirkungsgefüge hinaus keine wesentliche Änderung zu erwarten. Die Umwandlung des Teilbereichs Mischgebiet in ein Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel mit seinen Festsetzungen bedingt keine negativen Auswirkungen im Gebiet.</p>
1.3	Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt,	<p>Das Planungsgebiet liegt an der Kaiser-Friedrich-Straße, in der Ortsmitte von Braunfels. Das Gelände ist geprägt durch den REWE-Markt und die dazugehörigen Parkplatzflächen, sowie die Parkplatzflächen welche einem auf dem Grundstück bestehenden Wohnhaus mit integriertem Geschäft/Gewerbe (wird im Zuge der Projektumsetzung abgebrochen) zugeordnet sind.</p> <p>Nicht überbaubare Grundstücksflächen im Süden der Baugrundstücke sind mit Zierpflanzen (Sträucher, kleine Bäume, Stauden) bewachsen. An der nordöstlichen Grenze zur Kaiser-Friedrich-Straße sind vier Laubbäume und Zierstrauchpflanzungen zur Gebietseingrünung angelegt. Durch die vorhandenen Gebäude und Stellplatzanlagen ist ein Großteil des Gebietes bereits nahezu vollständig überbaut und versiegelt.</p>

1.4	Erzeugung von Abfällen im Sinne von § 3 Absatz 1 und 8 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes,	<p>Im Zuge der Planungsumsetzung fallen Erdaushub und Grünschnitt/Gehölzschnitt, sowie Abrissmaterialien der Gebäude einmalig an. Es findet keine außergewöhnliche Abfallerzeugung statt.</p> <p>Im weiteren Fortbestehen nach Umsetzung der Planung findet keine spezielle Abfallerzeugung statt, lediglich typische Abfälle eines Lebensmittel- und Getränkemarkts.</p> <p>Die entstehenden Abfälle und Abwässer können ordnungsgemäß entsorgt werden. Bei der zulässigen Nutzung fallen keine Sonderabfälle an.</p>
1.5	Umweltverschmutzung und Belästigungen,	<p>Durch den Neubau des Lebensmittel- und Getränkemarktes ist trotz der Erhöhung der Verkaufsfläche um ca. 770 qm für Lebensmittel und 260 qm für Getränke eine erhöhte Umweltverschmutzung oder eine erheblich erhöhte Belästigung (Zunahme von Geräuschkulissen durch Fahrbewegungen, Betriebsvorgänge, Bewegung von Einkaufswagen, Anlieferungslärm) im Betrieb nicht zu erwarten. Das Vorhaben modernisiert die vorhandene Nutzung, ein deutlicher Anstieg von Kundenströmen und damit ein signifikanter Anstieg des Verkehrsaufkommens wird nicht erwartet. Während der Bauphase treten im Umfeld baustellentypische Lärm- und Geräuschentwicklungen auf.</p>
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:	<p>Aufgrund der beschränkten Nutzung als Lebensmittelmarkt liegt kein erkennbares vorhabenbedingtes Risiko für Störfälle, Unfälle und Katastrophen vor.</p>
1.6.1	verwendete Stoffe und Technologien,	<p>Es werden keine besonderen gefährdungsrelevanten Stoffe oder Technologien verwendet.</p>
1.6.2	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	<p>Bei dem Vorhaben handelt es sich nicht um einen Störfallbetrieb.</p>
1.7	Risiken für die menschliche Gesundheit, z. B. durch Verunreinigung von Wasser oder Luft.	<p>Durch das Bauvorhaben ergeben sich keine Risiken für die menschliche Gesundheit</p> <p>Bei ordnungsgemäßem Betrieb und unter Berücksichtigung der geltenden gesetzlichen Regelungen und Normen gehen von dem Vorhaben keine</p>

		Risiken für menschliche Gesundheit, z.B. durch Verunreinigung von Wasser oder Luft, aus.
2.	Standort des Vorhabens Die ökologische Empfindlichkeit eines Gebiets, das durch ein Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich folgender Nutzungs- und Schutzkriterien unter Berücksichtigung der Kumulierung 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)	<p>Die bestehende Nutzung ist bebautes Gebiet (REWE-Markt und Wohnhaus mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss). Keine Funktion für die Erholung, für land-, forst-, und fischereiwirtschaftliche Nutzungen. Hohe Bedeutung für Individualverkehr und öffentlichen Verkehr. Der REWE-Markt ist eingefügt in das mit Wohnbebauung und Gewerbe geprägte Umfeld (Dienstleister, Werkstätte, Praxen und Einzelhandelsbetriebe) der Kaiser-Friedrich-Straße.</p> <p>Der Änderungsbereich wird bisher bereits als Standort für den Lebensmittelmarkt REWE und das Wohnhaus mit gewerblicher Nutzung mit angrenzenden privaten Verkehrs- und Parkflächen genutzt. Das Grundstück ist daher fast vollständig mit Gebäuden, Zufahrten und Stellplätzen überbaut und versiegelt. Lediglich in den Randbereichen finden sich Sträucher und kleinteilige Rasenflächen. Vereinzelt wurden Einzelbäume an der Kaiser-Friedrich-Straße gepflanzt.</p>
2.2	Reichtum, Verfügbarkeit, Qualität und Regenerationsfähigkeit der natürlichen Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Landschaft, Wasser, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, des Gebietes und seines Untergrunds (Qualitätskriterien)	<p><u>Boden und Wasser:</u> Durch die langjährige bauliche Nutzung ist davon auszugehen, dass durch die bereits bestehende Versiegelung die Bodenfunktion bereits heute stark beeinträchtigt/zerstört ist. Oberflächengewässer oder Quellen liegen nicht vor. Durch die bereits vollständig anthropogen überprägte Voll- und Teilversiegelung sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Grundwasser zu erwarten.</p> <p><u>Natur und Landschaft:</u> Das Planungsgebiet ist bereits überwiegend versiegelt und daher anthropogen stark überprägt (vorhandener Einzelhandel, Stellplätze und Zufahrten). Durch den Neubau des Lebensmittelmarktes ist keine Verschlechterung des Landschaftsbildes zu erwarten.</p>

		<p>Das Gebiet wird bereits gemäß seiner jetzigen Nutzung als Einzelhandelsstandort genutzt. Entsprechend bestehen enorme Reizfaktoren durch menschliche Anwesenheit und den damit verbundenen Auswirkungen, wie Lärm, PKW-Verkehr, Bewegungen und Geruchsemissionen.</p> <p>Es sind keine gesetzlich geschützten Biotop nach FFH-Richtlinie im Plangebiet vorhanden. Dem Plangebiet kommt aus naturschutzfachlicher Sicht eine geringe Bedeutung zu.</p>
2.3	Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien):	Von der Planung sind Schutzgüter folgender Gebiete nicht betroffen.
2.3.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes,	Nicht betroffen
2.3.2	Naturschutzgebiete nach § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst,	Nicht betroffen
2.3.3	Nationalparke und Nationale Naturmonumente nach § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst,	Nicht betroffen
2.3.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,	Nicht betroffen
2.3.5	Naturdenkmäler nach § 28 des Bundesnaturschutzgesetzes,	Nicht betroffen
2.3.6	geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleen, nach § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes,	Nicht betroffen
2.3.7	gesetzlich geschützte Biotop nach § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes,	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,	Nicht betroffen
2.3.9	Gebiete, in denen die in Vorschriften der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,	Nicht betroffen
2.3.10	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes,	Nicht betroffen
2.3.11	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder be-	Nicht betroffen / Derzeit nicht bekannt.

	stimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	
3.	Art und Merkmale der möglichen 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 folgendem 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,	<p>Eine leichte Zunahme des Zu- und Abgangsverkehrs ist zu erwarten. Eine relevante Erhöhung von Verkehrslärm im Umfeld des geplanten Marktes ist nicht zu erwarten.</p> <p>Die Anlieferung wird zum Schutz der benachbarten Gebäude eingehaust. Die Maßnahmen sind geeignet, die Auswirkungen wirksam zu vermindern. Die planungsbedingten Verkehrszunahmen auf den öffentlichen Straßen lösen im Umfeld des geplanten Marktes keine Lärmimmissionskonflikte aus. Es besteht eine gute Anbindung an den ÖPNV. Die Auswirkungen werden als nicht erheblich beurteilt.</p> <p>Im Wesentlichen ist das Gebiet der Kernstadt Braunfels (mit 6.545 Einwohnern, Stand 31.12.2022) betroffen, in geringerem Umfang die weiteren Stadtteile Tiefenbach, Philippstein, Bonbaden, Neukirchen und Altenkirchen. Mit weiter abnehmender Bedeutung das Umfeld von Braunfels. Die Stadt Braunfels, alle Stadtteile inbegriffen, hat eine Bevölkerungszahl von ca. 11.650 Einwohnern (Stand 31.12.2022).</p> <p>Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt: Es sind keine erheblichen Auswirkungen erkennbar (vgl. Nr. 1.3 und 2.2).</p> <p>Fläche / Boden: Es sind keine erheblichen Auswirkungen erkennbar (vgl. Nr. 1.3 und 2.2).</p> <p>Wasser: Es sind keine erheblichen Auswirkungen erkennbar (vgl. Nr. 1.3 und 2.2).</p> <p>Klima / Luft: Es sind keine erheblichen Auswirkungen erkennbar (vgl. Nr. 1.5).</p> <p>Landschaft: Es sind keine erheblichen Auswirkungen erkennbar (vgl. Nr. 2.2).</p> <p>Kulturgüter, sonstige Sachgüter: Es sind keine erheblichen Auswirkungen erkennbar (vgl. 2.3.11).</p>
3.2	dem etwaigen grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen,	

		Das Plangebiet ist derzeit bereits durch einen Lebensmittelmarkt bebaut und weitgehend versiegelt. Da es sich bei dem Verfahren um die Stärkung von vorhandenen Funktionen handelt, sind keine relevanten neuen oder zusätzlichen Auswirkungen kumulativer und grenzüberschreitender Art zu erwarten.
3.3	der Schwere und der Komplexität der Auswirkungen,	Das Vorhaben hat voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt (vgl. Nr. 1 und 2 der Prüfung), sodass die Schwere und Komplexität der möglichen Auswirkungen auf die Umwelt ebenso keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen hervorruft.
3.4	der Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen,	Der bestehende Lebensmittelmarkt ist seit seiner Inbetriebnahme integraler Bestandteil der Stadt Braunfels und mit einer der wesentlichen Anker im zentralen Versorgungsbereich der Stadtteile Braunfels. Die Änderung des Bebauungsplanes dient der Bestandssicherung des Lebensmittel- und Getränkemarktes und der Versorgungsstrukturen im bevölkerungsreichsten Stadtteil. Das Vorhaben wird voraussichtlich keine spürbaren nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt haben (vgl. Nr. 1 und 2 der Prüfung), sodass auch keine hohe Wahrscheinlichkeit von erheblichen nachteiligen Auswirkungen besteht.
3.5	dem voraussichtlichen Zeitpunkt des Eintretens sowie der Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen,	Während der Bau- und Abrissmaßnahmen ist mit erhöhten Lärm- und Staubbelastungen zu rechnen. Die Auswirkungen sind räumlich und zeitlich begrenzt. Die betriebsbedingten Anliefer- und Kundenverkehrsbewegungen führen ggf. zu einem leicht erhöhten Verkehrsaufkommen und sind wegen der Zielverkehre als dauerhaft anzunehmen. Die Planung ist auf eine dauerhafte Nutzung ausgelegt. Mögliche dauerhafte und irreversible negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten, da das Gebiet bereits durch die bestehende anthropogene Nutzung und Veränderung geprägt ist. Rückbaumöglichkeiten sind prinzipiell gegeben. Das neu geschaffene Planungsrecht besteht allerdings bis zur Aufhebung oder Änderung des Bebauungsplanes. Es ist davon auszugehen, dass das Vorhaben unmittelbar nach Abschluss des Bauleitplanverfahren umgesetzt wird (Rechtskraft des Bebauungsplanes oder Planreife i.S. § 33 BauGB): Die Bauphase

		(Rückbau vorhandener Anlagen, Neubau) wird möglicherweise 1 Jahr dauern, die anschließende Nutzung soll dauerhaft sein.
3.6	dem Zusammenwirken der Auswirkungen mit den Auswirkungen anderer bestehender oder zugelassener Vorhaben,	Das Vorhaben dient der Sicherung und Stärkung der Grundversorgung der Stadt Braunfels. Durch seine voll integrierte Lage dient es zur Stärkung und Aufwertung des Ortskerns. Das Vorhaben selbst hat voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt (vgl. Nr. 1 und 2 der Prüfung) und es bestehen hinsichtlich des Zusammenwirkens der Auswirkungen anderer, bereits bestehender Vorhaben keine Bedenken.
3.7	der Möglichkeit, die Auswirkungen wirksam zu vermindern.	Die Auswirkungen sind durch die Überplanung bereits bebauter und versiegelter Flächen wirksam gemindert. Es werden keine neuen, bisher ungenutzte Flächen in Anspruch genommen. Die derzeitigen Auswirkungen im Bestand werden durch die Planung nicht wesentlich verändert. Das Vorhaben soll unter Nachhaltigkeitskriterien verwirklicht werden, eine Zertifizierung nach dgnb („Gold“-Standard) wird angestrebt.

Die Allgemeine Vorprüfung zeigt, dass der Bebauungsplan (der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB) voraussichtlich nicht zu erheblichen Umweltauswirkungen führt, ein Erfordernis zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist somit nicht gegeben.

Soweit eine Betroffenheit von Fachbelangen (z.B. Verkehr, Immissionsschutz, Natur und Landschaft) gegeben ist, sind diese Belange gleichwohl in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB mit dem ihnen jeweils zukommenden Gewicht einzustellen. Fachgesetzliche Anforderungen behalten auch bei Anwendung des Vereinfachten Verfahrens ihre Wirksamkeit. Die Einbindung in das Planungsverfahren kann dabei erforderlichenfalls durch Fachaussagen/ Einzeluntersuchungen in der notwendigen Tiefe erfolgen.

Eingriffe in Natur und Landschaft gelten im Sinne der Vorschriften des Baugesetzbuchs als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.