

Anlage 2 zur Begründung

Stadt Bad Homburg

**Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes
im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 5 E1 „Kaiser-
Friedrich-Promenade / Friedrichstraße / Louisenstraße /
Kisseleffstraße“**

Vorprüfung der Umweltauswirkungen nach § 3c UVPG

Oktober 2002

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Georg Streicher

1. Rechtsgrundlage und Anlaß

Durch das „Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz“¹ vom 03.08.2001 wurde u.a. für die Aufstellung von Bebauungsplänen ab Überschreiten bestimmter Schwellenwerte die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) eingeführt.

Das novellierte UVP-Gesetz² unterscheidet zwischen Vorhaben, die generell UVP-pflichtig sind und solchen, bei denen eine allgemeine oder eine standortbezogene Vorprüfung vorzunehmen ist. Zu den letzteren gehört der Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit mehr als 1.200 m² Geschossfläche, für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird (UVPG Anlage 1, Nr. 18.8); darunter fällt das Vorhaben auf den Grundstücken Louisenstraße Nr. 86, 88 und 90 im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 5 E1 „Kaiser-Friedrich-Promenade / Friedrichstraße / Louisenstraße / Kisseleffstraße“.

Bei einer „Allgemeinen Vorprüfung“ der Umweltauswirkungen, die im Falle des großflächigen Einzelhandelsbetriebes auf den genannten Grundstücken an der Louisenstraße vorzunehmen ist, ist anhand von bestimmten, in Anlage 2 des UVP-Gesetzes aufgeführten Kriterien überschlägig zu prüfen, ob das Vorhaben „erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen“ haben kann. Sofern das der Fall ist, ist eine UVP nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchzuführen (§ 3c (1) UVPG).

Bei Vorhaben, für die ein Bebauungsplan aufgestellt wird, nimmt die Stadt diese Vorprüfung in eigener Verantwortung vor und entscheidet über das Ergebnis.

2. Methodik

Eine Verwaltungsvorschrift, die Grundsätze und Verfahren der Vorprüfung von Umweltauswirkungen näher bestimmen soll (§ 3c (2) UVPG), liegt bislang nicht vor. Zum jetzigen Zeitpunkt stehen daher noch keine standardisierten oder allgemein anerkannten Verfahren und Bewertungsmaßstäbe zur Verfügung.

Die Umweltauswirkungen des Vorhabens auf den Grundstücken Louisenstraße Nr. 86, 88 und 90 zwischen Louisenstraße und Ferdinandsplatz werden im folgenden anhand des Kriterienkataloges der Anlage 2 UVPG überschlägig beschrieben, eingeschätzt und bewertet. Durch eine fünfstufige ordinale Skala wird die Umwelterheblichkeit des Vorhabens bzw. die Standortempfindlichkeit in bezug auf das jeweilige Kriterium bewertet. Die Stufen sind folgendermaßen definiert:

- 1: keine bis geringe Standortempfindlichkeit / Umweltauswirkung
- 2: ziemlich geringe Standortempfindlichkeit / Umweltauswirkung
- 3: mittlere Standortempfindlichkeit / Umweltauswirkung
- 4: ziemlich hohe Standortempfindlichkeit / Umweltauswirkung
- 5: hohe Standortempfindlichkeit / Umweltauswirkung

¹ BGBl. 2001 Teil 1 S. 1950ff

² BGBl. 2001 Teil 1 S. 2350ff

3. Vorprüfung der Umweltauswirkungen nach Einzelkriterien

Nr.	Kriterium nach Anlage 2 UVPG	Sachinformation / Einschätzung der Umweltauswirkungen des Projektes	Bewertung der Standortempfindlichkeit bzw. der Umweltauswirkungen							
			1	2	3	4	5			
1.	Merkmale der Vorhaben									
1.1	Größe des Vorhabens	Das Vorhaben erstreckt sich auf die Grundstücke Louisenstraße Nr. 86, 88 und 90 mit einer Fläche von ca. 2.600 m ² . Die Bruttogeschossfläche liegt bei ca. 5.700 m ² . Ergänzend ist die Errichtung einer Tiefgarage bis zu einer Tiefe von 6,10 m unter Geländeoberfläche geplant, die sich auch auf das Grundstück Kisseleffstraße 7 erstreckt.			x					
1.2	Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft	Durch das Vorhaben kommt es zu einer weitgehenden Überbauung der strukturarmen und strukturreichen Grünflächen in einer Größenordnung von ca. 300 m ² mit dem Verlust der ökologischen Bodenfunktionen und dem Verlust von 11 Nadelgehölzen. Bebaute Flächen und versiegelte Verkehrsflächen werden einer geänderten baulichen Nutzung zugeführt.							x	
1.3	Abfallerzeugung	Die Abfallerzeugung wird voraussichtlich zu einem durchschnittlichen Abfallaufkommen im Vergleich mit sonstigen großflächigen Einzelhandelsbetrieben führen.							x	
1.4	Umweltverschmutzung und Belästigungen	Hinsichtlich der Immissionsbelastung (Schadstoffe, Lärm) gelten die für Kerngebiete gültigen Grenz- bzw. Orientierungswerte. Die zu erwartende Immissionsbelastung liegt damit in einem mittleren Bereich. Das betroffene Gebiet ist durch Emissionen des Kfz-Verkehrs vorbelastet.							x	
1.5	Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien	Ein besonderes Unfallrisiko ist nicht ersichtlich.								x

Nr.	Kriterium nach Anlage 2 UVPG	Sachinformation / Einschätzung der Umweltauswirkungen des Projektes	Bewertung der Standortempfindlichkeit bzw. der Umweltauswirkungen				
			1	2	3	4	5
2.	Standort der Vorhaben						
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>Der geplante Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes im Bereich der Grundstücke 86, 88 und 90 zwischen Louisenstraße und Ferdinandsplatz nimmt zum überwiegenden Teil bereits bebaute bzw. versiegelte Flächen ein.</p> <p>Untergeordnet sind auch Grünflächen und einzelne Gehölzstrukturen betroffen. Für die Erholung kommt diesen als innerstädtische Grünfläche eine mittlere Bedeutung zu.</p> <p>Gewässer sind im Gebiet nicht vorhanden; eine Nutzung des Grundwassers erfolgt im Gebiet durch die Ausweisung der Wasserschutzzonen B 2 und III (qualitativ und quantitativ) der staatlich anerkannten Heilquellen der Kur- und Kongreß GmbH Bad Homburg.</p> <p>Insgesamt ist die Wertigkeit der betroffenen Nutzungen als mittel einzustufen.</p>			x		

Nr.	Kriterium nach Anlage 2 UVPG	Sachinformation / Einschätzung der Umweltauswirkungen des Projektes	Bewertung der Standortempfindlichkeit bzw. der Umweltauswirkungen
			1 2 3 4 5
2.2	Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes (Qualitätskriterien)	<p>Im Gebiet sind keine seltenen, geschützten oder gefährdeten Biotoptypen von Beeinträchtigungen betroffen. Das Arteninventar an Pflanzen und Tieren ist aufgrund der innerstädtischen Lage verarmt. Gefährdete Pflanzen- bzw. Tierarten nach den Roten Listen Hessens kommen im Gebiet nicht vor.</p> <p>Die Böden entsprechen den im Stadtraum weit verbreiteten Bodentypen; sie weisen keine Besonderheiten auf.</p> <p>Aufgrund des relativ hohen Versiegelungsgrades ist das Gebiet für die Grundwasserumbildung von untergeordneter Bedeutung. Grundwasserabsenkungen sind nicht zu erwarten.</p> <p>Wesentliche Klimafunktionen kommen dem Gebiet nicht zu.</p> <p>Aufgrund der insgesamt geringen Bedeutung des Gebietes für Natur und Landschaft wird die Standortempfindlichkeit zusammenfassend als „ziemlich gering“ bewertet.</p>	x
2.3	<i>Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes:</i>		
2.3.1	Im Bundesanzeiger gemäß § 32 des Bundesnaturschutzgesetzes bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete (Natura 2000-Gebiete = „FFH“-Gebiete)	Natura 2000-Gebiete einschließlich gemeldeter oder potentieller FFH-Gebiete werden von dem Vorhaben nicht berührt.	x
2.3.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes	Naturschutzgebiete sind von dem Vorhaben nicht betroffen.	x

Nr.	Kriterium nach Anlage 2 UVPG	Sachinformation / Einschätzung der Umweltauswirkungen des Projektes	Bewertung der Standortempfindlichkeit bzw. der Umweltauswirkungen				
			1	2	3	4	5
2.3.3	Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes	Nationalparke sind von dem Vorhaben nicht betroffen.	x				
2.3.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete sind von dem Vorhaben nicht betroffen.	x				
2.3.5	Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes (entsprechend § 15d HENatG)	Geschützte Lebensräume nach § 15d HENatG sind von dem Vorhaben nicht betroffen.	x				
2.3.6	Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete	Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Wasserschutzzone B 2 und III (qualitativ und quantitativ) der staatlich anerkannten Heilquellen der Kur- und Kongreß GmbH Bad Homburg; Überschwemmungsgebiete sind von dem Vorhaben nicht betroffen. Insgesamt sind die Auswirkungen auf den Grundwasserschutz als ziemlich gering einzustufen.				x	
2.3.7	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	Soweit bekannt, sind im Planungsgebiet Umweltqualitätsnormen nicht bereits überschritten.	x				
2.3.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte sind betroffen, jedoch handelt es sich um den Kernstadtbereich der Stadt Bad Homburg, der im wesentlichen durch Handel und Dienstleistungen geprägt ist.					x

Nr.	Kriterium nach Anlage 2 UVPG	Sachinformation / Einschätzung der Umweltauswirkungen des Projektes	Bewertung der Standortempfindlichkeit bzw. der Umweltauswirkungen				
			1	2	3	4	5
2.3.9	Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind	Das 5-geschossige Ensemble des ehemaligen Landratsamtes an der Louisenstraße ist denkmalgeschützt. Die oberen zwei Staffeigeschosse aus den 70-er Jahren sind allerdings weder denkmalgerecht noch städtebaulich vertretbar. Das denkmalgeschützte Hauptgebäude bleibt erhalten, ist jedoch sanierungs- und modernisierungsbedürftig. Die nachträglich aufgesetzten Staffeigeschosse sollen durch ein angemessenes Dachgeschoß ersetzt werden. Die übrigen Gebäudeteile sind stark sanierungsbedürftig bzw. nicht erhaltenswert. Insgesamt sind die Auswirkungen auf den Denkmalschutz als mittel einzustufen.			x		
3.	Merkmale der möglichen Auswirkungen						
3.1	Ausmaß der Auswirkungen (geographisches Gebiet und betroffene Bevölkerung)	Das geographische Ausmaß der Auswirkungen beschränkt sich weitgehend auf das unmittelbar in Anspruch genommene Gebiet, hinsichtlich von Lärmemissionen auch auf die unmittelbare Umgebung einschließlich vorhandener Wohnnutzungen. Hinsichtlich des Verkehrs hat das Vorhaben nach Aussage einer Verkehrsuntersuchung keine signifikante Verschlechterung der Verkehrsverhältnisse zur Folge. Aufgrund der mittleren Größe des Vorhabens, der mittleren Betroffenheit der Bevölkerung, des Grundwasserschutzes und des Denkmalschutzes einerseits sowie der über das Gebiet hinausreichenden Auswirkungen andererseits ist das Ausmaß der Auswirkungen insgesamt als mittel einzustufen.			x		
3.2	Etwasiger grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen	Es kommt zu nicht wesentlichen grenzüberschreitenden Auswirkungen.			x		

Nr.	Kriterium nach Anlage 2 UVPG	Sachinformation / Einschätzung der Umweltauswirkungen des Projektes	Bewertung der Standortempfindlichkeit bzw. der Umweltauswirkungen				
			1	2	3	4	5
3.3	Schwere und Komplexität der Auswirkungen	Aufgrund des Verlustes von innerstädtischen Grünflächen (vgl. Kriterien 1.2, 2.1), der Betroffenheit von Grundwasserschutz (vgl. Kriterien 2.1, 2.3.6) und Denkmalschutz (vgl. Kriterien 2.3.9) sowie der über das Gebiet hinausreichenden Auswirkungen (vgl. Kriterium 3.1) ist die Schwere der Auswirkungen als mäßig einzustufen.			x		
3.4	Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen	Die genannten Auswirkungen treten mit hoher Wahrscheinlichkeit auf.					x
3.5	Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen.	Die genannten Auswirkungen sind dauerhaft.					x

4. Ergebnis der Vorprüfung

Die Prüfung anhand der Kriterien der Anlage 2 UVPG zeigt, daß das Vorhaben auf den Grundstücken 86, 88 und 90 zwischen Louisenstraße und Ferdinandsplatz im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 5 E1 „Kaiser-Friedrich-Promenade/Friedrichstraße/Louisenstraße/Kisseleffstraße“ hinsichtlich der quantitativen Flächeninanspruchnahme (Kriteriengruppe 1) und der durch Bodenversiegelung verursachten Beeinträchtigungen der Umwelt im wesentlichen mittlere, hinsichtlich der qualitativen Beeinträchtigungen der (übrigen) Schutzgüter von Natur und Landschaft (Kriteriengruppe 2) überwiegend mittlere bis ziemlich geringe Auswirkungen haben wird.

Es ist davon auszugehen, daß „erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen“ im Sinne des Gesetzes bei vorprüfungspflichtigen Vorhaben nur dann vorliegen, wenn sie wegen besonderer Umstände vergleichbar schwere Auswirkungen auf die Umwelt wie die generell UVP-pflichtigen Vorhaben haben können. Dies ist beim Vorhaben auf den Grundstücken Louisenstraße Nr. 86, 88 und 90 im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 5 E1 „Kaiser-Friedrich-Promenade/Friedrichstraße/Louisenstraße/Kisseleffstraße“ angesichts der unterdurchschnittlichen Schwere der qualitativen Beeinträchtigungen nicht der Fall.

Hinzu kommt, daß die als mittel bzw. ziemlich hoch zu bewertenden einzelnen Umweltauswirkungen (Größe des Vorhabens, Bevölkerungsdichte, Grundwasserschutz, Denkmalschutz, Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen, Dauerhaftigkeit des Eingriffes in Natur und Landschaft, vgl. Punkt 3) klar auf der Hand liegen und durch eine Umweltverträglichkeitsprüfung keine weiteren Erkenntnisse über diese Auswirkungen erwartet werden können.

Insgesamt wird das Vorhaben auf den Grundstücken Louisenstraße Nr. 86, 88 und 90 im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 5 E1 „Kaiser-Friedrich-Promenade/Friedrichstraße/Louisenstraße/Kisseleffstraße“ somit nicht als UVP-pflichtig eingestuft.

Bad Homburg/Aßlar, den 08.10.2002

Dipl.-Ing. Bruno Koch • Städtebauarchitekt SRL
Planungsbüro für Siedlung für Landschaft

geprüft: