

BEBAUUNGSPLAN Nr. N100.1
„Vordere Voltastraße, 1. Änderung“

ALLGEMEINE VORPRÜFUNG DES
EINZELFALL GEMÄSS § 7 ABS. 1 UVPG

07.11.2022

INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass der Vorprüfung / Planungsziel	3
2	Aktuelle Nutzung	5
3	Daten und Informationsgrundlagen	6
4	UVP-Vorprüfung	7
	4.1 Überschlägige Beschreibung der relevanten Merkmale des Vorhabens.....	7
	Zusammenfassung.....	14
	4.2 Überschläge Beschreibung der relevanten Merkmale des Standortes.....	15
	Zusammenfassung.....	19
	4.3 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen	20
5	Ergebnis.....	23

VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS NACH § 7 ABS. 1 UVPG

1 Anlass der Vorprüfung / Planungsziel

Die Stadt Hattersheim am Main verfolgt das Ziel alle zentralen Versorgungsbereiche zu fördern und zu stärken, um die Vitalität der Gesamtstadt, der Stadtteile und der einzelnen Stadtquartiere zu unterstützen. Im Zuge der Wohn- und Gewerbeflächenentwicklung Hattersheim-Süd wurde ein Nahversorgungszentrum entwickelt, welches nun durch eine Erweiterung funktional ergänzt werden soll, um auch langfristig die Nah- und Grundversorgung für die umliegenden Wohnquartiere zu sichern und zu verbessern.

Bei der vorgesehenen Einzelhandelsansiedlung handelt es sich um die Verlagerung und Erweiterung eines bestehenden Discounters aus dem nördlich der Bahn gelegenen Gewerbegebiet „Im Boden“. Mit dieser Verlagerung soll durch die städtebauliche Arrondierung und Erweiterung des Nahversorgungszentrums Hattersheim-Süd der zentrale Versorgungsbereich „Hattersheim-Süd“ weiter gestärkt und eine verbesserte, wohnortnahe Versorgung für die umliegenden Wohnquartiere geschaffen werden.

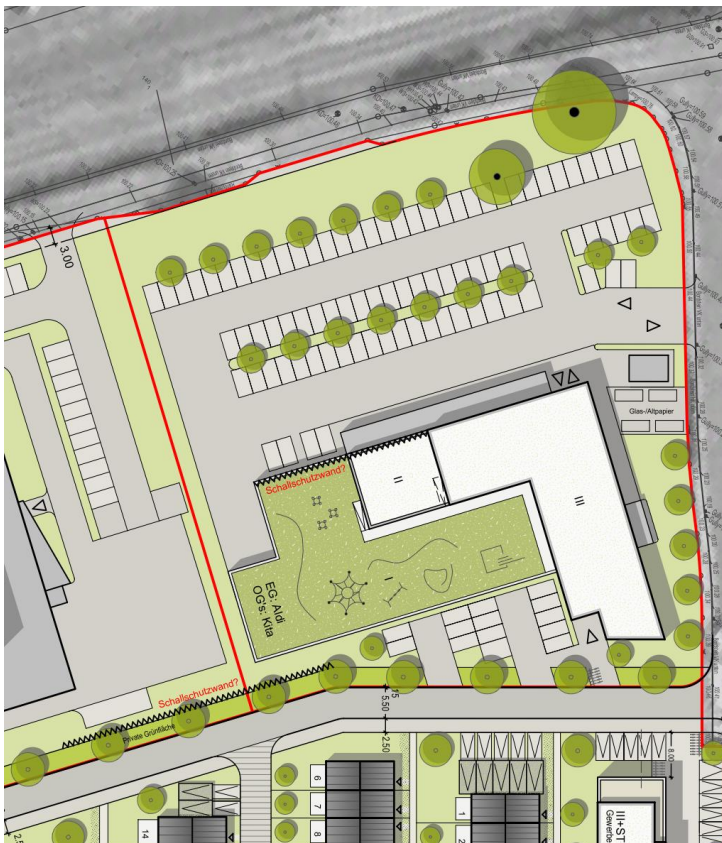


Abbildung 1: Auszug aus dem städtebaulichen Konzept¹ (unmaßstäblich)

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ist die Änderung des Bebauungsplans Nr. N100 „Vordere Voltastraße“ erforderlich. Hierfür soll der Bebauungsplan Nr. N100

¹ Urban Concept GmbH (05.07.2021): Bauungskonzept „Hattersheim, Im Landwehr – Konzept V6j“, Hanau.

„Vordere Voltastraße“ in einer ersten Änderung, insbesondere zur Art der baulichen Nutzung, von einem Gewerbegebiet mit ca. 0,9 ha Fläche in ein Sondergebiet für nahversorgungsrelevanten, großflächigen Einzelhandel und soziale Einrichtungen (Kita) geändert werden. Für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel ist eine Begrenzung der Verkaufsfläche auf maximal 1.200 m² vorgesehen.

Da es sich bei der Planung um einer Wiedernutzbarmachung bislang brachliegender ehemaliger Gewerbeflächen handelt und die zulässige Gesamtgrundfläche die Grenze von 20.000 m² nicht überschreitet, soll der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Voraussetzung hierfür ist, dass der Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.



Abbildung 2: Luftbild mit Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. N100.1² (unmaßstäblich)

Nach Anlage 1 Nr. 18.8 i.V.m. Nr. 18.6 und Nr. 18.6.2 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)³ ist beim Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit einer

² Quelle Luftbild und Kataster: Stadt Hattersheim am Main, Stand: 2021 / 2022.

Geschossfläche von mindestens 1.200 m² und bis zu 5.000 m² und mit der Lage in sonstigen Gebieten gemäß Nr. 18.8 die Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 Abs. 1 UVPG und Anlage 3 UVPG durchzuführen.

Sofern für ein Vorhaben die Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls vorgesehen ist, ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen, wenn das Vorhaben nach Einschätzung der zuständigen Behörde aufgrund überschlägiger Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 3 zum UVPG aufgeführten Kriterien erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,9 ha.

2 Aktuelle Nutzung

Plangebiet

Das Plangebiet umfasst brachliegende Gewerbegrundstücke, die vormals Teil des Geländes der ehemaligen Sarotti-Schokoladenfabrik sowie der ehemaligen Rhein-Main-Wellpappe GmbH waren.

Im Plangebiet bestehen derzeit größere Aufschüttungen / Abraumhalden aus Betonschotter und Schotter-Erde-Gemisch, wobei die Erdmieten inzwischen fast vollständig mit ruderalen Pflanzen bewachsen sind.

Umgebung

Im Norden des Plangebiets liegen die Voltastraße und die Bahntrasse Wiesbaden-Frankfurt. Nördlich der Bahntrasse grenzt ein Gewerbegebiet mit produzierendem Gewerbe an. Der S-Bahnhof der Stadt Hattersheim am Main liegt in ca. 400 m fußläufiger Entfernung und ist über eine Unterführung im Bereich „Untertorstraße“ erreichbar.

Westlich an das Plangebiet grenzt ein Rechenzentren-Campus an, welcher sich in Teilen noch im Bau befindet.

Östlich des Plangebietes befinden sich das Nahversorgungszentrum Hattersheim Süd und das Baugebiet Nr. N91 „Schokoladenfabrik“ mit gemischt genutzten und wohnbaulichen Quartiersteilen. Die verkehrliche Erschließung des Nahversorgungszentrums erfolgt über die Straße „An der Taunuseisenbahn“. Das Gebiet der „Schokoladenfabrik“ ist an den „Hessendamm“ angebunden, an dessen östlicher Seite weitere Neubaugebiete anschließen.

Südlich bzw. südwestlich angrenzend an das Plangebiet wird auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. N100 „Vordere Voltastraße“ die Quartiersentwicklung „Landwehrquartier“ mit einem an die geplante gewerbliche Nutzung angrenzenden Wohngebiet vollzogen.

³ UVPG in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147).

3 Daten und Informationsgrundlagen

- Hessisches Naturschutz-Informationssystem, Natureg: <https://natureg.hessen.de/mapapps/resources/apps/natureg/index.html?lang=de>, aufgerufen am 22.03.2021.
- Luftbild 2019, Quelle Stadt Hattersheim am Main.
- Bebauungsplan Nr. N100 „Vordere Voltastraße“.
- Urban Concept GmbH (05.07.2021): Bebauungskonzept, Hattersheim, Im Landwehr, Konzept V6j – Lageplan, Hanau.
- Baugrundinstitut Franke-Meißner und Partner GmbH (05.09.2019): Baugrunderkundung und Gründungsberatung sowie orientierende abfalltechnische Untersuchungen, Wiesbaden-Delkenheim.
- FIRU Gfl mbH (August 2021): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan N100 „Vordere Voltastraße“ der Stadt Hattersheim a. Main– Bericht Nr.: P15-070/E-9, Kaiserslautern.
- Götte GmbH (April 2021): Bebauungsplan N100 „Vordere Voltastraße“ Stadt Hattersheim – Artenschutzbeitrag – Flora und Fauna, Artenschutzrechtliche Betrachtung, Frankfurt am Main.
- Götte GmbH (Dezember 2021): Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan N100 „Vordere Voltastraße“ Stadt Hattersheim, Frankfurt am Main.
- Habermehl & Follmann (März 2021): Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan N100 „Vordere Voltastraße“ in Hattersheim am Main – Verkehrliche Bewertung der Gebietserschließung, Rodgau.

4 UVP-Vorprüfung

Sofern für ein Vorhaben die Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls vorgesehen ist, ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen, wenn das Vorhaben nach Einschätzung der zuständigen Behörde (hier: Stadt Hattersheim am Main als Trägerin der Bauleitplanung) aufgrund überschlägiger Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 3 zum UVPG aufgeführten Kriterien erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann, die nach § 25 Abs. 2 UVPG zu berücksichtigen wären.

Die UVP-Vorprüfung wird nachfolgend anhand der in Anlage 3 des UVPG genannten Kriterien vorgenommen.

Bei der Vorprüfung ist auch zu berücksichtigen, inwieweit Umweltauswirkungen durch die im Bebauungsplan vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen offensichtlich ausgeschlossen bzw. reduziert werden können. Ebenfalls werden die Ergebnisse vorliegender Umweltprüfungen berücksichtigt. Der Umweltbericht des Bebauungsplans Nr. N100 „Vordere Voltastraße“ sowie die zugehörigen Fachgutachten (vgl. Kap. 3) werden entsprechend herangezogen.

4.1 Überschlägige Beschreibung der relevanten Merkmale des Vorhabens

Nr.	Prüfkriterien nach Anlage 3 zum UVPG	Prüfergebnis	Indiz für nachteilige Umweltauswirkungen	
			Ja	Nein
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>Geplant ist ein gemischt genutztes Gebäude mit einer nahversorgungsrelevanten, großflächigen Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss (Lebensmitteldiscounter) und einer darüber angeordneten (voraussichtlich zweigeschossigen) Kita in den Obergeschossen des Gebäudes. Die Kita soll dabei voraussichtlich 6-gruppig ausgestaltet werden. Die Außenbereichsnutzung der Kita soll auf dem Dach des Erdgeschosses erfolgen.</p> <p>Die Planung des Lebensmitteldiscounters sieht eine Verkaufsfläche von maximal 1.200 m² vor. Durch die Verlagerung vom Altstandort mit einer Verkaufsfläche von ca. 960 m² werden somit ca. 240 m² (ca. +25 %) mehr Verkaufsfläche entstehen. Die Vergrößerung des Marktes dient insbesondere der</p>	X	

Nr.	Prüfkriterien nach Anlage 3 zum UVPG	Prüfergebnis	Indiz für nachteilige Umweltauswirkungen	
			Ja	Nein
		<p>Anpassung an marktübliche Gegebenheiten hinsichtlich einer Modernisierung und Optimierung der Warenpräsentation sowie zur Schaffung von breiteren Verkehrs- und Gangflächen. Sortimentsänderungen sind nicht vorgesehen. Es wird bei einem für diesen Markttypus üblichen Sortimentsspektrum, mit Schwerpunkt der Nahversorgung (Lebensmittel, Drogerie) sowie untergeordnet Aktionsangeboten, bleiben. Es wird mit ca. 1.000 Kunden / Tag gerechnet.</p> <p>Die Erschließung des Lebensmitteleinzelhändlers für den Kunden- und Lieferverkehr soll über die Straße „An der Taunuseisenbahn“ erfolgen. Nördlich des Gebäudes sollen die Kundenparkplätze angeordnet werden. Durch die Lage nördlich des Gebäudes werden somit Lärmemissionen von der Wohnbebauung abgeschirmt. Die Anlieferung soll im Nordwesten des Gebäudes angeordnet werden und ist auch durch die Lärmschutzwand (Vorgabe aus dem Bebauungsplan Nr. N100) sowie der baulichen Integration in das geplante Gebäude abgeschirmt.</p> <p>Mit der Änderung des Bebauungsplans Nr. N100.1 ist die Änderung der Art der baulichen Nutzung unter Beibehaltung der sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. N100 vorgesehen. Nach dem Bebauungsplan Nr. N100.1 soll im Sondergebiet ein großflächiger nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsbetrieb zulässig sein, dessen Verkaufsfläche auf maximal 1.200 m² begrenzt wird. Im Baugebiet selbst ist eine Geschossfläche von ca. 9.000 m² zulässig. Davon entfallen auf die großflächige nahversorgungsrelevante Einzelhandelsnutzung bei der Begrenzung der Verkaufsfläche auf 1.200 m² somit Geschossflächen, die sich im unteren Bereich der unter Nr. 18.6.2 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) definierten 1.200 – 5.000 m² Geschossfläche bewegen. Daher sind generell nachteilige Umweltauswirkungen</p>		

Nr.	Prüfkriterien nach Anlage 3 zum UVPG	Prüfergebnis	Indiz für nachteilige Umweltauswirkungen	
			Ja	Nein
		gen nicht grundsätzlich auszuschließen, jedoch aufgrund der Merkmale des Vorhabens und seiner Bedeutung für die Nahversorgung nicht zu erwarten (s. Kap. 4.3).		
1.2	Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten	Durch den Bebauungsplan Nr. N100 „Vordere Voltastraße“ ist die Entwicklung des „Landwehrquartiers“ planungsrechtlich vorbereitet. Auf dessen Grundlage vollzieht sich westlich des Vorhabens derzeit die Entwicklung eines Rechenzentrums sowie südlich des geplanten Vorhabens die wohnbauliche Entwicklung. Mit Umsetzung des Vorhabens soll insbesondere die Nahversorgung für die angrenzenden und in Entwicklung befindlichen Wohnquartiere verbessert und gestärkt werden.		X
1.3	Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	Mit der Änderung des Bebauungsplans Nr. N100.1 und somit der planungsrechtlichen Vorbereitung der Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt lediglich die Änderung zur Art der baulichen Nutzung von Gewerbegebiet zu einem Sondergebiet mit Zulässigkeit großflächigen, nahversorgungsrelevanten Einzelhandels. Durch das geplante Vorhaben werden sich, insofern keine über die bereits mit dem Bebauungsplan Nr. N100 planungsrechtlich zulässigen nachteiligen Umwelteinwirkungen, insbesondere hinsichtlich der Inanspruchnahme von Grund und Boden, möglicher Versiegelungen, der Entwässerung, der Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Biotope sowie die damit verbundenen Ausgleichsmaßnahmen oder das Landschaftsbild ergeben.		X
1.4	Erzeugung von Abfällen im Sinne des § 3 Abs. 1 und 8 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes	In Bezug auf die Abfallerzeugung ist durch die Planung keine besondere Problematik (z. B. wassergefährdender oder überwachungsbedürftiger Abfälle) feststellbar oder erkennbar.		X
1.5	Umweltverschmutzung	Eine deutlich nachteilige Belastung der Umgebung		X

Nr.	Prüfkriterien nach Anlage 3 zum UVPG	Prüfergebnis	Indiz für nachteilige Umweltauswirkungen	
			Ja	Nein
	und Belästigung	<p>durch zusätzliche Stoffeinträge in Boden oder Wasser, durch Erschütterungen, Gerüche, elektromagnetische Felder, etc. ist durch das geplante Vorhaben gegenüber der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Bebauungsplans Nr. N100 und der in dem Bebauungsplanverfahren ermittelten Umweltauswirkungen nicht zu erwarten. Ebenfalls ist davon auszugehen, dass sich gegenüber der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Gewerbebetrieben nach § 8 BauNVO des Bebauungsplans Nr. N100 keine weiteren nachteiligen Umweltauswirkungen durch Luftschadstoffe oder Lärmemissionen ergeben.</p> <p><u>Verkehrsaufkommen</u></p> <p>Nachteilige Auswirkungen aufgrund des Verkehrsaufkommens, die über die bereits planungsrechtlich zulässigen Auswirkungen zu erwarten wären, sind durch die Änderung des Bebauungsplans mit der Zulässigkeit einer nahversorgungsrelevanten, großflächigen Einzelhandelsnutzung nicht zu erwarten. Bereits im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. N100 „Vordere Voltastraße“ wurden in der Verkehrsuntersuchung 2 Varianten geprüft. Hierbei wurde als Alternative für die allgemein zulässige gewerbliche Entwicklung auch die mögliche Entwicklung am Vorhabenstandort für die Ansiedlung eines Nahversorgers mit Kita sowie westlich angrenzend eines Rechenzentrums geprüft.</p> <p>Nach der im rechtskräftigen Bebauungsplan nach § 8 BauNVO zulässigen gewerblichen Nutzung hat der Gutachter eine Verkehrserzeugung von ca. 3.350 Kfz/Tag, hiervon 260 für den Wirtschafts- und Lieferverkehr, prognostiziert. Demgegenüber wurden für eine mögliche Nutzung mit Rechenzentrum und einem Nahversorger lediglich ca. 2.500 Kfz/Tag, hiervon 40 für den Wirtschafts- und Lieferverkehr, prognostiziert. In Summe ist insofern von einer Reduktion des planungsbedingten Verkehrsaufkommens von ca. 25 % der Kfz und sogar</p>		

Nr.	Prüfkriterien nach Anlage 3 zum UVPG	Prüfergebnis	Indiz für nachteilige Umweltauswirkungen	
			Ja	Nein
		<p>85 % hinsichtlich des Wirtschaftsverkehres auszugehen.</p> <p>Insofern ist davon auszugehen, dass durch die derzeit laufende Umsetzung des Rechenzentrums und mit Umsetzung des geplanten Vorhabens des Nahversorgers keine nachteiligen Auswirkungen durch den Verkehr zu erwarten sind.</p> <p>Die untersuchten Knotenpunkte sind unter Berücksichtigung dieser Planung auch weiterhin ausreichend leistungsfähig. Ebenfalls wird die Ansiedlung des Nahversorgers nicht zu wesentlichen Auswirkungen in Bezug auf den Verkehrsablauf und den Gesamtverkehrsfluss im Untersuchungsgebiet der Verkehrsuntersuchung führen.</p> <p><u>Gewerbelärm</u></p> <p>Mit der Festsetzung der Geräuschkontingentierung im Gewerbegebiet konnten mit dem Bebauungsplan Nr. N100 „Vordere Voltastraße“ immissionsschutzrechtliche Konflikte mit anderen Nutzungen (angrenzenden allgemeinen Wohngebieten) vermieden werden. Diese Geräuschkontingentierung wird durch die 1. Änderung des Bebauungsplans nicht geändert. Bei der Geräuschkontingentierung wurde auch bereits die Vorbelastung des Standortes berücksichtigt. Die Lärmemissionskontingentierung erfolgte unter Berücksichtigung von Punkt 3.2 der TA Lärm. Nach Punkt 3.2 der TA Lärm ist der Immissionsbeitrag einer zu beurteilenden Anlage im Regelfall als nicht relevant anzusehen, wenn die Zusatzbelastung der zu beurteilenden Anlagen den Immissionsrichtwert am maßgeblichen Immissionsort um mindestens 6 dB(A) unterschreitet. Hierdurch wurde berücksichtigt, dass Gewerbelärmauswirkungen auf ein nicht als erheblich einzustufendes Maß begrenzt werden können. Auch von dem geplanten Vorhaben muss die Geräuschkontingentierung weiterhin eingehalten werden, weshalb, gegenüber dem planungsrechtlichen Vorein-</p>		

Nr.	Prüfkriterien nach Anlage 3 zum UVPG	Prüfergebnis	Indiz für nachteilige Umweltauswirkungen	
			Ja	Nein
		<p>griffszustand, nicht von nachteiligen Umweltauswirkungen auszugehen ist.</p> <p>Auswirkungen des Verkehrs des geplanten Vorhabens wurden unter Berücksichtigung der Anordnung des Gebäudekörpers als abschirmender Riegel gegenüber der geplanten Wohnbebauung südlich sowie durch Anordnung der Parkplatzfläche im Norden des Gebietes berücksichtigt. Zudem wurde berücksichtigt, dass der Zu- / Abfahrtsverkehr über die Straße „An der Taunuseisenbahn“ angebunden wird, um bereits durch die Anordnung Umweltauswirkungen auf angrenzende Wohngebiete weitergehend zu vermeiden.</p> <p>Ebenfalls werden die bereits mit dem Bebauungsplans Nr. N100 „Vordere Voltastraße“ festgesetzten aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen auch weiterhin beibehalten und nicht geändert werden, wodurch sich keine Änderung oder Indizien für zusätzlich nachteilige Auswirkungen ergeben. Hierdurch können Belästigungen des Vorhabens minimiert werden.</p> <p><u>Verkehrslärm</u></p> <p>Verkehrslärmauswirkungen auf die Umgebung wurden auch bereits im Bebauungsplan Nr. N100 für das angrenzende Quartier „Schokoladenfabrik“ untersucht. Hierbei wurde die Variante der Verkehrserzeugung im worst-case mit einer allgemeinen gewerblichen Entwicklung gemäß der Verkehrsuntersuchung berücksichtigt. Unter Berücksichtigung der Verkehre der geplanten Bebauung für die Gesamtentwicklung Nr. N100 „Vordere Voltastraße“ werden bei freier Schallausbreitung und unter Berücksichtigung der aktiven Lärmschutzmaßnahmen Verkehrslärmbeurteilungspegel von bis zu 55 dB(A) am Tag und von bis zu 49 dB(A) in der Nacht an den nächstgelegenen Gebäuden des Quartiers Schokoladenfabrik im lautesten Geschoss erreicht. Hierbei handelt es sich um Gebäude im</p>		

Nr.	Prüfkriterien nach Anlage 3 zum UVPG	Prüfergebnis	Indiz für nachteilige Umweltauswirkungen	
			Ja	Nein
		<p>Mischgebiet, wodurch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts wesentlich unterschritten werden. Aufgrund der wesentlichen Unterschreitung ist nicht mit erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu rechnen.</p> <p><u>Luftschadstoffe</u></p> <p>Aufgrund des planungsrechtlichen Voreingriffszustand sind keine Indizien für darüberhinausgehende nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass mit der Entwicklung des Rechenzentrums und eines Nahversorgers gemäß der Verkehrsuntersuchung deutlich weniger Verkehr und somit auch Luftschadstoffe erzeugt werden.</p> <p><u>Altlasten</u></p> <p>Unter Berücksichtigung der festgestellten Vorbelastung, insb. im Bereich der Auffüllungen im Boden, wird eine umwelttechnische Einstufung und fachgerechte Entsorgung erforderlich werden. Mit Aushub des im Boden z.T. abfalltechnisch relevanten Materials kommt es diesbezüglich zu einer Verbesserung im Plangebiet.</p> <p>Anhaltspunkte auf nachteilige Umweltauswirkungen durch Umweltverschmutzungen sind nicht erkennbar.</p>		
1.6	Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen, die für das Vorhaben von Bedeutung sind, einschließlich der Störfälle, Unfälle und Katastrophen, die wissenschaftlichen Erkenntnisse zufolge durch den Klimawandel bedingt sind, insbesondere im Blick auf			
1.6.1	verwendete Stoffe und Technologien	Erhebliche Risiken sind nicht erkennbar.		X
1.6.2	die Anfälligkeit des Vorhabens für Störfälle im Sinne des § 2 Nummer 7 der Störfallverordnung, insbesondere aufgrund sei-	<p>Störfallrechtlich zulässige Anlagen sind in der Umgebung nicht bekannt bzw. vorhanden.</p> <p>Durch die Planung des Vorhabens wird keine störfallrechtlich relevante Anlage zugelassen.</p>		X

Nr.	Prüfkriterien nach Anlage 3 zum UVPG	Prüfergebnis	Indiz für nachteilige Umweltauswirkungen	
			Ja	Nein
	ner Verwirklichung innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstands zu Betriebsbereichen im Sinne des § 3 Abs. 5a des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	Erhebliche Risiken sind nicht erkennbar.		
1.7	Risiken für die menschliche Gesundheit, z.B. durch Verunreinigungen von Wasser und Luft	<p>Risiken für die menschliche Gesundheit aufgrund der Verunreinigungen von Wasser oder Luft sind durch das Vorhaben nicht erkennbar.</p> <p>Risiken für das Vorhaben aufgrund des Klimawandels können sich aufgrund von Starkregenereignissen ergeben. Maßnahmen können im Rahmen der späteren Objektplanung beim Objektschutz berücksichtigt werden. Anhaltspunkte auf erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind nicht erkennbar.</p> <p>Risiken für die menschliche Gesundheit können sich aufgrund möglicher Belastungen im Boden ergeben. Da jedoch davon auszugehen ist, dass diese vor einer Nutzung fachgerecht beseitigt werden, sind keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.</p>		X

Zusammenfassung

Generell kann durch die Überschreitung des unteren Prüfwertes des UVPG, Anlage 1 Nr. 18.6.2 für die Ansiedlung eines großflächigen, nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsvorhabens nicht ausgeschlossen werden, dass sich nachteilige Umweltauswirkungen ergeben könnten.

Die Einschätzung der Erheblichkeit der Umweltauswirkungen erfolgt in Kap. 4.3. Entsprechend können erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen gegenüber der planungsrechtlichen Ausgangsposition ausgeschlossen werden.

4.2 Überschlüge Beschreibung der relevanten Merkmale des Standortes

Nr.	Prüfkriterien nach Anlage 3 zum UVPG	Prüfergebnis	Indiz für nachteilige Umweltauswirkungen	
			Ja	Nein
<p>2. Standort der Vorhaben</p> <p>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:</p>				
2.1	<p>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>	<p>Das Plangebiet umfasst brachliegende Gewerbegrundstücke, die vormals Teil des Geländes der ehemaligen Sarotti-Schokoladenfabrik sowie der ehemaligen Rhein-Main-Wellpappe GmbH waren. Im Plangebiet bestehen derzeit größere Aufschüttungen / Abraumhalden aus Betonschotter und Schotter-Erde-Gemisch, wobei die Erdmieten inzwischen fast vollständig mit ruderalen Pflanzen bewachsen sind.</p> <p>Flächen für Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, sonstige öffentliche Nutzungen und Flächen für die Ver- und Entsorgung sind nicht berührt.</p> <p>Im Norden des Plangebiets liegen die Voltastraße und die Bahntrasse Wiesbaden-Frankfurt. Nördlich der Bahntrasse grenzt ein Gewerbegebiet mit produzierendem Gewerbe an. Durch die vorhandenen Nutzungen ergeben sich insbesondere Gewerbe- und Verkehrslärmemissionen mit Einwirkungen auf das Plangebiet. Diese wurden jedoch bereits über Festsetzungen im Rahmen des Bebauungsplans Nr. N100 „Vordere Voltastraße“ berücksichtigt. Entsprechend ist nicht mit darüberhinausgehenden Indizien für nachteilige Auswirkungen auf den Standort des Vorhabens zu rechnen.</p> <p>Westlich an das Plangebiet grenzt ein Rechenzentren-Campus an, welcher sich in Teilen noch im Bau befindet. Wesentliche Einwirkungen sind aufgrund der bestehenden Gewerbelärmemissionskontingentierung sowie der Schallschutzmaßnahmen des Bebauungsplans Nr. N100 „Vordere Voltastraße“ nicht zu erwarten.</p>		X

Nr.	Prüfkriterien nach Anlage 3 zum UVPG	Prüfergebnis	Indiz für nachteilige Umweltauswirkungen	
			Ja	Nein
		<p>Östlich des Plangebietes befinden sich das Nahversorgungszentrum Hattersheim-Süd und das Baugebiet „Schokoladenfabrik“ mit gemischt genutzten und wohnbaulichen Quartiersteilen. Kumulative Wirkungen können sich insofern durch die Verkehre und die damit erzeugten Emissionen ergeben. Jedoch liegen aufgrund der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. N100 keine Indizien für nachteilige Umweltauswirkungen aufgrund von Verkehrslärmfernwirkungen oder Gewerbelärmeinwirkungen unter Berücksichtigung des 6 dB(A)-Kriteriums der TA Lärm vor.</p> <p>Südlich bzw. südwestlich angrenzend an das Plangebiet wird auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. N100 „Vordere Voltastraße“ die Quartiersentwicklung „Landwehrquartier“ mit einem an die gewerbliche Nutzung angrenzenden Wohngebiet vollzogen. Für diese wurden ebenfalls die Auswirkungen bzgl. der Lärmeinwirkungen untersucht (s.o.). Hier ergeben sich jedoch keine Indizien für erhebliche Auswirkungen.</p>		
2.2	<p>Reichtum, Verfügbarkeit, Qualität und Regenerationsfähigkeit der natürlichen Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Landschaft, Wasser, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, des Gebiets und seines Untergrunds (Qualitätskriterien)</p>	<p>Durch die bereits in der Vergangenheit erfolgten Eingriffe im Rahmen der gewerblichen Nutzung ist eine Vorbelastung, insbesondere des Schutzgutes Fläche / Boden gegeben. Hier wurden die natürlichen Ressourcen bereits genutzt und in Anspruch genommen. Es ergibt sich keine erstmalige Inanspruchnahme durch die Planung.</p> <p>Die geplanten Versiegelungen werden gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. N100 nicht geändert. Ebenfalls werden die sonstigen rahmengebenden Festsetzungen, z. B. randliche Eingrünung, Schallschutzmaßnahmen, unverändert beibehalten. Entsprechend sind keine Indizien für nachteilige Umweltauswirkungen, die über diesen Rahmen hinausgehen zu erwarten.</p> <p>Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Der Wasserhaushalt ist bereits im Bestand</p>		X

Nr.	Prüfkriterien nach Anlage 3 zum UVPG	Prüfergebnis	Indiz für nachteilige Umweltauswirkungen	
			Ja	Nein
		<p>gestört. Gegenüber der Entwässerungskonzeption des Nr. N100 wird es durch das Vorhaben nicht zu nachteiligen Änderungen oder Umweltauswirkungen kommen.</p> <p>Landschaftlich handelt es sich bei dem Plangebiet um einen ehemaligen Gewerbestandort, der durch die umgebenden Entwicklungen – Bau eines Rechenzentrums, Entwicklung des „Landwehrquartiers“ („Vordere Voltastraße“) neu geprägt wird. Der Standort ist nicht besonders reizvoll bzw. empfindlich gegenüber Änderungen.</p> <p>Es ist nicht zu erwarten, dass durch das Vorhaben der Reichtum, die Verfügbarkeit, die Qualität oder die Regenerationsfähigkeit von Boden, Landschaft, Wasser sowie Tiere und Pflanzen bzw. biologische Vielfalt im Gebiet nachteilig beeinträchtigt werden. Dies ist insbesondere auf die bestehenden ehemaligen Vornutzungen des Standortes und die damit erfolgten Eingriffe zurückzuführen. Unter Berücksichtigung der mit dem Bebauungsplan Nr. N100 bereits verfolgten Maßnahmen, sind keine besondere Beeinträchtigung oder Indizien für weitergehende nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten.</p>		
2.3	Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien):			
2.3.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Abs. 1 Nr. 8 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)	Nicht vorhanden bzw. betroffen.		X
2.3.2	Naturschutzgebiete nach § 23 des BNatSchG soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst	Nicht vorhanden bzw. betroffen.		X
2.3.3	Nationalparke und Nationale Naturmo-	Nicht vorhanden bzw. betroffen.		X

Nr.	Prüfkriterien nach Anlage 3 zum UVPG	Prüfergebnis	Indiz für nachteilige Umweltauswirkungen	
			Ja	Nein
	numente gemäß § 24 BNatSchG soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst			
2.3.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 bis 26 BNatSchG	Nicht vorhanden bzw. betroffen.		X
2.3.5	Naturdenkmäler nach § 28 BNatSchG	Nicht vorhanden bzw. betroffen.		X
2.3.6	Geschützte Landschaftsbestandteile nach § 29 BNatSchG	Nicht vorhanden bzw. betroffen.		X
2.3.7	Gesetzlich geschützte Biotopete nach § 30 des BNatSchG	Nicht vorhanden bzw. betroffen.		X
2.3.8	Wasserschutzgebiete nach § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) i.V.m. § 33 Hessisches Wassergesetz (HWG), Heilquellenschutzgebiete nach § 53 (4) WHG, Risikogebiete nach § 73 (1) WHG sowie Überschwemmungsbereiche nach § 76 WHG	Nicht vorhanden bzw. betroffen.		X
2.3.9	Gebiete, in denen die Vorschriften der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	Nicht bekannt bzw. betroffen.		X

Nr.	Prüfkriterien nach Anlage 3 zum UVPG	Prüfergebnis	Indiz für nachteilige Umweltauswirkungen	
			Ja	Nein
2.3.10	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte i.S.d. § 2 (2) Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes (ROG)	Bei der Stadt Hattersheim am Main handelt es sich um eine Stadt im Umkreis von Frankfurt am Main, mit Lage im Verdichtungsraum (als Teil des Ordnungsraums). Hattersheim am Main wird als Mittelzentrum ausgewiesen. Indizien für nachteilige Umweltauswirkungen aufgrund des Standortes im verdichteten Raum sind nicht ersichtlich. Für die Beurteilung der kleinräumigen Umweltauswirkungen des Vorhabens und des Standortes ist diese Zuordnung nicht relevant.		X
2.3.11	In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörden als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind	Im unmittelbaren Umfeld des Standortes wurden bereits geophysikalische Prospektionen durchgeführt. Da das Plangebiet aufgrund der bestehenden Aufschüttungen nicht prospektierbar ist, ist nicht auszuschließen, dass am Standort archäologisch relevante Funde auftreten können. Da mit dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen bereits Abstimmungen erfolgt sind, dass vor Beginn von Baumaßnahmen Voruntersuchungen mit Grabungsschnitten und ggf. weitere Untersuchungen mit Ausgrabungen erforderlich werden, ist jedoch nicht mit Indizien für nachteilige Umweltauswirkungen zu rechnen, die über das bislang Bekannte hinausgehen.		X

Zusammenfassung

Nach überschlägiger Prüfung der relevanten Merkmale des Standortes sind nachteilige Umweltauswirkungen nicht zu erwarten.

4.3 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

Aufgrund der in Kap. 4.1 und 4.2 festgestellten Indizien sind nachteilige Umweltauswirkungen hinsichtlich der Ansiedlung eines Nahversorgers aufgrund dessen Größenordnung somit auf das Schutzgut Mensch nicht auszuschließen. Folgend wird daher die Erheblichkeit der möglichen Auswirkungen lediglich für dieses Schutzgut beurteilt.

Nr.	Prüfkriterien nach Anlage 3 zum UVPG	Beurteilung der Erheblichkeit der Auswirkungen	Erhebliche nachteilige Umwelt- auswirkun- gen - UP- Erfordernis	
			Ja	Nein
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 folgenden Gesichtspunkten Rechnung zu tragen:				
3.1	Der Art und dem Ausmaß der Auswirkungen, insbesondere, welches geographische Gebiet betroffen ist und wie viele Personen voraussichtlich von den Auswirkungen betroffen sind	<p>Durch die Merkmale des Standortes und des Vorhabens ergeben sich anlage-, bau- und betriebsbedingte Auswirkungen. Hierbei wirken sich die Beeinträchtigungen größtenteils nachteilig aufgrund der verursachten Verkehre und des daraus resultierenden Verkehrslärms sowie der Gewerbelärmeinwirkungen auf umliegende schutzbedürftige Nutzungen aus.</p> <p>Gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. N100 „Vordere Voltastraße“ ergeben sich aufgrund der festgesetzten Lärmemissionskontingente keine weitergehenden erheblichen nachteiligen Auswirkungen. Ebenfalls ist hinsichtlich der Auswirkungen durch den Verkehr bzw. Verkehrslärm nicht von erheblichen nachteiligen Auswirkungen auszugehen, die über die Betrachtungen im Rahmen des Bebauungsplans Nr. N100 hinaus gehen. Hier wurden insbesondere Auswirkungen auf die umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen geprüft.</p> <p>Es ergeben sich lediglich Auswirkungen unterhalb der Schwelle der Erheblichkeit auf die unmittelbare Nachbarschaft durch Gewerbelärm- und Verkehrslärmeinwirkungen (siehe Erläuterungen unter 4.1). Die Auswirkungen sind dabei auf das unmittelbare Umfeld des Plangebietes und das angrenzende</p>		X

Nr.	Prüfkriterien nach Anlage 3 zum UVPG	Beurteilung der Erheblichkeit der Auswirkungen	Erhebliche nachteilige Umwelt- auswirkun- gen - UP- Erfordernis	
			Ja	Nein
		<p>Quartier „Schokoladenfabrik“ sowie „Landwehrquartier“ / „Vordere Voltastraße“ lokal begrenzt.</p> <p>Auch die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere/Pflanzen, Landschaft, Kultur- und Sachgüter Boden, Wasser und Luft/Klima sind aufgrund der vorhandenen Nutzungen, Versiegelungen sowie bauplanungsrechtlichen Zulässigkeiten als lokal und nicht erheblich einzustufen.</p>		
3.2	Dem etwaigen grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen	Grenzüberschreitende Auswirkungen ergeben sich nicht.		X
3.3	Der Schwere und der Komplexität der Auswirkungen	<p>Bei der Schwere und Komplexität der Auswirkungen muss berücksichtigt werden, dass es sich um einen Standort mit Vorbelastungen handelt. Ebenfalls muss berücksichtigt werden, dass durch den Bebauungsplans Nr. N100, dessen Festsetzungen im Wesentlichen unverändert beibehalten werden, bereits umfangreiche Maßnahmen vorgesehen sind, die mögliche Auswirkungen vermeiden, minimieren und ausgleichen. Entsprechend ist mit Auswirkungen unterhalb der Schwelle der Erheblichkeit zu rechnen.</p> <p>Eine besondere Sensibilität des Vorhabens ist aufgrund der geplanten Nutzung durch einen Nahversorger nicht gegeben.</p>		X
3.4	Der Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen	Durch die Merkmale des Standortes und des Vorhabens sowie der Berücksichtigung des Bebauungsplans Nr. N100 sind die Auswirkungen auf die UVP-relevanten Schutzgüter vorhersehbar und nicht vermeidbar. Mit weiteren nachteiligen Umweltauswirkungen ist voraussichtlich nicht zu rechnen. Negative Umweltauswirkungen werden bereits durch die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. N100 bestmöglich vermieden und minimiert, so dass keine erheblichen negativen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.		X

Nr.	Prüfkriterien nach Anlage 3 zum UVPG	Beurteilung der Erheblichkeit der Auswirkungen	Erhebliche nachteilige Umwelt- auswirkun- gen - UP- Erfordernis	
			Ja	Nein
3.5	Dem voraussichtlichen Zeitpunkt des Eintretens sowie der Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen	<p>Durch die Merkmale des Standortes und des Vorhabens sowie durch Beibehaltung von Festsetzungen von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. N100 ist sichergestellt, dass sich durch die Änderung der Art der baulichen Nutzung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen ergeben können.</p> <p>Baubedingte Auswirkungen sind temporär und würden sich auch durch den Bau über die bisherige Zulässigkeit von Nutzungen des Bebauungsplans Nr. N100 ergeben. Insofern ergeben sich keine Indizien für erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen.</p> <p>Wesentliche anlagebedingte Auswirkungen sind aufgrund der Vorbelastung und der Maßnahmen nicht zu erwarten. Anlagebedingte Auswirkungen werden dauerhaft bestehen bleiben.</p> <p>Die zu erwartenden betriebsbedingten Emissionen, insb. Lärmemissionen aufgrund des Anlieferungs- und Kundenverkehrs werden dauerhaft bestehen bleiben und sind insbesondere über den Tageszeitraum zu erwarten. Diese sind jedoch nicht als erhebliche, nachteilige Auswirkungen einzustufen (s.o.).</p>		X
3.6	Dem Zusammenwirken der Auswirkungen mit den Auswirkungen anderer bestehender und zugelassener Vorhaben	<p>Die im Zusammenhang mit der Entwicklung des „Landwehrquartiers“ / Bebauungsplan Nr. N100 „Vordere Voltastraße“ eintretenden möglichen Auswirkungen wurden im Rahmen der Umweltprüfung zum Bebauungsplan Nr. N100 berücksichtigt. Gegenüber einer darin vorgesehenen allgemeinen gewerblichen Entwicklung ergeben sich aufgrund des geplanten Vorhabens mit der Unterart einer gewerblichen Nutzung als großflächigen Einzelhandelsbetriebe keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die wesentlich von den bisherigen Betrachtungen abweichen.</p> <p>Erhebliche Konflikte mit anderen Nutzungen, insbe-</p>		X

Nr.	Prüfkriterien nach Anlage 3 zum UVPG	Beurteilung der Erheblichkeit der Auswirkungen	Erhebliche nachteilige Umwelt- auswirkun- gen - UP- Erfordernis	
			Ja	Nein
		sondere aufgrund von Nutzungskonkurrenzen sind durch das Vorhaben ebenfalls nicht zu erwarten. Es wurde eine Auswirkungsanalyse erstellt, die die versorgungsstrukturellen sowie städtebaulichen Auswirkungen betrachtete. Entsprechend wurden auch die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch hinsichtlich der Nahversorgung und damit der dem Wohnen ergänzenden Funktionen berücksichtigt. Im Ergebnis sind keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten.		
3.7	Der Möglichkeit, die Auswirkungen wirksam zu mindern	Eine wirksame Minderung möglicher Auswirkungen wurde bereits im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. N100 berücksichtigt. Da diese Maßnahmen auch weiterhin Bestand haben, ist dem Belang Rechnung getragen.		X

5 Ergebnis

Nach überschlägiger Prüfung ergibt sich, dass das Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen haben kann, die nach § 25 Abs. 2 UVPG zu berücksichtigen wären.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. N100 sind keine erheblichen zusätzlichen Umweltauswirkungen gegenüber den bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. N100 berücksichtigten Auswirkungen und Maßnahmen zu erwarten.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

Verfasser:

FIRU Koblenz GmbH

Schloßstraße 5

56068 Koblenz

Tel: +49 261 – 91 47 98 – 0

Fax: +49 261 – 91 47 98 – 19

E-Mail: firu-ko@firu-ko.de