

Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Anspach

**Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 7 UVPG**

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan**

„Rudolf-Diesel-Straße 2“

Entwurf

Stand: 04.03.2025

Projektnummer: 24-2900

Projektleitung: Staaden / Fuchs

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail [info@fischer-plan.de](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)

**Inhalt**

<b>1. Einleitung .....</b>	<b>2</b>
<b>2. Angaben zur Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 7 UVPG .....</b>	<b>3</b>
<b>3. Fazit .....</b>	<b>7</b>

## 1. Einleitung

In der Stadt Neu-Anspach befindet sich im Stadtteil Anspach im Bereich des westlichen Eingangs des Gewerbegebietes „Am Burgweg“ südöstlich der Rudolf-Diesel-Straße ein Lebensmittelmarkt der Firma Aldisüd, bei dem es sich mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.000 m<sup>2</sup> bereits gegenwärtig um einen großflächigen Lebensmittelmarkt handelt. Der Standort übernimmt eine wichtige Nahversorgungsfunktion für den Norden Neu-Anspachs und sichert damit anteilig die Nah- und Grundversorgung der umliegenden Stadtgebiete von Neu-Anspach. Aufgrund seines Baualters sowie im Hinblick auf das Raumprogramm und die Warenpräsentation entspricht der bestehende Markt letztlich jedoch nicht mehr den aktuellen betrieblichen Anforderungen und Kundenwünschen. Zur wettbewerbsfähigen und langfristigen Standorticherung ist nunmehr geplant, den Lebensmittelmarkt zurückzubauen und durch ein modernes und marktgerechtes Verkaufsgebäude mit einer geplanten Gesamtverkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup> zu ersetzen. Ausgehend von der Ausrichtung des bestehenden Lebensmittelmarktes soll das geplante Verkaufsgebäude um 90° gedreht werden, wodurch das Verkaufsgebäude zukünftig parallel zur Straße an der Eisenbahn ausgerichtet wird und die Stellplatz- und Freiflächen entsprechend neu geordnet werden.

Der Bereich des Plangebietes liegt im Geltungsbereich des rechtswirksamen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Rudolf-Diesel-Straße 1 und 2“ von 2013, der unter Anwendung des § 12 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) auf die Festsetzung eines Baugebietes nach der Baunutzungsverordnung verzichtet und stattdessen entsprechend der damaligen Vorhabensplanung für den Bereich des Plangebietes die Zulässigkeit eines Lebensmitteldiscounters mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.000 m<sup>2</sup> sowie überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen bzw. Flächen für Stellplätze festsetzt. Zur Umsetzung der vorgesehenen Planung soll der rechtswirksame vorhabenbezogene Bebauungsplan von 2013 für den Bereich des Plangebietes nunmehr entsprechend ersetzt werden.



**Abb. 1:** Lage und Umfeld des Plangebietes (rot umrandet) im Luftbild (Quelle: Natureg Viewer Hessen, Zugriff: 02/2025, eigene Bearbeitung).

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Das Verfahren nach § 13a BauGB ist jedoch nur zulässig, wenn eine Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird und wenn der Bebauungsplan kein Vorhaben vorbereitet, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) besteht.

Im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Rudolf-Diesel-Straße 2“ wird die Zulässigkeit eines Vorhabens nach Nr. 18.8 der Anlage 1 zum UVPG vorbereitet, sodass eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls i.S.d. § 7 UVPG durchzuführen ist. In diesem Falle ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung dann durchzuführen, wenn das Vorhaben nach Einschätzung der zuständigen Behörde aufgrund überschlüssiger Prüfung unter Berücksichtigung der in der Anlage 3 zum UVPG aufgeführten Kriterien erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann (§ 7 Abs. 1 Satz 3 UVPG). Bei der Vorprüfung ist zu berücksichtigen, inwieweit Umweltauswirkungen durch die vom Vorhabenträger vorgesehenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen offensichtlich ausgeschlossen werden (§ 7 Abs. 5 Satz 1 UVPG). Kommt die Vorprüfung zum Schluss, dass das Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen haben wird, ist die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich. Die vorliegenden Unterlagen dienen somit als Grundlage für die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 7 UVPG und richten sich in ihrem Aufbau maßgeblich nach den in der Anlage 3 zum UVPG aufgeführten Kriterien.

## 2. Angaben zur Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 7 UVPG

Angaben zur Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 7 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I S. 323):

<b>1. Merkmale des Vorhabens</b>
<b>1.1. Größe und Ausgestaltung des gesamten Vorhabens sowie ggf. der Abrissarbeiten</b>
<p>Das Planziel des Bebauungsplanes „Rudolf-Diesel-Straße 2“ ist die Vergrößerung und Modernisierung des bereits gegenwärtigen großflächigen Lebensmittelmarkt. Der Verkaufsflächenumfang des bestehenden Lebensmittelmarktes soll sich nach der derzeitigen Planung von gegenwärtig rd. 1.000 m<sup>2</sup> auf künftig maximal 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche erhöhen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Räumlicher Geltungsbereich rd. 0,66 ha (6.561 m<sup>2</sup>)</li> <li>• Maximal zulässige Gebäudeoberkante = 9,5 m             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Unterer Bezugspunkt für die Höhenermittlung = Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußboden</li> <li>○ Oberer Bezugspunkt für die Höhenermittlung = oberster Gebäudeabschluss (Gebäudeoberkante)</li> </ul> </li> <li>• GRZ = 0,6</li> </ul> <p>Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit Zu- und Umfahrten bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von GRZ = 0,9 überschritten werden.</p>
<b>1.2. Zusammenwirken mit anderen bestehenden o. zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten</b>
<p>Es ist kein Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Tätigkeiten zu erwarten.</p>

<b>1.3. Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt</b>
<p>Der Großteil des Plangebietes ist durch den bestehenden Lebensmittelmarkt sowie die zugehörigen Stellplätze versiegelt. Bei Umsetzung der Planung werden fast ausschließlich diese stark anthropogen veränderten Bereiche beansprucht.</p> <p>Im Bereich der Parkfläche befinden sich kleinere Pflanzbeete teilweise mit Ziersträuchern sowie mit einzelnen, heimischen und nicht heimischen Laubbäumen. Im nördlichen sowie nordöstlichen Randbereich wird die Parkfläche durch Pflanzbeete mit kleineren Ziergehölzen und Einzelbäumen geprägt. Entlang der südwestlichen und südöstlichen Grundstücksgrenzen, aber auch entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze befinden sich höher gelegene Böschungsbereiche. Die Böschungsbereiche sind durch Stützmauern befestigt und mit aus Einzelbäumen und Sträuchern bestehenden und weitgehend geschlossenen Gehölzstrukturen bewachsen.</p>
<b>1.4. Erzeugung von Abfällen i.S.v. § 3 Absatz 1 und 8 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes</b>
<p>Es findet eine ordnungsgemäße Entsorgung der entstehenden Abfälle und Abwässer statt.</p>
<b>1.5. Umweltverschmutzung und Belästigungen</b>
<p>Durch die Umsetzung des Vorhabens sind keine Umweltverschmutzungen und Belästigungen ersichtlich.</p>
<b>1.6. Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen, die für das Vorhaben von Bedeutung sind, einschließlich solcher, die wissenschaftlichen Erkenntnissen zufolge durch den Klimawandel bedingt sind, insbesondere im Hinblick auf verwendete Stoffe und Technologien sowie die Anfälligkeit des Vorhabens für Störfälle i.S.d. § 2 Nr. 7 der Störfall-Verordnung</b>
<p>Es liegt kein vorhabenbedingtes und auch kein durch den Klimawandel bedingtes Risiko von Störfällen, Unfällen und Katastrophen vor. Störfallbetriebe i.S.d. sog. Seveso-III-Richtlinie, die gegebenenfalls Auswirkungen auf das Vorhaben haben können, sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht bekannt.</p>
<b>1.7. Risiken für die menschliche Gesundheit, z.B. durch Verunreinigung von Wasser und Luft</b>
<p>Es ist kein Risiko für die menschliche Gesundheit durch die vorliegende Planung erkennbar.</p>
<b>2. Standort des Vorhabens</b>
<b>2.1. Beschreibung der bestehenden Nutzung des Gebietes</b>
<p>Das Plangebiet befindet sich am westlichen Eingang des Gewerbegebietes „Am Burgweg“ südöstlich der Rudolf-Diesel-Straße in der Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Anspach. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst auf einer Fläche von rd. 0,66 ha (6.561 m<sup>2</sup>) in der Gemarkung Anspach, Flur 48, das Flurstück 92.</p>

Das Plangebiet befindet sich auf dem bereits weitgehend versiegelten Baugrundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Rudolf-Diesel-Straße 1 und 2“ von 2003. Das Plangebiet wird derzeit hauptsächlich einzelhandelbezogen genutzt und weist einen Lebensmittelmarkt im südlichen/ südöstlichen Teilbereich und Pkw-Stellplätze im zentralen Teilbereich. Das Plangebiet wird im Nordwesten sowie Norden von dem Verlauf der Rudolf-Diesel-Straße und im Südwesten von dem Verlauf der An der Eisenbahn (Kreisstraße K 734) begrenzt. Darüber hinaus wird das Umfeld des Plangebietes im Norden und im Osten von gewerblichen Nutzungen sowie im Südwesten von Verkehrsflächen geprägt.

## **2.2. Reichtum, Verfügbarkeit, Qualität und Regenerationsfähigkeit der natürlichen Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Landschaft, Wasser, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt des Gebiets und seines Untergrunds**

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 0,66 ha (6.561 m<sup>2</sup>) und ist bereits fast vollständig versiegelt. Das Plangebiet umfasst in der Gemarkung Neu-Anspach das Flurstück 92 in der Flur 48.

Im Wesentlichen setzt sich das Plangebiet aus einem Bestandsgebäude, überwiegend gepflasterten Stellplatzbereichen, Pflanzbeete mit Ziersträuchern sowie mit einzelnen, heimischen und nicht heimischen Laubbäumen zusammen. Insbesondere entlang der südwestlichen und südöstlichen Grundstücksgrenzen, aber auch entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze befinden sich höher gelegene Böschungsbereiche. Die Böschungsbereiche sind durch Stützmauern befestigt und mit aus Einzelbäumen und Sträuchern bestehenden und weitgehend geschlossenen Gehölzstrukturen bewachsen.

Das überwiegend versiegelte Plangebiet beinhaltet keine hochwertigen Lebensraumstrukturen. Lediglich die dickstämmigeren Einzelbäume sowie die Gebüsche im südöstlichen Randbereich des Plangebietes weisen Brutmöglichkeiten für geschützte Vogelarten auf.

Es liegen keine Erkenntnisse über Vorkommen von besonders sowie streng geschützten Tier- und Pflanzenarten im Plangebiet vor. Auch bei der Geländebegehung wurden keine artenschutzrechtlich relevanten Vorkommen oder Gegebenheiten ersichtlich. Zudem gehen von den Nutzungen innerhalb des Plangebietes (Einzelhandel, Pkw-Stellplatzfläche) sowie von dem angrenzenden Gewerbe und den vorhandenen Verkehrswegen Störungen aus, die zu Vergrämungseffekten gegenüber der Tierwelt führen. Es ist nicht von einem Vorkommen störungsempfindlicher Arten auszugehen.

Die Böden innerhalb des Plangebietes wurden hinsichtlich ihres Bodenfunktionserfüllungsgrades nicht bewertet. Auch existieren keine Angaben zu Bodenart, Acker-/Grünlandzahl, Ertragspotenzial sowie Nitratrückhaltevermögen. Die Erosionsgefährdung wird für die Randbereiche des Plangebietes als extrem hoch beschrieben. Im südöstlichen Bereich des Plangebietes liegt eine sehr hohe Erosionsgefährdung vor, im zentralen Bereich eine mittlere bis geringe und im nördlichen Bereich eine hohe Erosionsgefährdung.

Der vorhandene Versiegelungsgrad der Fläche steht zudem der Kalt- und Frischluftbildung entgegen. Kaltluft wird vor allem in den westlich, östlich sowie südöstlich des Plangebietes gelegenen Grünflächen generiert.

Innerhalb der Fläche des Plangebietes befinden sich keine Gewässer.

### **2.3. Besonders geschützte Gebiete**

Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete werden durch die vorliegende Planung nicht betroffen. Das nächstgelegene Natura-2000-Gebiet ist das FFH-Gebiet Nr. 5717-305 „Erlenbach zwischen Neu-Anspach und Nieder-Erlenbach“, welches sich in rd. 2,5 km südöstlicher Entfernung zum Plangebiet befindet. Das nächstgelegene Naturschutzgebiet „Röllbachtal bei Usingen“ (Nr.1434020) befindet sich in rd. 3,5 km nordwestlicher Richtung zum Plangebiet. Außerdem befindet sich das Plangebiet innerhalb des Naturparks „Hochtaunus“.

Alle übrigen in Anlage 3 (2.3) zum UVPG genannten Schutzkriterien werden an dem von dem Vorhaben betroffenen Standort nicht berührt. Es liegen auch keine entsprechenden Gebiete im Einwirkungsbereich des Vorhabens.

## **3. Merkmale der möglichen Auswirkungen**

### **3.1. Auswirkungen auf bestehende Nutzungen des Gebietes**

Die bestehende Nutzung von Teilflächen des Plangebietes als Verkaufsstelle der Firma Aldi<sub>SÜD</sub> bleibt bestehen. Bei Umsetzung der Planung wird sich der Verkaufsflächenumfang des bestehenden Lebensmittelmarktes von gegenwärtig rd. 1.000 m<sup>2</sup> auf künftig maximal 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche erhöhen. Das geplante Verkaufsgebäude soll um 90° gedreht werden, sodass es parallel zur Straße an der Eisenbahn ausgerichtet ist. Zudem werden die bestehenden Stellplatz- und Freiflächen neu angeordnet werden. Ein wesentlicher Eingriff in die bestehenden Böschungsbereiche ist nicht geplant. Es ist vorgesehen die Gehölze im südlichen Bereich des Plangebietes zu erhalten sowie standortgerechte Laubgehölze anzupflanzen.

### **3.2. Auswirkungen auf Fläche, Boden, Landschaft, Wasser, Klima, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt**

Das Plangebiet ist weitestgehend versiegelt und weist daher einen geringen naturschutzfachlichen Wert auf. Lediglich die Pflanzbeete sowie der mit Gebüsch und einzelnen Laubbäumen bestandene Böschungsbereich im südwestlichen sowie südöstlichen Randbereich weisen einen mittleren ökologischen Wert auf. Bei Umsetzung der Planung werden vorwiegend bereits stark anthropogen veränderte bzw. versiegelte Bereiche beansprucht. Es ist vorgesehen die Gehölze im südlichen Bereich des Plangebietes zu erhalten sowie standortgerechte Laubgehölze anzupflanzen.

Es werden keine wesentlichen orts- und landschaftsbildändernden Eingriffe im Plangebiet stattfinden.

Da die Erhöhung des Verkaufsflächenumfangs des bestehenden Lebensmittelmarktes vorwiegend auf bereits versiegelten Flächen umgesetzt wird, kommt es allenfalls zu einem sehr geringen Neueingriff in die Schutzgüter Boden und Wasser. Zudem ist darauf hinzuweisen, dass bereits durch den bestehenden Bebauungsplan „Rudolf-Diesel-Straße 1 und 2“ von 2003 die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit Zu- und Umfahrten bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von GRZ = 0,9 überschritten werden darf und es folglich nicht zu einer Erhöhung der maximal versiegelbaren Fläche kommt.

Bei Umsetzung der Planung wird es zu keiner Veränderung des Lokalklimas der Umgebung kommen. Auswirkungen auf planungsrelevante Tier- und Pflanzenarten sowie auf die biologische Vielfalt sind bei Umsetzung der Planung nicht ersichtlich.

### 3.3. Auswirkungen auf besonders geschützte Gebiete

Da die Planung außerhalb von Schutzgebieten stattfindet und der Wirkungsraum der Planung auch nicht an jene heran reicht, sind keine Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele von Natura-2000-Gebieten, Landschaftsschutzgebieten oder anderen geschützten Gebieten zu erwarten.

### 3. Fazit

Der Großteil des Plangebietes ist bereits versiegelt und wird durch einen bereits im Bestand großflächigen Einzelhandelsmarkt mit zugehörigen Stellplätzen eingenommen. Geplant ist die Erhöhung des Verkaufsflächenumfangs des bestehenden Lebensmittelmarktes von gegenwärtig rd. 1.000 m<sup>2</sup> auf künftig maximal 1.200 m<sup>2</sup>. Wesentliche Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit, auf bestehende Nutzungen, auf die Schutzgüter Fläche, Boden, Landschaft, Wasser, Klima, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt und auf besonders geschützte Gebiete sind nicht ersichtlich. Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird somit nicht erforderlich.

Stand: 04.03.2025

Projektnummer: 24-2900

Projektleitung: Jessica Staaden, M.Eng. Umweltmanagement und Stadtplanung  
Franziska Fuchs, M.Sc. Nutzpflanzenwissenschaften

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB  
Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg  
T +49 641 98441 22 Mail: [info@fischer-plan.de](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)