

Planungsträger:

Magistrat der Stadt Neu-Isenburg  
Hugenottenallee 53  
63263 Neu-Isenburg

## **Stadt Neu-Isenburg Bebauungsplan Nr. 55 „Stadtquartier Süd“ – 1. Änderung**

Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß  
§ 7 Abs. 1 UVPG für den Bau eines Einkaufszentrums  
gemäß § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO

Dieser Bericht umfasst 18 Seiten  
Proj.-Nr.: M 105-14

vorgelegt von:

**J E S T A E D T**  
**+ P A R T N E R**

Büro für Raum- und Umweltplanung  
55130 Mainz • Göttelmannstr. 13B

**Mainz, den 14.05.2020**

## INHALTSVERZEICHNIS

1	ANLASS UND AUFGABENSTELLUNG .....	3
2	ALLGEMEINE VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS GEMÄß § 7 ABS. 1 UVPG .....	6
2.1	Prüfbogen gemäß Anlage 3 UVPG „Kriterien für die Vorprüfung im Rahmen einer Umweltverträglichkeitsprüfung“ .....	6
2.2	Zusammenfassende Bewertung .....	17
3	QUELLENVERZEICHNIS .....	18

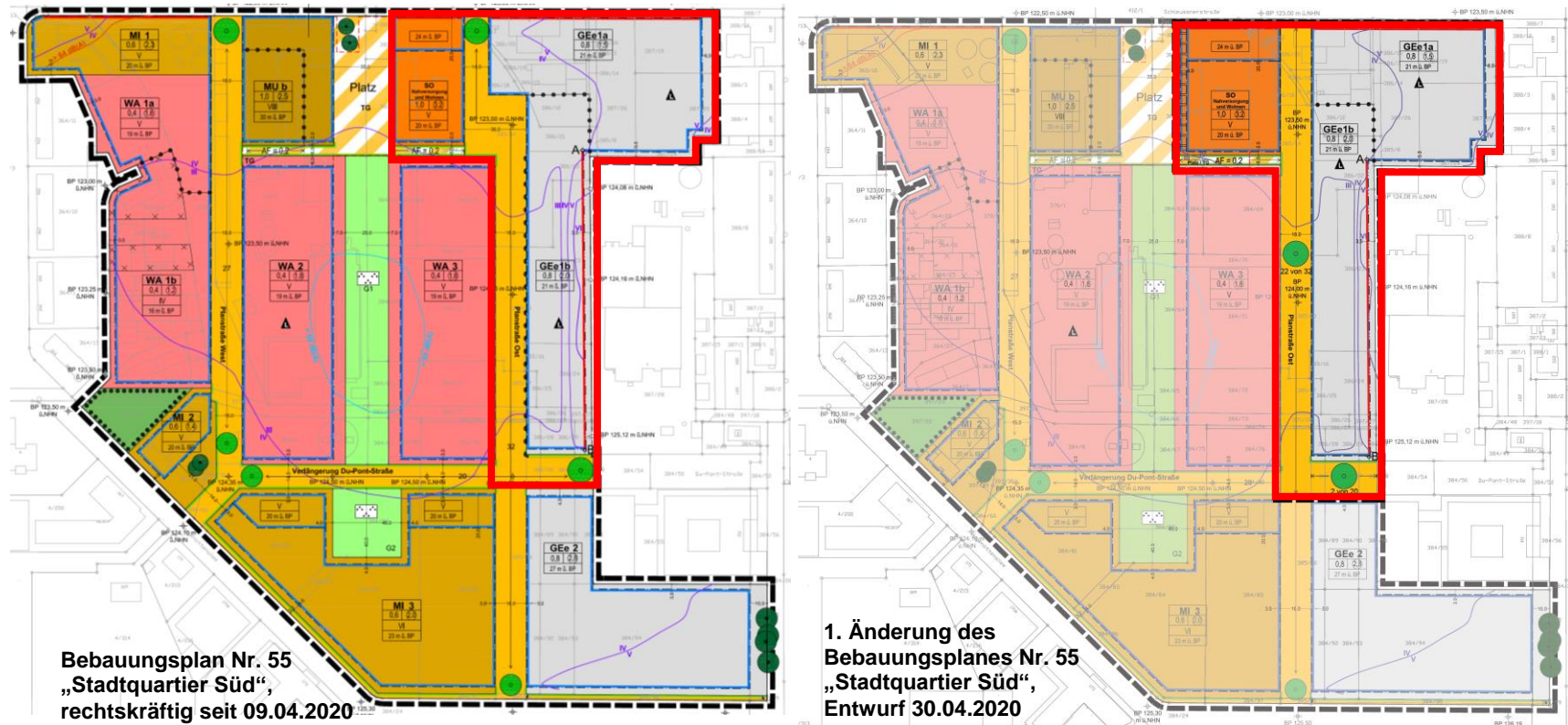
## 1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Stadt Neu-Isenburg beabsichtigt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Stadtquartier Süd“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Der Geltungsbereich der Planänderung umfasst eine Teilfläche im Nordosten des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 55 „Stadtquartier Süd“ (siehe Abbildung 1). Bestandteil der Bebauungsplanänderung ist unter anderem die Erweiterung des festgesetzten Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung und Wohnen“ und hiermit verbunden die Verlagerung der „Planstraße Ost“, die Erweiterung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Platz“ sowie die Verkleinerung des eingeschränkten Gewerbegebietes „GEe 1a“ (siehe Abbildung 1). Die von der 1. Änderung betroffenen Flächennutzungen mit Veränderung der Flächengrößen und der Flächenversiegelung sind Tabelle 1 zu entnehmen. Die Erweiterung des Sondergebietes ist mit einer Erhöhung der zulässigen Gesamtverkaufsfläche des geplanten Einkaufszentrums von 1.750 m<sup>2</sup> auf 2.000 m<sup>2</sup> verbunden. Somit ist die Erweiterung des bisher festgesetzten großflächigen Einkaufszentrums gemäß § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauNVO beabsichtigt.

Gemäß Nr. 18.8 i.V.m. Nr. 18.6.2 der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist für den Bau eines Einkaufszentrums mit einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m<sup>2</sup> bis weniger als 5.000 m<sup>2</sup> die Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 7 Abs. 1 UVPG durchzuführen.

Grundlage für die vorliegende allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls ist der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit textlichen Festsetzungen sowie die im Quellenverzeichnis aufgeführten Gutachten bzw. fachgutachterlichen Stellungnahmen.

Abbildung 1: Planzeichnungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 55 „Stadtquartier Süd“ und Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes (Geltungsbereich der 1. Änderung rot umrandet, Abbildung unmaßstäblich)



**Tabelle 1: Übersicht über die Flächengrößen der einzelnen Flächennutzungen und versiegelte Fläche im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan**

Flächennutzung	Baufeldbezeichnung	Flächengröße in m <sup>2</sup> (rechtskräftiger Bebauungsplan)	Flächengröße in m <sup>2</sup> (1. Änderung, Entwurf)	Veränderung Flächengröße in m <sup>2</sup>	Grundflächenzahl (GRZ)	Versiegelte Fläche in m <sup>2</sup> (rechtskräftiger Bebauungsplan) *	Versiegelte Fläche in m <sup>2</sup> (1. Änderung, Entwurf) *	Veränderung versiegelte Fläche in m <sup>2</sup>
eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe)	GEe 1a	8.411	7.402	- 1.009	0,8	6.729	5.922	- 807
	GEe 1b	7.873	7.873	-	0,8	6.298	6.298	-
Sondergebiet (SO)	SO	3.126	4.484	+ 1.358	1,0	3.126	4.484	+ 1.358
Verkehrsflächen / Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	Straßenverkehrsflächen	6.197	5.739	- 458	-	6.197	5.739	- 458
	VBZ „Platz“	248	357	+ 109	-	248	357	+ 109
<b>Summe</b>		<b>25.855</b>	<b>25.855</b>	<b>-</b>		<b>22.598</b>	<b>22.800</b>	<b>+ 202</b>

\* Veränderungen der Flächengrößen von Flächennutzungen im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans betreffen ausschließlich Verkehrsflächen oder Flächen, für die im rechtskräftigen Bebauungsplan keine Überschreitung der GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO festgesetzt ist. Somit wird in diesen Fällen die potenzielle Flächenversiegelung anhand der GRZ I berechnet (GEe und SO) oder entspricht der Flächengröße (Verkehrsflächen).

**2 Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 7 Abs. 1 UVPG**

Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 7 Abs. 1 UVPG wird für das geplante Einkaufszentrum mit einer zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 2.000 m<sup>2</sup> unter Zugrundelegung der in der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls zu berücksichtigenden Kriterien gemäß Anlage 3 des UVPG und des Vergleichs des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 55 „Stadtquartier Süd“ mit der geplanten 1. Änderung durchgeführt.

**2.1 Prüfbogen gemäß Anlage 3 UVPG „Kriterien für die Vorprüfung im Rahmen einer Umweltverträglichkeitsprüfung“**

Lfd. Nr.	Kriterien gemäß Anlage 3 UVPG	voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen		Erläuterungen
		ja	nein	
<b>1.</b>	<b>Merkmale der Vorhaben</b> Die Merkmale eines Vorhabens sind insbesondere hinsichtlich folgender Kriterien zu beurteilen:			
1.1	Größe und Ausgestaltung des gesamten Vorhabens und, soweit relevant, der Abrissarbeiten,		X	<p>Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 55 „Stadtquartier Süd“ setzt ein Sondergebiet „Nahversorgung und Wohnen“ mit einer Flächengröße von ca. 3.125 m<sup>2</sup> und einer zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 1.750 m<sup>2</sup> fest. Somit sind großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO innerhalb des Sondergebietes des rechtskräftigen Bebauungsplanes bereits zulässig.</p> <p>Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans soll die zulässige Gesamtverkaufsfläche innerhalb des Sondergebietes um 250 m<sup>2</sup> erhöht werden. Zudem soll das Sondergebiet erweitert werden.</p> <p>Mit der Bebauungsplanänderung ist somit eine Erhöhung der Gesamtverkaufsfläche von 1.750 m<sup>2</sup> auf 2.000 m<sup>2</sup> und die Vergrößerung des Sondergebietes „Nahversorgung und Wohnen“ von ca. 3.125 m<sup>2</sup> auf ca. 4.485 m<sup>2</sup> verbunden (siehe Tabelle 1).</p> <p>Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans unberührt. Die versiegelte Fläche im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes beträgt ca. 22.800 m<sup>2</sup> (siehe Tabelle 1). Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan wird, bezogen auf den Geltungsbereich der</p>

Lfd. Nr.	Kriterien gemäß Anlage 3 UVPG	voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen		Erläuterungen
		ja	nein	
				<p>1. Änderung, eine geringfügige Mehrversiegelung von ca. 200 m<sup>2</sup> bauplanungsrechtlich ermöglicht (siehe Tabelle 1). Die Flächen sind derzeit stark anthropogen überprägt und für die Schutzgüter von vergleichsweise geringer ökologischer Wertigkeit. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans werden zudem Flächen in Anspruch genommen, die bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan als Sondergebiet, Gewerbegebiet, öffentliche Straßenverkehrsfläche oder Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt sind.</p> <p>Da die ehemalige Bebauung im Geltungsbereich bereits rückgebaut wurde, sind Abrissarbeiten nicht erforderlich.</p>
1.2	Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten,		X	<p>Das geplante Einkaufszentrum befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 55. Die Erhöhung der zulässigen Gesamtverkaufsfläche im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans ist mit der Vergrößerung des Sondergebietes, der Begradigung der Planstraße Ost, der Erweiterung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Platz“ nach Osten sowie der Verkleinerung des eingeschränkten Gewerbegebietes GEe 1a und der dort festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche verbunden. Das eingeschränkte Gewerbegebiet GEe 1b wurde als Teil des gesamten GEe 1 in den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans aufgenommen. Änderungen im GEe 1b sind jedoch nicht vorgesehen (siehe Abbildung 1). Weitere Flächennutzungen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 55 sind nicht betroffen.</p> <p>Gemäß der verkehrlichen Stellungnahme zur 1. Änderung des Bebauungsplans mit Stand Mai 2020 ist durch die Erhöhung der Gesamtverkaufsfläche von einer geringfügigen Verkehrszunahme von ca. 190 Kfz/Tag auszugehen. Es kommt zu einer geringfügigen Mehrbelastung des</p>

Lfd. Nr.	Kriterien gemäß Anlage 3 UVPG	voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen		Erläuterungen
		ja	nein	
				<p>umliegenden Straßennetzes. Relevante Auswirkungen auf den Verkehrsablauf bzw. die Leistungsfähigkeit an den untersuchungsrelevanten Knotenpunkten sind nicht zu erwarten (HABERMEHL &amp; FOLLMANN, 2020).</p> <p>Es wurden schalltechnische Stellungnahmen zum Verkehrslärm und zum Gewerbelärm im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans erstellt. Diese kommen zu dem Ergebnis, dass keine entscheidungserhebliche Veränderung gegenüber der Schallsituation im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 55 vorliegt und auch weiterhin unter Berücksichtigung geeigneter Schallschutzmaßnahmen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse geschaffen werden können (KREBS + KIEFER, 2020).</p> <p>Östlich des geplanten Einkaufszentrums befindet sich ein Gewerbebetrieb, dessen Geruchsimmissionen im Rahmen eines Fachgutachtens zum rechtskräftigen Bebauungsplan untersucht wurden. Das Gutachten wurde um eine Stellungnahme aufgrund der Erweiterung des Sondergebiets ergänzt. Gemäß der ergänzenden Stellungnahme zu den Geruchsimmissionen vom 13.05.2020 werden die Immissionswerte im Bereich des Sondergebietes eingehalten. Auswirkungen der geplanten Erweiterung des Sondergebietes auf die Strömungsverhältnisse und Geruchsimmissionen in den anderen Gebieten sind nicht zu erwarten (IMA RICHTER &amp; RÖCKLE, 2020).</p> <p>Gemäß der ergänzenden Stellungnahme zum Entwässerungskonzept aufgrund der 1. Änderung des Bebauungsplans, kommt es zu einer Erhöhung des zu erwartenden Schmutzwasserabflusses im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 55 von 14 l/s auf 14,5 l/s. Die Erhöhung der Abflussmenge um 0,5 l/s hat keine relevante Auswirkung auf die grundlegende Realisierung des ursprünglichen Wasserkonzepts im Plangebiet</p>



Lfd. Nr.	Kriterien gemäß Anlage 3 UVPG	voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen		Erläuterungen
		ja	nein	
				<p>(UMWELTPLANUNG BULLERMANN SCHNEBLE, 2020)</p> <p>Im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 55 wurden die umliegenden bestehenden oder zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten berücksichtigt und unter Zugrundlegung der erstellten Fachgutachten erhebliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen.</p> <p>Ein Zusammenwirken mit umliegenden bestehenden oder zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten im Umfeld durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes kann auf Grundlage der im Rahmen der Bebauungsplanänderung erstellten Fachgutachten weiterhin ausgeschlossen werden.</p>
1.3	Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt,		X	<p>Mit der Erhöhung der zulässigen Gesamtverkaufsfläche ist die Vergrößerung des im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Sondergebietes verbunden. Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben jedoch im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans unberührt. Die versiegelte Fläche im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes beträgt ca. 22.800 m<sup>2</sup> (siehe Tabelle 1). Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan wird, bezogen auf den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans, eine geringfügige Mehrversiegelung von ca. 200 m<sup>2</sup> bauplanungsrechtlich ermöglicht (siehe Tabelle 1). Die Flächen sind derzeit stark anthropogen überprägt und für die Schutzgüter von vergleichsweise geringer ökologischer Wertigkeit.</p>
1.4	Erzeugung von Abfällen im Sinne von § 3 Absatz 1 und 8 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes,		X	<p>Die entstehenden Abfälle werden ordnungsgemäß nach den gesetzlichen Vorgaben entsorgt.</p>
1.5	Umweltverschmutzungen und Belästigungen,		X	<p>Durch die Erhöhung der Gesamtverkaufsfläche ist von einer geringfügigen Verkehrszunahme von ca. 190 Kfz/Tag auszugehen (siehe lfd. Nr. 1.2).</p>

Lfd. Nr.	Kriterien gemäß Anlage 3 UVPG	voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen		Erläuterungen
		ja	nein	
				<p>Die schalltechnischen Untersuchungen zur 1. Änderung des Bebauungsplans haben ergeben, dass keine entscheidungserhebliche Veränderung gegenüber der Schallsituation im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 55 vorliegt und auch weiterhin unter Berücksichtigung geeigneter Schallschutzmaßnahmen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse geschaffen werden können (KREBS + KIEFER, 2020).</p> <p>Auswirkungen der 1. Änderung des Bebauungsplans auf die Geruchsimmissionen im Sondergebiet sowie Auswirkungen auf die Strömungsverhältnisse und Geruchsimmissionen in den anderen Gebieten sind nicht zu erwarten (IMA RICHTER &amp; RÖCKLE, 2020).</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:			
1.6.1	verwendete Stoffe und Technologien,		X	Die Verwendung von Stoffen und Technologien erfolgt nach dem Stand der Technik.
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,		X	Das Vorhaben unterliegt nicht der Störfallverordnung.
1.7	Risiken für die menschliche Gesundheit, z.B. durch Verunreinigung von Wasser oder Luft.		X	<p>Bei ordnungsgemäßem Betrieb und Berücksichtigung der geltenden gesetzlichen Regelungen und technischen Normen, können Risiken für die menschliche Gesundheit, z.B. durch Verunreinigung von Wasser oder Luft, ausgeschlossen werden.</p> <p>Die schalltechnischen Untersuchungen zur 1. Änderung des Bebauungsplans haben</p>

Lfd. Nr.	Kriterien gemäß Anlage 3 UVPG	voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen		Erläuterungen
		ja	nein	
				<p>ergeben, dass keine entscheidungserhebliche Veränderung gegenüber der Schallsituation im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 55 vorliegt und auch weiterhin unter Berücksichtigung geeigneter Schallschutzmaßnahmen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse geschaffen werden können (KREBS + KIEFER, 2020).</p> <p>Auswirkungen der 1. Änderung des Bebauungsplans auf die Geruchsimmissionen im Sondergebiet sowie Auswirkungen auf die Strömungsverhältnisse und Geruchsimmissionen in den anderen Gebieten sind nicht zu erwarten (IMA RICHTER &amp; RÖCKLE, 2020).</p>
<b>2.</b>	<p><b>Standort des Vorhabens</b> 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	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),		X	Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 55 „Stadtquartier Süd“ bzw. im Geltungsbereich der geplanten 1. Änderung des Bebauungsplans. Mit der Erhöhung der zulässigen Gesamtverkaufsfläche ist die Vergrößerung des Sondergebietes „Nahversorgung und Wohnen“ verbunden. Neben dem Sondergebiet setzt der Bebauungsplan Allgemeine Wohngebiete (WA), Mischgebiete (MI), ein Urbanes Gebiet (MU), eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe), Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung, private und öffentliche Grünflächen fest.
2.2	Reichtum, Verfügbarkeit, Qualität und Regenerationsfähigkeit der natürlichen Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Landschaft, Wasser, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt,		X	Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans ist eine geringfügige zusätzliche Versiegelung von Flächen zu erwarten. Die Flächen sind derzeit stark anthropogen überprägt und für die Schutzgüter von vergleichsweise geringer

Lfd. Nr.	Kriterien gemäß Anlage 3 UVPG	voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen		Erläuterungen
		ja	nein	
	des Gebiets und seines Untergrunds (Qualitätskriterien),			ökologischer Wertigkeit. (siehe lfd. Nr. 1.1, Tabelle 1).
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 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes,		X	NATURA 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht betroffen.
2.3.2	Naturschutzgebiete nach § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst,		X	Naturschutzgebiete nach § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht betroffen.
2.3.3	Nationalparke und Nationale Naturmonumente nach § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst,			Nationalparke nach § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht betroffen.
2.3.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,		X	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht betroffen.
2.3.5	Naturdenkmäler nach § 28 des Bundesnaturschutzgesetzes,		X	Naturdenkmäler nach § 28 des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht betroffen.
2.3.6	geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleen nach § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes,		X	Geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleen nach § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht betroffen.
2.3.7	gesetzlich geschützte Biotop nach § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes,		X	Gesetzlich geschützte Biotop nach § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht betroffen.
2.3.8	Wasserschutzgebiete nach § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete nach § 53 Absatz 4 des		X	Wasserschutzgebiete nach § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete nach § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes,

Lfd. Nr.	Kriterien gemäß Anlage 3 UVPG	voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen		Erläuterungen
		ja	nein	
	Wasserhaushaltsgesetzes, Risikogebiete nach § 73 Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete nach § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes,			Risikogebiete nach § 73 Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete nach § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes sind nicht betroffen.
2.3.9	Gebiete, in denen die in Vorschriften der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,		X	Gebiete, in denen die in Vorschriften der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind, sind nicht betroffen.
2.3.10	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes,		X	Das Vorhaben befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Stadtzentrum, im Süden der Stadt Neu-Isenburg. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Außenbereichsflächen werden nicht in Anspruch genommen. Das Vorhaben entspricht somit den Grundsätzen des § 2 Abs. 2 Nr. 2 ROG, dem Gebot der vorrangigen Innenentwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sowie dem schonenden Umgang mit Grund Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB.  Die Stadt Neu-Isenburg ist im rechtswirksamen Landesentwicklungsplan Hessen sowie in der in Aufstellung befindlichen 4. Änderung des Landesentwicklungsplans als Mittelzentrum ausgewiesen. Die Stadt eignet sich heute wie zukünftig aufgrund ihrer Zentralörtlichkeit zur Aufnahme von großflächigem Einzelhandel (HMWVL, 2000; HMWEVW, 2019).
2.3.11	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.		X	In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind, sind nicht betroffen.

Lfd. Nr.	Kriterien gemäß Anlage 3 UVPG	voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen		Erläuterungen
		ja	nein	
3.	<b>Art und Merkmale der möglichen Auswirkungen</b> 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	Schutzgut Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit,		X	Die schalltechnischen Untersuchungen zur 1. Änderung des Bebauungsplans haben ergeben, dass keine entscheidungserhebliche Veränderung gegenüber der Schallsituation im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 55 vorliegt und auch weiterhin unter Berücksichtigung geeigneter Schallschutzmaßnahmen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse geschaffen werden können (KREBS + KIEFER, 2020).  Auswirkungen der 1. Änderung des Bebauungsplans auf die Geruchsimmissionen im Sondergebiet sowie Auswirkungen auf die Strömungsverhältnisse und Geruchsimmissionen in den anderen Gebieten sind nicht zu erwarten (IMA RICHTER & RÖCKLE, 2020).
3.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt,		X	Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans werden Flächen in Anspruch genommen, die bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan als Sondergebiet, Gewerbegebiet, öffentliche Straßenverkehrsfläche oder Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt sind. Die Flächen sind außerdem derzeit stark anthropogen überprägt und für die Schutzgüter von vergleichsweise geringer ökologischer Wertigkeit.
3.3	Schutzgut Boden und Fläche,		X	Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans ist eine geringfügige zusätzliche Versiegelung von Flächen zu erwarten. Die Flächen sind derzeit stark anthropogen überprägt und für die Schutzgüter von vergleichsweise geringer ökologischer Wertigkeit (siehe lfd. Nr. 1.1, Tabelle 1).
3.4	Schutzgut Wasser,		X	Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans ist eine geringfügige zusätzliche

Lfd. Nr.	Kriterien gemäß Anlage 3 UVPG	voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen		Erläuterungen
		ja	nein	
				<p>Versiegelung von Flächen zu erwarten. Die Flächen sind derzeit stark anthropogen überprägt und für die Schutzgüter von vergleichsweise geringer ökologischer Wertigkeit (siehe lfd. Nr. 1.1, Tabelle 1).</p> <p>Gemäß der ergänzenden Stellungnahme zum Entwässerungskonzept aufgrund der 1. Änderung des Bebauungsplans ist keine relevante Auswirkung auf die grundlegende Realisierung des ursprünglichen Wasserkonzepts im Plangebiet zu erwarten (UMWELTPLANUNG BULLERMANN SCHNEBLE, 2020, siehe lfd. Nr. 1.2)</p>
3.5	Schutzgut Klima/Luft,		X	<p>Auswirkungen der 1. Änderung des Bebauungsplans auf die Geruchsimmissionen im Sondergebiet sowie Auswirkungen auf die Strömungsverhältnisse und Geruchsimmissionen in den anderen Gebieten sind nicht zu erwarten (IMA RICHTER &amp; RÖCKLE, 2020).</p> <p>Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die siedlungsklimatischen Verhältnisse können aufgrund der kleinräumigen Veränderung der Flächennutzungen im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans und der Erhöhung der zulässigen Gesamtverkaufsfläche im Sondergebiet ebenfalls ausgeschlossen werden.</p>
3.6	Schutzgut Landschaft,		X	<p>Durch die kleinräumige Veränderung der Flächennutzungen im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans und der Erhöhung der zulässigen Gesamtverkaufsfläche im Sondergebiet sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.</p>
3.7	der Art und dem Ausmaß der Auswirkungen, insbesondere, welches geographische Gebiet betroffen ist und wie viele Personen von den Auswirkungen voraussichtlich betroffen sind,		X	<p>Hinsichtlich der Art und des Ausmaßes der Auswirkungen wird auf die lfd. Nr. 1.1 und 1.2 verwiesen.</p> <p>Erhebliche Auswirkungen sind wie unter den lfd. Nrn. 1, 2 und 3.1 bis 3.6 dargelegt, nicht abzuleiten.</p>

Lfd. Nr.	Kriterien gemäß Anlage 3 UVPG	voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen		Erläuterungen
		ja	nein	
3.8	dem etwaigen grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen,		X	Den Auswirkungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Gesamtverkaufsfläche und der Erweiterung des Sondergebietes sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.
3.9	der Schwere und der Komplexität der Auswirkungen,		X	Hinsichtlich der Art und des Ausmaßes der Auswirkungen wird insbesondere auf die lfd. Nr. 1.1 und 1.2 verwiesen.  Erhebliche Auswirkungen sind wie unter den lfd. Nrn. 1, 2 und 3.1 bis 3.6 dargelegt, nicht abzuleiten.
3.10	der Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen,		X	Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans ist eine geringfügige zusätzliche Versiegelung von Flächen zu erwarten. (siehe lfd. Nr. 1.1, Tabelle 1).  Durch die Erhöhung der Gesamtverkaufsfläche ist von einer geringfügigen Verkehrszunahme von ca. 190 Kfz/Tag auszugehen (siehe lfd. Nr. 1.2).  Die schalltechnischen Untersuchungen zur 1. Änderung des Bebauungsplans haben ergeben, dass keine entscheidungserhebliche Veränderung gegenüber der Schallsituation im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 55 vorliegt und auch weiterhin unter Berücksichtigung geeigneter Schallschutzmaßnahmen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse geschaffen werden können (KREBS + KIEFER, 2020).  Auswirkungen der 1. Änderung des Bebauungsplans auf die Geruchsimmissionen im Sondergebiet sowie Auswirkungen auf die Strömungsverhältnisse und Geruchsimmissionen in den anderen Gebieten sind nicht zu erwarten (IMA RICHTER & RÖCKLE, 2020).  Gemäß der ergänzenden Stellungnahme zum Entwässerungskonzept aufgrund der 1. Änderung des Bebauungsplans ist keine relevante Auswirkung auf die grundlegende Realisierung des ursprünglichen



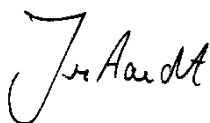
Lfd. Nr.	Kriterien gemäß Anlage 3 UVPG	voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen		Erläuterungen
		ja	nein	
				Wasserkonzepts im Plangebiet zu erwarten (UMWELTPLANUNG BULLERMANN SCHNEBLE, 2020, siehe lfd. Nr. 1.2)  Weitergehende Auswirkungen, die über das bereits zulässige Maß hinausgehen sind nicht zu erwarten.
3.11	dem voraussichtlichen Zeitpunkt des Eintretens sowie der Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen,		X	Die Auswirkungen treten mit Realisierung der im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans vorgesehenen Nutzungen ein. Diese sind jedoch, wie unter den Nummern 1, 2 und 3.1 bis 3.6 dargelegt, nicht erheblich.
3.12	dem Zusammenwirken der Auswirkungen mit den Auswirkungen anderer bestehender oder zugelassener Vorhaben,		X	siehe lfd. Nr. 1.2
3.13	der Möglichkeit, die Auswirkungen wirksam zu vermindern.		X	Wie unter den lfd. 1, 2 und 3.1 bis 3.6 dargelegt, sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten oder können unter Zugrundlegung von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen ausgeschlossen werden.

## 2.2 Zusammenfassende Bewertung

Aufgrund der Vorhabens- und Standortmerkmale wurden mögliche Auswirkungen durch das Vorhaben im Rahmen der allgemeinen Vorprüfung gemäß § 7 Abs. 1 UVPG geprüft.

Die überschlägige Prüfung der voraussichtlichen Auswirkungen des Vorhabens hat ergeben, dass keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen im Sinne des UVPG zu erwarten sind. Daher ist die Durchführung einer förmlichen Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich.

Mainz, den 14.05.2020



JESTAEDT + Partner

### 3 Quellenverzeichnis

- BBE HANDELSBERATUNG GMBH (2019): Auswirkungsanalyse zur geplanten Einzelhandelsentwicklung am Standort „Stadtquartier Süd“ in Neu-Isenburg. Januar 2019. Köln.
- HABERMEHL & FOLLMANN INGENIEURGESELLSCHAFT MBH (2020): Verkehrliche Stellungnahme zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 55 „Stadtquartier Süd“ in Neu-Isenburg. Mai 2020. Rodgau.
- HMWVL - HESSISCHES MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, VERKEHR UND LANDESENTWICKLUNG (2000): Landesentwicklungsplan Hessen 2000. 13.12.2000. Wiesbaden.
- HMWEVW - HESSISCHES MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, ENERGIE, VERKEHR UND WOHNEN (2019): Landesentwicklungsplan Hessen 2020 – Raumstruktur, Zentrale Orte und Großflächiger Einzelhandel – 4. Änderung des Landesentwicklungsplans Hessen 2000. Entwurf für die Beteiligung nach § 9 ROG in Verbindung mit § 4 HLPG. 16.12.2019. Wiesbaden.
- IMA RICHTER & RÖCKLE GMBH & Co. KG (2020): Bebauungsplan „Stadtquartier Süd“ in Neu-Isenburg: Stellungnahme zu den Geruchsmissionen aufgrund einer geplanten Änderung des Bebauungsplans. 13.05.2020. Freiburg.
- JESTAEDT + PARTNER (2020): Bebauungsplan Nr. 55 „Stadtquartier Süd“ Stadt Neu-Isenburg. Umweltbericht gemäß § 2a BauGB mit integrierter artenschutzrechtlicher Prüfung. 26.02.2020. Mainz.
- KREBS + KIEFER FRITZ AG (2020a): Bebauungsplan Nr. 55 „Stadtquartier Süd“, Stadt Neu-Isenburg, 1. Änderung. Schalltechnische Stellungnahme zum Gewerbelärm. 12.05.2020. Darmstadt.
- KREBS + KIEFER FRITZ AG (2020b): Bebauungsplan Nr. 55 „Stadtquartier Süd“, Stadt Neu-Isenburg, 1. Änderung. Schalltechnische Stellungnahme zum Verkehrslärm. 12.05.2020. Darmstadt.
- STADT NEU-ISENBURG (2020): Bebauungsplan Nr. 55 „Stadtquartier Süd“. Begründung. 26.02.2020. Neu-Isenburg.
- UMWELTPLANUNG BULLERMANN SCHNEBLE GMBH (2020): Ergänzende Stellungnahme zum Entwässerungskonzept zum Bebauungsplan Nr. 55 „Stadtquartier Süd“ (28.03.2019) aufgrund der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 55, Stadt Neu-Isenburg. 13.05.2020. Darmstadt.