

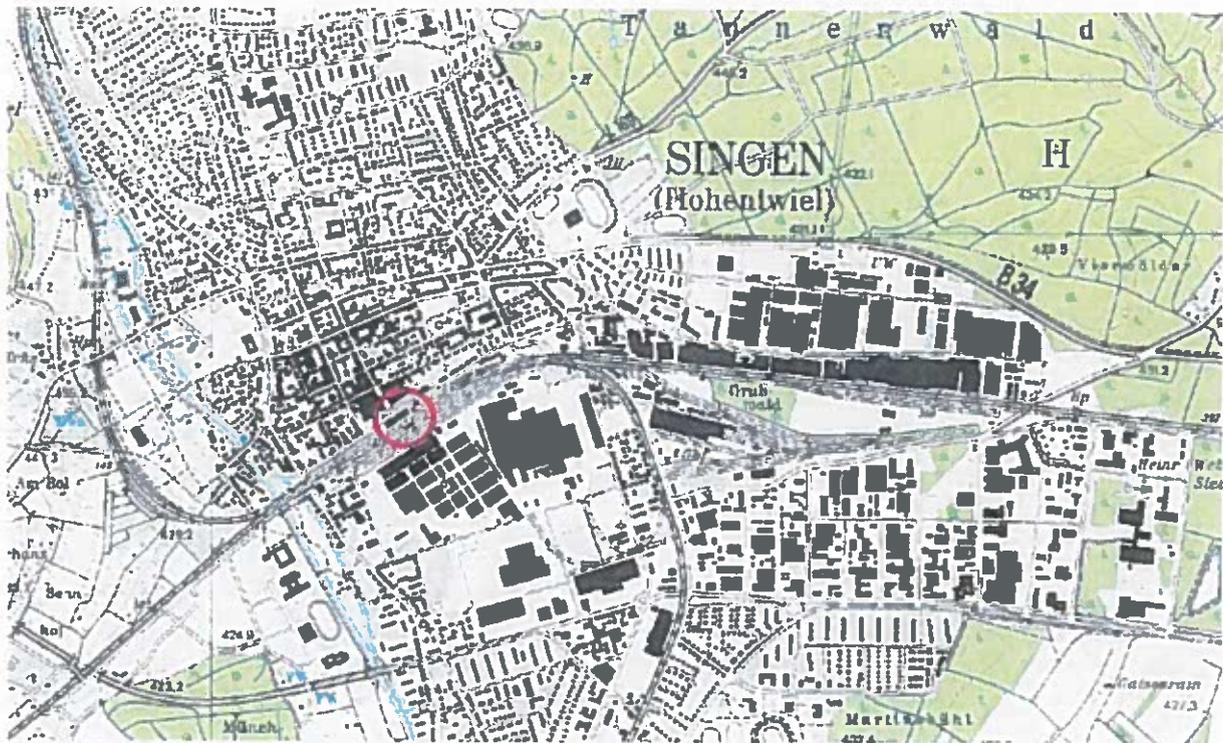
Errichtung eines Einkaufs- und Dienstleistungszentrum in der Innenstadt von Singen

Bebauungsplan „Einkaufs- und Dienstleistungszentrum Innenstadt (EDZ)“, Singen

Prüfkatalog zur Ermittlung der UVP-Pflicht

Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c UVPG

09.05.2016



Auftragnehmer: 365° freiraum + umwelt
Klosterstraße 1
88662 Überlingen
Fax 07551 949 558 9
www.365grad.com

Projektleitung: Dipl. Ing. (FH) Bernadette Siemensmeyer
Tel. 07551 94 95 58 4
b.siemensmeyer@365grad.com

Bearbeitung: Dipl. Ing. (FH) Sindy Irscher
Tel. 07551 94 95 58 15
s.irscher@365grad.com

ALLGEMEINE VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS GEMÄSS § 3c UVPG

Das Hamburger Unternehmen ECE Projektmanagement GmbH & Co. KG beabsichtigt in der Innenstadt Singen die Errichtung eines Einkaufs- und Dienstleistungszentrums (EDZ) mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 16.000 m².

Zur Abwicklung des Planungsprozesses entschied sich die Stadt Singen für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan und Örtlichen Bauvorschriften „Einkaufs- und Dienstleistungszentrum Innenstadt (EDZ)“. Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt.

Das Plangebiet liegt in der Innenstadt von Singen, ist von Bebauung umgeben und wird von Straßen begrenzt bzw. durchzogen. Der westliche Bereich des Plangebiets ist dicht bebaut und weist einen hohen Versiegelungsgrad auf; im zentralen Bereich sind im Außengelände des ehemaligen Hauptzollamtes noch Grünstrukturen vorhanden.

Für das geplante Vorhaben ist nach UVPG § 3c / Anlage 1 Nr. 18.8 (Bau eines Vorhabens der in Nr. 18.6.1 genannten Art im Innenbereich) eine **allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles** durchzuführen, um die UVP-Pflicht zu prüfen. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist durchzuführen, wenn das Vorhaben aufgrund überschlägiger Prüfung unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 UVPG aufgeführten Kriterien erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann, die nach § 12 UVPG zu berücksichtigen wären.



Abb.1: Luftbild vom Vorhabengebiet in der Singener Innenstadt

1	Merkmale und Wirkfaktoren des Vorhabens	Art, Umfang		
1.1	Neubaumaßnahme Änderung oder Erweiterung	X -		
1.2	Flächeninanspruchnahme in m ²	Geltungsbereich BPlan: 25.000 m ² davon Fläche VEP: 11.000 m ² davon Neuversiegelung: rd. 1.600 m ²		
Treten nachfolgende Wirkfaktoren bei dem Vorhaben auf? Zusätzliche Erläuterungen ggf. am Ende dieser Tabelle		nein	ja	Art, geschätzter Umfang, Größe ¹
1.3	Zerschneidungswirkungen	X		
1.4	Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch das Vorhaben / prognostizierte Lärmbelastung (DTV) Erhöhung des Verkehrsaufkommens prognostiziert, jedoch im Verhältnis zum Gesamtverkehr in Kernstadt von geringer Relevanz / Erheblichkeit		X	Belastungen minimierbar durch ausgeklügeltes Parkleitsystem sowie Optimierung der Leistungsfähigkeit von Zufahrtstraßen
1.5	Erhöhung der Schadstoffemissionen durch erhöhtes Verkehrsaufkommens Durch den An- und Abfahrtverkehr zum EDZ ist angesichts der hohen Vorbelastung mit einer leichten, jedoch nicht erheblichen zusätzlichen Verschlechterung der Luftqualität zu rechnen,		X	
1.6	Visuelle Veränderungen Errichtung eines 11.000 m ² großen, mehrstöckigen Gebäudes in Kernstadt, Vorbelastung durch bestehende und umgebende mehrgeschossige Bebauung		X	keine gesamt- räumlichen Aus- wirkungen auf Land- schaftsbild, jedoch lokale Veränderung des Ortsbilds, Minimierung durch angepasste Fassaden- gestaltung, Höhen- begrenzung u. Erhalt einer Baumreihe
1.7	Veränderungen des Grundwassers Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate oder -strömung nicht erkennbar	X		
1.8	Änderung an Gewässern oder Verlegung von Gewässern	X		

¹ Bei erheblicher Betroffenheit, Angaben machen zu
- Ausmaß der Auswirkungen (geographisches Gebiet und betroffene Bevölkerung)
- etwaigem grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen,
- Schwere und Komplexität der Auswirkungen,
- Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen,
- Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen.

1.9	Klimatische Veränderungen es gehen kleinflächige innerstädtische Grünflächen mit Bedeutung als klimatische Ausgleichsflächen verloren, großräumige Kaltluftströme und Austauschfunktionen nicht beeinflusst		X	Verlust von 1.600 m ² unbebauter Fläche
1.10	Sonstige Wirkungen oder Projektmerkmale (Anlage, Bau oder Betrieb), die erhebliche nachhaltige Umweltauswirkungen hervorrufen können: <ul style="list-style-type: none"> • Abwasser / Oberflächenwässerung • Abfall (z. B. belastete Böden / Asphalte) • Rohstoffbedarf • besondere Probleme des Baugrundes • Bodenmassen / Bodenbewegungen 	X X X X X		
2	Standortbezogene Kriterien			
2.1	Nutzungskriterien Sind Nutzungskriterien betroffen, die im Zusammenhang mit den Merkmalen und Wirkfaktoren des Vorhabens zu erheblichen <u>nachteiligen</u> Umweltauswirkungen führen können? Wenn ja, am Ende dieser Tabelle erläutern. Gibt es...?	nein	ja	Art, geschätzter Umfang, Größe ¹
2.1.1	Aussagen in dem für das Gebiet geltenden Regionalen Raumordnungsprogramm oder in der Flächennutzungsplanung, die mit dem Vorhaben unvereinbar sind? Keine umweltbezogenen, regionalplanerischen Ausweisungen für die Innenstadtlage vorhanden (Regionalplan Hochrhein-Bodensee 2000, Raumnutzungskarte Ost)	X		
2.1.2	Wohngebiete oder Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte Bauvorhaben liegt mitten in der Singener Innenstadt und ist von Wohn- und Mischbauflächen umgeben, bedeutsame innerstädtische Erholungsräume sind nicht betroffen, hohe bestehende Vorbelastung durch Verkehr und Lärm		X	Verlust von ca. 47 Wohnungen durch Gebäudeabbruch; temporäre Lärm- u. Staubbelastungen der umliegenden Anwohner in Bauphase
2.1.3	Empfindliche Nutzungen (Krankenhäuser, Altersheime, Kirchen, Schulen, Kindergärten etc.)?	X		
2.1.4	Bereiche mit besonderer Bedeutung für die Erholung /den Fremdenverkehr	X		

2.1.5	Altlasten, Altablagerungen, Deponien altlastenverdächtige Fläche im Geltungsbereich vorhanden (sog. Wetzstein-Areal im bestehenden Mischgebiet)		X	Fläche mit Schadstoffen belastet, bei Umnutzung weitere Erkundungsmaßnahmen erforderlich
2.1.6	Flächen mit besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft, Forstwirtschaft oder Fischerei	X		
2.1.7	besondere Sachgüter: Kulturdenkmale nach § 2 DSchG vorhanden: Zollgebäude, Hotel Viktoria, Café Hanser, 2 Wohngebäude an Hegaustraße Entwicklung des EDZ unter Erhalt und Einbeziehung d. denkmalgeschützten Gebäude	X		
2.1.8	sonstige nutzungsbezogene Kriterien: keine bekannt	X		
2.1.9	Kumulierende Wirkungen durch andere Bauvorhaben im Umfeld?	X		
2.2	Schutzgutbezogene Kriterien Sind Schutzgüter betroffen, die im Zusammenhang mit den Merkmalen und Wirkfaktoren des Vorhabens zu erheblichen <u>nachteiligen</u> Umweltauswirkungen führen können? (Die Informationen sind im Wesentlichen aus der Landschaftsplanung des Landes zu entnehmen.) Wenn ja, am Ende dieser Tabelle erläutern. Gibt es...?	nein	ja	Art, geschätzter Umfang, Größe ¹
2.2.1	Lebensräume mit besonderer Bedeutung f. Pflanzen/Tiere: Verlust von 1.600 m ² innerstädtischer Freifläche ohne besondere Bedeutung für Tiere und Pflanzen, ohne bedeutsame Artenvorkommen, bei Gebäudeabriss vorsorgliche Artenschutzmaßnahmen für Vögel und gebäudebewohnende Fledermäuse erforderlich	X		
2.2.2	Böden mit besonderen Funktionen für den Naturhaushalt (z.B. Böden mit besonderen Standorteigenschaften, mit kultur-/naturhistorischer Bedeutung, alte Waldstandorte)	X		
2.2.3	Oberflächengewässer mit besonderer Bedeutung	X		
2.2.4	Natürliche Überschwemmungsgebiete (Gebiet liegt nicht im Überschwemmungsgebiet HQ100)	X		
2.2.5	Bedeutsame Grundwasservorkommen (Gebiet liegt nicht im Wasserschutzgebiet)	X		
2.2.6	Für das Landschaftsbild bedeutende Landschaften oder Landschaftsteile	X		

	(Gebiet liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet)			
2.2.7	Flächen mit besonderer klimatischer Bedeutung (Kaltluftentstehungsgebiete, Frischluftbahnen) o. bes. Empfindlichkeit (Belastungsgebiete mit kritischer Vorbelastung) (Gebiet ohne erkennbare Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet oder Frischluftbahn)	X		
2.2.8	Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz: <ul style="list-style-type: none"> • geförderte Naturschutzgroßprojekte des Bundes • unzerschnittene, verkehrsarme Räume • Important Bird Areas • Natura 2000- Gebiete • Feuchtgebiete internationaler Bedeutung nach „Ramsar Konvention“ • Gebiete landesweiter Schutzprogramme (z. B. Gewässer-/ Auenschutzprogramm) • landesweit wertvolle Lebensräume (z. B. für Flora o. Fauna oder avifaunistisch wertvolle Bereiche): Waldbiotope nach § 30a LWaldG • Biotopverbundflächen • Naturwaldreservate 	X X X X X X X X		
2.3	Rechtswirksame Schutzgebietskategorien Sind durch das Vorhaben Gebiete betroffen, die einen Schutzstatus besitzen? Wenn ja, sind Umfang und Erheblichkeit der Betroffenheit am Ende der Tabelle zu erläutern. Insbesondere ist zu erläutern, ob eine FFH-Verträglichkeitsprüfung gem. § 34 BNatSchG erforderlich ist. (Beurteilung nach Datengrundlage LUBW-Datenserver)	nein	ja	Art, geschätzter Umfang, Größe ¹
2.3.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des BNatSchG (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete) (keine FFH-Vorprüfung oder -Verträglichkeitsprüfung erforderlich)	X		
2.3.2	Naturschutzgebiete gem. § 23 BNatSchG	X		
2.3.3	Nationalparke und Nationale Naturmonumente nach § 24 BNatSchG	X		
2.3.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 BNatSchG	X		
2.3.5	Naturdenkmäler nach § 28 BNatSchG	X		
2.3.6	geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleen,	X		

	nach § 29 des BNatSchG,			
2.3.7	gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG	X		
2.3.8	Wasserschutzgebiete nach § 51 WHG, Heilquellenschutzgebiete nach § 53 Abs. 4 WHG, Risikogebiete nach § 73 Abs. 1 WHG sowie Überschwemmungsgebiete nach § 76 WHG	X		
2.3.9	Gebiete, in denen die in Vorschriften der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	X		
2.3.10	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 ROG		X	Mittelzentrum Singen (Zentraler Ort)
2.3.11	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind	X		
2.3.12	sonstige besonders geschützte Bereiche gem. Naturschutzgesetz des Landes	X		
2.3.13	Biotope für wildlebende Tiere und Pflanzen der besonders geschützten Arten gem. § 10 Abs. 2 Nr. 10 BNatSchG (sofern bekannt)	X		
2.3.14	Schutzwald gem. § 12 Bundeswaldgesetz	X		
2.3.15	Erholungswald gem. § 13 Bundeswaldgesetz	X		
2.4	Qualitätskriterien Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur (Tiere, Pflanzen) und Landschaft (Landschafts-/Ortsbild, Landschaftsraum) des Gebietes Sind durch das Vorhaben folgende Qualitätskriterien betroffen?	nein	ja	Art, geschätzter Umfang, Größe ¹
2.4.1	Böden mit hoher Empfindlichkeit gegenüber Bodenerosion oder Schadstoffeintrag	X		
2.4.2	Böden mit hoher oder sehr hoher Leistungsfähigkeit der Bodenfunktionen	X		
2.4.3	hohe Gewässergüte, empfindliche Gewässerbiozönosen	X		
2.4.4	hohe Grundwasserqualität, Empfindlichkeit des Grundwassers ggü. Stoffeinträgen	X		
2.4.5	hohe Luftqualität, z.B. Kurgebiete	X		
2.4.6	regional bedeutsame Vorkommen besonders oder streng geschützter Pflanzen- und Tierarten	X		

3.	Gesamteinschätzung der erheblichen Auswirkungen des Vorhabens	nein	ja (UVP-Pflicht)
	<p>Die überschlägige Prüfung des geplanten Vorhabens unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des UVPG aufgeführten Kriterien hat ergeben, dass durch die geplante Aufstellung des Bebauungsplans „Einkaufs- und Dienstleistungszentrum Innenstadt (EDZ)“ lokale Umweltauswirkungen, insbesondere bei den Schutzgütern Mensch, (Mikro-)Klima, Landschafts-/Ortsbild sowie Pflanzen/Tiere zu erwarten sind. Diese können jedoch durch geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen vermieden oder gemindert werden:</p> <p>Die aus dem zusätzlichen Verkehrsaufkommen resultierenden Belastungen der Innenstadt sind durch ein ausgeklügeltes Parkleitsystem sowie die geplante Optimierung der Leistungsfähigkeit von Zufahrtstraßen minimierbar. Maßnahmen zum Artenschutz sind für Vögel und Fledermäuse im Zuge von Rodungsarbeiten und Gebäudeabrissen vorgesehen.</p> <p>Der im Bebauungsplan festgesetzte Erhalt einer Baumreihe aus Großbäumen an der Hegaustraße sichert eine gewisse Eingrünung des Gebäudekörpers nach Norden.</p> <p>Der Ersatz des maroden „Holzerbaus“ durch einen modernen Baukörper in Verbindung mit einer geplanten Neugestaltung des Bahnhofsvorplatzes bewirkt eine Aufwertung des Ortsbildes im Eingangsbereich in die Singener Innenstadt (August-Ruf-Straße).</p> <p>Durch eine angepasste Fassadengestaltung, die Schaffung einer fußläufigen Durchgängigkeit des EDZ sowie eine an die Umgebungsarchitektur angepasste Höhenentwicklung und Kubatur sind keine erheblichen Überformungen des innerstädtischen Ortsbildes mit Fernwirkung zu erwarten. Die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude Café Hanser und Zollgebäude bleiben als Ganzes erhalten. Dem Café Hanser wird seitlich mehr Platz eingeräumt als im derzeitigen Zustand, das Zollhaus wird jedoch durch den höheren Gebäudekörper optisch bedrängt. Das Hotel Viktoria wird funktional in das EDZ integriert, die vorderen straßenzugewandten Fassaden bleiben originalgetreu erhalten.</p>	X	

	<p>Nicht kompensierbare, erhebliche nachteilige oder gesamtträumlich relevante Umweltauswirkungen auf die betroffenen Schutzgüter sind <u>nicht</u> zu besorgen.</p> <p>Aus fachlicher Sicht besteht daher <u>keine</u> Notwendigkeit zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.</p> <p>Ausschlaggebende Gründe für diese Einschätzung sind:</p> <ul style="list-style-type: none">• Nicht wiederherstellbare Lebensräume oder Funktionen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sowie für das Schutzgut Mensch unverträgliche Nutzungen sind nicht betroffen.• Es sind keine Schutzgebiete nach § 23-30 BNatSchG betroffen.• Es gehen keine Zerschneidungswirkungen vom Projekt aus.• Es ergeben sich keine Beeinträchtigungen des Biotopverbunds.		
--	--	--	--

**ANHANG IV PRÜFKATALOG ZUR ERMITTLUNG DER UVP-PFLICHT
ALLGEMEINE VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS GEMÄSS § 3C UVPG**

Legende

Bestand Biotoptypen
(Biotoptypennummer nach LUBW)



Gebäude (60.10)

Völlig versiegelte bzw. gepflasterte Straße oder Platz (60.21, 60.22)

Kleine Grünfläche, Baumscheibe (60.50)

Haus- oder Ziergarten (60.60)

Naturraum- oder standortfremdes Gebüsch (44.10)

Baumreihe (45.12), Baumgruppe (45.20) bzw. Einzelbaum (45.30), nach Baumschutzsatzung der Stadt Singen geschützt

Nr.	Baumart	StU
	Sonstiges	

Baumgruppe (45.20), Einzelbaum (45.30)

Nachrichtliche Übernahmen



Geltungsbereich des Bebauungsplans



Grenze des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP)



Flurstücksgrenzen und -nummern



Bodendenkmalschutz:
Grabungsschutzgebiet § 22 DschG



Denkmalschutz: Kulturdenkmale § 2 DSchG



Altstandort: Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet



Projekt

Umweltbericht

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Einkaufs- und Dienstleistungszentrum Innenstadt"

Antragstellerin:
Stadt Singen
Julius-Bühler-Straße 2
78224 Singen

Plan
Bestandsplan

Datum	Maßstab	Plan-Nr.
09.05.2016	M 1:1.000	1730/1
Bearbeiter	Blattgröße	Änderungen
Irmscher	A 3	

365° freiraum + umwelt
Kübler, Seig, Siemensmeyer
Freie Landschaftsarchitekten, Biologen und Ingenieure
Klosterstraße 1
88662 Überlingen
Telefon 07551 / 94 95 58-0 info@365grad.com
Telefax 07551 / 94 95 58-9 www.365grad.com

