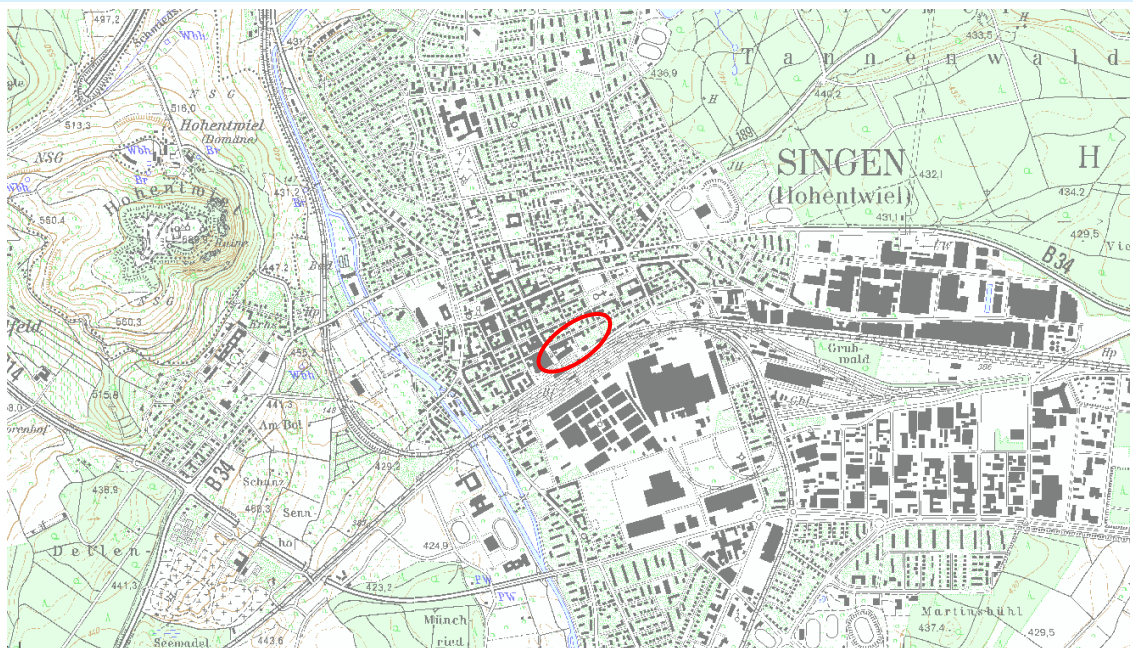


Umweltsteckbrief zur 8. Änderung des Flächennutzungsplans der VG Singen

Abschätzung der Umweltfolgen von Planungsvorhaben

1.	Bezeichnung und Art der Planung	Si Sonderbaufläche Einkaufs- und Dienstleistungszentrum EDZ
2.	Lage des Vorhabens	
	Gemeinde/Stadt	Singen
	Gemarkung	Singen Zentrum
	Bezeichnung	Einkaufs- und Dienstleistungszentrum (EDZ)
	Fläche in ha	ca. 1,2 ha
2.1	Übersichtslageplan (TK 1:25.000 TK-Nr. 8119), Fotodokumentation	



Quelle: Geoportal Raumordnung BW 2016;
Untersuchungsgebiet: rote Ellipse



Blick von der August-Ruf-Straße auf das abzubrechende Handelszentrum und das Café Hanser (bleibt erhalten)

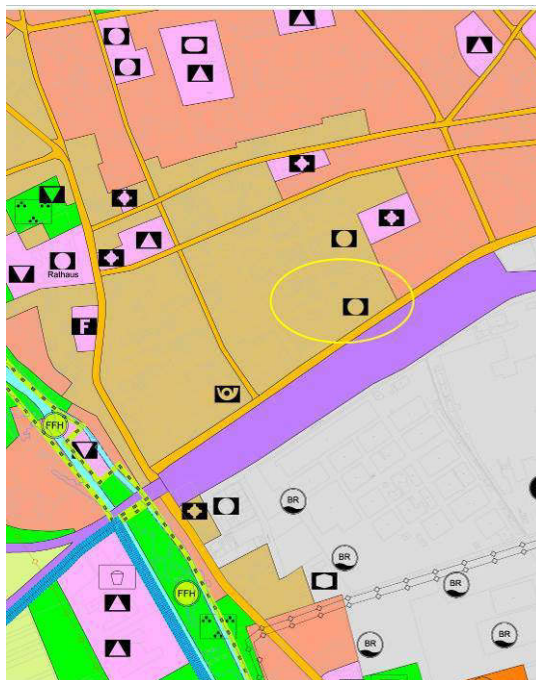


Blick von der Kreuzung Thurgauer Straße/ Bahnhofstraße in den Hof des ehemaligen Zollgebäudes

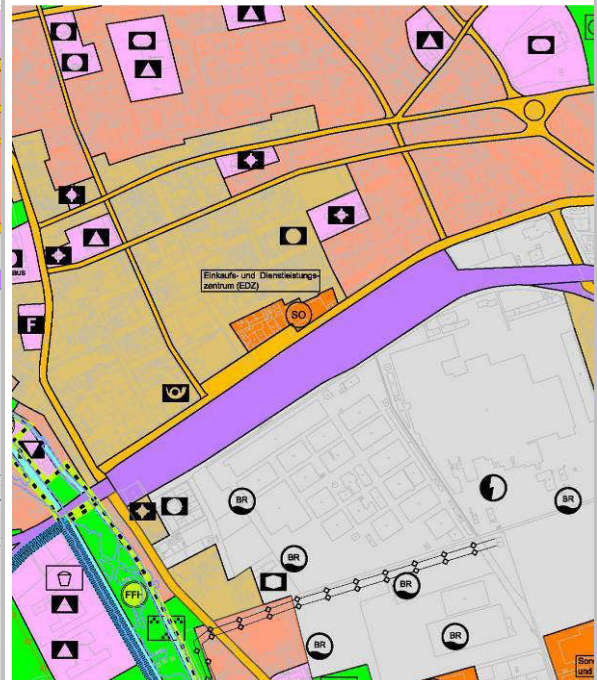
2.2 Luftbild mit Abgrenzung Sondergebiet EDZ (unmaßstäblich)



2.3. Ausschnitt aus dem rechtswirksamen FNP 2020 mit Lage des Plangebietes



Ausschnitt FNP Änderung (Planung), Quelle: Verwaltungsgemeinschaft Singen (2016)



* Auswirkungsintensität: ●● hoch; ●● mittel; ● gering; - nicht gegeben; + positive Auswirkungen

<p>3. 3.1</p>	<p>Planung <i>Kurzbeschreibung des geplanten Vorhabens</i></p>
	<p>Im Singener Stadtzentrum soll direkt am Bahnhof ein großflächiges Einkaufs- und Dienstleistungszentrum (EDZ) entstehen. Hierfür ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Vorhaben- und Erschließungsplan und Örtlichen Bauvorschriften „Einkaufs- und Dienstleistungszentrum Innenstadt (EDZ)“ in Verbindung mit einem städtebaulichen Vertrag erforderlich. Im FNP erfolgt die Darstellung der Fläche als Sondergebiet. Die Grundfläche des Sondergebietes beträgt 1,2 ha. Geplant ist ein Gebäude mit 5 Obergeschossen sowie einer Höhe von ca. 19 m Höhe über Straßenniveau. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Bahnhofstraße.</p>
<p>3.2</p>	<p><i>Natur- und umweltbezogene Planungen und Entwicklungsziele (Landschaftsplan, GEP etc.);</i></p> <p><u>Landesentwicklungsplan:</u> Singen ist ein Mittelzentrum in einem Verdichtungsraum mit besonderer struktureller Prägung. <u>Regionalplan:</u> Das Plangebiet ist als Siedlungsfläche für Mischnutzung ausgewiesen. <u>Landschaftsplan:</u> Keine Aussagen aufgrund der zentralörtlichen Lage des Plangebietes. <u>Landesweiter Biotopverbund:</u> Keine Aussagen aufgrund der zentralörtlichen Lage des Plangebietes. <u>Baumschutzsatzung der Stadt Singen:</u> Bäume mit einer gewissen Mindestgröße stehen unter Schutz zur Erhaltung des Kleinklimas sowie zur Belebung und Gliederung des Orts- und Landschaftsbildes: im Plangebiet unterliegen 16 Bäume der Baumschutzsatzung.</p>
<p>4.</p>	<p>Bestand</p>
<p>4.1</p>	<p><i>Zustand der Fläche vor dem Eingriff (Nutzung)</i></p> <p>Das Untersuchungsgebiet befindet sich im Zentrum von Singen direkt gegenüber dem Bahnhof am Beginn der zentralen Einkaufsstraße August-Ruf-Straße. Es handelt sich überwiegend um überbaute Flächen mit hohem Versiegelungsgrad und teilweise leerstehenden, untergenutzten Gebäuden, aber auch zwei stadtbildprägenden, denkmalgeschützten Gebäuden. Östlich der Thurgauer Straße, die ebenfalls überbaut, aber als Fußpassage erhalten bleiben soll, befinden sich hinter dem ehemaligen Zollamt ca. 1.200 m² unbebaute, teils gärtnerisch, teils als Parkplatz genutzte, mittlerweile brach gefallene Flächen. Hinter dem Café Hanser befindet sich ein dazugehöriger Garten.</p>
<p>4.2</p>	<p><i>Vorbelastung durch Immissionen (Lärm, Schadstoffe, Gerüche), Versiegelung, Altlasten, Nutzung, Trennwirkungen</i></p> <p>Vorbelastung durch Verkehrslärm von der Bahnhofstraße, dem Bahnhof sowie aus den Gewerbebetrieben südlich der Bahnlinie. Vorbelastung durch Schadstoffimmissionen durch KFZ-Verkehr, Bahnverkehr und das südlich der Bahn gelegene Gewerbe. Lichtimmissionen aufgrund der Innenstadtlage. Hohe Vorbelastung durch hohen Versiegelungsgrad, teilweise Kampfmittelverdachtszone und Altlastenverdachtsstandort.</p>
<p>4.3</p>	<p><i>Schutzgebiete im Wirkungsraum des Vorhabens</i></p> <p>Lage im Wasserschutzgebiet TB Remishof, Brunnengruppe Nord und Münchried (Rechtsverordnung von 1993, Quelle: Daten- und Kartendienst LUBW online, 2016). Teilweise Lage im Grabungsschutzgebiet (05.03.1958), archäologische Sondage-Ergebnisse 06/2015 negativ. zwei denkmalgeschützte Gebäude: Hotel Viktoria 1909 und Cafe Hanser1870/1890 liegen im Plangebiet, weitere denkmalgeschützte Gebäude: Zollgebäude 1900,Wohn- und Geschäftshaus Hegaustraße 29, Jugendstil-Villa Hegaustraße 31 liegen in unmittelbarer Nachbarschaft</p>

* Auswirkungsintensität: ●● hoch; ●● mittel; ● gering; - nicht gegeben; + positive Auswirkungen

5.	Mögliche Auswirkungen auf die Umweltbelange durch die Planung (Konfliktschwerpunkte fett gedruckt)	Beurteilung der Auswirkungs- intensität
5.1	<p><i>Mensch: Gesundheit / Wohnen / Erholung / Freizeit / Bevölkerung</i></p> <p>Durch das Vorhaben sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Gesundheit der Anwohner zu erwarten. In der Summe überwiegen die positiven Abschirmwirkungen des EDZ gegenüber dem Verkehrslärm des Bahnhofs und der Bahnhofstraße zugunsten der Wohnungen in der Innenstadt deutlich die geringfügigen Nachteile weniger Wohnungen durch erhöhte Reflexionswirkungen der EDZ-Fassaden.</p> <p>Für die bisherigen Anwohner gehen Wohnungen und kleinräumige Flächen für die Erholung (Wohnumfeld: kleine Gartenparzellen, Grünfläche) verloren.</p> <p>Keine Bedeutung der Fläche für die Naherholung oder regionale Erholung.</p> <p>Während der Bauphase ist zeitlich befristet mit erheblichen Lärm- und Staubimmissionen zu rechnen.</p>	●-●●
5.2	<p><i>Pflanzen / Tiere / Biodiversität / Biotopverbund</i></p> <p>Aufgrund der intensiven Überbauung und Versiegelung weist das Plangebiet eine untergeordnete Bedeutung für Pflanzen, die biologische Vielfalt und den Biotopverbund auf. Lediglich die brachliegende Grünfläche (ca. 1.200 m²) hinter dem Zollgebäude weist eine mittlere Bedeutung auf.</p> <p>Bezüglich der Tiere weist das Plangebiet eine geringe Bedeutung für ubiquitäre Vögel und Fledermäuse auf, insbesondere als kleinräumige Rückzugs- oder Trittsteinhabitats. An wertgebenden Arten sind Mauersegler, Zwerg- und Rohr-/Weißbrandfledermäuse zu erwähnen, die das Gebiet vor allem als Jagdhabitat nutzen (s. Faunistisches Gutachten, 365° freiraum + umwelt, 2014/2016)</p> <p>Alle 16 durch die Baumschutzsatzung geschützten Bäume im Sondergebiet müssen gerodet werden. Ersatzpflanzungen erfolgen im Singener Stadtgebiet.</p>	●-●●
5.3	<p><i>Boden</i></p> <p>Die Böden sind überwiegend versiegelt und die wenigen unversiegelten Böden anthropogen überformt. Bodenfunktionsdaten liegen nicht vor. Die Bedeutung und Empfindlichkeit gegenüber Überbauung ist gering. Das Vorhaben führt zur intensiven Nutzung innerstädtischer vorbelasteter Fläche und führt damit indirekt zu einer Reduzierung des Druckes auf bisher nicht bebaute Böden in Siedlungsrandlage.</p> <p>Nach aktuellen Baugrundgutachten (GCO 2015) besteht der Untergrund aus Auffüllungen (0,4 – 1,9m u. GOK), Sand-Kies-Gemischen und stark schluffigen, kiesigen Tonen. Lt. Geologischer Karte BW liegt das Gebiet im Kiesfeld der Unteren Singener Terrasse.</p>	●
5.4	<p><i>Grundwasser</i></p> <p>Das ca. 6 m unterhalb der GOK anstehende Grundwasser des Singener Kiesfeldes ist von hoher Bedeutung für die Trinkwassernutzung. Es fließt von NW nach SO. Die Empfindlichkeit gegenüber der Verringerung der Grundwasserneubildung und von Schadstoffeinträgen ist aufgrund der bestehenden Versiegelung gering.</p> <p>Während der Bauphase besteht eine temporär erhöhte Gefahr von Schadstoffeinträgen und Änderungen des Grundwasserhaushaltes. Das Gebäude selbst ragt mit seinem Keller geringfügig in den Grundwasserstrom. Auswirkungen auf die Grundwasserstände in der Bauzeit können durch Umleitungsmaßnahmen jedoch reduziert werden.</p>	●-●● ●
5.5	<p><i>Oberflächenwasser / Retention</i></p> <p>Es sind keine Oberflächenwässer betroffen.</p> <p>Das Regenwasser von den Dächern wird wie bisher über die Kanalisation abgeführt. Eine Versickerung ist aufgrund des hohen Versiegelungsgrades nicht möglich.</p>	●

* Auswirkungsintensität: ●● hoch; ●● mittel; ● gering; - nicht gegeben; + positive Auswirkungen

5.6	<p>Klima / Luft</p> <p>Die überwiegend versiegelten Flächen wirken lokalklimatisch belastend, die vorhandenen Bäume und Grünflächen filtern Schadstoffe und Staub und wirken temperaturausgleichend. Der Verlust von ca. 1.200 m² offenen Grünstrukturen und insgesamt 16 größeren, durch die Baumschutzsatzung geschützten Bäumen führt zu Verlusten von kleinräumig wirksamen, der Klimaanpassung dienenden Strukturen.</p> <p>Durch den hinzukommenden Verkehr wird die Lufthygiene in der Innenstadt durch Schadstoff- und Staubfrachten zusätzlich belastet.</p>	●-●● ●
5.7	<p>Landschaft / Ortsbild</p> <p>Die bestehende Überbauung (überwiegend drei- bis viergeschossig) ist in großen Teilen nicht stadtbildverbessernd (untergenutzt, keine hochwertige Architektur). Lediglich die denkmalgeschützten Gebäude sind von hoher Bedeutung für das Stadtbild und die Identität des Ortes. Sie bleiben erhalten, das Hotel zumindest mit der Fassade.</p> <p>Durch den großvolumigen, neuen Baukörper wird das Stadtbild nachhaltig verändert und modernisiert. Seine Auswirkungen für das Stadtbild hängen von der Strukturierung und Fassadengestaltung des Baukörpers und seiner Erdgeschosszone ab. Dies wird im Rahmen der Vorhabenpläne definiert.</p>	●●
5.8	<p>Kultur- und Sachgüter</p> <p>Die zwei im Sondergebiet liegenden, nach §2 DSchG denkmalgeschützten Gebäude (Hotel Viktoria, Café Hanser) aus der Gründungszeit von Singen sind prägend und bleiben erhalten. Sie werden jedoch teilweise entkernt und integriert (Hotel Viktoria), teilweise durch den mehrgeschossigen Baukörper des EDZ optisch beeinträchtigt.</p> <p>Im archäologischen Grabungsschutzgebiet sind weitere Funde alemannischer Gräber oder sonstiger Funde aus dieser Zeit nicht auszuschließen. Eine Sondage im Bereich der zugänglichen Flächen (Kreisarchäologe Dr. Hald 2015) ergab jedoch keine auffälligen Hinweise.</p>	●-●●
5.9	<p>Wechselwirkungen/ Wirkungsgefüge</p> <p>Die weitere bauliche Verdichtung führt zur Intensivierung der klimatischen Belastung der Innenstadt von Singen und ihrer Bewohner. Verstärkt wird dies durch den Wegfall von Grünflächen und Bäumen.</p>	●-●●
5.10	<p>Wirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000)</p> <p>Negative Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete sind nicht zu erwarten.</p>	-
5.11	<p>Zusammenfassende Beurteilung der Eingriffsschwerpunkte und erheblicher Umweltfolgen</p> <p>Beeinträchtigungen für die umliegenden Anwohner durch erhöhte Lärm, Staub- und Schadstoffbelastungen durch die Intensivierung der Versiegelung, die Erhöhung des Verkehrsaufkommens und den Wegfall von 1.200 m² Grünfläche und 16 größeren, geschützten Bäumen. Hierdurch Verschärfung des bereits vorbelasteten Innenstadtklimas im Zentrum von Singen.</p> <p>Auswirkungen auf den Grundwasserkörper und die Qualität sind zumindest temporär nicht völlig auszuschließen.</p> <p>Das Stadtbild wird sich durch die großformatige, um ca. ein bis zwei Geschosse höhere Bebauung erheblich verändern. Die denkmalgeschützten Gebäude werden optisch beeinträchtigt.</p>	●●

* Auswirkungsintensität: ●● hoch; ●● mittel; ● gering; - nicht gegeben; + positive Auswirkungen

6.	Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung
6.1	<p><i>Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung von Eingriffen</i></p> <p>Sicherungsmaßnahmen für das Grundwasser gegenüber Schadstoffeinträgen und Veränderungen der Strömungsverhältnisse während der Bauphase; dauerhafte Sicherstellung des Grundwasserstromes durch geeignete Maßnahmen.</p> <p>Weitestmöglicher Erhalt von geschützten Bäumen und ggf. Neupflanzungen von Bäumen, evtl. auch Verwendung von Fassadenbegrünungen möglichst im innerstädtischen Bereich.</p> <p>Hochwertige architektonische Gestaltung der Fassade und Erdgeschosszone; Durchgängigkeit der Thurgauer Straße zumindest fußläufig erhalten, wo möglich: Dachbegrünung.</p> <p>Artenschutz</p> <p>Prüfung alter Gebäude vor Abriss auf mögliche Einzelquartiere von Fledermäusen und Brutvorkommen von Vögeln. Rodung von Gehölzen / Abbruch von Gebäuden außerhalb der Brutzeit (1. Oktober bis 29. Februar) ⇒ Vermeidung von Gelegeverlusten während der Brutzeit</p>
6.2	<p><i>Maßnahmen zur Vermeidung von Emissionen (Abfälle, Abwässer, Energienutzung etc.)</i></p> <p>Ggf. Durchführung schallreduzierender Maßnahmen und Verkehrslenkungsmaßnahmen</p> <p>Pufferung des anfallenden unbelasteten Niederschlagswassers; Regenwasserrückhaltung und -verzögerung des Abflusses durch anteilige Dachbegrünung</p> <p>Passivbauweise zur Minimierung von Wärmeverlust</p> <p>Sachgerechte Entsorgung bzw. Wiederverwertung von Abfällen</p> <p>Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel zur Straßenbeleuchtung</p>
7.	<p>Voraussichtlicher Kompensationsbedarf und Maßnahmenschwerpunkte</p> <p>Maßnahmenschwerpunkt für eine sachgerechte Kompensation im funktionalen Zusammenhang mit dem Eingriff kann die Neupflanzung von Bäumen und die Anlage von Grünflächen im innerstädtischen Bereich sein (evtl. verbunden mit Entsiegelungen).</p>
8.	<p>Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung</p> <p>Ohne zusätzliche Bebauung würde die aktuelle Siedlungsnutzung weitergehen. Die Gebäude (u.a. Holzerbau) würden teilweise weiter untergenutzt sein bzw. leer stehen und im Worst-case-Szenario zu einem Trading-down-Effekt in dem Quartier beitragen mit negativen Auswirkungen auf die Attraktivität der Innenstadt und die angrenzenden Wohnquartiere. Denkbar ist aber auch eine anderweitige Umnutzung und Reaktivierung der Gebäude. Eine Nachverdichtung des östlichen Baublocks gemäß § 34 BauGB ist möglich.</p>

<p>9.</p>	<p>Sinnvolle Alternativen (Darstellung und Beurteilung)</p> <p>Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2020 (seit 24.11.2010 wirksam) wurden alternative Flächen für die Entwicklung von großflächigem Einzelhandel geprüft.</p> <p>Durch seine fast ausschließlich zentrenrelevanten Sortimente kommt für das EDZ nur ein Standort in der Innenstadt in Frage. Von zentraler Bedeutung für einen funktionierenden innerstädtischen großflächigen Einzelhandel ist eine gut erreichbare zentrale Lage (insbesondere per ÖPNV) im Hauptgeschäftsbereich der Stadt.</p> <p>Diese Kriterien sind am vorgesehenen Standort ideal gegeben.</p> <p>Standortalternativen für ein großflächiges Einkaufszentrum stehen kurz- bis mittelfristig nicht zur Verfügung.</p>
<p>10.</p> <p>10.1</p> <p>10.2</p>	<p>Weiteres Vorgehen</p> <p><i>Hinweise zum weiteren Untersuchungsbedarf</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> UVS nach UVPG (liegt vor) <input checked="" type="checkbox"/> Umweltbericht nach BauGB (liegt vor) <input type="checkbox"/> FFH- Erheblichkeitsprüfung <input checked="" type="checkbox"/> Differenzierte Kartierung nach dem LfU-Datenschlüssel (liegt vor) <input type="checkbox"/> Floristische Untersuchung <input checked="" type="checkbox"/> Faunistische Untersuchung, Artengruppen: <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Vögel (liegt vor) <input type="checkbox"/> Amphibien <input checked="" type="checkbox"/> Fledermäuse (liegt vor) <input type="checkbox"/> Laufkäfer <input type="checkbox"/> Heuschrecken <input type="checkbox"/> Schmetterlinge <input type="checkbox"/> Sonstige: <input checked="" type="checkbox"/> Entwässerungskonzept, Regenwassermanagement (liegt vor) <input checked="" type="checkbox"/> Geo-, hydro- oder limnologische Untersuchung (liegt vor) <input type="checkbox"/> Klimauntersuchung <input checked="" type="checkbox"/> Immissionsschutzgutachten (Verkehrslärm) (liegt vor) <input checked="" type="checkbox"/> Verkehrsgutachten (liegt vor) <input checked="" type="checkbox"/> Altlastenerkundung (liegt vor) <input checked="" type="checkbox"/> Sonstige Erkundungen / Gutachten: Baugrundgutachten, Archäolog. Gutachten (liegt vor) <p><i>Noch auszuwertende Unterlagen</i></p> <p>-</p>
<p>11.</p>	<p>Sonstiges</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden detaillierte Gutachten und ein Umweltbericht erarbeitet.</p> <p>Der Gestaltungsbeirat der Stadt setzt sich intensiv mit der Architektur und städtebaulichen Integration des Gebäudes auseinander.</p>

Stand: 10. April 2017

* Auswirkungsintensität: ●● hoch; ●● mittel; ● gering; - nicht gegeben; + positive Auswirkungen