

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wohn- und
Geschäftshaus Nägelesgraben"**

**Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls
nach § 3c Abs. 1 UVPG, Anlage 1 Nr. 18.6 i.V.m. Anlage 2 zum UVPG**

15.02.2017

Auftraggeber: ACTIV IMMOBILIEN GmbH & Co. KG
Vertreten durch Herrn Frank Dörflinger
Ferdinand-Dünkel-Straße 5
88433 Schemmerhofen

Projektbearbeitung: Planstatt Senner
Landschaftsarchitektur Stadtentwicklung Umweltplanung
Johann Senner, Freier Landschaftsarchitekt SRL

Julia Rutkewitz, B. Sc. Waldwirtschaft und Umwelt

Breitlestraße 21
88662 Überlingen, Deutschland
Tel.: 07551 / 9199-0
Fax: 07551 / 9199-29
info@planstatt-senner.de
www.planstatt-senner.de

**Verfahrensführende
Gemeinde:** Stadt Rottweil
Abteilung: 4.1 – Stadtplanung
Bruderschaftsgasse 4
78628 Rottweil

Projekt 2078

Inhalt

1	Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls (gem. § 3c Abs. 1 S. 1 UVPG, Anlage 1 Nr. 18.8 i.V.m. Anlage 2 zum UVPG	4
2	Rechtgrundlage	4
3	Anwendungsvoraussetzung	4
3.1.	Kumulierende Vorhaben.....	4
3.2.	Vorprüfung des Einzelfalls.....	5
4	Prüfkriterien gemäß Anlage 2 UVPG	5
5	Textliche Erläuterung der Gesamteinschätzung	12

1 Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls (gem. § 3c Abs. 1 S. 1 UVPG, Anlage 1 Nr. 18.8 i.V.m. Anlage 2 zum UVPG)

Angaben zur allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles gem. § 3c Abs. 1 Satz 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010, zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2013.	
Bezeichnung des Vorhabens:	Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit ca. 1.500 m ² Einzelhandelsfläche und einer Tiefgarage am Nägelesgraben, südlich der Nägelesgrabenstraße Ecke Schlachthausstraße auf einem bisher provisorisch genutzten Parkplatz. Der Geltungsbereich umfasst ca. 0,4 ha.
Vorhabenträger:	Activ Immobilien GmbH & Co.KG, vertreten durch Herrn Frank Dörf- linger Ferdinand-Dünkel-Straße 5 88433 Schemmerhofen
Gemarkung:	Rottweil
Flst. Nr:	370/1
Zuständige Behörde:	Landratsamt Rottweil

2 Rechtgrundlage

Bei der allgemeinen Vorprüfung ist nach § 3c Abs. 1 Satz 1 UVPG zu ermitteln, ob das Vorhaben erhebliche Umweltauswirkungen haben kann. Wenn das Vorhaben nach Einschätzung der zuständigen Behörde aufgrund seiner überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der Prüfkriterien erhebliche Umweltauswirkungen haben kann, die nach § 12 UVPG zu berücksichtigen wären, ist das Vorhaben UVP-pflichtig.

3 Anwendungsvoraussetzung

3.1 Kumulierende Vorhaben

Die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht auch dann, wenn mehrere Vorhaben derselben Art gleichzeitig in engerem Zusammenhang mit dem o.g. Vorhaben verwirklicht werden sollen und zusammen die maßgeblichen Größen- und Leistungswerte erreichen oder überschreiten.

In engerem räumlichem Zusammenhang mit der geplanten Errichtung eines Einkaufszentrums sind keine weiteren anrechnungsfähigen Vorhaben bekannt, so dass keine weiteren gemeinsamen erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

3.2 Vorprüfung des Einzelfalls

§ 3c UVPG sieht eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls vor, sofern er Kriterien der Anlage 1 zum UVPG erfüllt. Gemäß Ziffer 18.8 der Anlage 1 zum UVPG ist beim Bau eines Vorhabens der in den Nummern 18.1 bis 18.7 genannten Art, soweit der jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird und für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird, eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls bzw. eine UVP erforderlich. Bei den geplanten Vorhaben handelt es sich um eine geplante Einzelhandelsfläche mit einer Größe von ca. 1.500 m² und fällt somit unter Punkt 18.6.2 der Anlage 1. Eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls ist erforderlich.

4 Prüfkriterien gemäß Anlage 2 UVPG

Prüfkriterien gem. Anlage 2 UVPG			Überschlägige Prüfung		
1	Merkmale des Vorhabens	Erläuterung			
1.1	Größe und Art des Vorhabens	<i>Die Planung sieht auf einer als Parkplatz genutzten Fläche südlich der Nägelesgrabenstraße Ecke Schlachthausstraße ein maximal viergeschossiges kompaktes Gebäude vor und ist so konzipiert, dass über einer Tiefgarage im UG sich im EG Einzelhandelsflächen mit insgesamt ca. 1.500 m² befinden. Das 1., 2. und 3.OG werden durch drei Baukörper gebildet, die zu drei Seiten des Gebäudes die Randbereiche belegen und für Wohnnutzung vorgesehen sind.</i>			
			erheblich	Möglicherweise erheblich	unerheblich
1.2	Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft	<i>Geplant ist die bereits teilversiegelte Fläche zu überbauen. Erhebliche Auswirkungen auf den Boden und den Wasserhaushalt sind nicht zu erwarten. Das Plangebiet wird grünordnerisch gestaltet.</i>			x

1.3	Abfallerzeugung	<i>In einem Teilbereich der von dem Vorhaben betroffenen Fläche stehen mächtige anthropogene Auffüllungen der Altablagerung „Nägelesgraben“ an. Die Aushubmaßnahmen werden aus diesen Gründen von einem Fachgutachter begleitet.</i>			x
1.4	Umweltverschmutzung und Belästigung	<i>Durch Umsetzung des Vorhabens ist nicht von einer Umweltverschmutzung oder Belästigung auszugehen. Es ist vorgesehen, im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein Lärm- und Verkehrsgutachten zu erstellen.</i>			x
1.5	Unfallrisiko mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien	<i>Es ist kein erhöhtes Risiko auf Grund der geplanten Nutzungen zu erwarten.</i>			x

2	Standort des Vorhabens	Erläuterung			
			erheblich	Möglicherweise erheblich	unerheblich
2.1	Nutzungskriterien: Bestehende Nutzungen des Gebietes insb. als Fläche für Siedlung u. Erholung, für landforst- und fischereiwirtschaftliche Nutzung, für sonst. Wirtschaftliche und öffentliche Nutzung, Verkehr, Ver- und Entsorgung	<p><i>Die Fläche wird bisher als Parkplatz genutzt. Im südlichen Randbereich befindet sich ein Gehölzstreifen, im Osten zwei Einzelbäume entlang des Gehweges. Das Vorhabengebiet ist von Bebauung umgeben.</i></p> <p><i>Der Bereich hat heute keine Bedeutung als Fläche für Erholung, für land-, forst-, und fischereiwirtschaftliche Nutzungen sowie Ver- und Entsorgung.</i></p> <p><i>Durch die Umsetzung der Planung wird die Fläche durch die Nutzungsmischung von Einzelhandel und Wohnen aufgewertet. Die Parkierung erfolgt überwiegend in einer Tiefgarage.</i></p>			X
2.2	Qualitätskriterien Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur (Tiere und Pflanzen) und Landschaft (Landschaftsbild, Landschaftsraum)	<i>Die Qualitätskriterien der Vorhabensfläche für Reichtum und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft werden aufgrund der vorhandenen Strukturen, der Lage im Siedlungsbereich und der bestehenden Nutzung als sehr gering eingestuft.</i>			X
2.3	Schutzkriterien				
2.3.1	Vorgeschlagene FFH- oder EU-Vogelschutzgebiete	<p><i>Das nächstgelegene FFH Gebiet Nr. 7717341 „Neckartal zwischen Rottweil und Sulz“ befindet sich in einer Entfernung von über 1 km nördlich des Plangebiets.</i></p> <p><i>Das nächst gelegene Vogelschutzgebiet Nr. 8017441 „Baar“ ist etwa 3km vom Plangebiet entfernt (südlich).</i></p>			X

2.3.2	Naturschutzgebiete gem. § 23 BNatSchG.	<i>Nicht vorhanden</i>				x
2.3.3	Nationalparke gem. § 24 BNatSchG.	<i>Nicht vorhanden</i>				x
2.3.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiet gem. § 25 und § 26 BNatSchG.	<i>Nicht vorhanden</i>				x
2.3.5	Naturdenkmale nach § 28 BNatSchG	<i>Nicht vorhanden</i>				x
2.3.6	Geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleen § 29 BNatSchG	<i>Nicht vorhanden</i>				x
2.3.7	Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG	<i>Nicht vorhanden</i>				x
2.3.8	Wasserschutzgebiete Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete gem. den §§ 51-53, 76, 78 WHG bzw. landesrechtlichen Regelungen	<i>Nicht vorhanden</i>				x
2.3.9	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	<i>Nicht vorhanden</i>				x

2.3.10	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte insbesondere Zentrale Orte im Sinne des Raumordnungsgesetzes	<p><i>Das Plangebiet liegt am Rand der historischen Kernstadt auf einem heute provisorischen Parkplatz. Im Umfeld des Plangebietes sind heterogene Nutzungs- und Baustrukturen vorhanden.</i></p> <p><i>Das neu geplante Gebäudewertet die Fläche auf und stärkt den Siedlungsraum. Vom Vorhaben am Rand der historischen Kernstadt werden positive Effekte für den Handel und positive Effekte für die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in zentraler Lage erwartet.</i></p>			x
2.3.11	In amtlichen Listen und Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörden als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	<p><i>Das Plangebiet grenzt an den als Gesamtanlage nach § 19 DSchG ausgewiesenen Siedlungsbereich.</i></p>			x
3	Merkmale der möglichen Auswirkungen (auf die Kriterien 1 ff und 2 ff)	Erläuterungen			
			erheblich	Möglicherweise erheblich	unerheblich

<p>3.1</p>	<p>Ausmaß der Auswirkungen (geografisches Gebiet und betroffenen Bevölkerung).</p>	<p><i>Negative Auswirkungen auf Boden, Wasser, Natur und Landschaft sind nicht zu erwarten. Aufgrund der aktuellen Nutzung als Parkplatz auf einem bereits teilversiegelten Gelände entsteht für das Schutzgut Boden lediglich für die Funktion als Wasserspeicherfunktion eine geringfügige Änderung. Oberflächengewässer sind nicht von der Planung betroffen.</i></p> <p><i>Für das Schutzgut Tiere und Pflanzen werden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes keine wesentlichen negativen Änderungen einhergehen, da die Fläche bisher auch keine artenschutzrechtliche Relevanz besitzt. Durch Umsetzung des Vorhabens auf dem bisher als Parkplatz genutzten Areals an der Nägelesgrabenstraße, Ecke Schlachthausstraße wird eine Baulücke geschlossen und dadurch die vorhandene Struktur ergänzt. Das geplante Gebäude nimmt bezüglich der Kubatur und Geschossigkeit die Bauungsstruktur der Umgebung auf und fügt sich somit städtebaulich ein. Durch Eingrünungsmaßnahmen in Form von Einzelbäumen und einer Dachbegrünung wird der Grünzug des Nägelesgrabens aufgenommen. Das geplante Bauvorhaben hat somit keine nachteiligen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild.</i></p> <p><i>Bezüglich Lärm und Verkehr ist vorgesehen entsprechende Gutachten zu erstellen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden die ggf. erforderlichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festgesetzt.</i></p>			<p>x</p>
------------	--	---	--	--	----------

3.2	Etwaiger grenzüberschreitender Charakter der Auswirkung	<i>Nicht gegeben</i>			x
3.3	Schwere und Komplexität der Auswirkungen.	<i>Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Natur und Landschaft, Schutzgebiete oder andere Schutzgüter zu erwarten.</i>			x
3.4	Wahrscheinlichkeit der Auswirkungen	<i>Es wird vermutlich zu einer Veränderung bezüglich Lärm und Verkehr kommen. Dies kann durch das vermehrte Verkehrsaufkommen durch die Anlieferung der Waren und durch die Kunden entstehen. Ein Lärm- und Verkehrsgutachten hierzu werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erarbeitet und ggf. erforderliche Maßnahmen festgesetzt.</i>			x
3.5	Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkung	<i>Das Gelände wird durch die geplante Bebauung dauerhaft deutlich aufgewertet. Mögliche zusätzliche Emissionen (Lärm, Verkehr) können durch bauliche und zeitliche Regelungen umgebungsverträglich vermindert werden.</i>			x
	Das Vorhaben führt wahrscheinlich zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.		Es besteht eine Pflicht zur Prüfung der Umwelterheblichkeit		
x	Das Vorhaben führt sehr wahrscheinlich <u>nicht</u> zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.		Es besteht keine Pflicht zur Prüfung der Umwelterheblichkeit		

5 Textliche Erläuterung der Gesamtschätzung

Durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die Fläche, die bisher als Parkplatz genutzt wurde, bebaut.

Die Planung sieht am Standort „Nägelesgraben“ ein maximal viergeschossiges kompaktes Gebäude vor und ist so konzipiert, dass über einer Tiefgarage im UG sich im EG Einzelhandelsflächen mit insgesamt ca. 1.500 m² befinden. Das 1., 2. und 3.OG werden durch drei Baukörper gebildet, die zu drei Seiten des Gebäudes die Randbereiche belegen und für Wohnnutzung vorgesehen sind. Das geplante Gebäude tritt zur Nägelesgrabenstraße, zur Schlachthausstraße und zum Pflegeheim Vinzenz von Paulhospital viergeschossig in Erscheinung.

Die Begrünung findet u.a. durch die Pflanzung von Einzelbäumen, sowie durch eine Dachbegrünung statt.

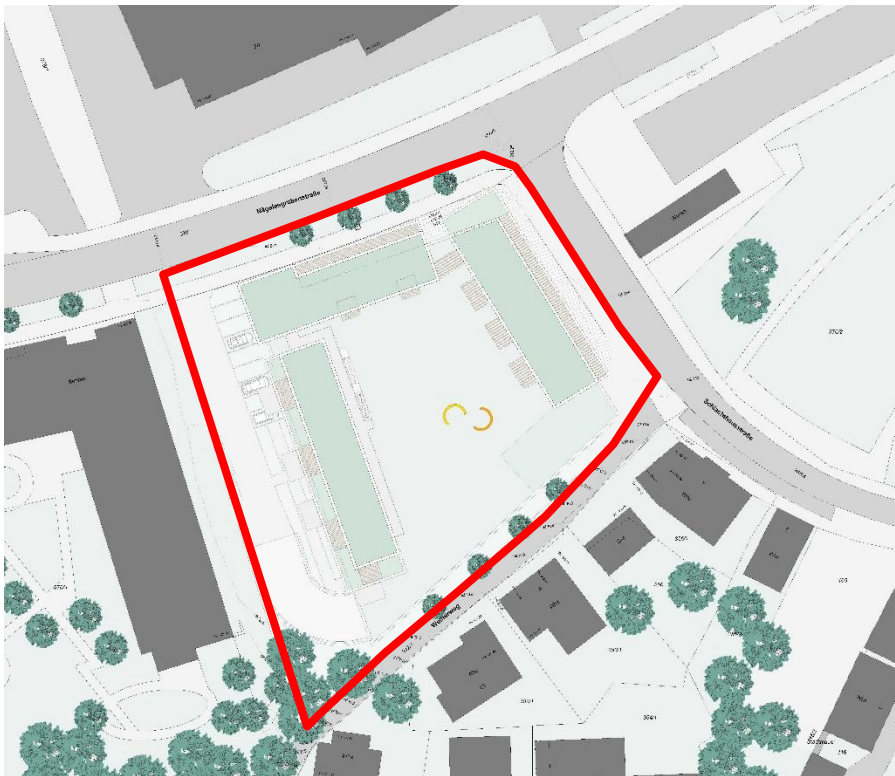


Abbildung 1: Entwurfsplanung, Dachaufsicht, „Wohn- und Geschäftshaus Nägelesgraben“ Rottweil, Schaudt Architekten, Stand 30.01.2017, ohne Maßstab, (Rote Linie: Abgrenzung des ungefähren Geltungsbereichs; Darstellung Planstatt Senner; 15.02.2017)

Erhebliche nachteilige Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter sind nicht zu erwarten. Insgesamt führt das Vorhaben voraussichtlich nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen, somit besteht keine Pflicht zur Prüfung der Umwelterheblichkeit. Die endgültige Entscheidung obliegt jedoch der Genehmigungsbehörde.