



Fünftalerstadt Geislingen an der Steige

**Bau eines Einkaufszentrums in Geislingen an der Steige**

***Allgemeine Vorprufung des Einzelfalls  
nach § 3c UVPG***

Stand: 07.07.2009

Bearbeitet:

Dipl.-Biol. Dr. Gerriet Fokuhl

## 1 Einleitung

In der Ortslage der Stadt Geislingen ist die Errichtung eines Einkaufszentrums (Bebauungsplan 16/24 „Sondergebiet Städtischer Sportplatz“) geplant. Dabei handelt es sich um den Bau eines Einkaufszentrums im Sinne § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO. Die maximal mögliche Brutto-Geschossfläche beträgt rd. 26.200 m<sup>2</sup>, die maximale Verkaufsfläche beträgt 9.500 m<sup>2</sup>.

*Vorhaben zur Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum im Sinne des § 11 (3) BauNVO mit einer Geschossfläche > 5.000 m<sup>2</sup>, für die im bisherigen Außenbereich ein Bebauungsplan aufgestellt wird, sind nach Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes (UVPG) generell dann UVP-pflichtig, wenn eine zulässige Geschossfläche von 5.000 m<sup>2</sup> oder mehr erreicht wird. Bei Vorhaben, für die in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird, ist nach Nr. 18.8 der Anlage 1 zum UVPG auch bei Überschreiten der Prüfwerte zunächst lediglich eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen.*

Diese Merkmale treffen auf die Planung des Einkaufszentrums im Rahmen der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplanes 16/24 „Sondergebiet Städtischer Sportplatz“ zu.

Somit ist die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls im Sinne des § 3c UVPG erforderlich. In diesem Falle ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung dann durchzuführen, wenn das Vorhaben nach Einschätzung der zuständigen Behörde aufgrund überschlägiger Prüfung unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 zum UVPG aufgeführten Kriterien erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann (§ 3c UVPG). Bei der Vorprüfung ist zu berücksichtigen, inwieweit Umweltauswirkungen durch die vom Vorhabenträger vorgesehenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen offensichtlich ausgeschlossen werden (§ 3c Abs. 1 Satz 3 UVPG).

Die vorliegenden Unterlagen dienen somit als Grundlage für die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls für das geplante Einkaufszentrum. Sie richten sich in ihrem Aufbau maßgeblich nach den in der Anlage 2 zum UVPG aufgeführten Kriterien.

Die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 16/24 „Sondergebiet Städtischer Sportplatz“ verbundene Planung eines Einkaufszentrums lässt keine erheblichen umweltrelevanten Veränderungen erwarten. Aufgrund der umgebenden gewerblichen und infrastrukturellen Nutzung ist für die Nachbarschaft des Vorhabens in Bezug auf die Schutzgüter Mensch und Luft nicht von einer besonderen Schutzbedürftigkeit auszugehen. Mit erheblichen negativen Auswirkungen durch eine Nutzungsänderung ist nicht zu rechnen. Somit wurde dem Gebot der Vermeidung der weiteren Zersiedelung von Natur und Landschaft gefolgt. Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Bestanderfassungen (vgl. landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum B-Plan 16/24 „Sondergebiet Städtischer Sportplatz“) sowie der Lage des Vorhabens in einem anthropogen bereits erheblich überformten und verkehrlich belasteten Siedlungsbereich sind erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf die im Rahmen einer UVP zu beachtenden Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Landschaft, Boden, Wasser, Klima sowie Kultur- und sonstige Sachgüter auszuschließen (vgl. Tabelle in Kap. 2).

## 2 Angaben zur Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3c des UVPG

Angaben zur Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3c des Gesetzes über die Umweltverträglichkeit (UVPG) in der Fassung vom 25.06.2005 BGBl. I S. 1757, zuletzt geändert am 23.10.2007, BGBl. I S. 2470 für den Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes im Sinne des § 11 (3) Satz 1 Baunutzungsverordnung:

**Bezeichnung des Vorhabens:** Ausweisung eines Sondergebietes Einkaufszentrum

**Tabelle:** Nähere Erläuterungen zur überschlägigen Prüfung auf UVP-Pflichtigkeit

1	Merkmale des Vorhabens	
1.1	Größe des Vorhabens	Sondergebiet Einkaufszentrum mit einer GRZ von 1,0 und drei zulässigen Vollgeschossen. Die zulässige Geschossfläche liegt bei einer Flächen-größe des Baufensters im Sondergebiet von 8736 m <sup>2</sup> bei max. 26.208 m <sup>2</sup> . Die maximale Verkaufsfläche beträgt 9.500 m <sup>2</sup> .
1.2	Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft	<p>Das Vorhaben liegt im Siedlungsbereich der Stadt Geislingen und wird von Straßen sowie angrenzend von überwiegend mehrgeschossigen Gebäuden umschlossen.</p> <p>Im Rahmen des Vorhabens erfolgt der Bau eines Einkaufszentrums mit angeschlossenen Flächen für Parkplätze und ein Parkdeck. Hierdurch erfolgt eine Überbauung von rd. 1,6 ha.</p> <p>Entsprechend der zeichnerischen Festsetzung ist eine reflektierende Schallschutzwand mit einer Höhe gemäß Eintrag in der Planzeichnung zu errichten. Blink- und Wechsellichtwerbung sowie die Verwendung von Signalfarben ist unzulässig. Werbeanlagen (einschl. Fahnen und Pylonen) auf Dachflächen sind unzulässig. Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 5 m über dem Niveau der nächstliegenden Erschließungsstraße nicht überschreiten.</p> <p>Teilabschnitte der Rohrach und des Leerschusskanals werden überbaut; die Uferrandstreifen beidseits der Rohrach sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.</p> <p>Im Bereich des Parkdecks und des Parkplatzes sind großkronige Bäume zur Anpflanzung vorgesehen.</p>
1.3	Abfallerzeugung	Ordnungsgemäße Entsorgung der entstehenden Abfälle und Abwässer; kein Anfallen von Sonderabfällen.
1.4	Umweltverschmutzung und Belästigung	Durch die Ansiedlung von Einzelhandelsmärkten kommt es zu einem verstärkten Verkehrsaufkommen (Lkw und Pkw). Mit einer Zunahme der Entstehung von Geräuschen (Fahrbewegungen, Betriebsvorgänge, Bewegung von Einkaufswagen) ist zu rechnen.
1.5	Unfallrisiko, insbesondere im Hinblick auf verwendete Stoffe und Technologien	Es liegt kein vorhabenbedingtes Unfallrisiko vor.
2	Standort des Vorhabens	
2.1	Beschreibung der bestehenden Nutzung des Gebietes	<p>Der wirksame FNP der Stadt Geislingen an der Steige weist den Vorhabensstandort als Grünfläche aus. Die angrenzende Nutzung besteht aus Mischgebieten sowie Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen.</p> <p>Der Standort setzt sich im Wesentlichen aus einer Grünfläche mit mehreren Laubbäumen und umgebenden Ziergehölzen, dem begrudigten Lauf der Rohrach sowie asphaltierten Straßen und Wegen zusammen.</p>

		<p>Der Standort hat eine mäßige Bedeutung für die Naherholung (Spaziergänger, spielende Kinder).</p> <p>Land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Flächen sind von dem Vorhaben nicht betroffen. Die Rohrach besitzt keine Durchlässigkeit für Fische.</p>
2.2	Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Boden, Wasser, Natur und Landschaft	Wegen bestehender Bodenbefestigungen, des naturfernen Laufs der Rohrach und der überwiegend standortfremden Eingrünung ist der Bereich stark überprägt. Der ursprüngliche Charakter der Landschaft fehlt völlig.
2.3	Besonders geschützte Gebiete	Die in Anlage 2 (2.3) zum UVPG genannten Schutzgüter sind in dem vom Vorhaben betroffenen Raum nicht vorhanden. Es liegen auch keine entsprechenden Gebiete im Einwirkungsbereich des Vorhabens.
<b>3</b>	<b>Merkmale der möglichen Auswirkungen</b>	
3.1	Auswirkungen auf bestehende Nutzungen des Gebietes	<p>Trotz erhöhter Fahrbewegungen, ergeben sich aufgrund angrenzend bestehender Nutzungen und geplanter Schallschutzmaßnahmen voraussichtlich keine erheblichen negativen Auswirkungen in Bezug auf die Schutzgüter Mensch und Luft.</p> <p>Die bisherige Nutzung der Grünflächen als Erholungsbereich geht verloren; dieser Verlust kann u. U. durch freizeitorientierte Einrichtungen des Einkaufszentrums kompensiert werden.</p> <p>Land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Belange werden nicht tangiert; Abwasserbeseitigung erfolgt über vorhandene Abwasserkanäle.</p>
3.2	Auswirkungen auf Boden, Wasser, Natur und Landschaft	<p>Durch die mit dem Bebauungsplan vorbereitete Versiegelung ergeben sich aufgrund der bereits gegebenen naturfernen Flächennutzung und eingeschränkten Durchlässigkeit der Rohrach keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Natur.</p> <p>Wegen der bereits stark überprägten Umgebung ergeben sich keine gravierenden Auswirkungen bezüglich Landschaftsbild.</p>
3.3	Auswirkungen auf besonders geschützte Gebiete	Keine direkte Inanspruchnahme von geschützten Lebensräumen.
<b>4</b>	<b>Maßnahmen zur Verminderung und Vermeidung</b>	
4.1	Boden, Wasser, Natur und Landschaft	<p>Freihalten eines Teils des Fließgewässers Rohrach von Überbauung sowie Festsetzung eines Uferrandstreifens.</p> <p>Anpflanzung großkroniger Bäume im Bereich des Parkdecks und der Stellplätze.</p>

## Fazit

**Als Gesamteinschätzung führt das Vorhaben bei Beachtung der genannten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen (speziell im Bereich der Rohrach) nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen. Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird somit nicht erforderlich.**

*Dipl.-Biol. Dr. Gerriet Fokuhl*