

Stadt Stockach
Landkreis Konstanz

**Bebauungsplan
„Goethestraße – 2. Änderung“**

Verfahren nach § 13a BauGB

in Stockach

**ALLGEMEINE VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS
ZUR UVP-PFLICHT**

08.09.2025



GFRÖRER
INGENIEURE

info@gf-kom.de
www.gf-kommunal.de

1. Vorbemerkung

Der Standort des ehemaligen Hotels Linde soll wieder einer Hotelnutzung zugeführt werden. Dieser räumliche Bereich der Goethestraße soll auf Basis der verabschiedeten „Rahmenplanung Goethestraße“ zugleich eine städtebauliche Landmarke darstellen und als diese wahrgenommen werden.

Das ehemalige Hotel soll nun abgebrochen und durch einen modernen, zeitgemäßen Hotelbau ersetzt werden. Der o.g. Bebauungsplan soll hierfür die planungsrechtliche Grundlage sein. Insgesamt sollen im Hotelneubau rund 105 Gästezimmer angeboten werden.

Die Grundlage für die Vorprüfung des Einzelfalls bilden:

- die Angaben zum Vorhaben (Planunterlagen),
- die vorhandenen Unterlagen zu den geforderten Inhalten.

Ziel der Vorprüfung des Einzelfalls ist die Bildung einer Entscheidungsgrundlage, ob das Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann und damit eine UVP-Pflicht auslöst. Zu berücksichtigen ist dabei, inwieweit Umweltauswirkungen durch Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen ausgeschlossen werden können (§ 3c Satz 3 UVPG).

2. Merkmale des Vorhabens: Ansiedlung eines Hotels mit einer Bettenzahl von 100 bis weniger als 300 bzw. einer Gästezimmeranzahl von 80 bis weniger als 200

2.1 Größe des Vorhabens

Das vorliegende Baukonzept sieht für den Bereich des ehemaligen Hotels Linde eine Neubebauung mit einem 5-geschossigen Hotelneubau vor. Die Parkierung für die Hotelgäste wird auf einem ebenerdigen Parkplatz mit rund 42 Stellplätzen erfolgen. Die Hotelplanung ist auf rund 105 Gästezimmer ausgelegt.

Damit unterliegt der Hotelbetrieb der Pflicht zur Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3c UVPG i.V.m. mit Anlage 2 UVPG und von § 3 UVPG i.V.m. Nr. 18.8 und 18.1.2 der Anlage 1 UVPG.

2.2 Nutzung und Gestaltung von Boden, Natur und Landschaft

Bei der geplanten Maßnahme mit Abbruch und Neubebauung mit einem Hotelneubau handelt es sich um eine Innenentwicklungsmaßnahme. Das geplante Vorhaben liegt zudem in einem Bereich, der gemäß der Rahmenplanung Goethestraße ein besonderes städtebauliches Gewicht hat.

Die Elemente Boden erfahren durch das Vorhaben keine erhebliche Verschlechterung. Eine Altlastenproblematik ist nicht bekannt. Hinsichtlich der Versiegelung ist eine Zunahme der versiegelten Fläche geplant. Die Bodenversiegelung durch die Neuplanung ist in einem ähnlichen Umfang wie sie bereits heute besteht.

In die Elemente Natur und Landschaft wird nicht eingegriffen, da das Plangebiet von Bebauung umgeben und heute bereits fast vollständig bebaut bzw. versiegelt ist.

Insgesamt sind für die Elemente Boden, Natur und Landschaft keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

2.3 Abfallerzeugung

Die Menge des anfallenden Abfalls kann derzeit noch nicht abgeschätzt werden. Ein Abfallaufkommen, welches aber deutlich über dem Durchschnitt vergleichbarer Nutzungen liegt, ist nicht anzunehmen. Ein rationaler Umgang mit den Ressourcen und eine möglichst geringe Abfallerzeugung liegen zudem im Interesse des Hotelbetreibers.

2.4 Umweltverschmutzung und Belästigungen

2.4.1 Altlasten durch Vornutzung

Altlasten sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine bekannt.

2.4.2 Lärmbelastungen

Die Belastungen durch Lärm durch den Hotelbetrieb entsprechen der städtischen Lage der insgesamt stark belasteten Goethestraße mit verdichteter Bebauung / geplanter Nachverdichtung und vielfältigen Nutzungen. Von einer signifikant erhöhten Lärmbelastung – im Vergleich zur heutigen / bisherigen Nutzung als Hotelstandort (Linde) bzw. Restaurantnutzungen - ist im Zuge des geplanten Vorhabens nicht auszugehen

2.4.3 Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien

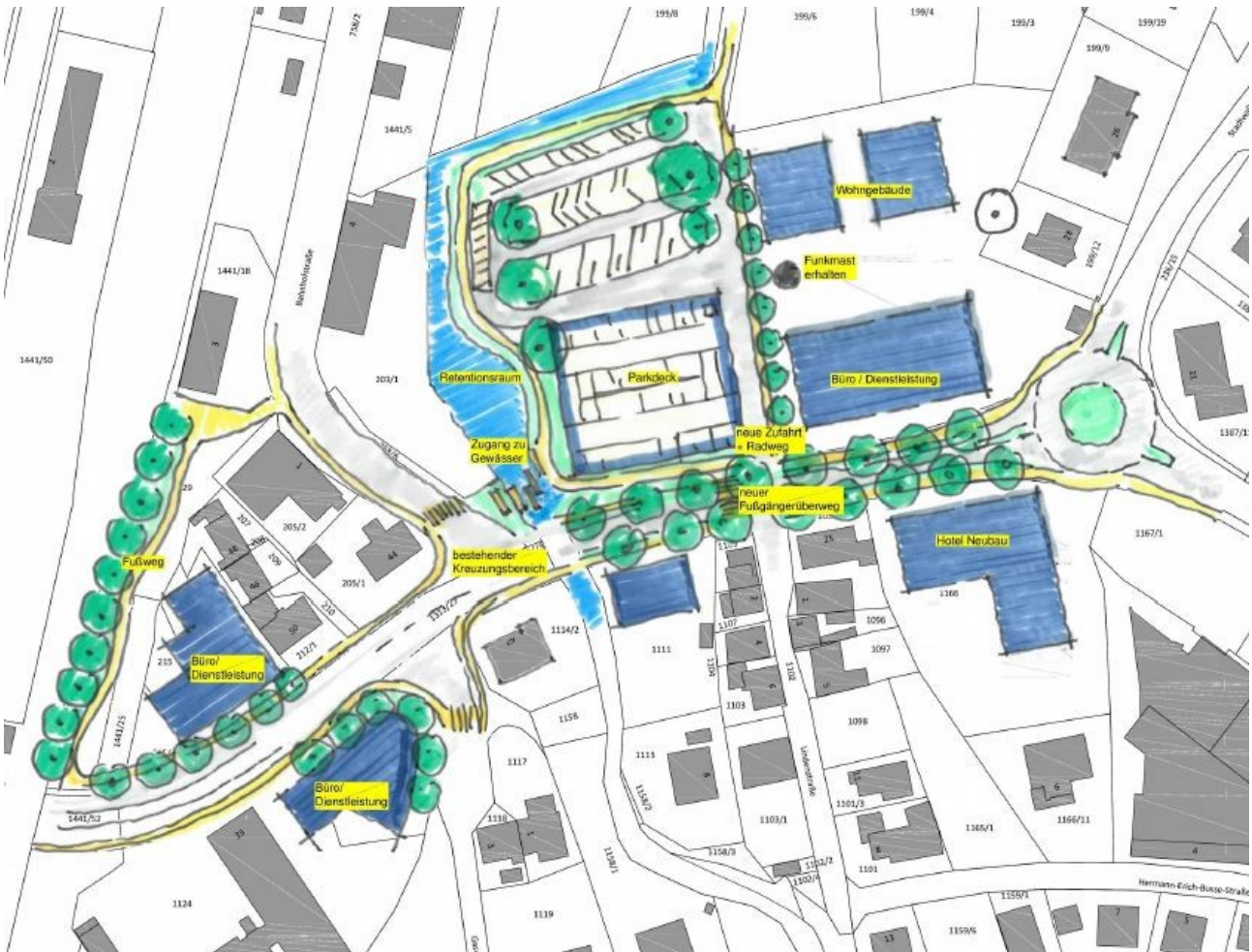
Es handelt sich bei dem geplanten Vorhaben um einen Hotelbetrieb mit ca. 105 Gästezimmern. Deshalb kann ohne weitere Prüfung von einem sehr geringen Unfallrisiko ausgegangen werden, auch und insbesondere im Hinblick auf verwendete Stoffe und Technologien.

3. Standort des Vorhabens

Dieser räumliche Bereich der Goethestraße soll auf Basis der verabschiedeten „Rahmenplanung Goethestraße“ eine städtebauliche Landmarke darstellen und als diese wahrgenommen werden.

Grundsätzlich sieht die städtebauliche Rahmenplanung vor, den gesamten Bereich der Goethestraße – auch aufgrund der zentralen Lage als südöstliches „Eingangstor“ der Stadt – repräsentativer und funktionaler zu gestalten.

Das Telekomareal und das heute „untergenutzte“ ehemalige Hotel Linde sollen durch die planungsrechtlichen Festsetzungen die Möglichkeit erhalten, Dienstleistungs- und Bürogebäude sowie einen Hotelbetrieb zu errichten.



Rahmenplanung Goethestraße (beschlossen vom Gemeinderat am 11.04.2018)

4. Betroffenheiten

Die Empfindlichkeit eines Gebiets, das durch ein Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich folgender Nutzungs- und Schutzkriterien unter Berücksichtigung der Kumulierung mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich zu beurteilen:

Nr.	Nutzungs- und Schutzkriterien	Betroffenheit		Bemerkungen
		ja	nein	
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	
2.	Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes (Qualitätskriterien)		x	Das Areal ist geprägt mit der Bestandsbebauung und versiegelten Parkplatzflächen. Eine besondere Qualität des Areals hinsichtlich der genannten Faktoren ist nicht zu erkennen.

Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien):

Nr.	Nutzungs- und Schutzkriterien	Betroffenheit		Bemerkungen
		ja	nein	
3.1	Natura 2 000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes		x	
3.2	Naturschutzgebiete nach § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst		x	
3.3	Nationalparke und Nationale Naturmonumente nach § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst		x	
3.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes		x	
3.5	Naturdenkmäler nach § 28 des Bundesnaturschutzgesetzes		x	
3.6	geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleen, nach § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes		x	
3.7	gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes		x	
3.8	Wasserschutzgebiete nach § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete nach § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes, Risikogebiete nach § 73 Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete nach § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes	x		Das Plangebiet befindet sich teilweise innerhalb des Hochwasserrisikogebiets HQextrem sowie innerhalb des Wasserschutzgebiets Kniebreche (Zone IIIB)
3.9	Gebiete, in denen die in Vorschriften der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind		x	
3.10	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes		x	
3.11	Gebiete 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	

5. Merkmale der möglichen Auswirkungen

Die möglichen erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens sind anhand der unter den Nummern 1 und 2 aufgeführten Kriterien zu beurteilen:

5.1 Ausmaß der Auswirkungen (geographisches Gebiet und betroffene Bevölkerung)

Das Einzugsgebiet des Hotels ist mit dem generellen Einzugsgebiet der Stadt Stockach gleichzusetzen. Eine Betroffenheit der Bevölkerung ist aber nur im unmittelbaren Umfeld des Hotelneubaus abzuleiten. Die Bevölkerung im direkten Umfeld des Hotelneubaus ist im Wesentlichen durch den Kunden- und Lieferverkehr betroffen.

5.2 Etwaiger grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen

Das Vorhaben hat keine grenzüberschreitenden Auswirkungen.

5.3 Schwere und der Komplexität der Auswirkungen

Auswirkungen durch das Vorhaben sind hauptsächlich betriebsbedingt festzustellen. Die gebäudebezogenen Auswirkungen hinsichtlich Kubatur der Bebauung sind auf Grund

- des großen Abstandes der Nachbargebäuden zur „langen Gebäudefront“ (Westen),
- der angrenzenden Goethstraße (Norden),
- dem angrenzenden Autohaus (Osten) und
- des Abstandes des Nachbargebäudes zur „kurzen Gebäudefront“ (Süden),

als nicht erheblich einzustufen.

Hinsichtlich der Bodenversiegelung wird hier keine wesentliche Zunahme im Vergleich zur heutigen Bestandsbebauung erfolgen.

Durch den Betrieb des Hotels wird neben dem Besucherverkehr auch der Anlieferverkehr die Hauptauswirkung sein. Die Anlieferung erfolgt per LKW. Der Besucherverkehr wird auf Grund der unmittelbaren Nähe zum Bahnhof nicht nur vom motorisierten Individualverkehr bestimmt sein.

Die lärmintensiven Startvorgänge bzw. das Öffnen und Schließen der Türen findet – wie bereits im Rahmen der heutigen Restaurantnutzung auch – im Wesentlichen im Tagzeitraum statt. Im Verhältnis zum Bestandsverkehr auf der stark befahrenen Goethstraße ist dieser Verkehr als untergeordnet zu betrachten.

Ein erheblicher Eingriff in die weiteren Schutzgüter, insbesondere Mensch, Tier, Wasser, Boden und Biodiversität, Klima und Luft ist nicht zu erwarten. Durch die Lage an der stark befahrenen Goethstraße, der vorhandenen Bestandsbebauung / Bestandsnutzung sowie der direkten Umgebung sind hier keine signifikanten Zusatzbelastungen – im Vergleich zur heute bereits ausgeübten Nutzung – zu erwarten.

5.4 Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen

Nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplans ist von einer Umsetzung des Planes auszugehen, die Auswirkungen sind damit sehr wahrscheinlich.

5.5 Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen

Die Auswirkungen des Hotels in Bezug auf An-, Abfahrt und Anlieferung beschränken sich im Wesentlichen auf den immissionsschutzrechtlichen Tagzeitraum. Die Anlieferung sowie der Regelverkehr der Hotelgäste erfolgt im Zeitraum zwischen 6.00 Uhr und 22.00 Uhr.

Die Auswirkungen durch die Bebauung / Nutzung sind langfristig und dauerhaft.

6. Fazit und Schlussbemerkung

Die vorliegende allgemeine Vorprüfung des Einfalls kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben unter Berücksichtigung der in Anlage 2 zum UVPG aufgeführten Kriterien keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen hat, die nach §12 UVPG zu berücksichtigen wären und damit eine Pflicht zur Durchführung einer

UVP auslösen.

Auf Grund der zu berücksichtigen Vornutzung und Vorbelastung des Areals sind hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Wasser, Luft, Klima sowie Flora und Fauna keine nennenswerten negativen Auswirkungen zu erwarten:

- Insgesamt und zusammenfassend sind die Auswirkungen als nicht erheblich einzustufen.
- In der Konsequenz ist damit keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen.
- Daher ist das beschleunigte Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB anwendbar.
- Ein Umweltbericht ist nicht anzufertigen.

Fassung:

08.09.2025

Bearbeiter:

Axel Philipp



GFRÖRER
INGENIEURE
Hohenzollernweg 1
72186 Empfingen
07485/9769-0
info@gf-kom.de