

Stadt Friedrichshafen

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 179 „Altes Messegelände – Sportpark“

Entwurf

20.04.2012

Inhaltsübersicht

Teil A Begründung	3
1. Räumlicher Geltungsbereich	3
2. Rechtsgrundlagen	3
3. Planungsrecht	3
3.1 Früherer Rechtsstand.....	3
3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	4
3.3 Belange der Raumordnung	4
4. Bestandsaufnahme	4
4.1 Frühere Nutzung des Plangebietes	4
4.2 Topographie und Bodenqualität.....	4
5. Planinhalt	5
5.1 Anlass und Ziel der Planung	5
5.2 Städtebauliches und architektonisches Konzept / Örtliche Bauvorschriften	6
5.3 Innere Aufgliederung des Geltungsbereiches.....	8
5.4 Art und Maß der baulichen Nutzung	8
5.5 Erschließung	9
5.5.1 Äußere verkehrliche Erschließung.....	9
5.5.2 Innere verkehrliche Erschließung	10
5.5.3 Gleisanlagen.....	10
5.5.4 Stellplatzbedarf	11
5.5.5 Anbindung ÖPNV	12
5.5.6 Fuß- und Radwegeerschließung	12
5.5.7 Infrastruktur	12
5.5.8 Technische Erschließung	12
6. Bodenordnung	13
7. Kosten	13
8. Umweltbelange	13
8.1 Vorbereitender Umweltbericht	13
8.2 Scoping	13
8.3 Umweltbericht.....	13
8.4 Immissionsschutz	14
8.5. Altlasten.....	15
8.6. Geprüfte Alternativen.....	16
Teil B Zusammenfassende Erklärung	16

Teil A Begründung

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im nordöstlichen Teil des Stadtgebietes und umfasst Teilflächen der Flurstücke 2182 und 2177. Die Begrenzung ergibt sich wie folgt:

Im Norden:

Durch die nördliche Grenze des Flurstücks 719/3 von der Meistershofener Straße bis zum Waldtrauf des Riedlewaldes.

Im Westen:

Entlang des Waldtraufs und entlang der westlichen Grenze des Flurstücks 2182.

Im Süden:

Entlang der südlichen Grenze des Flurstücks Nr. 2182.

Im Osten:

Entlang der östlichen Grenze des Flurstücks Nr. 2182.

Die exakte Abgrenzung kann dem Lageplan des Stadtplanungsamtes M 1:1000 vom 20.04.2012 entnommen werden.

2. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 05.03.2010
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009
- Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG) vom 13.12.2005
- Landeswaldgesetz Baden-Württemberg (LWaldG) vom 31.08.1995
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998
- Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999
- Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) vom 14.12.2004
- Gemeindeordnung (GemO) vom 24.07.2000
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 26.09.2002
- 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung) vom 12.06.1990
- 18. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung) vom 18.07.1991
- 22. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über Immissionswerte für Schadstoffe in der Luft) vom 04.06.2007
- Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26.08.1998 (TA Lärm)
- Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft vom 24.07.2002 (TA Luft)

3. Planungsrecht

3.1 Früherer Rechtsstand

Für das Plangebiet bestehen über die Vorgaben des Flächennutzungsplans hinaus bisher keine rechtlichen Festsetzungen.

3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der aktuell rechtsgültige Flächennutzungsplan weist für das gesamte Plangebiet eine geplante Sonderbaufläche „Sportpark“ aus. Der Bebauungsplan entwickelt sich daher aus den Vorgaben des Flächennutzungsplans.

3.3 Belange der Raumordnung

Die Durchführung eines Raumordnungsverfahrens ist für die beabsichtigte Nutzung nicht erforderlich.

4. Bestandsaufnahme

4.1 Frühere Nutzung des Plangebietes

Der ca. 3,91 ha umfassende Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde in der Vergangenheit als Messegelände genutzt und war fast vollständig bebaut mit Ausstellungshallen bzw. versiegelt durch Parkplätze und das frühere Ausstellungs-Freigelände. Die vorhandenen Hallen und Gebäude wurden zwischenzeitlich mit Ausnahme der zur Sportarena umgebauten Halle 1 und dem Gebäude des ehemaligen Haupteingangs abgerissen. Die freigewordenen Flächen sind aufgeschottert und werden derzeit übergangsweise als Parkplatz für die Sportarena genutzt.

4.2 Topographie und Bodenqualität

Es handelt sich um eine annähernd ebene Fläche mit einem leichten Gefälle in Südwestrichtung.

Die Bodenuntersuchungen hatten ergeben, dass das gesamte Untersuchungsgebiet mit Auffüllmaterial bedeckt war, das überwiegend aus grauen bis graubraunen Kiesen und Sanden mit schwach steinigen und schwach schluffigen Anteilen bestand. Auf dem normalen Geländeniveau erreichten die Auffüllungen eine Mächtigkeit von ca. 0,4 bis 0,7 m.

Im Bereich der Gebäude der ehemaligen Messeleitung bzw. um den Messesee hatten die Auffüllungen Mächtigkeiten von bis zu 1,8 m. Es handelte sich hier um umgelagerten gewachsenen Boden aus hellbraunen schwach sandigen, schwach kiesigen Schluffen.

Im Zuge der Maßnahmen für die Errichtung des provisorischen Parkplatzes wurden die Auffüllungen teilweise abgetragen, um ein gleichmäßiges Gefälle zu erreichen.

Die Aufschotterung des Parkplatzes erfolgte mit unbelastetem Betonbruchmaterial aus den Fundamenten der ehemaligen Messehallen.

Der gewachsene Boden unter den Auffüllungen besteht aus hellbraunen kiesigen, schwach sandigen, z. T. schwach tonigen Schluffen (Geschiebemergel). Im Bereich der ehemaligen Messehalle 1 wurden unter dem Geschiebemergel hellbraune fluvioglazial gebildete verlehnte Kiese im Tiefenbereich von 1,6 – 2 m angetroffen.

Während der Schürfkationen wurde kein Schicht- und Grundwasser angetroffen.

5. Planinhalt

5.1 Anlass und Ziel der Planung

Nach dem Umzug der Messe auf das neue Gelände in Allmannsweiler im Juli 2002 stand das alte Messegelände komplett für eine Neunutzung zur Verfügung. Auf dem östlich der Meistershofener Straße gelegenen Teilareal ist schon seit Ende 2002 ein Fachmarkt- und Freizeitzentrum in Betrieb.

Der westliche und aufgrund seiner direkten Nachbarschaft zum Riedlewald qualitativ höherwertige Teil sollte ursprünglich vollständig mit einer Wohnbebauung überbaut werden. Dann entschied man sich, das Gelände in zwei Teilgebiete unterschiedlicher Nutzungen aufzuteilen.

Im südlichen ca. 5,65 ha großen Bereich wird eine Wohnbebauung entwickelt. Die Entwicklung des Gebietes erfolgt durch die LEG auf der Basis des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 180 „Altes Messegelände – Wohnbebauung“.

Für den nördlichen, ca. 3,91 ha Teil des ehemaligen Messegeländes wurden Konzepte für die Errichtung eines Sportparks erarbeitet, die unter Einbeziehung der ehemaligen Messehalle 1 eine Sportparknutzung mit Schulsport, Volleyball-Sport, Vereinsport, Eislaufen und Schwimmen vorsehen.

Hierzu ist es erforderlich, die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen zu schaffen.

Eine Konzentration von Sportstätten, wie sie sich in der Realisierung des Sportparks am Riedlewald darstellen könnte, bringt erhebliche Vorteile mit sich. Die geplanten Sportstätten liegen sehr zentral, es bestehen gute Verkehrsanbindungen und es lassen sich optimierte Parkierungsmöglichkeiten schaffen. Vor allem ermöglicht die Lage auch eine Mitnutzung durch die Schulen.

Im Zusammenhang mit dem Bau des benachbarten Bodensee-Centers entstand auf dem alten Messegelände ein neuer Freizeit- und Aktionsschwerpunkt für das städtische Leben in Friedrichshafen. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Betreiber der unterschiedlichen Nutzungen gegenseitig von dem Attraktivitätsgewinn des Standortes profitieren werden.

Auch aus sportlicher Sicht bestehen positive Aspekte, die für ein solches Sportzentrum sprechen: So sind die Trainingsstätten, welche für ein leistungssportliches Arbeiten notwendig sind (Sporthalle, Physio-Bereich, usw.) eng beieinander. Die Sportart übergreifenden Einrichtungen wie Kraftraum, Umkleidebereich, Duschen, etc. können von verschiedenen Gruppen ohne zeitaufwändigen Ortswechsel genutzt werden. Dadurch lässt sich das Training ökonomischer und abwechslungsreicher gestalten.

Ein weiterer Vorteil liegt in den Möglichkeiten zum effizienten Einsatz von Energie und anderen Ressourcen sowie in der zentralen Bewirtschaftung des Zentrums durch Hausmeister- und Technikerdienste.

Die Sportparknutzung soll konkret mit folgenden Bereichen erfolgen:

- Umbau der bestehenden ehemaligen Messehalle 1 als Halle zum einen für den Schul- und Vereinssport mit Sport- und Geräteturnhalle; zum anderen als Halle für Großveranstaltungen im Hochleistungssportbereich mit einer Tribüne für 4.000 Sitzplätze speziell für den Volleyball-Spitzensport sowie ergänzende Service- und Dienstleistungseinrichtungen (z. B. Büronutzung, Übernachtungsräume, Gastronomie, usw.).
- diese Maßnahme ist seit 2004 bereits umgesetzt -
- Neubau eines Hallenbades als Ersatz für das sanierungsbedürftige bestehende Bad in der Ehlersstraße.
- Einplanung einer Fläche südlich der Arena, auf der bei Bedarf weitere Gebäude oder Hallen für zusätzliche Sportanlagen, Vereinssportnutzungen oder sportbegleitende Einrichtungen angesiedelt werden können.
- Bau eines Parkhauses sowie weiterer ebenerdiger Parkierungsmöglichkeiten zur Unterbringung der erforderlichen Stellplätze.
- Optionale Einplanung der kombinierten Nutzung einer Parkebene für saisonalen Eislaufbetrieb.
- Ein öffentlicher zentraler Platzbereich, der für Public-Viewing-Veranstaltungen genutzt werden kann.
- Eine Einrichtung zur zentrale Versorgung mit Energie und Wärme.

5.2 Städtebauliches und architektonisches Konzept / Örtliche Bauvorschriften

Der geplante Sportpark entwickelt sich um die ehemalige Messehalle 1, die auf diesem Gelände als erste Halle im Jahr 1967 errichtet wurde und mit ihrer geschwungenen Dachkonstruktion in Form von Gasbetonplatten, die von Stahlseilen getragen werden, aus architektonischer Sicht erhaltenswert war.

Die Halle ist zwischenzeitlich für den Schul- und Vereinssport sowie als Halle für Großveranstaltungen im Hochleistungssportbereich, speziell für den Volleyball-Spitzensport, umgebaut.

Auf der Grundlage des Nutzungskonzeptes für das Sportparkareal wurde das Architekturbüro Kilian + Hagmann, Stuttgart, mit der Erarbeitung einer Rahmenkonzeption / Machbarkeitsstudie beauftragt.

Dieses Rahmenkonzept wird für die weitere Planung und städtebauliche Gesamtentwicklung des Areals zugrunde gelegt und beinhaltet folgende Planungsgrundsätze:

- Lage des Parkhauses an der südöstlichen Ecke des Areals
- Einplanung von 4-5 Parkhaus-Ebenen (UG, EG, 1. – 3. OG)
- Erschließung des Parkhauses von Norden über die Riedleöschstraße über den vorgelagerten Parkplatz mit Tiefgaragen-Abfahrt und eingehauster Einfahrt auf UG-Ebene. Aus Lärmschutzgründen sind die Parkhausfassaden geschlossen auszubilden.

- Parkebene EG alternativ für Eislauf (saisonal) / Parken nutzbar
- Fläche für die Unterbringung von Sonderparkplätzen (Busse / Behinderte) nördlich von Hallenbad und Arena
- Fußläufige Anbindung der Gesamtanlage an die Meistershofener Straße (Bus-haltestellen) über Erschließungsachse zwischen Parkhaus und Hallenbad
- Erstellung des Hallenbades an der aus städtebaulicher Sicht wichtigen Ecke Meistershofener Straße / Riedleöschstraße
- Einplanung weiterer Flächen für noch zu definierende Sport- oder Vereinsnutzungen auf dem südwestlichen Teil des Geländes
- Autofreier Innenhof zwischen Arena und Hallenbad, der z. B. für Public-Viewing-Veranstaltungen oder andere öffentliche Aktionen "bespielt" werden kann.
- Kein Eingriff in den Riedlewald.

Das architektonische Konzept, das in der Machbarkeitsstudie vom Büro Kilian + Hagmann zum Ausdruck kommt, ist gekennzeichnet durch folgende Gestaltungsgrundsätze:

- Klare Formensprache bei den Gebäudekubaturen
- Kubische Großbaukörper anstatt kleinteilige Strukturen
- Große Fassadenflächen
- Wenige große Fassadenöffnungen statt Lochfassade
- Durchgängige Fensterbänder statt vieler kleiner Fensteröffnungen.
- Bevorzugt Flachdach.

Ergänzend zu diesen allgemeinen Grundsätzen zur architektonischen Gestaltung wurden örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan übernommen, die Aussagen treffen zur Fassaden- und Dachgestaltung sowie zur Gestaltung der Stellplätze und der unbebauten Grundstücksflächen.

Ausgehend von diesem Konzept werden die Festsetzungen so gewählt, dass ein größtmöglicher planerischer Spielraum erhalten bleibt, da die Flächenverteilung und die Detailplanung für die einzelnen Komponenten noch nicht abschließend definierbar ist.

Ebenfalls noch nicht endgültig festsetzbar ist die Anzahl der erforderlichen Stellplätze, da sich diese aus den konkreten Nutzflächen der zukünftigen Nutzungen ergibt. Die Kapazität des geplanten Parkhauses wird jedoch so bemessen, dass mindestens die baurechtlich notwendige Zahl von Stellplätzen im Parkhaus und der Tiefgarage nachgewiesen werden kann.

Die herzustellenden Stellplätze (Sonderstellplätze) sind teilweise ebenerdig auf der Nordseite des Geländes sowie unterirdisch und in einem Parkhaus an der südöstlichen Ecke vorgesehen.

Zur Minimierung der Auswirkungen ist vorgesehen, einen Großteil der Stellplätze flächensparend in einem mehrgeschossigen Parkhaus unterzubringen und auf

den ebenerdig vorgesehenen Parkplätzen durch die entsprechende Wahl der Beläge den Grad der Versiegelung auf ein vertretbares Maß zu beschränken. Aus diesem Grund werden lediglich die Haupteerschließungsbereiche asphaltiert, während die Fahrgassen und die Parkstände in wasserdurchlässiger Form ausgebildet werden sollen.

Außerdem sollen regelmäßige Baumpflanzungen zwischen den Parkständen für eine ausreichende Durchgrünung der Parkieranlagen sorgen.

5.3 Innere Aufgliederung des Geltungsbereiches

Die Aufteilung der Flächen stellt sich wie folgt dar:

- Überbaubarer Bereich (Baufenstergröße)	2,00 ha
- <i>(davon: zulässige Grundflächen für Gebäude und Erschließung 1,85 ha)</i>	
- Verkehrsfläche, öffentlicher Platzbereich	0,98 ha
- Grünflächen, Wall, Ausgleichsflächen	0,93 ha
Gesamtfläche	3,91 ha

5.4 Art und Maß der baulichen Nutzung

Für den Geltungsbereich wird ein Sondergebiet „Sportpark“ nach § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen, in dem die Errichtung und Betreibung folgender Nutzungen zulässig ist:

- Sporthalle mit Geräteturnhalle, Schulsportbereich und Sportarena mit ca. 4.000 Besucherplätzen
- Öffentliches Hallenbad
- Saisonaler Eislaufbetrieb (integriert in das Parkhaus)
- Weitere Sportnutzungen (Schul-, Vereins-, Leistungssport) und sportergänzende Nutzungen
- Parkhaus / Parkplätze / Tiefgarage für die Unterbringung der Stellplätze

Ebenfalls zulässig sind die im Zusammenhang damit erforderlichen Zufahrten und sonstigen Nebenanlagen.

Das Plangebiet wird entsprechend der zukünftigen Nutzungsmodule in vier Teilbereiche aufgeteilt, für die das jeweilige Maß der baulichen Nutzung unterschiedlich festgesetzt wird. Dies sind die Teilflächen „Arena“, „Hallenbad“, Parkhaus“ und die Restfläche für zusätzliche Sportnutzungen.

Verbunden sind die vier Module durch einen öffentlichen Platzbereich, der gleichzeitig Verteilerfunktion für den fußläufigen Verkehr übernimmt, und auf der anderen Seite z. B. durch das Bespielen mit Public-Viewing oder Ähnlichen Veranstaltungen selbst Teil der Sportnutzung ist.

Das Maß der baulichen Nutzung innerhalb der überbaubaren Fläche wird jeweils definiert über die maximal zulässige Grundfläche sowie die maximale Gebäude-

höhe. Innerhalb dieser maximal überbaubaren Fläche sind alle Gebäude, Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sowie deren Zufahrten unterzubringen.

5.5 Erschließung

5.5.1 Äußere verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Geländes erfolgt von Norden her über die Riedleöschstraße.

Weitere Erschließungen sowie eine Verbindung mit dem südlich angrenzenden geplanten Wohngebiet sind aus Lärmschutzgründen nicht vorgesehen.

Verkehrsgutachten

Über ein Verkehrsgutachten wurde mittels Simulationsuntersuchung ermittelt, welches Verkehrsaufkommen durch den Betrieb des Sportparks und dessen Nutzungen zu erwarten ist, und welche Folgen dies auf das umgebende Straßennetz hat. In diesem Gutachten wurden ausdrücklich auch die angrenzenden Kreuzungen und Straßenabschnitte mit untersucht (z. B. Bodenseecenter und Anbindung Feuerwehr).

Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung:

Das Verkehrsgutachten kommt in seiner Simulation zu dem Ergebnis, dass bei geringfügiger Änderung bei den Ampelschaltungen und unter der Voraussetzung des Umbaus der Riedleöschkreuzung zum Kreisverkehr die Leistungsfähigkeit des Straßennetzes auch nach Realisierung des Projektes „Sportpark“ gewährleistet ist.

Die Aussagen des Gutachtens im Detail:

1.)

Die ampelgeregelten Knotenpunkte sind für den zusätzlichen Verkehr zum Sportpark sowie den Verkehr zu Eventveranstaltungen in der ZF-Arena leistungsfähig. Die Grünzeiten der Ampelanlagen am Colsmanknoten und am Riedlehof werden jedoch angepasst.

Die Verkehrsqualitätsstufe beträgt D oder besser.

Verkehrsqualitätsstufe D bedeutet:

Im KFZ-Verkehr ist ständiger Reststau nach Grünzeitende vorhanden. Die Wartezeiten für alle Verkehrsteilnehmer sind beträchtlich. Der Verkehrszustand ist allerdings noch stabil.

2.)

Die Kreisverkehre sowie die Zufahrt zum Sportpark sind ebenso für den zusätzlichen Verkehr zum Sportpark sowie den Verkehr zu Eventveranstaltungen in der ZF-Arena leistungsfähig.

Die Verkehrsqualitätsstufe beträgt D oder besser.

Verkehrsqualitätsstufe D bedeutet hier:

Die Mehrzahl der Fahrzeugführer muss Haltevorgänge, verbunden mit deutlichen Zeitverlusten, hinnehmen. Für einzelne Fahrzeuge können die Wartezeiten hohe Werte annehmen. Auch wenn sich vorübergehend ein merklicher Stau in einem

untergeordneten Verkehrsstrom ergeben hat, bildet sich dieser wieder zurück. Der Verkehrszustand ist auch hier noch stabil.

3.)

Die Anfahrtszeiten für Feuerwehrleute verändern sich wie folgt:

Geringere Fahrzeiten aus Richtung Colzmanstraße (-60 sec) und nördl.

Meistershofener Straße (-9 sec)

Höhere Fahrzeiten (25-32 sec) aus Richtung Ailinger Straße Nord, Ailinger Straße Süd und von der Goethestraße.

Die Fahrzeitveränderungen ergeben sich durch die geänderte Vorfahrtsregelung am geplanten Kreisverkehr Meistershofener/Riedleöschstraße.

Die o. g. Verkehrsqualitätsstufen wurden für die Spitzenstunden des Verkehrs mit neuen Sportparkeinrichtungen und dem Eventverkehr ermittelt. In den jeweiligen Zeitbereichen „Spitzenstunde Verkehr mit neuen Sportparkeinrichtungen“ und Spitzenstunde „Event“ ist die Verkehrsqualitätsstufe jeweils D oder besser.

Gemäß den gültigen Richtlinien für den Entwurf von Straßenverkehrsanlagen sind Knotenpunkte so zu planen, dass die Stufe D erreicht wird.

In jedem Fall ist zukünftig vorgesehen, den Kreuzungsbereich Riedleöschstraße / Meistershofener Straße / Bodenseecenter zu einem Kreisverkehrsplatz umzubauen, um dadurch die Leistungsfähigkeit der Kreuzung zu erhöhen.

5.5.2 Innere verkehrliche Erschließung

Die innere verkehrliche Erschließung erfolgt ab Einfahrt Riedleöschstraße über den vorgelagerten Parkplatzbereich bzw. über die TG-Rampe in das Parkhaus.

Die im Bebauungsplan als „öffentliche Verkehrsfläche“ festgesetzte Fläche wird im weiteren Verlauf der Planung noch in folgende Teilbereiche aufgeteilt:

- Fuß- und Radweg
- Hauptzufahrt auf das Gelände
- Sonderparkflächen für Busse, Behinderte, Schulbus
- Zufahrtsbereich in die Tiefgarage
- Verkehrsgrünflächen.

5.5.3 Gleisanlagen

Am nördlichen Rand des Plangebiets befindet sich eine Fläche, die mit Gleisanlagen belegt ist. Dieses Bahngrundstück ist nicht (mehr) für den Bahnbetrieb gewidmet und befindet sich in Privatbesitz. Der Privateigentümer hat gegenüber den beiden Nutzern dieses Gleises zum Ende des Jahres 2012 den Nutzungsvertrag gekündigt. Damit wird der Bahnbetrieb auf diesem Nebengleis endgültig eingestellt werden. Formell müssen jedoch noch ein Stilllegungsantrag sowie ein Planfeststellungsverfahren zum Gleisrückbau zum Abschluss gebracht werden. Da bis zum Abschluss dieses Verfahrens die rechtliche Situation für die Gleisfläche zumindest nicht eindeutig ist, reagiert die Planung für die Übergangszeit bis zum Abschluss des Verfahrens mit der Festsetzung einer aufschiebend bedingten Festsetzung nach § 9 (2) BauGB.

Ein 4m breiter Streifen auf der Gleisfläche soll künftig als öffentlicher Grünstreifen mit Baumpflanzungen genutzt werden. Die bedingte Festsetzung bezieht sich auf die zukünftige Nutzung (Grünfläche) und die Baumpflanzbindungen.

Durch die aufschiebend bedingte Festsetzung wird zum Ausdruck gebracht, dass diese geplante Nutzung des Geländes erst nach rechtskräftiger Stilllegung der Gleisanlage und dem Rückbau der Gleise realisiert werden kann.

5.5.4 Stellplatzbedarf

Planungsrechtlich hat der Bebauungsplan zunächst dafür zu sorgen, dass alle baurechtlich notwendigen Stellplätze nachgewiesen werden. Dies wird der Fall sein; denn die Kapazität des zu planenden Parkhauses wird so bemessen, dass die baurechtlich notwendigen Stellplätze (ca. 730) in jedem Fall innerhalb des Plangebiets oberirdisch bzw. im geplanten Parkhaus nachgewiesen werden.

Zu berücksichtigen ist jedoch, dass es Spitzenlasten durch den Betrieb der Arena gibt, während dieser die baurechtlich notwendigen Stellplätze nicht ausreichen. Diese Spitzenlasten werden für Volleyball-Championsleague-Spiele sowie für sonstige Sondergroßveranstaltungen für 10-12 Tage im Jahr, jeweils für die Abendstunden angenommen.

Für die Spitzenlast der Arena wurde eine Bedarfsabschätzung vorgenommen. Der Stellplatzbedarf für diese Spitzenlast wird auf 1.300 PkW geschätzt. Damit ergibt sich für dieses Szenario bei gleichzeitigem Vollbetrieb aller Nutzungen im Sportpark ein Gesamtbedarf von ca. 1.550 Stellplätzen.

Dem steht bei Realisierung des Sportparks im Endzustand ein Gesamtangebot von ca. 730 Stellplätzen im Plangebiet gegenüber.

Somit ergibt sich bei der Spitzenlast ein Abgleich von ca. 820 Stellplätzen, für den eine Lösung zu finden ist.

Die Problematik des Stellplatzmangels zu den Spitzenlasten besteht schon seit Jahren. Das Stellplatzproblem ist aber weder durch die Planung ausgelöst, noch lässt sich das Problem auf der Ebene des Bebauungsplans abschließend lösen.

Das Problem des über das baurechtlich notwendige hinaus gehenden Bedarfs, nämlich die Spitzenlasten zu Volleyball-Champions-League-Spielen und anderen Großveranstaltungen, muss außerhalb des Bebauungsplanverfahrens durch den Veranstalter über begleitende Maßnahmen / vertragliche Vereinbarungen gelöst werden.

Es ist nicht sinnvoll, Stellplatzflächen nach der maximalen Spitzenlast zu dimensionieren, die nur an wenigen Tagen im Jahr erreicht wird.

Das Bauplanungsrecht gebietet es schon aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, keine riesigen Flächenreserven vorzuhalten, die nur für wenige Einzelereignisse vorgehalten werden und ansonsten ungenutzt bleiben.

Die Lösung kann nur darin bestehen, außerhalb des Arenageländes Ausweichparkplätze für diese Spitzenzeiten zu finden und für die Arena nutzbar zu machen, wie dies in ähnlicher Weise auch für die Messe gehandhabt wird.

Daher werden parallel zu diesem Bebauungsplanverfahren Gespräche geführt mit dem VfB Friedrichshafen, um die Problematik durch die Sicherstellung von Entlastungsparkplätzen außerhalb des Geländes, ggf. in Verbindung mit der Einrichtung eines Shuttle-Verkehrs, zu erreichen. Dazu wird an entsprechenden vertraglichen Vereinbarungen gearbeitet.

5.5.5 Anbindung ÖPNV

Das Sportparkgelände ist über die Haltestellen an der Meistershofener Straße nördlich des Kreisverkehrs an den ÖPNV (Ringverkehr Linien 1 und 2) angeschlossen. Die Bedienung erfolgt hier jeweils im Stundentakt. Die ebenfalls fußläufig gut erreichbare Haltestelle Riedlehof an der Ailinger Straße wird noch zusätzlich von den Linien 5, 13 und 15 bedient, so dass durch die Überschneidungen der Fahrplanzeiten eine Anbindung mit kurzer Taktfrequenz gegeben ist. Auf dem Arenagelände wird zudem eine Haltestelle für den Schulbusverkehr eingerichtet.

5.5.6 Fuß- und Radwegeerschließung

Der Haupteingangsbereich des Sportparks wird mit den vorhandenen öffentlichen Wegeverbindungen im Riedlewald, an der Riedleöschstraße und an der Meistershofener Straße verknüpft. Eine direkte Verbindung nach Süden in Richtung des geplanten Wohngebietes ist aus Lärmschutzgründen nicht vorgesehen. Der zentrale Platzbereich soll ausschließlich dem Fußgängerverkehr vorbehalten sein.

Außerdem ist geplant, zwischen geplantem Hallenbad und Parkhaus eine öffentliche Wegeverbindung zu schaffen.

5.5.7 Infrastruktur

Zusätzliche öffentliche Infrastruktur-Einrichtungen werden im Zusammenhang mit der Errichtung des Sportparks nicht benötigt.

5.5.8 Technische Erschließung

1) Versorgung mit Strom / Gas / Wasser

Die Versorgung des Plangebiets mit Strom, Gas und Wasser wird seitens der TWF erstellt und ist im Rahmen der bestehenden Kapazitäten ohne größere Ergänzungen möglich.

Es ist vorgesehen, für die innere Erschließung des gesamten Sportparks eine neue Trafo- und Gasreglerstation an zentraler Stelle zu errichten.

2) Wärmeversorgung

Die Versorgung des Gebiets mit Wärme soll durch den Neubau einer Wärmzentrale als Blockheizkraftwerk zentral sichergestellt werden. Die Energieerzeugung über KWK wird dabei geprüft. Die Verteilung soll über ein Nahwärmenetz erfolgen. Es ist vorgesehen, über einen Anschlusszwang die zukünftigen Nutzer an diese zentrale Wärmeversorgung anzuschließen.

3) Abwassertechnische Erschließung

Die Entwässerung in dem Gebiet soll komplett neu organisiert werden.

Für die Oberflächenentwässerung kommt ein sog. „Modifiziertes Mischsystem“ zur Anwendung, d.h. das Niederschlagswasser der stark verschmutzten Flächen ist gemeinsam mit dem anfallenden Schmutzwasser an die öffentliche Mischwasserkanalisation anzuschließen, das weniger belastete Dachflächenwasser bzw. die Parkplatz- und Grünflächenentwässerung wird in eine Retentionsfläche eingeleitet und gepuffert und dann nach Rückhaltung und ggf. Vorbehandlung über den vorhandenen Regenwassersammler in die Rotach eingeleitet bzw. in den Riedlewald zur Versickerung geleitet.

Das Schmutzwasser wird in den vorhandenen Kanal in der Meistershofener Straße eingeleitet. Es bestehen keine Kapazitätsprobleme.

6. Bodenordnung

Es werden keine bodenordnerischen Maßnahmen erforderlich.

7. Kosten

Zum jetzigen Zeitpunkt lässt der Planungsstand zu Hallenbad und Parkhaus noch keine Kostenermittlung zu.

8. Umweltbelange

8.1 Vorbereitender Umweltbericht

Die voraussichtlichen Auswirkungen der geplanten Maßnahmen auf die Umwelt wurden im Rahmen eines sog. „Vorbereitenden Umweltberichts“ (VUB) vor dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplan-Verfahrens untersucht. Im vorbereitenden Umweltbericht wird die Erheblichkeit der Umweltauswirkungen prognostisch ermittelt sowie der Untersuchungsumfang in Bezug auf die umweltrelevanten Schutzgüter festgelegt.

Der VUB kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der starken Vorbelastung und wegen der fast vollständigen Versiegelung keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planung zu erwarten sind.

8.2 Scoping

Vom beauftragten Landschaftsplaner wurde auf der Grundlage des VUB ein Scopingpapier erstellt, in dem der Aktualisierungs- und Nachuntersuchungsbedarf der umweltbezogenen Fachgutachten dargestellt worden ist.

Ein Scoping wurde bereits im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsverfahrens 2003 durchgeführt.

Ein erneutes Scoping wurde vom Landratsamt Bodenseekreis für nicht erforderlich angesehen unter der Voraussetzung, dass die im Scopingpapier und im VUB beschriebenen Untersuchungen durchgeführt werden.

8.3 Umweltbericht

Auf der Grundlage des VUB wurde mittlerweile ein Umweltbericht verfahrensbegleitend erstellt. In ihm werden alle naturschutz-, artenschutz-, immissionsschutz- und sonstige umweltbezogene Belange aufgearbeitet und nachvollziehbar gemacht.

Zudem wurde auf Grundlage des Entwurfs des Bebauungsplans die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung durchgeführt und der Ausgleichsbedarf ermittelt. Auch werden Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen im Plangebiet dargestellt.

Zahlreiche der Maßnahmen wurden als umweltbezogene Festsetzungen rechtsverbindlich in den Bebauungsplan aufgenommen, z. B. Pflanzfestsetzungen, Festsetzungen zur Begrünung von Platzbereich und nichtüberbauten Grundstücksflächen, zur Gestaltung von Parkierungsflächen, Flachdachbegrünung oder Retentionsfläche.

Die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung kommt zu dem Ergebnis, dass die Eingriffe durch die Planung nicht vollständig im Gebiet ausgeglichen werden können. Es verbleibt ein Defizit, das extern ausgeglichen werden muss.

Dazu wird eine externe Ausgleichsfläche in Meckenbeuren-Gerbertshaus aus dem Ökokonto verwendet, um dort eine Feuchtgehölzstruktur zu entwickeln (Maßnahme M8).

Um eine Refinanzierung eines Anteils der Kosten für Ausgleichsmaßnahmen zu ermöglichen, wird in Textteil zum Bebauungsplan eine Zuordnungsfestsetzung getroffen.

8.4 Immissionsschutz

Verkehrslärm

Im Rahmen der Voruntersuchungen zum Bebauungsplan wurde durch das Ingenieurbüro Loos & Partner bereits im Jahr 2003 ein Schallschutzgutachten erstellt.

Die Ergebnisse dieser Berechnungen sind in die damals erarbeitete Umweltverträglichkeitsstudie eingeflossen und bildeten die Grundlage für die Ermittlung der diesbezüglichen Auswirkungen.

Als wesentliches Ergebnis der schalltechnischen Untersuchungen zu den Auswirkungen des Sportparks auf die benachbarten Wohn- und Erholungsraumstrukturen sind gemäß Eintrag im Lageplan entlang der südöstlichen und südwestlichen Plangebietsgrenzen Lärmschutzmaßnahmen in Form eines Lärmschutzwalles mit 6 m Höhe durchzuführen.

Diese Maßnahme ist zwischenzeitlich im Rahmen der Erschließung des südlich angrenzenden Wohngebietes bereits erfolgt.

Sich aus dem Lärmgutachten ergebende Schallschutzmaßnahmen sind teilweise auch außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans notwendig. Dazu gehört die Errichtung eines Lärmschutzwalles auf der nördlichen Seite der Riedleöschstraße mit 5,5 m Höhe.

Auch diese Maßnahme wurde bereits durchgeführt.

Bei der Errichtung eines mehrgeschossigen Parkdecks auf der Südostseite des Geländes ist zu beachten, dass für die Lärmberechnungen eine Emissionshöhe von 2,0 m über der Geländeoberfläche angesetzt wurde. Aus diesem Grund sind Parkebenen über 412,00 m ü. NN schallabsorbierend einzuhausen, um eine verstärkte Abstrahlung in Richtung der nördlich und südlich gelegenen Wohnbebauung zu vermeiden.

Das Lärmschutzgutachten von 2003 wurde vom Büro Loos & Partner auf Grundlage der aktuellen Rahmendaten der Sportpark-Planungen aktuell überprüft.

Das Büro kommt zu dem Ergebnis, dass die Grundaussagen des damaligen Gutachtens (s. o.) nach wie vor gültig sind und dass der damals ermittelte „flächenbezogene Schalleistungspegel“ für das Gelände weiter anwendbar ist.

Detaillierte Erläuterungen zur Lärmproblematik können bei Bedarf dem Gutachten selbst (Schallschutznachweis für den Bebauungsplan Nr. 179 „Altes Messegelände – Sportpark“ der Stadt Friedrichshafen, Ing.-Büro Loos & Partner, Allmendingen) entnommen werden.

Luftschadstoffe

Zusätzlich zum Verkehrslärm wurde auch ein Fachgutachten beauftragt, dass die luft-hygienische Situation rund um das Sportparkgelände untersuchen soll. Im wesentlichen geht es dabei um Feinstaub in Form von Abgasen aus dem Verkehr, und die Frage, ob auf dem Sportparkgelände und in den Randbereichen die Grenzwerte für bestimmte Luftschadstoffe eingehalten werden, oder ob planerische oder technische Maßnahmen durchgeführt werden müssen.

Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

Im Bereich der nächstgelegenen Wohngebiete „Schmitthenner-Siedlung“ und „Wohngebiet Altes Messegelände“ werden die Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV bei den Jahresmittelwerten sowohl beim NO₂ als auch bei den zu untersuchenden Feinstäuben deutlich unterschritten.

Auch die Schwellenwerte für den Stundenmittelwert sind an den beurteilungsrelevanten Punkten eingehalten.

Im Plangebiet selbst kann es aufgrund der Ergebnisse der Simulation an den Gebäudefassaden des geplanten Parkhauses zu Überschreitungen des Schwellenwertes kommen. Hier wäre ggf. planerische Vorsorge für Dauerarbeitsplätze zu treffen.

Dazu führt der Fachgutachter aus:

„An der Gebäudefassade des geplanten Parkhauses werden für NO₂ Werte von über 50µg/m³ erreicht. Sollten im Parkhaus Dauerarbeitsplätze vorgesehen werden (z. B. eine Parkhauskasse), so ist sicherzustellen, dass dieser Arbeitsplatz mit Frischluft zu belüftet ist.“

Die Umsetzung dieser Forderung ist den nachfolgenden Verfahren der Objekt- und Baugenehmigungsplanung sicherzustellen bzw. zu überprüfen.

8.5. Altlasten

Im Zusammenhang mit den Erschließungsmaßnahmen für das südlich angrenzende Wohngebiet wurde auch der Bereich um die ehemalige Messehalle 1 flächendeckend untersucht und im Rahmen der Gesamtmaßnahme saniert.

Dabei wurden sämtliche Böden, die aus abfalltechnischer Sicht nicht frei verwertbar sind (Einstufung > LAGA Z0) entfernt. Böden der abfalltechnischen Einstufungsklassen bis LAGA Z1.2 wurden, bei Einhaltung der Geringfügigkeitsschwellen der LAGA (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall), entweder unter die asphaltierten Straßen des benachbarten südlichen Wohngebietes oder in den Lärmschutzwall auf dem Sportparkgelände mit entsprechender Abdeckung eingebaut. Böden der Belastungsklassen ≥ LAGA Z2 wurden mit den entsprechenden Nachweisen außerhalb der Baumaßnahme entsorgt bzw. verwertet.

Bezüglich Kampfmittel wurden Auswertungen von Luftbildern vorgenommen, die eine flächendeckende Bombardierung des Areals erkennen ließen. Während der Sanierung wurde das Gelände baubegleitend durch den Kampfmittelräumdienst abgesucht und für kampfmittelfrei erklärt.

8.6. Geprüfte Alternativen

Andere Standortalternativen wurden nicht geprüft. Die vorgesehene Umnutzung und gleichzeitige Aufwertung des alten Messegeländes ist grundsätzlich sinnvoll und notwendig. Zur innenstadtnahen Realisierung der vorgesehenen Schul-, Sport- und Freizeiteinrichtungen gibt es, zumal mit adäquater verkehrlicher und fußläufiger Erschließung, keine Alternative.

Ausschlaggebend für die Standortwahl war auch die vorhandene Messehalle 1, die aufgrund ihrer architektonischen Qualität erhalten und einer neuen Nutzung zugeführt werden sollte.

Teil B Zusammenfassende Erklärung

- wird bis zum Satzungsbeschluss ergänzt -

PL / Win

=====