

Stadt Friedrichshafen

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 206
Karl Olga Park (KOP) -Gesundheitszentrum

Entwurf

Stand: 25.03.2015

Inhaltsübersicht

| | |
|--|-----------|
| Teil A Begründung | 2 |
| 1. Räumlicher Geltungsbereich | 2 |
| 2. Rechtsgrundlagen | 2 |
| 3. Planungsrecht | 2 |
| 3.1 Früherer Rechtsstand..... | 2 |
| 3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan..... | 2 |
| 3.3 Belange der Raumordnung | 3 |
| 4. Bestandsaufnahme | 3 |
| 4.1 Frühere Nutzung des Plangebietes | 3 |
| 4.2 Topographie und Bodenqualität..... | 3 |
| 5. Planinhalt | 4 |
| 5.1 Anlass und Ziel der Planung..... | 4 |
| 5.2 Städtebauliches und architektonisches Konzept / Örtliche Bauvorschriften | 5 |
| 5.3 Innere Aufgliederung des Geltungsbereiches..... | 5 |
| 5.4 Art und Maß der baulichen Nutzung | 5 |
| 5.5 Erschließung | 6 |
| 5.5.1 Äußere verkehrliche Erschließung..... | 6 |
| 5.5.2 Innere verkehrliche Erschließung | 6 |
| 5.5.3 ÖV-Anbindung | 6 |
| 5.5.4 Fuß- und Radwegeerschließung | 6 |
| 5.5.5 Infrastruktur | 6 |
| 5.5.6 Technische Erschließung | 7 |
| 6. Fachgutachterliche Untersuchungen | 7 |
| 6.1 Schalltechnisches Gutachten | 7 |
| 6.2 Vorbereitender Umweltbericht | 8 |
| 6.3 Kampfmittel | 10 |
| 7. Bodenordnung | 11 |
| 8. Kosten | 12 |
| Teil B Zusammenfassende Erklärung | 13 |

Teil A Begründung

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt zwischen Ehlersstraße und der Löwentalerstraße, südlich des städtischen Hallenbades. Die Abgrenzung nimmt ca. die südliche Hälfte des Flurstücks 1047 ein. Der Bebauungsplan liegt unmittelbar östlich angrenzend an den Karl Olga Park (KOP) und hat eine Größe von ca. 6866 m².

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
- Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG) vom 13.12.2005
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25.03.2002
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 25.06.2005
- Landeswaldgesetz Baden-Württemberg (LWaldG) i.d.F. vom 31.08.1995
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i.d.F. vom 26.09.2002
- Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV) vom 12.06.1990
- Achtzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung – 18. BImSchV) vom 18.07.1991
- Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (LUVPG) vom 19.11.2002
- Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) vom 14.12.2004
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (Inkrafttreten 01.03.1999)
- Gemeindeordnung (GO) vom 24.07.2000
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) des Bundes vom 31.07.2009
- Wassergesetz Baden-Württemberg vom 27.11.2013

3. Planungsrecht

3.1 Früherer Rechtsstand

Der Geltungsbereich für das Gesundheitszentrum liegt im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 69/1 „Änderung Mühlösch – Teilgebiet 2“, der am 12. Mai 1966 rechtskräftig wurde und der als Ziel die planerische Grundlage für den Bau des heutigen Hallenbades hatte. Der südliche Bereich des Bebauungsplanes ist als private Grünfläche festgesetzt und diente z.T. als Liegewiese des Hallenbades. Dieser Teil wird durch den neuen Bebauungsplan mit dem Gesundheitszentrum neu überplant.

3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan 2015 der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Friedrichshafen-Immenstaad ist der Bereich als Gemeinbedarfsfläche mit den Piktogrammen Altenheim, Kindergarten und Hallenbad dargestellt. Das Plangebiet wird als sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO entwickelt. Der überwiegende Teil der geplanten

Nutzungen ist gemeinbedarfsorientiert (Altenpflege, Altenpflegeschule, Kindertagesstätte, Geriatrie). Die flächenmäßig untergeordneten Nutzungen wie Praxen, Verwaltung, Bäckerei, verschiedene kleinere Nutzflächen sind den Hauptnutzungen aber zugeordnet. Aufgrund des planerischen Schwerpunktes zur Entwicklung eines Gesundheitszentrums mit überwiegenden Gemeinbedarfseinrichtungen ist das Plangebiet als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

3.3 Belange der Raumordnung

Aufgrund der Lage im zentralen Siedlungsbereich von Friedrichshafen sind Belange der Raumordnung nicht betroffen. In der Raumnutzungskarte des Regionalplans Bodensee Oberschwaben 1996 ist der Bereich entsprechend als bestehende Siedlungsfläche dargestellt. Die angestrebte Nutzung dieses Bereiches als Gesundheitszentrum entspricht der zentralörtlichen Funktion Friedrichshafens als Oberzentrum (zusammen mit Ravensburg und Weingarten).

4. Bestandsaufnahme

4.1 Frühere Nutzung des Plangebietes

Das Plangebiet grenzt südlich an das städtische Hallenbad an, das im Zuge der Verwirklichung des Gesamtkonzepts Karl-Olga-Park und aufgrund eines Badneubaus im Sportpark abgerissen werden soll. Die derzeit südlich des Hallenbads gelegene private Grünfläche wurde z.T. als Liegewiese genutzt. Im südwestlichen Teil des Plangebietes sind öffentliche Stellplätze für das Hallenbad bzw. das in der Nachbarschaft befindliche Karl-Olga-Haus angelegt.

4.2 Topographie, Bodenqualität und Hochwassergefahr

Das Gelände ist leicht geneigt und fällt von Nord nach Süd leicht ab (403 m üNN auf 401.50 m üNN). Die Liegewiese bildet eine kleine Senke. Es handelt sich um anthropogen überprägten Boden, der im südwestlichen Teil als Parkplatz genutzt wird. Ein Großteil des Plangebiets liegt im festgesetzten Überschwemmungsgebiet des 100-jährigen Hochwassers der Rotach (HQ100-Überflutungsbereich), gemäß Hochwassergefahrenkarte (LUBW) werden Überflutungstiefen von ca. 40 cm prognostiziert. Die beeinträchtigte Überflutungsfläche beträgt 3336 m² wodurch sich ein zu kompensierendes Volumen von ca. 1334 m³ ergibt. Lediglich neue Baugebiete sind in Überflutungsflächen gemäß § 78 WHG untersagt, dieser Bereich liegt aber bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 69/1 „Änderung Mühlösch Teilgebiet 2“ der zur damaligen Schaffung des Planungsrechts für den Bau des Hallenbades diente.

In Absprache mit den Fachbehörden beim Landratsamt Bodenseekreis gleicht die Stadt Friedrichshafen dieses Kompensationsvolumen auf dem städtischen Grundstück Flst.Nr. 148/10 an der Rotach auf Gemarkung Ailingen (nordwestlich Weilmühle) aus.



5. Planinhalt

5.1 Anlass und Ziel der Planung

Für den Karl-Olga-Park wurde im Sommer 2013 ein nichtoffenes einphasiges Wettbewerbsverfahren durchgeführt. Gegenstand des Wettbewerbes war die Erarbeitung eines städtebaulichen Konzeptes zwischen Ehlersstraße und Löwentalerstraße unter Einbeziehung der Parkanlage des Karl-Olga-Hauses. Des Weiteren ging es um die Konzeption für die Neuerrichtung einer Gesundheitseinrichtung der Stadt Friedrichshafen. Dabei sollten zwei Abschnitte gebildet werden. Im 1. Abschnitt sollen vielfältige, seniorenorientierte Gesundheitseinrichtungen des Klinikums, ein Altenpflegeheim, Arztpraxen, Therapiepraxen, eine Altenpflegeschule sowie ein Kindergarten entstehen. Im 2. Abschnitt (nach Fertigstellung des 1. Abschnittes) sollen Wohnungen mit Service entstehen. Das gesamte Plangebiet umfasst eine Fläche von 3,2 ha. Der 2. Abschnitt wird in einem separaten Bebauungsplanverfahren verwirklicht werden. Gegenstand dieses Planverfahrens ist die Schaffung des Bauplanungsrechtes zur Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses der Gesundheitseinrichtungen. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 6866 m² und somit nur einen kleinen Teil des Gesamtplanangebotes des Wettbewerbes.

Im 1. Abschnitt waren im Wettbewerb folgende Nutzungen unterzubringen:

- Informations- und Kommunikationsbereich
- Altenpflegeheim „Karl-Olga-Haus“ mit 100 Betten in Einzelzimmern, Ambulanter Pflegedienst
- Klinikbereich: geriatrische Rehabilitationsklinik mit 28 Betten in Doppelzimmern, akutmedizinische Fachabteilung (Langzeitneurologie) mit 10 Betten in Doppelzimmern, Arztpraxen für Allgemeinmedizin bzw. Fachärzte, Praxen für Physiotherapie, Ergotherapie und Logopädie

- Altenpflegeschule einschließlich Fortbildungseinrichtung des Diakonischen Instituts
- Kindergarten (öffentlich) mit 2 Gruppen

Der Wettbewerb wurde durch das Architekturbüro Thillmann aus Koblenz gewonnen. Der Siegerentwurf ist Grundlage für die Umsetzung in einen Bebauungsplan.

5.2 Städtebauliches und architektonisches Konzept / Örtliche Bauvorschriften

Der Siegerentwurf von Thillman Architekten sieht für das Gesundheitszentrum einen kompakten Baukörper als „liegende Acht“ entlang der Löwentalerstraße vor. Dabei ist der östliche Teil des Baukörpers nach hinten versetzt und gliedert somit das bis zu 100 m lange Gebäude. Im Bereich des Versatzes ist der Eingang und zentrale Nutzungsbereiche angegliedert. Innerhalb der gegliederten Baukörper sind 2 Atriumhöfe angeordnet, die zur Besonnung und Belichtung beitragen und auch Aufenthaltsfunktionen wahrnehmen.

Der östliche Teil ist als viergeschossiger Baukörper mit einer Gesamthöhe von 14 m (417 m üNN), der westliche Teil dreigeschossig mit einer Gesamthöhe von 10,80 m (414 m üNN) angedacht. Beide Baukörper sind mit Flachdächern ausgestattet, die extensiv begrünt werden sollen. Es ist eine Lochfassade mit weitgehend quadratischen Fensteröffnungen vorgesehen.

Im westlichen Teil sind, etwas von der Löwentalerstraße abgesetzt, die Besucherstellplätze (KFZ sowie Fahrradstellplätze) angeordnet. Hier verläuft auch ein öffentlicher Rad- und Fußweg in Richtung Park, der auch den hinteren Eingangsbereich erschließt. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und dem öffentlichen Weg sind private Grünflächen festgesetzt. Im nordöstlichen Teil sind KiTa-Spielflächen angedacht. In den weiteren privaten Grünflächen sind Zuwegungen zum Gesundheitszentrum und Feuerwehraufstellflächen möglich.

5.3 Innere Aufgliederung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich gliedert sich in folgende Bereiche:

| | |
|--|---------------------|
| • Überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen) | 4150 m ² |
| • Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (Stellplätze) | 540 m ² |
| • Öffentlicher Rad-/Fußweg und Gehwegfläche | 320 m ² |
| • Nicht überbaubare Bereiche (Kita-Spielfläche, priv. Grün, Gebäudeerschließung, Feuerwehraufstellflächen) | 1856 m ² |
| Geltungsbereich gesamt: | 6866 m ² |

5.4 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO festgesetzt. Der besondere Nutzungszweck wird als „Gesundheitszentrum“ definiert, wobei folgende überwiegend gemeinbedarfsorientierte Nutzungen zum Tragen kommen:

| | | |
|------------------------------------|-------------------------|------|
| • Pflegeheim | ca. 4210 m ² | 48 % |
| • Geriatrie | ca. 1350 m ² | 19 % |
| • Altenpflegeschule | ca. 480 m ² | 7 % |
| • Verwaltung, Saal, allg. Nutzfl. | ca. 480 m ² | 7 % |
| • Kindertagesstätte (KiTa) | 435 m ² | 6 % |
| • Praxen | 360 m ² | 5 % |
| • Nutzflächen Stiftung u. Klinikum | 400 m ² | 6 % |

- Café/Bäckerei 155 m² 2 %

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) und einer Geschoßflächenzahl (GFZ) definiert, die sich an den Obergrenzen nach § 17 BauNVO orientieren. Danach sind in sonstigen Sondergebieten maximal eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 2,4 zulässig, die entsprechend auch so festgesetzt werden.

Die Lage der Gebäudeteile auf dem Grundstück wird über Baugrenzen definiert. Die Höhe der baulichen Anlagen wird über die absolute Höhe über Normalnull (üNN) festgesetzt. Der westliche Baukörper wird dabei auf max. 417,00 m üNN fixiert und hat ein viergeschossiges Erscheinungsbild (rund 14 m über Gelände). Der östliche Baukörper wird auf max. 414,00 m üNN fixiert und hat eine dreigeschossige Erscheinungsform (rund 10,80 m über Gelände).

5.5 Erschließung

5.5.1 Äußere verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist innerstädtisch gelegen und voll erschlossen. Die Ehlers- und Löwentalerstraße binden das Plangebiet an das überörtliche Verkehrsnetz an.

5.5.2 Innere verkehrliche Erschließung

Die innere Erschließung erfolgt über die Löwentalerstraße bzw. über die Gebhard-Fugel-Straße. An die Löwentalerstraße sind die notwendigen Stellplätze angebunden. Über die Gebhard-Fugel-Straße soll die Anlieferung zum Gesundheitszentrum stattfinden.

5.5.3 ÖV-Anbindung

Das Plangebiet ist sehr gut an das öffentliche Busverkehrsnetz von Friedrichshafen angebunden. In ca. 80 m Entfernung befindet sich die Haltestelle ZF Forum in der Löwentalerstraße, die die Linie 18 (Stadtbahnhof – Flughafen FN – Stadtbahnhof) bedient. Des Weiteren befindet sich in ca. 130 m Entfernung die Haltestelle Karl-Olga-Haus in der Ailingersstraße, die die Linien 2, 5, 12, 13, 14, 15 bedient und somit in die gesamte Stadt vernetzt ist.

5.5.4 Fuß- und Radwegeerschließung

Entlang der Löwentalerstraße und auch an den peripher am Plangebiet vorbeilaufenden Straßen Ehlers- sowie Ailingersstraße sind straßenbegleitende Fuß- und Radwege vorhanden. In der 2014 neu gestalteten Löwentalerstraße sind straßenbegleitende Fußwege und Schutzstreifen für Radfahrer vorhanden. Entlang der Ailingersstraße gibt es einen kombinierten Fuß- und Radweg und entlang der Ehlersstraße einen straßenbegleitenden Fußweg und einen Radfahrstreifen. Der Karl-Olga-Park wird über einen öffentlichen Fuß- und Radweg, der im westlichen Plangebietsbereich angedacht ist, angebunden.

5.5.5 Infrastruktur

Über die im Gesundheitszentrum definierten Nutzungen hinaus sind weitere infrastrukturelle Einrichtungen nicht vorgesehen.

5.5.6 Technische Erschließung

Entwässerung

Im Plangebiet verlaufen zwei Mischwasserkanäle, die vom Karl-Olga-Haus kommend an die Gebhard-Fugel-Straße bzw. an die Löwentalerstraße angebunden sind. Beide Kanäle sind im Zuge der Errichtung des Gesundheitszentrums zu verlegen bzw. der südlich des Hallenbads verlaufende Kanal ist ersatzlos zu entfernen.

Als Ersatz ist die Verlegung eines Trennsystems angedacht, das von der Ehlersstraße kommend an die Löwentalerstraße angeschlossen werden soll, wo sich bereits ein Regenwassersammler befindet. Die Lage des Kanals soll unterhalb des öffentlichen Fuß- und Radwegs im westlichen Teil des Plangebietes verlaufen.

Versorgung (Strom / Gas / Wasser)

Die Versorgung des Gebietes mit Gas und Wasser ist über die bestehenden Kapazitäten möglich. Im Einmündungsbereich des öffentlichen Fuß- und Radwegs zur Löwentalerstraße ist eine neue Trafostation vorgesehen. Darüber hinaus sind keine zusätzlichen Ausbauten des Versorgungssystems erforderlich.

6. Fachgutachterliche Untersuchungen

6.1 Schalltechnisches Gutachten

Das Plangebiet 'KOP-Gesundheitszentrum' befindet sich südlich der Ehlersstraße und des städtischen Hallenbads, wird im Süden von der Löwentaler und im Osten von der Gebhard-Fugel-Straße begrenzt und hat eine Fläche von rund 7.000 m². Südlich des Planbereichs liegt das Werksgelände der ZF Friedrichshafen AG, eine Agip-Tankstelle befindet sich am Kreisverkehrsplatz Goethestraße / Ehlersstraße / Löwentaler Straße; die Filiale einer Fast-Food-Kette ist zwischen Ehlersstraße und Löwentaler Straße gelegen. Südlich des Plangebiets verläuft in größerer Entfernung die Schienenstrecke Friedrichshafen – Ulm, deren Emissionen auf Grund der Lärmkartierung der 2. Stufe für Haupteisenbahnstrecken als nicht relevant für das Plangebiet eingeschätzt werden.

Das 'KOP-Gesundheitszentrum' ist als Sondergebiet ausgewiesen; der immissionsrechtliche Schutzanspruch entspricht dem eines Mischgebiets.

Straßenverkehrslärm

Im B-Plan-Bereich gibt es aktuell keine Bebauung. Die Orientierungswerte der DIN 18.005 für Mischgebiete, die auf diesen als Sondergebiet ausgewiesenen Bereich anzuwenden sind, sind tags auf Höhe des EG in direkter Nähe zur Löwentaler Straße überschritten, nachts bis zu etwa einem Drittel des Plangebiets. Auf Höhe des 3. OG erstreckt sich die Überschreitung der MI - Orientierungswerte nachts über mehr als die Hälfte des Plangebiets. Deshalb werden bei der Überplanung des Gebiets Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Im Plangebiet treten die Lärmpegelbereiche III und IV auf. Im nördlichen Plangebiet ist keine Festsetzung von Lärmpegelbereichen erforderlich. Dieses ist in den Abbildungen 6 und 7 in rosa dargestellt. Im Bebauungsplan sind die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 festzusetzen, anhand derer die erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen dimensioniert werden können.

Anlagenlärm

Im Plangebiet sind die schalltechnischen Orientierungswerte für Mischgebiete, aber auch für Allgemeine Wohngebiet unterschritten.

Gesamtlärbetrachtung

Die Überlagerung der Immissionen von Straßen- und Gewerbelärm bewirkt aufgrund der Dominanz des Straßenverkehrslärms keine Veränderung der Lärmpegelbereiche für den Straßenverkehr. Flug- und Schienenverkehrslärm sind in den Plangebietern nicht relevant.

6.2 Vorbereitender Umweltbericht

Das Plangebiet liegt südlich des städtischen Hallenbades. Der Großteil der Fläche ist derzeit als Fettwiese mit einem randlichen, teilweise dichten Grüngürtel aus Bäumen und Sträuchern ausgebildet. Der südwestliche Teil wird derzeit als befestigter Parkplatz genutzt. Zum Hallenbad sowie zum Parkplatz hin befindet sich Brombeergestrüpp.

Durch die Überbauung der Grünbrache sind z.T. erhebliche Eingriffe in Umwelt, Natur und Ortsbild zu erwarten, die auch besonders geschützte und/ oder streng geschützte Artenvorkommen negativ beeinträchtigen können (Schutzzweck und Erhaltungsziele beachten, BArtSchV, nationale und internationale Schutzgebiete und Flächenkulissen, Biotope nach § 30 BNatSchG/§ 32 NatSchG, Arten vgl. § 7 und § 44 Abs.1 BNatSchG, § 19 BNatSchG i.V.m.USchadG).

Schutzgebiete oder ausgewiesene geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden bzw. grenzen auch nicht direkt an.

Eingriffsbewertung:

Schutzgut Mensch/Erholung:

Da die Grünfläche nicht öffentlich zugänglich ist und auch durch das Hallenbad nicht mehr als Liegewiese genutzt wird, findet für die umliegende Bevölkerung von FN bezüglich der Erholungsnutzung aktuell keine Verschlechterung statt. Zudem ist die Fläche durch Verkehrs- und Gewerbelärm vorbelastet. Durch den Betrieb des Gesundheitszentrums ist mit einer Zunahme von Lärm und Schadstoffen durch den Kunden-, Besucher- und Mitarbeiterverkehr des Gesundheitszentrums sowie mit hohen temporären Lärm-, Staub- und Schadstoffbelastungen während der Bauphase verbunden. Eine lokalklimatische und lufthygienische Verschlechterung durch den weitgehenden Verlust der gehölzreichen, schadstofffilternden Grünfläche sowie durch mikroklimatisch erhöhte Temperaturen und eine damit einhergehende erhöhte Belastung der Anwohner im Sommer ist nicht auszuschließen. Es können geringfügige Beeinträchtigungen der Wohnfunktionen durch eine Erhöhung der Lärm- und Schadstoffemissionen sowie durch das erhöhte Beleuchtungsniveau auftreten. Durch das geplante moderne Pflegezentrum als Teil des Gesamtkonzepts „Gesundheitseinrichtungen Karl-Olga-Park“ wird jedoch die Versorgung der Bevölkerung mit pflege- und gesundheitsrelevanten Dienstleistungen verbessert.

Die Transpirationswirkung der Grünfläche und Gehölze im Plangebiet entfällt nach deren Überbauung und Rodung. Eine lokale Wirkung auf das Mikroklima ist nicht auszuschließen. Eine Minimierung durch die Pflanzung von Gehölzen in den Außenanlagen sowie die Festsetzung einer Dachbegrünung wird aus diesem Grunde empfohlen.

Schutzgut Pflanzen/Tiere/Biologische Vielfalt/ Artenschutz:

Hinsichtlich der Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt ist durch die Überbauung der Wiesenfläche und der umgebenden, dichten Gehölzbestände von einem Lebensraumverlust auszugehen. Beeinträchtigungen für Vögel und Fledermäuse können nicht vollständig ausgeschlossen werden, eine abschließende Einschätzung ist jedoch aufgrund fehlender Daten nicht möglich. Durch die erforderliche Kampfmittelräumung mit Rodung der Gehölze außerhalb der Vogelbrutzeit können keine Detailkartierungen mehr erfolgen. Daher ist der „Worst-Case“-Prognosefall zugrunde zu legen.

Die Gehölzstrukturen im Plangebiet (dichte Gebüsche, Baumhecken mit teils großen Laubbäumen) zeigen ein gewisses Potenzial als Brut-, Fortpflanzungs- und Lebensstätten streng geschützter Arten im Sinne des § 44 BNatSchG (Fledermäuse). Der Gehölzgürtel entlang der Löwentaler Straße dient vermutlich Fledermäusen als Leitstruktur und Nahrungshabitat. Vorkommen der streng geschützten Zauneidechse sind aufgrund der Beschattung durch die Gehölze unwahrscheinlich. Mit Vorkommen weiterer streng geschützter Tierarten (Reptilien, Amphibien, Wirbellose) ist nicht zu rechnen, da die standörtlich-strukturellen Gegebenheiten den Habitatansprüchen der in der Region vorkommenden Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie nicht entsprechen. Die Gehölze dienen vorwiegend verschiedenen Singvogelarten der Siedlungen als Bruthabitat, z.B. Amsel, Buchfink, Grünfink, Kohlmeise und Rotkehlchen.

Unter dem Gesichtspunkt Artenschutz wird das Anbringen von Vogelnisthilfen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter sowie von Flachkästen für spaltenbewohnende Fledermäuse artenschutzrechtlich erforderlich und ist festzusetzen und durchzuführen. Hierzu bieten sich die Baumbestände im angrenzenden Karl-Olga-Park an.

Schutzgut Boden:

Durch Überbauung und Versiegelung auf max. 5.400 m² gehen sämtliche Bodenfunktionen verloren. Je nach Bodenart kommt zu einer leichten Einschränkung der Grundwasserneubildung. Da es sich um anthropogen überprägte Böden handelt und ca. 15 % des Geländes bereits versiegelt sind (Parkplatz, Terrassenreste am Hallenbad), wird der Eingriff in das Schutzgut Boden als wenig erheblich eingestuft. Möglichkeiten zur Minimierung der Auswirkungen stellen die Verwendung von offenporigen Belägen, die Pufferung des anfallenden Niederschlagswassers und eine extensive Dachbegrünung dar.

Schutzgut Wasser:

Ein Großteil des Plangebiets liegt im festgesetzten Überschwemmungsgebiet des 100-jährlichen Hochwassers der Rotach (HQ100-Überflutungsbereich), gemäß Hochwassergefahrenkarte (LUBW) werden Überflutungstiefen von ca. 40 cm prognostiziert. Neue Baugebiete sind hier gemäß § 78 WHG grundsätzlich untersagt.

Eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung ist nur möglich, wenn alle in § 78 Abs. 2 WHG genannten Voraussetzungen erfüllt sind. Unter anderem muss Ausgleich für den in Anspruch genommenen Retentionsraum geschaffen werden (Retentionsraumausgleich). Hierfür steht nach Aussage der Stadt das städtische Flurstück 148/10 an der Rotach auf Gemarkung Ailingen (nordwestlich Weilmühle) zur Verfügung.

Schutzgut Klima/Luft:

Bezüglich des Lokalklimas geht eine innerstädtische Kalt- und Frischluftentstehungsfläche verloren, die von mittlerer Bedeutung für die Durchlüftung umliegender Wohnquartiere ist. Die Luftqualität wird sich durch die prognostizierte, geringfügige Zunahme an Luftschadstoffen aus dem motorisierten Verkehr im Vergleich zur bestehenden Vorbelastung nicht erheblich verschlechtern.

Schutzgut Landschafts-/Ortsbild:

Veränderungen für das Landschafts- bzw. Ortsbild ergeben sich durch die Errichtung eines neuen Baukörpers in einem durch innerstädtische Bebauung geprägten Gebiet (wenig erheblich). Durch die Durchführung eines Architekturwettbewerbes wurde ausreichend auf eine qualitative Gestaltung des Ortes geachtet. Eine relevante Minimierungsmaßnahme für das Ortsbild ist die angemessene Ein- und Durchgrünung des Außengeländes sowie der Stellplätze vor dem Pflegezentrum. Hierdurch kann auch die Beeinträchtigung des Lokalklimas minimiert werden.

Fazit:

Da der Bebauungsplan nach §13a zur Innenentwicklung durchgeführt wird und den Schwellenwert von 2 ha zulässiger Grundfläche nicht überschreitet, sind keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Maßnahmen zum Artenschutz sind jedoch bei Bedarf erforderlich.

Empfohlene Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

Pflanzung von einheimischen Bäumen im Außengelände sowie auf den Stellplätzen
Pflanzqualität mind. H mB mind. 3xv STU 16-18, offener durchwurzelbarer Raum
mind. 10 m²/Baum, Sicherung mind. mit Zweiflock

Dachbegrünung

Anbringen von Flachkästen für spaltenbewohnende Fledermäuse sowie von Vogelnisthilfen (Höhlen- und Halbhöhlenbrüter) nach Fertigstellung des Gebäudes bzw. im angrenzenden Karl-Olga-Park

, Reduzierung bzw. Verzicht auf Außenbeleuchtung von 23.00 Uhr bis 5.00 Uhr

Zur Sicherung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes, erfolgt ergänzend zum Satzungsbeschluss ein separater Bindungsbeschluss durch den Gemeinderat. Um eine Refinanzierung eines Anteils der Kosten für Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zu ermöglichen, wird im Textteil zum Bebauungsplan eine Zuordnungsfestsetzung getroffen.

Dabei werden diese Maßnahmen den zu erwartenden Eingriffen zugeordnet, wobei eine prozentuale Aufteilung für die Eingriffe auf öffentlichen Flächen (Verkehrsflächen, Grünflächen) sowie für die künftigen Bauflächen (private Flächen) vorgenommen wird.

6.3 Kampfmittel

Im Zuge der Untersuchung für den angrenzenden Bebauungsplan Nr. 203 „Mühlösch-West II“ wurde der Bereich südlich des Hallenbades in der Auswertung mitberücksichtigt. Dabei kommt der Kampfmittelbeseitigungsdienst des RP Stuttgart zu folgenden Aussagen:

Für das o.g. Objekt wurde eine multitemporale Luftbildauswertung mit den umseitig aufgeführten Luftbildern durchgeführt. Die Luftbildauswertung ergab Anhaltspunkte, die es erforderlich machen, dass **weitere Maßnahmen** durchgeführt werden (s. Kartenausschnitt).

Über eventuell festgestellte Blindgängerverdachtspunkte hinaus kann zumindest in den bombardierten Bereichen das Vorhandensein weiterer Bombenblindgänger nicht ausgeschlossen werden. In bombardierten Bereichen und Kampfmittelverdachtsflächen sind i.d.R. flächenhafte Vorortüberprüfungen zu empfehlen.

Untersucht wurde das in der Anlage umrandete Gebiet! Die Aussagen beziehen sich nur auf die Befliegungsdaten der verwendeten Luftbilder und können nicht darüber hinausgehen!

Eine absolute Kampfmittelfreiheit kann auch für eventuell freigegebene Bereiche nicht bescheinigt werden!

Ergebnis der Auswertung der vorliegenden Luftbilder:

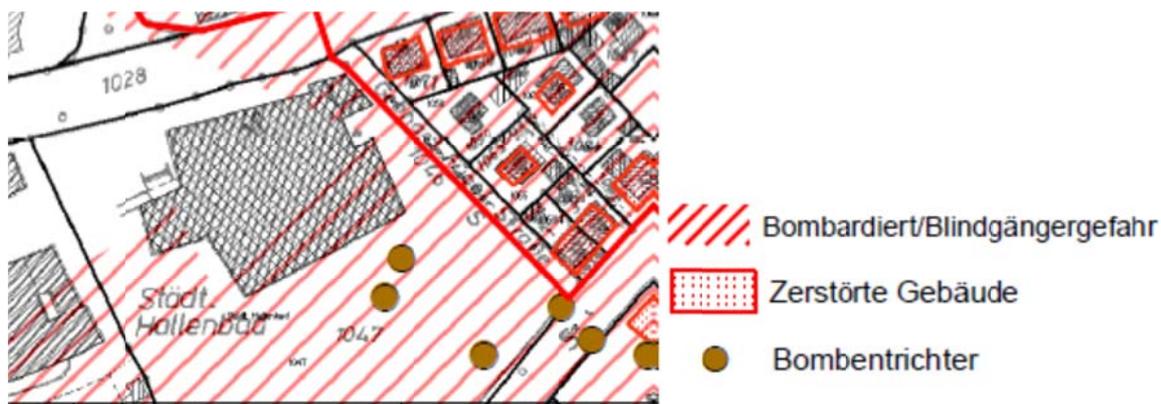
Karte: SO 8429

| Auswertung | ja | nein |
|--|----|------|
| Bombardierung mit Sprengbomben | X | |
| Bombardierung mit Brandbomben | X | |
| Bebauung zerstört (luftsichtig) | X | |
| Flakstellung, Grabensysteme, Stellungslöcher | | X |

Weitere Maßnahmen sind erforderlich.

Bemerkungen:

Der Bereich des Untersuchungsgebiets wurde zwischen März und August 1944 mindestens dreimal mit Sprengbomben bombardiert. Die damalige Bebauung wurde überwiegend zerstört bzw. beschädigt. Nach unserer Einschätzung kann das Vorhandensein von Sprengbombenblindgängern im gesamten Untersuchungsgebiet nicht ausgeschlossen werden.



7. Bodenordnung

Das Flst.Nr. 1047, auf dem sich das Plangebiet befindet, wird geteilt, um im südlichen Teil ein eigenes Grundstück für das Gesundheitszentrum zu bilden. Weitere Bodenordnungen sind nicht geplant.

8. Kosten

Im Zuge der Bebauung KOP soll die vorhandene Entwässerung im Mischsystem in ein Trennsystem umgebaut werden.

Bei der Erschließung Güterbahnhofsareal und dem Ausbau der Löwentalerstraße wurden die Regenwasserkanalisation und die Reinigungsanlage (Lamellenklärer) bereits hergestellt. Bei zwei der drei Bauabschnitte fehlen noch die Schlussrechnungen und Kostenfeststellungen. Die Herstellungskosten werden gemäß derzeitiger Prognosen bei rund 1.816.000 € liegen.

Bei einer Aufteilung der Kosten im Verhältnis der angeschlossenen Einzugsgebietsflächen entfällt auf den KOP ein Anteil von rund 33%, ca. 600.000 €. Die Kosten sind bereits genehmigt und finanziert.

Für die Herstellung der öffentlichen Entwässerungsleitungen im Bereich des B-Plans KOP (Gesamtgebiet) werden gemäß einer Kostenschätzung des Stadtbauamtes vom 13.11.2014, Mittel in Höhe von rund 425.000 € benötigt.

Diese Kosten sind in der Finanzplanung des Eigenbetriebes Stadtentwässerung zu berücksichtigen.

Teil B Zusammenfassende Erklärung

Wird in nächsten Arbeitsschritt erstellt.

Aufgestellt:
Stadtplanungsamt Friedrichshafen
PL-FN / Es