

Stadt Friedrichshafen

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 179/1 „Altes Messegelände – Sportpark, 1. Änderung“
nach § 13 a BauGB

Stand: 01.09.2022

Inhaltsverzeichnis

Teil A: Begründung	2
1. Rechtsgrundlagen	2
2. Räumlicher Geltungsbereich	2
3. Planungsrecht	3
3.1 Früherer Rechtsstand	3
3.2 Verfahrenswahl.....	3
3.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
3.4 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	4
5.3 Innere Aufgliederung des Geltungsbereiches.....	5
5.4 Art und Maß der baulichen Nutzung	5
5.5 Erschließung.....	5
5.6 Bauschutzbereich und Luftverkehrsrecht.....	6
6. Umweltbelange, Grünordnung	6
6.2 Immissionsschutz	6
6.3 Altlasten	7
7. Bodenordnung	7
8. Kosten	7

Teil A: Begründung

Inhalt dieser Begründung sind die Änderungen und Ergänzungen des Änderungsbebauungsplans Nr. 179/1. Für alle nicht geänderten Inhalte gilt die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 179 „Altes Messegelände – Sportpark“ (Fassung vom 05.11.2012, rechtskräftig seit 22.12.2012) weiterhin.

Der Bebauungsplan Nr. 179/1 „Altes Messegelände – Sportpark, 1. Änderung“ ist nur zusammen mit dem Ursprungsplan Nr. 179 „Altes Messegelände – Sportpark“ gültig. Für die Vorhabengenehmigung werden künftig folglich beide zuvor genannten Bebauungspläne in Plan und Textteil angewendet.

1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Art. 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362)

Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

Lageplan vom 01.09.2022

Textteil vom 01.09.2022

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst einen Teilbereich des Grundstückes mit der Flurstücksnummer 2182, Gemarkung Friedrichshafen. Die Abgrenzung ergibt sich wie folgt.

Im Norden: Die nördliche Grundstücksgrenze des westlich liegenden Grundstückes mit der Flurstücksnummer 2182/99 wird nach Osten verlängert.

Im Osten: Die Abgrenzung erfolgt entlang des bereits errichteten öffentlichen Platzes und der Grünfläche.

Im Süden: Entlang des im Bebauungsplan Nr. 179 „Altes Messegelände – Sportpark“ festgesetzten Lärmschutzwalls.

Im Westen: Entlang der östlichen Grenze des Flurstücks 2182/99.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches für den Bebauungsplan Nr. 179/1 „Altes Messegelände – Sportpark, 1. Änderung“ kann dem Lageplan vom 06.12.2021 entnommen werden.

3. Planungsrecht

3.1 Früherer Rechtsstand

Am 22.12.2012 wurde der bestehende Bebauungsplan Nr. 179 „Altes Messegelände – Sportpark“ rechtskräftig. Der Bebauungsplan sieht für den Bereich ein Sondergebiet nach § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Sportpark“ zur Errichtung und dem Betrieb von Sportstätten vor. Der Bebauungsplan ist weiterhin in seinen Bestandteilen aus Textteil, Lageplan, Begründung sowie den dazugehörigen Gutachten und Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan gültig.

3.2 Verfahrenswahl

Die Bebauungsplanänderung wird im Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und die zulässige Grundfläche innerhalb des Geltungsbereiches 20.000 m² nicht überschreitet.

3.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der aktuell rechtsverbindliche Flächennutzungsplan (wirksam seit 08.07.2006) stellt die Fläche als geplante Sonderbaufläche „Sportpark“ dar. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes gilt daher als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.4 Belange der Raumordnung

Die Durchführung eines Raumordnungsverfahrens ist für die beabsichtigte Nutzung nicht erforderlich. Die Belange der Raumordnung stehen der Bebauungsplanänderung nicht entgegen.

4. Bestandsaufnahme

4.1 Frühere Nutzung des Plangebietes

Vor der Aufstellung des Bebauungsplans 179 „Altes Messegelände – Sportpark“ war das Grundstück Teil des ehemaligen Messegeländes und fast vollständig bebaut mit Ausstellungshallen bzw. versiegelt durch Parkplätze und das frühere Ausstellungs-Freigelände. Mit Ausnahme der zur Sportarena umgebauten Halle 1 wurden vorhandene Hallen und Gebäude abgerissen und die freigewordenen Flächen aufgeschottert. Die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches ist die letzte noch unbebaute Fläche im Sportpark und wurde übergangsweise, z.B. während der Bauzeit des Parkhauses und Sportbades, als Lagerfläche genutzt.

4.2 Topographie und Bodenqualität

Das Gelände innerhalb des Baugrundstücks ist weitestgehend eben. Dies zeigt sich im Bodengutachten und dem geotechnischen Bericht des Ingenieurbüros Zim INGEO Consult vom 22.05.2019 bei den aufgenommenen Höhenunterschieden der Aufschlusspunkte (409,77 – 410,04 m+NN). Zusätzlich wurde vom selben Büro eine abfalltechnische Untersuchung von geplantem Bodenaushub erstellt (Fassung 30.09.2019).

Gemäß den Ergebnissen der Baugrunderkundung steht im Bereich des künftigen Baufeldes unter geringmächtigen Auffüllungen vollflächig Grundmoräne an. Die Grundmoräne wurde überwiegend als bindiger Geschiebemergel erkundet und weist in der angewitterten Oberzone steife bis halbfeste Konsistenz, zur Tiefe halbfeste bis feste Konsistenz auf. Die Grundmoräne ist ein eiszeitlich vorbelasteter, überkonsolidierter Boden. Sie bildet einen gut tragfähigen, gering kompressiblen Baugrund, der für die Abtragung von Bauwerkslasten geeignet ist. Im Bereich sandiger Partien der Grundmoräne ist laut Gutachten mit Schichtwasser zu rechnen.

Die Untersuchungsergebnisse und Gründungsempfehlung sind bei der Vorhabenplanung zu berücksichtigen.

5. Planinhalt

5.1 Anlass und Ziel der Planung

Der Deutsche Alpenverein Friedrichshafen e.V. beabsichtigt einen Neubau auf der bislang unbebauten Fläche des Flurstücks 2182 – südlich der Arena, zwischen dem Gebäude Sportpark 5 und dem Parkhaus – zu errichten. Das geplante Alpinzentrum soll die vorhandenen Klettermöglichkeiten an anderer Stelle im Stadtgebiet und die räumlich davon getrennten Vereinsräume sowie die Geschäftsstelle unter einem Dach bündeln.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes existiert die planungsrechtliche Satzung Nr. 179 „Altes Messegelände – Sportpark“ in der Fassung vom 05.11.2012, rechtskräftig seit 22.12.2012. Im Bereich der geplanten 1. Änderung ist die Höhe baulicher Anlagen als zulässiges Maß der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) bisher mit 10,50 m festgesetzt. Die Planung des DAVs sieht jedoch eine erforderliche Gebäudehöhe von max. 14,00 m vor. Da es sich bei dem Maß der baulichen Nutzung um einen Grundzug der Planung handelt, von welchem in diesem Umfang nicht befreit werden kann, ist das vorhandene Planungsrecht an die zukünftige Nutzung anzupassen und der Bebauungsplan in diesem Teilbereich hinsichtlich der zulässigen Höhe zu ändern.

5.2 Städtebauliches und architektonisches Konzept / Örtliche Bauvorschriften

Für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt ein konkretes Vorhaben des DAV, Sektion Friedrichshafen, vor, welches auf der derzeit noch unbebauten Fläche im Sportpark errichtet werden soll. Die Sektion Friedrichshafen plant einen Neubau mit unterschiedlichen Nutzungen und Funktionen: einerseits das Vereinszentrum mit Geschäftsstelle, Vortrags- und Besprechungsräumen, Materialverleih und Bücherei, andererseits umfangreiche Kletter- und Bouldermöglichkeiten für den Breiten- und Leistungssport mit u.a. einer wettkampftauglichen Kletterwandhöhe.

Ein architektonisches Konzept, das dem Bebauungsplan Nr. 179 zu Grunde gelegt und in einer Machbarkeitsstudie vom Büro Kilian + Hagmann seinerzeit erarbeitet wurde, war unter anderem durch folgende Gestaltungsgrundsätze gekennzeichnet:

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

Im Bebauungsplan Nr. 179 wurden daraufhin Örtliche Bauvorschriften übernommen, die neben den allgemeinen Grundsätzen Aussagen treffen zur Fassaden- und Dachgestaltung sowie zur Gestaltung

der Stellplätze und der unbebauten Grundstücksflächen. Diese Örtlichen Bauvorschriften sind von der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 179 nicht betroffen und gelten auch weiterhin. Sie sind bei der Vorhabengenehmigung heranzuziehen.

5.3 Innere Aufgliederung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung beträgt ca. 0,15 ha. Die gesamte Fläche liegt innerhalb des bestehenden Baufensters und ist Teil des überbaubaren Bereichs.

5.4 Art und Maß der baulichen Nutzung

Für den Geltungsbereich gelten – bis auf die von der Änderung betroffene Festsetzung – weiterhin alle im Bebauungsplan Nr. 179 „Altes Messegelände – Sportpark“ getroffenen Festsetzungen.

Als Art der baulichen Nutzung bleibt das Sondergebiet „Sportpark“ (§ 11 BauNVO) zur Errichtung und dem Betrieb der in der Festsetzung näher bestimmten Anlagen unverändert erhalten. Als zulässiges Maß der baulichen Nutzung ist im bestehenden Bebauungsplan Nr. 179 im Bereich des geplanten Alpinzentrums die Höhe baulicher Anlagen mit 10,50 m festgesetzt. Das Konzept zum Neubau der Sektion Friedrichshafen benötigt jedoch eine Gebäudehöhe von 14,00 m, um die für die sportlichen Anforderungen notwendige Kletterwandhöhe zu erreichen. Die Mehrhöhe von 3,50 m ist mit den städtebaulichen Zielen vereinbar, da die schon im Ursprungsplan formulierte Obergrenze aller Gebäude von maximal 429,50 m ü. NN innerhalb des Geltungsbereiches nicht erreicht wird.

5.5 Erschließung

5.5.1 Äußere und innere verkehrliche Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt, wie auch für das gesamte Plangebiet des Sportparks, von Norden her über die Straße Am Sportpark und von dort über die TG-Rampe in das Parkhaus.

5.5.2 Stellplatzbedarf

Bei der Ermittlung des Stellplatzbedarfs für den Sportpark wurden neben den Stellplätzen für Nutzer und Besucher der zu dem Zeitpunkt bereits vorhandenen und konkret geplanten Einrichtungen wie Tanz- und Karateschule, Arena und Sportbad im Parkhaus bereits 50 Stellplätze für einen zusätzlichen Neubau eingeplant. Es sind demnach ausreichend Stellplätze für die innerhalb des Änderungsgeltungsbereiches geplante Nutzung vorhanden.

5.5.3 ÖV-Anbindung

Das Sportparkgelände ist unverändert über die Haltestellen an der Meistershofener Straße zwischen den beiden Kreisverkehren 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.

5.5.4 Fuß- und Radwegeerschließung

Die vorhandene Fuß- und Radwegeerschließung wird sich durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht verändern. Das geplante Bauvorhaben sieht eine Abstellmöglichkeit für Fahrräder am Gebäude vor.

5.5.5 Infrastruktur

Zusätzliche öffentliche Infrastruktur-Einrichtungen werden im Zusammenhang mit der Bebauungsplanänderung nicht benötigt.

5.5.6 Technische Erschließung

Die technische Erschließung wurde bei Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 179 erarbeitet. Das im Änderungsgeltungsbereich geplante Bauvorhaben wird an die bestehenden Kanäle, das Abwassersystem sowie die Versorgung mit Strom / Gas / Wasser anschließen.

5.6 Bauschutzbereich und Luftverkehrsrecht

Wie das gesamte Sportpark-Plangebiet liegt der Änderungsbereich im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Friedrichshafen nach § 12 Abs. 3 Nr. 2a des Luftverkehrsgesetzes (LuftVG). Das bedeutet, dass für alle Bauvorhaben im Baugenehmigungsverfahren für die Gebäudehöhe eine luftrechtliche Zustimmung nach § 12 LuftVG erforderlich ist. Auch für baugenehmigungsfreie Vorhaben oder sonstige, in die Höhe reichende technische Anlagen wie z. B. Baukräne ist vor deren Errichtung oder Aufstellung eine luftrechtliche Genehmigung einzuholen. Daher wurde im Textteil zum Bebauungsplan Nr. 179 unter „Hinweise“ ein entsprechender Textpassus aufgenommen, welcher seine Gültigkeit behält.

6. Umweltbelange, Grünordnung

Durch die Änderung der Gebäudehöhe sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der in § 1 Abs.6 Nr.7 BauGB genannten Schutzgüter zu erwarten. Ein Umweltbericht und eine Eingriffs-Kompensationsbilanz sind nicht erforderlich. Der Bebauungsplan kann daher im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

Durch die Bebauungsplanänderung werden keine zusätzlichen Baumöglichkeiten geschaffen, lediglich die zulässige Gebäudehöhe wird von 10,50 m auf nun 14,00 m erhöht. Die schon im Ursprungsplan formulierte Obergrenze aller Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches von 429,50 m ü. NN bleibt deutlich unterschritten. Ein durch die Gebäudehöhe möglicher Eingriff in des Schutzgut Landschaftsbild erfolgt nicht, da die Gebäudehöhe sich an der Umgebungsbebauung orientiert und die Kronenhöhen des nahe gelegenen Riedlewaldes deutlich unterschreitet.

Der Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan vom 20.04.2012 behält nach wie vor Gültigkeit und ist auch für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung heranzuziehen. Da sich die fachlichen Erfordernisse für den Artenschutz am Gebäude seit dem Bebauungsplan Nr. 179 „Altes Messegelände – Sportpark“ geändert haben, wurden zusätzlich Festsetzungen zur Vermeidung von Vogelschlag, zur Anbringung von Nisthilfen sowie zur angepassten Beleuchtung ergänzt.

6.2 Immissionsschutz

Bereits für den Bebauungsplan Nr. 179 wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt und das Gebiet mit einer Lärmkontingentierung versehen (siehe Gutachten „Schallschutznachweis für den Bebauungsplan Nr. 179 „Altes Messegelände – Sportpark““ des Ingenieurbüros Loos & Partner vom 02.08.2003).

Im Bebauungsplan Nr. 179 lautet aufgrund des Gutachtens die Festsetzung des flächenbezogenen Schalleistungspegels für das Gelände „Sportpark“: $L_{WA} = 60 / 45 \text{ dB(A) / m}^2 \text{ (TAG / NACHT)}$.

Die Einhaltung dieser Grenzwerte ist auch bei künftigen Vorhaben im Baugenehmigungsverfahren durch ein Lärmgutachten nachzuweisen.

Eine Vorprüfung anhand der Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 179 hat für die beabsichtigte Nutzung innerhalb des Änderungsgeltungsbereiches ergeben, dass aus schalltechnischer Sicht gegen die Errichtung und den Betrieb des Alpinzentrums keine Bedenken bestehen. Der Hinweis, dass die raumluftechnischen Anlagen bei nächtlichem Betrieb der Einrichtungen auf einen Summenwert von LWA = 75 dB(A) beschränkt und im Tagzeitraum ein Wert von LWA = 80 dB(A) nicht überschritten werden sollten, ist in der Planung zu berücksichtigen.

6.3 Altlasten

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 179 „Altes Messegelände – Sportpark“ wurden sämtliche bodenrelevanten Aspekte bereits abgearbeitet, der Geltungsbereich ist komplett altlastensaniert.

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 \geq LAGA Z2 wurden mit den entsprechenden Nachweisen außerhalb der Baumaßnahme entsorgt bzw. verwertet.

Bezüglich Kampfmittel wurden damals 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 soweit kampfmittelfrei erklärt. Im Vorfeld neuer Baumaßnahmen sowie während der Ausführung von Bauleistungen sind dennoch entsprechende Maßnahmen zur Überprüfung des Baufeldes erforderlich.

7. Bodenordnung

Es fallen keine bodenordnerischen Maßnahmen an. Das Grundstück ist im Eigentum der Stadt Friedrichshafen.

8. Kosten

Durch das Verfahren entstehen der Stadt Friedrichshafen keine Kosten.

Aufgestellt: 01.09.2022

Amt für Stadtplanung und Umwelt Friedrichshafen

SU-FN / Ha