GROSSE KREISSTADT RADOLFZELL AM BODENSEE

METTNAU, GEMARKUNG RADOLFZELL

BEBAUUNGSPLAN „HERMANN - ALBRECHT - KLINIK“

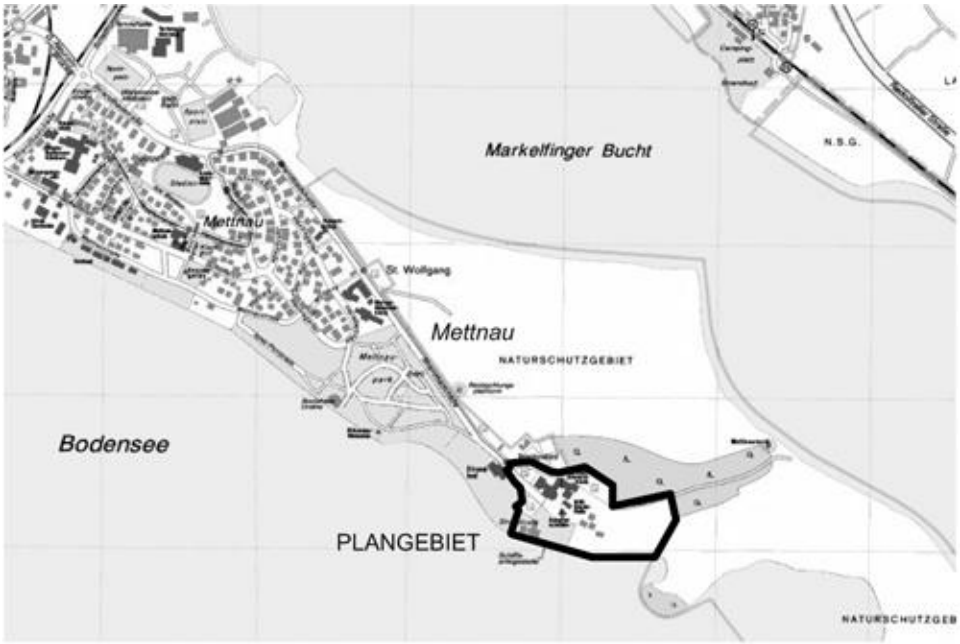
HINWEIS:
die Änderungen ggü. dem Stand 30.04.2019 sind markiert:
~~XXXXXXX~~ entfallen / ersetzt
XXXXXXX neu eingefügt / geändert

BEGRÜNDUNG

MIT UMWELTBERICHT, INTERGRIERTER EINGRIFFS-AUSGLEICHSBILANZ UND ARTENSCHUTZRECHTLICHER UNTERSUCHUNG (ALS ANLAGE)

~~*ZUM STAND: 30.04.2019*~~

ZUM PLANSTAND GEÄ. ENTWURF 23.09.2019



INHALT:

1. Einleitung

2. Anlass und Ziel der Planung

3. Die Machbarkeitsstudie für den Standort Hermann-Albrecht-Klinik

4. Das Ergebnis des Architektenwettbewerbs

5. Die Lage des Plangebiets und bestehende Nutzungen

6. „Masterplan Halbinsel Mettnau“ (Entwurf Nov. 2009)

7. Abgrenzung des Geltungsbereichs

8. Verkehrskonzept Mettnau / Erschließung HAK / Stellplatznachweis

8.1 Verkehrskonzept Mettnau
8.2 Erschließung Hermann-Albrecht-Klinik
8.3 Stellplatznachweis Hermann-Albrecht-Klinik
8.1.1 Grobermittlung Bestandszahlen PKW-Stellplätze
8.1.2 Grobermittlung PKW-Stellplätze für die Zielplanung HAK
8.1.3 Stellplatznachweis für die Zielplanung Hermann-Albrecht-Klinik

9. Regionalplan und Flächennutzungsplan (FNP)

9.1 Regionalplan
9.2 Flächennutzungsplan (FNP)

10. Ver- und Entsorgung

10.1 Entwässerung
10.2 Strom-, Gas- und Wasserversorgung / Telekommunikation

11. Vermeidung von Emissionen / Nutzung erneuerbarer Energien

12. Immissionsschutz

13. Grünordnung / Eingriffs- Ausgleichsregelung / Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen / Umweltbericht und Artenschutz

14. Die planungsrechtlichen Festsetzungen

14.1 Vorbemerkung
14.2 Art der Nutzung
14.3 Festsetzung / Abgrenzung Sondergebietsfläche und Grünfläche

14.4 Maß der baulichen Nutzung
14.4.1 Maßgebliche Grundstücksfläche / maximale Grundfläche
14.4.2 Höhe baulicher Anlagen
14.4.3 Überbaubare Grundstücksfläche
14.5 Bauweise
14.6 Flächen für Nebenanlagen und KFZ - Stellplätze
14.7 Verkehrsflächen
14.8 Mit Rechten zu belastende Flächen
14.9 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich innerhalb und außerhalb des Bebauungsplangebiets / Artenschutz
14.10 „Gestalterische“ Festsetzungen

15. Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise

16. Grobe Flächenbilanz

ANLAGEN:

Umweltbericht mit integrierter Eingriffs- Ausgleichsbilanz und artenschutzrechtlicher Untersuchung, Büro 365° freiraum + umwelt, Kübler - Seng - Siemensmeyer, freie Landschaftsarchitekten, Biologen und Ingenieure, Klosterstraße 1, 88662 Überlingen, vom ~~*30.04.2019*~~ 23.09.2019.

Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Hermann-Albrecht-Klinik, Ingenieurbüro für Umweltakustik Heine + Jud, Schloßstraße 56, 70176 Stuttgart, vom 21.09.2018 (Projekt 2250/t1).

1. Einleitung

Seit der Gründung der „Mettnau-Kur“ im Jahr 1958 unter dem Motto „Heilung durch Bewegung“ haben sich die medizinischen Reha- Einrichtungen der Stadt Radolfzell auf der Halbinsel Mettnau zu einer national und international bekannten, und in Fach- und Patientenkreisen hoch anerkannten Kureinrichtung mit Schwerpunkt Prävention, Rehabilitation und Anschlussheilbehandlung von Herz-Kreislauferkrankungen entwickelt.

Über die Jahrzehnte hinweg wurden die Anlagen der „Mettnau-Kur“ laufend erneuert und ergänzt, um den Entwicklungen der medizinisch-therapeutischen Inhalte unter dem Leitgedanken „Bewegung ist Leben“ Rechnung zu tragen.

Die Medizinischen Reha- Einrichtungen der Stadt Radolfzell, METTNAU sind seit 1969 ein Eigenbetrieb der Stadt Radolfzell.

Heute verteilen sich die Angebote der Medizinischen Reha- Einrichtungen der Stadt Radolfzell, METTNAU auf vier Kliniken auf der Halbinsel Mettnau:

- die Werner-Messmer-Klinik,
- die Kurpark-Klinik,
- die Klinik Seehalde und
- die Hermann-Albrecht-Klinik - innerhalb des weitläufigen Therapiegeländes gelegen - ergänzt durch Kurmittelhaus mit Ärztezentrum, Bewegungsbäder, Sporthalle, Badestrand, Strandcafé, Wirtschaftsgebäude etc.. Das in das Gesamtensemble eingebundene, denkmalgeschützte „Scheffel-Schlösschen“ ist heute Sitz der Kurverwaltung.

Übersicht Mettnau mit Lage der Kliniken der medizinischen Reha- Einrichtungen der Stadt Radolfzell METTNAU und Plangebiet QUELLE: Baukonzeption Arcass / Frey 2012

2. Anlass und Ziel der Planung

In den vergangen Jahren wurden immer wieder verschiedene Ansätze für eine längerfristige Planungs- bzw. Zielkonzeption für die Kureinrichtungen auf der Mettnau gemacht. Diese Überlegungen mündeten jedoch aus verschiedenen Gründen zumeist in Einzelfallentscheidungen als Reaktion auf seinerzeit jeweils aktuelle Entwicklungen und Notwendigkeiten.

Die historisch gewachsene dezentrale Struktur mit vier Standorten und ergänzenden Dependancen ist unter funktionalen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten langfristig nicht mehr entwicklungsfähig. Untersuchungen der bestehenden baulichen Einrichtungen haben ergeben, dass die Gebäude der Kurpark-Klinik (Baujahr ca. 1962, Sporthalle ca. 1994) und der Werner-Messmer-Klinik (Baujahr 1974) in ihrer inneren Struktur nicht geeignet sind, den heutigen und zukünftigen Anforderungen gerecht zu werden.

Werner-Messmer-Klinik
QUELLE: Untersuchungen Büros Arcass / Frey 2012

Kurpark-Klinik
QUELLE: Untersuchungen Büros Arcass / Frey 2012

Die Untersuchungen haben im Bestand der Werner-Messmer-Klinik und der Kurpark-Klinik deutliche Defizite aufgezeigt. Auf Grund der über die Jahre gewachsenen Strukturen sind nach heutigen Maßstäben funktionale Mängel auf Grund der baulichen Strukturen und der Gebäudekonstruktionen vorhanden. Die Anpassung der inneren Organisation der Gebäude, z.B. die Umwandlung von Doppel- zu Einzelzimmern, die Vergrößerung des zu kleinen Küchenbereichs, sowie die Aufwendungen zur Ertüchtigung der Gebäude unter energetischen und brand-, sowie schallschutztechnischen Gesichtspunkten wären technisch und wirtschaftlich immens.

Eine Kosten-Nutzen-Analyse hat ergeben, dass sich auch mit einem umfassenden Umbau der Einrichtungen deren strukturellen Defizite nicht beseitigen lassen; zudem wären diese Maßnahmen auch wirtschaftlich nicht darstellbar.

Im Rahmen der Bestandsanalysen und Machbarkeitsstudien sind vielfältige Szenarien baulicher Entwicklungen untersucht, diskutiert, bewertet, und wieder verworfen worden. Als Ergebnis des langen Entwicklungs- und Entscheidungsprozesses hat der Gemeinderat am 30.05.2017 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Hermann-Albrecht-Klink“ gefasst.

Die langfristige strategische Planung sieht vor, zur Stabilisierung der wirtschaftlichen Gesamtsituation der Medizinischen Reha- Einrichtungen der Stadt Radolfzell, METTNAU die Einrichtungen zukünftig auf nur zwei Standorte - Hermann-Albrecht-Klinik (HAK) und Klinik Seehalde - zu konzentrieren. Die beiden Standorte Kurpark-Klinik und Werner-Messmer-Klinik sollen aufgegeben, bzw. durch Ersatzbauten am Standort der Hermann-Albrecht-Klinik konzentriert werden.

Dabei ist lediglich eine Verlagerung der heute bestehenden Bettenkapazitäten der Kurpark-Klinik und Werner-Messmer-Klinik vorgesehen; eine Vergrößerung der Bettenkapazität ist nicht geplant.

Eine Entwicklung des zukünftig zentralen Standort der Hermann-Albrecht-Klinik auf Grundlage der derzeit gültigen planungsrechtlichen Beurteilungsgrundlage des § 35 BauGB - „Bauen im Außenbereich“ - ist nicht möglich.

Mit dem Bebauungsplan „Hermann-Albrecht-Klinik“ wird die planungsrechtliche Grundlage für die sukzessive Umsetzung der Machbarkeitsstudie und der begleitenden Maßnahmen innerhalb des Bebauungsplan-Geltungsbereichs geschaffen. Auf dieser rechtlichen Grundlage können dann zu gegebener Zeit die einzelnen Entwicklungsstufen bzw. Bauabschnitte verwirklicht werden.

Mit der Inbetriebnahme des zwischenzeitlich erfolgten Gästehaus-Neubaus am Standort der Hermann-Albrecht-Klinik verteilen sich die Bettenkapazitäten - derzeitiger Bestand und Zielplanung - wie folgt:

KLINIK	BESTAND	ZIELPLANUNG
Kurpark-Klinik	29 Betten (derzeit noch 59 Betten; davon 30 Betten in den Neubau Gästehaus bereits verlagert)	--
Werner-Messmer-Klinik	229 Betten	--
Hermann-Albrecht-Klinik	138 Betten (incl. Neubau Gästehaus)	396 Betten
Gesamt	396 Betten	396 Betten

Ab dem Jahr 2012 wurden durch die Planungsbüros Frey Architekten GmbH, Stuttgart, und Arcass Architekten, Stuttgart, die Szenarien für eine Gesamtkonzeption zu Maßnahmen zur Verbesserung der baulichen Infrastruktur der METTNAU ausgearbeitet und diskutiert.

Teil dieser Ausarbeitungen ist (neben Vorschlägen zur Nachnutzung / Konversion von Kurpark-Klinik und Werner-Messmer-Klinik) ein Baukonzept im Sinne einer Machbarkeitsstudie für den Standort Hermann-Albrecht-Klinik.

Mit der auf Basis einer umfassenden Analyse des heutigen Bestands und einer Prognose der zukünftigen Erfordernisse entwickelten Studie ist - unter Berücksichtigung der sich stark wandelnden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und medizinisch-therapeutischen Inhalte - der grobe Rahmen der strategischen, langfristigen Fortentwicklung der Gesamtheit der medizinischen Reha- Einrichtungen auf der Mettnau formuliert worden.

Ziel der Machbarkeitsstudie ist eine langfristige, abschnittweise Zentralisierung, Ertüchtigung, Erneuerung und Ergänzung der medizinischen Reha-Einrichtungen auf der Mettnau am Standort der Hermann-Albrecht-Klinik.

Mit der Errichtung eines neues Gästehauses (noch auf Grundlage des § 35 BauGB genehmigt) am Standort des ehemaligen NABU-Gebäudes ist der Beginn des Entwicklungsprozesses bereits eingeleitet worden.

Im Rahmen der laufenden Überlegungen und Diskussionen zur Entwicklung des Standortes wurde die Studie fortgeschrieben und weiterentwickelt. Die mündete - nach einer Reduzierung des ursprünglich angestrebten Planungsbereichs - zuletzt in der Machbarkeitsstudie des Büros Arcass Architekten vom April 2017.

Parallel zur Planung für die Entwicklung des Standorts Hermann-Albrecht-Klinik laufen die konzeptionellen Überlegungen für die Neu- bzw. Umnutzung der im Rahmen der Zentralisierung der Einrichtungen zukünftig frei werdenden Standorte der Kurpark-Klinik und der Werner-Messmer-Klinik.

3. Die Machbarkeitsstudie für den Standort Hermann-Albrecht-Klinik

Es sind mehrere Abschnitte zur Verbesserung der baulichen Infrastruktur in Form von Teilsanierungen, Ersatzbauten und Neueinrichtungen vorgesehen, die in einem - aus heutiger Sicht angenommenen - Zeitrahmen bis zum Jahr 2030 verwirklicht werden sollen.

Die Abfolge der einzelnen Abschnitte und deren spezifische bauliche Ausformung bleiben der Fortentwicklung der konzeptionellen Zielplanung, sowie der jeweiligen Projektplanung vorbehalten und werden den Belangen der sich auch zukünftig weiter entwickelnden medizinisch-therapeutischen Inhalte ebenso unterworfen sein wie den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen.

Machbarkeitsstudie Standort Hermann-Albrecht-Klinik, Arcass Planungsgesellschaft mbH, Stand 04/2017

Die Machbarkeitsstudie für den Standort Hermann-Albrecht-Klinik diente als erste Basis für die Entwicklung der Inhalte des Bebauungsplanvorentwurfs, der Grundlage für die frühzeitige Beteiligung von Öffentlichkeit und Behörden war.

Die Studie hat allerdings keine Verbindlichkeit im Sinne einer konkreten Projektvorplanung für die einzelnen Abschnitte, da die jeweiligen Aufgabenstellungen der einzelnen Projektplanungen auf Grund der örtlichen Rahmenbedingungen von solch komplexer Natur sind, dass sich diese nicht auf Basis einer Machbarkeitsstudie vollständig und abschließend in einem Bebauungsplan verbindlich darstellen bzw. festsetzen lassen.

Mit der Machbarkeitsstudie - letzter Stand 04/ 2017 - sind lediglich die grundlegenden Entwicklungsabsichten, die funktionalen Zuordnungen und die Entwicklungsschritte mit einer möglichen Abfolge bis zum derzeit angenommenen Zieljahr 2030 dargestellt. Als einzelne Bausteine sind grob definiert:

- Neubau Tagungsgebäude Strandcafé
- Neubau Verbindungsbauwerk Hermann-Albrecht-Klinik / Kurmittelhaus zur Herstellung der Inhäusigkeit und Ersatzbau für die Kurparkklinik und die Verwaltung als westlicher Kopfbau, zugleich Eingangsgebäude
- Sanierung und Erweiterung oder alternativ Neubau Kurmittelhaus
- Ersatzbau für die heutige Werner-Meßmer-Klinik

- Neubau Wirtschaftsgebäude
- Abbruch heutiges Verwaltungsgebäude und Schaffung „Kurplatz“
- Umstrukturierung der Freianlagen und Wegeverbindungen

Die Abfolge und Abgrenzung der Bausteine / Abschnitte ist nicht abschließend fixiert.

4. Das Ergebnis des Architektenwettbewerbs

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Bebauungsplanvorentwurfs war bereits entschieden, dass ein Architektenwettbewerb mit einem Realisierungs- und einem Ideenteil durchgeführt wird, um die groben Ansätze der Machbarkeitsstudie mit dem Hintergrund der Erkenntnisse aus der frühzeitigen Beteiligung planerisch zu vertiefen.

Die Wettbewerbsaufgabe war in einen Realisierungs- und einen Ideenteil gegliedert:

Realisierungsteil:

- Tagungsräume in unmittelbarer Nähe zum Restaurant Strandcafé
- Ersatzneubauten für die heutige Kurpark - Klinik als Verbindungsbau zwischen der Hermann-Albrecht-Klinik und dem Kurmittelhaus
- Abbruch des Verwaltungsgebäudes
- Sanierung, Erweiterung und/ oder Teil- Ersatzneubau für das heutige Kurmittelhaus

Ideenteil:

- Ersatzneubau für die Werner-Messmer-Klinik (Gästehäuser) incl. Verwaltungsgebäude
- Neubau eines Versorgungsgebäudes mit der Zentralküche und Anlieferung …

Das Wettbewerbsergebnis liegt seit März 2018 vor.

Als Sieger aus 8 eingereichten Beiträgen ging der Beitrag von ADOBE Architekten + Ingenieure GmbH / plandrei Landschaftsarchitektur GmbH aus Erfurt hervor.

Das Ergebnis des Wettbewerbs hat aufgezeigt, dass es tragfähige Planungsansätze gibt, die in der Machbarkeitsstudie noch großvolumig dargestellten Kubaturen aufzugliedern, zu verteilen und damit das Grundthema der bestehenden, gruppierten Gästehaus- Baukörper aufzunehmen.

Zitat Protokoll der Preisgerichtssitzung am 16.03.2018 (Auszug):

„Der Wettbewerbsbeitrag … überzeugt sowohl durch seinen sensiblen Umgang mit dem Scheffelschlösschen als auch durch seine Einbindung in die Landschaft. Das Schlösschen behält seine Solitärstellung, ….

Der Realisierungsteil stellt auch ohne die weiterführende Bebauung des Ideenteils ein angemessenes und eigenständiges Ensemble aus neuen und bestehenden Gebäuden dar. Der Entwurf führt die pavillonartige Bebauung der bestehenden Hermann-Albrecht Klinik in angemessener Weise fort.

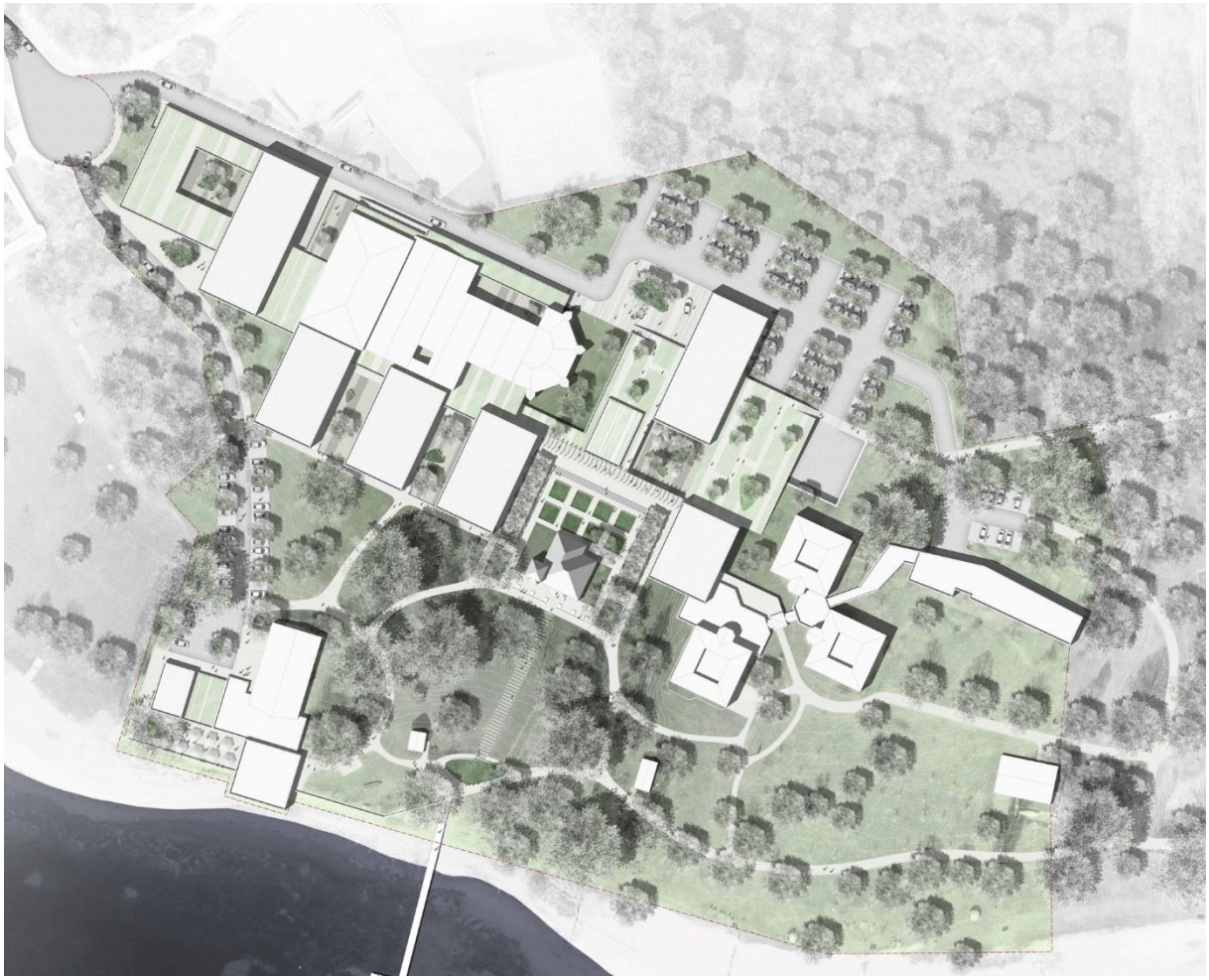
Das Kurmittelhaus bleibt in wesentlichen Teilen erhalten, die Entscheidung, ob diese saniert oder neu gebaut werden sollen, kann zu einem späteren Zeitpunkt getroffen werden. Dies unterstützt die Wirtschaftlichkeit des Entwurfs.

Die Höhenentwicklung fällt mit maximal 4 oberirdischen Geschossen sehr moderat aus und hilft, die Gebäude in die Landschaft und den Park einzufügen.

….

Mangelhaft ist die Stellung und die Ausrichtung der Bettenhäuser im Ideenteil. Der Abstand untereinander ist hinsichtlich Privatsphäre äußerst kritisch zu sehen und in der vorgeschlagenen Art nicht realisierbar.

Auch ist der Seeblick aufgrund der Ausrichtung der Zimmer und dem engen Abstand der Häuser nur eingeschränkt vorhanden. Dies ist im Auftragsfalle unbedingt zu überarbeiten.“



Lageplan Wettbewerb 1. Preis von ADOBE Architekten + Ingenieure GmbH / plandrei Landschaftsarchitektur GmbH

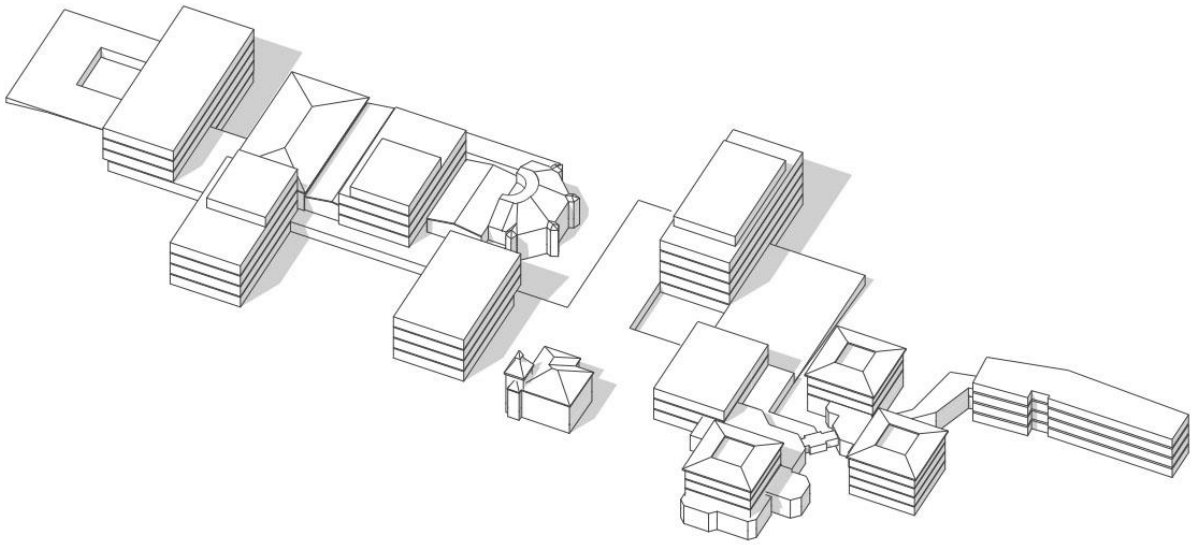
Ansicht Südseite Wettbewerb 1. Preis von ADOBE Architekten + Ingenieure GmbH / plandrei Landschaftsarchitektur GmbH

In den Bebauungsplan- Vorentwurfsunterlagen war die Absicht festgehalten, das Ergebnis des Wettbewerbs in die Weiterentwicklung des Plans zum Entwurfsstand einfließen zu lassen. Dies ist so weit erfolgt, wie es aus derzeitiger Sicht vor dem Hintergrund der seitherigen Entwicklung der Planungen möglich erscheint, ohne angesichts des langen Entwicklungshorizonts bis 2030 die bauliche Entwicklung über den Bebauungsplan „an der falschen Stelle“ einzuschränken.

Unter Berücksichtigung des vom Preisgericht gesehenen Überarbeitungsbedarfs bezüglich Lage, Stellung und Ausrichtung der Bettenhäuser / Gästehäuser muss der Bebauungsplan

hier einen angemessenen Spielraum für die notwendige Fortentwicklung der Planung sicherstellen, insbesondere hinsichtlich der langfristigen zeitlichen Entwicklung mit sich ggf. verändernden Rahmenbedingungen. Neben der Offenheit von Lage und Stellung der Gästehäuser ist auch die Thematik der zulässigen Höhenentwicklung für die Festsetzungsmethodik der maximal zulässigen Gebäudehöhen im Kernbereich der geplanten baulichen Entwicklung von Belang. (Siehe hierzu Ziff. 14.1 und 14.4.2)

Vor diesem Hintergrund haben die planenden Architekten ADOBE Architekten + Ingenieure GmbH und plandrei Landschaftsarchitektur GmbH in Abstimmung mit den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans ~~bereits~~ einen ersten Planungsansatz mit der Option, bei Bedarf die im Wettbewerbsergebnis dargestellten Gebäudehöhen punktuell auch überschreiten zu können, grob skizziert:



Axonomeitrie von ADOBE Architekten + Ingenieure GmbH / plandrei Landschaftsarchitektur GmbH
MODIFIZIERT: Lage mittleres Gästehaus / Option punktuelles 5. Geschoss / Reduzierung 1 Geschoss östl. Scheffelschlösschen

Ansicht Südseite von ADOBE Architekten + Ingenieure GmbH / plandrei Landschaftsarchitektur GmbH
MODIFIZIERT: Lage mittleres Gästehaus / Option punktuelles 5. Geschoss / Reduzierung 1 Geschoss östl. Scheffelschlösschen

Der skizzierte planerische Ansatz zeigt (vorbehaltlich der Berücksichtigung der schalltechnischen Rahmenbedingungen) schematisch das Potential einer - gegenüber dem Wettbewerbsergebnis - noch weitergehenden Verteilung der Kubaturen im Zusammenwirken mit einer Auflösung der bisher streng gleichförmigen Höhenentwicklung der Hauptbaukörper auf.

Als Ergebnis der kontroversen Diskussionen in den städtischen Gremien und der Öffentlichkeit über die mögliche Höhenentwicklung der Gebäude im Kernbereich wurde entschieden, auf die Option der punktuell möglichen 5. Geschosse zu verzichten, und die Höhen auf maximal 4 Geschosse zu beschränken. Die Reduzierung der maximalen Höhe eines möglichen Neubaus östlich des Scheffelschlösschens gegenüber der Darstellung im Wettbewerbsergebnis um ein Geschoss auf drei Geschosse wird jedoch beibehalten.

5. Die Lage des Plangebiets und bestehende Nutzungen

Das Plangebiet liegt auf der Halbinsel Mettnau im Bodensee, auf der Gemarkung der Stadt Radolfzell und umfasst den Standort der Hermann-Albrecht-Klinik und Teile deren unmittelbaren Umgebung. Die Einrichtungen der Hermann-Albrecht-Klinik bilden zusammen mit den Anlagen des Tennisclub Radolfzell e.V. und dem Strandbad Mettnau den südöstlichen Endpunkt der für den Fahrverkehr über die Strandbadstraße erschlossenen Teile der Halbinsel.

Übersicht Plangebiet, Luftbild o. Maßstab (QUELLE: LUBW)

Die nördlich und östlich an die Freianlagen der Klinik angrenzenden Bereiche des Naturschutzgebiets „Halbinsel Mettnau“ sind nur über wenige Fußwege öffentlich zugänglich.

Öffentlich zugänglich ist der westliche, „vordere“ Bereich der Kuranlagen, einschließlich der Zuwegungen zum Strandcafé, zum Anlegersteg und zum „Scheffel-Schlösschen“, in dem sich neben den Räumlichkeiten der Kurverwaltung auch ein Trauzimmer befindet. Die im Kurmittelhaus gelegenen Hallenbäder werden öffentlich genutzt. Östlich der Kurgebäude liegt das weitläufige Therapiegelände; dieses ist den Kurgästen vorbehalten und wird neben den Gästen der Hermann-Albrecht-Klinik auch von den Kurgästen der anderen drei Standorte der medizinischen Reha-Einrichtungen auf der Mettnau genutzt.

Das öffentliche Strandbad auf der Mettnau entstand bereits 1928, zeitgleich mit dem Strandcafé, das 1966 durch einen Neubau ersetzt wurde. Die Sportanlage des Tennisclub Radolfzell e.V. mit heute sieben Sandplätzen und dem Clubhaus befindet sich seit 1955 am Standort auf der Mettnau; die Flächen sind von der Stadt Radolfzell an den Tennisclub verpachtet.

Die Einrichtungen sind über die Strandbadstraße mit deren begleitenden Fuß- und Radweg erschlossen; nördlich und südlich der Straße sind in Nachbarschaft zum Plangebiet öffentliche Parkplatzflächen angeordnet. Im Bereich der Wendeanlage am Ende der Strandbadstraße befindet sich eine Bushaltestelle.

Der gesamte Bereich der heutigen Nutzungen im Planbereich ist umrahmt von Naturschutzgebiet, FFH-Gebiet und verschiedenen Biotopflächen.

6. „Masterplan Halbinsel Mettnau“ (Entwurf Nov. 2009)

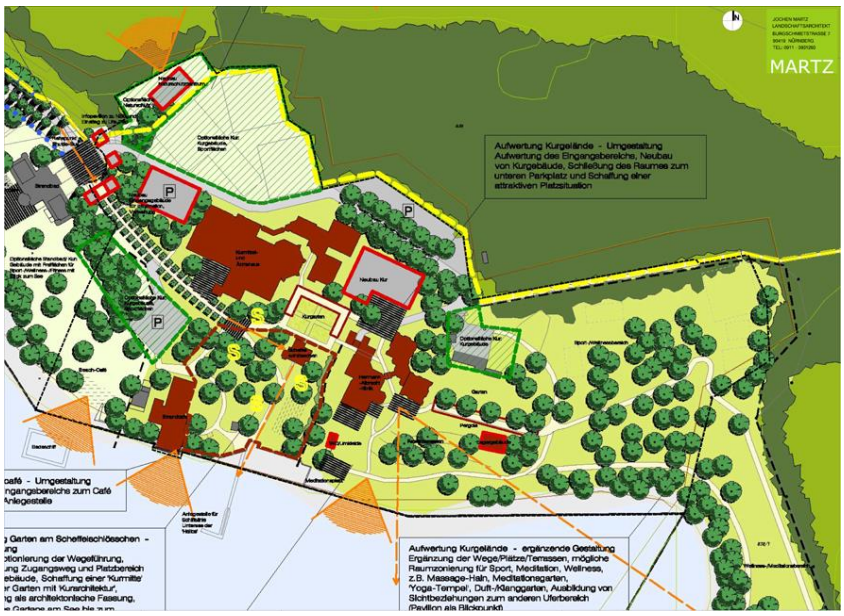
Die geplante Entwicklung der medizinischen Reha- Einrichtungen am zukünftig zentralen Standort der Hermann-Albrecht-Klinik fügt sich in die allgemeinen Entwicklungsziele des „Masterplans Halbinsel Mettnau“ (Entwurf 2009, Landschaftsarchitekturbüro Dipl.-Ing. Jochen Martz, Nürnberg) ein. Bei den im Masterplanentwurf vorgeschlagenen Maßnahmen handelt es sich gemäß Erläuterungstext um Maßnahmen zur Stärkung und Erneuerung vorhandener Strukturen. Die aufgezeigten Ideen und Maßnahmen haben einen zeitlichen Umfang von bis zu 20 Jahren und sollen nach und nach, je nach Priorität abgearbeitet werden.

Im Entwurf des Textteils zum Masterplanentwurf ist u. a. als eine Grundidee formuliert:

„Geschaffen werden soll …. ein tragfähiges, in Schritten realisierbares und vor allem auch finanzierbares Gesamtkonzept, das der Mettnau ein ‚Gesamtbild’ und eine unverwechselbare Identität geben soll. Gerade dieser identitätsstiftende Aspekt ist für die Akzeptanz und Belebung durch Bürger, Patienten und Besucher von ganz entscheidender Bedeutung.“

Einige im Masterplanentwurf dargestellten Zielsetzungen wirken auch in den Geltungsbereich des Bebauungsplans herein:

- *„Der Endpunkt der Säulenpappel-Allee soll mit einem großzügigen Platz, dem ‘Mettnau-Platz‘, definiert und architektonisch gefasst werden, der die bisherige Orientierungslosigkeit des Besuchers auffängt. Hier treffen die Funktionen Kur (Zugang Kurbereich mit 'Torgebäude') – Freizeit (Standbad, Mettnaupark) - Natur (Zugang NSG) zusammen – ein zentraler Punkt, der auch Endstation des Shuttlebusses ist.“*
- *„Der Parkbereich südlich des Scheffelschlösschens soll unter Berücksichtigung des wertvollen Baumbestandes überarbeitet und ergänzt werden. Im Detail neu zu konzeptionieren ist dabei das Wegesystem.“*
- *„Um diese einmalige Landschaft (Anm.: Naturschutzgebiet Mettnau) noch mehr in das Bewusstsein der Kurgäste und Tagesbesucher zu rücken, sollte die Erlebbarkeit z.B. …….. eine attraktivere Wegeführung vom ‚Mettnau-Platz’ zum Eingang Naturschutzgebiet usw. noch weiter gesteigert werden.“*



Ausschnitt „Masterplan Mettnau“ (Entwurf November 2009), o. Maßstab

7. Abgrenzung des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hermann-Albrecht-Klinik umfasst die Flächen der Hermann-Albrecht-Klinik mit einem Teil des umgebenden Therapiegeländes. Die exakte Abgrenzung ist der Planzeichnung des Bebauungsplans zu entnehmen, und ist wie folgt grob begrenzt:

Im Norden: durch die Grenze des Naturschutzgebiets "Halbinsel Mettnau", sowie die Begrenzung der Flächen des Tennisclubs; i.d. Regel die nördliche Begrenzung der Strandbadstraße.

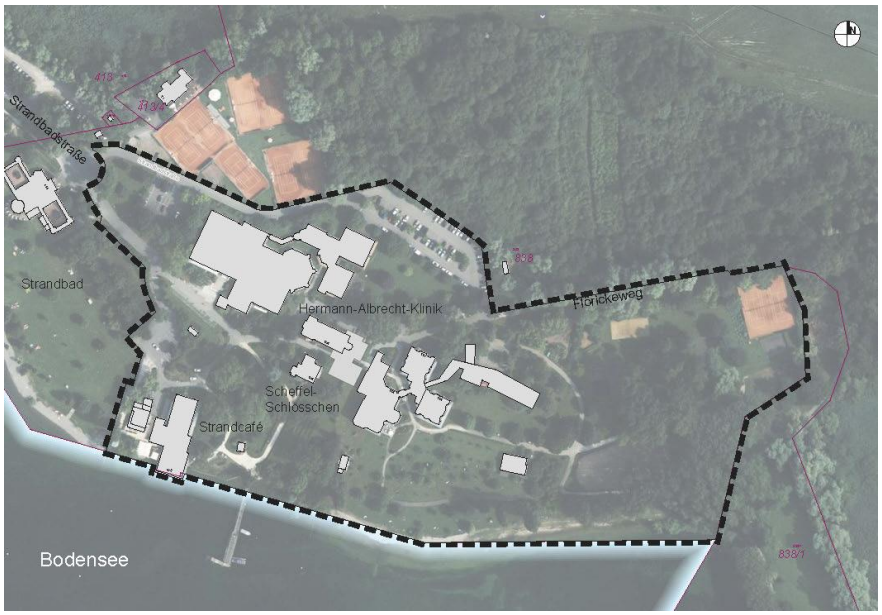
Im Osten: durch die Grenze des Naturschutzgebiets "Halbinsel Mettnau" (gleichzeitig Grenze zwischen den Flst.Nrn. 838 und 838/1).

Im Süden: durch die südliche Grundstücksgrenze des Flst.Nr. 838 (seeseitig); incl. Auskragung des Strandcafés über die Grundstücksgrenze.

Im Westen durch die heute bestehende Begrenzung der Freiflächen des Strandbades und den äußeren Rand der Wendeanlage.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Flst.Nr. 838; lediglich ein sehr kleiner Teilbereich (Gebäude Restaurant Strandcafé) überschneidet sich mit dem Flurstück des Bodensees.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 7,5 ha.



Geltungsbereich Bebauungsplan „Hermann - Albrecht - Klinik“ Luftbild o. Maßstab (QUELLE: LUBW)

8. Verkehrskonzept Mettnau / Erschließung HAK / Stellplatznachweis

8.1 Verkehrskonzept Mettnau

Die Vielzahl der derzeit laufenden Planungen und absehbaren Veränderungen auf der Mettnau macht im Zusammenwirken mit den bestehenden funktionalen und gestalterischen Defiziten der Verkehrssituation auf der Halbinsel eine umfassende Auseinandersetzung mit allen verkehrlichen Belangen erforderlich.

Zur umfassenden, fachlichen Beurteilung der Verkehrssituation auf der gesamten Mettnau hat das Ingenieurbüro R+T Ingenieure für Verkehrsplanung, Darmstadt, die Stadt Radolfzell ein Verkehrskonzept für die Halbinsel Mettnau erstellt.

Als Ziele des Verkehrskonzeptes sind unter Ziff. 1 - Aufgabe und Vorgehensweise - formuliert:

„..

- *die vorhandenen Defizite aufzuzeigen*
- *den ruhenden und fließenden Verkehr so verträglich wie möglich abzuwickeln*
- *die Überlastungen sollen vermindert bzw. vermieden werden*
- *die Nutzung des Umweltverbundes (Fuß, Rad, Bus) soll gefördert werden.*

Durch die vielschichtige Nutzungsstruktur auf der Mettnau kommt einer nachvollziehbaren Organisation des ruhenden Verkehrs, der bedarfsangepassten Abwicklung des Verkehrsflusses von Kfz, Bus und Rad und der entsprechenden Auslegung der Netzstrukturen auch für den Fußverkehr eine zentrale Rolle zu. Das Verkehrskonzept Mettnau soll die Zusammenhänge aufgreifen und in einer nachvollziehbaren Form darstellen, damit auf dieser Grundlage weitere Beschlüsse gefasst werden können."

Als ein Ergebnis stellt die Untersuchung fest, dass der ruhende Verkehr auf der Halbinsel Mettnau - insbesondere die Überlastung des vorhandenen Parkraums innerhalb der Badesaison - die zentrale Problematik darstellt. Im Umfeld der Hermann-Albrecht-Klinik ist der Handlungsbedarf auf Grund der unmittelbaren Nachbarschaft zum Strandbad offensichtlich; teilweise werden hier selbst Rettungswege zugeparkt.

Die Zusammenhänge der langfristig geplanten Zentralisierung der Einrichtungen der METTNAU am Standort der Hermann-Albrecht-Klinik mit den im Verkehrskonzept aufgezeigten Vorschlägen sind von Belang und in Ziff. 8.3 „Stellplatznachweis für die Zielplanung Hermann-Albrecht-Klinik" grob dargestellt. Die dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden Überlegungen zur zukünftigen Abdeckung des Stellplatzbedarfs hinsichtlich Größenordnung, Verteilung und Lage sind im Verkehrskonzept dem Grundsatz nach berücksichtigt.

8.2 Erschließung Hermann-Albrecht-Klinik

Die Einrichtungen der Hermann-Albrecht-Klinik sind über die Strandbadstraße erschlossen. Von der bestehenden Wendeanlage an der Strandbadstraße vor dem Strandbadeingang als „Endpunkt" aus können die bestehenden Stellplätze der METTNAU und des Restaurant Strandcafé angefahren werden (Parkplatz vor der Sporthalle, Parkplatz oberhalb des Restaurants Strandcafé, der Hauptparkplatz im Norden und die Parkplätze am Gästehausneubau); über den Hauptparkplatz im Norden ist der zur Mettnauspitze weiterführende Flörickeweg mit der Strandbadstraße verbunden. Die innere Erschließung des Kurgeländes erfolgt über Fußwege. Dieses System wird auch zukünftig in den Grundzügen erhalten bleiben.

Die Bushaltestelle im Bereich der Wendeanlage Strandbadstraße wird derzeit von der Buslinie 5 im Stundentakt bedient; in den Sommermonaten wird die Haltestelle zusätzlich vom Stadtbus angefahren.

8.3 Stellplatznachweis Hermann-Albrecht-Klinik

Wie bereits oben dargestellt, ist die Verlagerung der Kureinrichtungen und bestehenden Bettenkapazitäten der Kurpark-Klinik und Werner-Messmer-Klinik an den Standort Hermann-Albrecht-Klinik ein zentrales Ziel der strategischen Entwicklungsplanung der Medizinischen Reha-Einrichtungen der Stadt Radolfzell, METTNAU.

Eine Vergrößerung der Bettenkapazität gegenüber dem heutigen Bestand ist im Rahmen der Verlagerung nicht geplant. Die Auswirkungen der Verlagerung der Kureinrichtungen innerhalb der METTNAU und die Folgenutzungen der frei werdenden Standorte sind bei der Beurteilung der verkehrlichen Situation auf der Halbinsel Mettnau jedoch mit zu berücksichtigen.

Als eine Grundlage für die Entwicklung des Bebauungsplans „Hermann-Albrecht-Klinik“ ist es erforderlich, den Bedarf an Stellplätzen für die gemäß der Zielkonzeption für die Kureinrichtungen und die im Bereich der METTNAU befindlichen öffentlichen Einrichtungen (Restaurant Strandcafé und Hallenbad) - soweit nach derzeitigem Kenntnisstand möglich - abzuschätzen.

Als Basis dienen dabei die im Rahmen der Grundlagenermittlung zum Baukonzept von den Büros Arcass und Frey erhobenen Bestandszahlen der PKW-Stellplätze an den Standorten der METTNAU (für die HAK aktualisiert), sowie die Verwaltungsvorschrift über die Herstellung notwendiger Stellplätze, (VwV Stellpl.) 2015.

Auf Grund des sehr langfristigen zeitlichen Rahmens der Entwicklung der HAK und den heute nicht abschließend vorhersagbaren zukünftigen Entwicklungen und Rahmenbedingungen muss die Ermittlung der Zahl der zukünftig notwendigen PKW-Stellplätze als grob überschlägig betrachtet werden.

8.3.1 Grobermittlung Bestandszahlen PKW-Stellplätze:

EINRICHTUNG	PKW-STELLPLATZZAHL **BESTAND**	DAVON FÜR ÖFFENTLICHE EINRICHTUNGEN (STRANDCAFÉ, HALLENBAD)
Werner Messmer Klinik und Café Schmidt	ca.155 Stellplätze	ca. 9 Stellplätze
Kurparkklinik	ca. 20 Stellplätze	--
Hermann Albrecht Klinik mit Strandcafé u. Hallenbad	ca. 175 Stellplätze (incl. Neubau Gästehaus)	ca. 50 Stellplätze
Gesamt	ca. 350	ca. 59 Stellplätze

Für die „Zielplanung“ Hermann-Albrecht-Klinik ist auf Basis der zukünftigen Zimmerzahl, der angenommen Flächen für Therapie, Sport, Verwaltung und Gastronomie, sowie der Anzahl der Kleiderablagen für das Hallenbad die grobe Zahl der nachzuweisenden PKW-Stellplätze grob ermittelt worden. Die Verwaltungsvorschrift beinhaltet dabei Mindest-und Höchstwerte für die jeweils ansetzbaren Berechnungsfaktoren.

Eine Berücksichtigung der Bushaltestelle im Bereich der Wendeanlage Strandbadstraße erfolgt nicht, da die Kriterien für eine Reduzierung der notwendigen PKW-Stellplätze (z.B. Taktzeiten) nach VwV Stellpl. nicht erfüllt sind.

8.3.2 Grobermittlung PKW-Stellplätze für die Zielplanung Hermann-Albrecht-Klinik:

ZAHL DER NOTWENDIGEN STELLPLÄTZE CA.: (gem. VwV Stellpl.)		
Mindestwert	**Mittelwert**	**Höchstwert**
ca. 230 Stellplätze	ca. 282 Stellplätze	ca. 412 Stellplätze
davon ca. 38 St. für öffentliche Nutzungen Gaststätten+ Hallenbad	davon ca. 50 St. für öffentliche Nutzungen Gaststätten+ Hallenbad	davon ca. 75 St. für öffentliche Nutzungen Gaststätten+ Hallenbad

Die Darstellung der Grobermittlung zeigt den sehr großen „Korridor“ zwischen den Ansätzen von Mindest- und Höchstwerten auf; der Mittelwert von ca. 280 Stellplätzen kann als untere Grenze der zukünftig bei vollständiger Umsetzung der Zielplanung nachzuweisenden Stellplatzzahl angenommen werden.

8.3.3 Stellplatznachweis für die Zielplanung Hermann-Albrecht-Klinik:

Da die bauliche Entwicklung und die Verlagerung der Einrichtungen in einem zeitlichen Rahmen bis zum Zieljahr 2030 in Abschnitten geplant ist, wird der baurechtliche Stellplatznachweis jeweils für die einzelnen Abschnitte geführt werden müssen. Diese Detailbetrachtung kann jedoch im Rahmen des Bebauungsplans noch nicht erfolgen.

Die Planungen zum zukünftigen Stellplatznachweis sind nachfolgend dargestellt:

Bei vollständiger Umsetzung der Zielplanung werden notwendige Stellplätze in der Größenordnung von insgesamt ca. 280 - 300 nachzuweisen sein, incl. der Stellplätze für die „öffentlichen“ Nutzungen Strandcafé und Hallenbad / Sauna.

Der Nachweis zumindest eines Teils der notwendigen Stellplätze vor Ort ist so lange zwingend erforderlich, bis den Gesamtraum der Halbinsel Mettnau betrachtende, sowohl für die Bewohner, als auch für die Besucher der Halbinsel Mettnau akzeptable Alternativen angeboten werden können. In das „Verkehrskonzept Mettnau“ vom Juli 2017 ist die „autofreie Mettnauspitze“ als langfristige Vision aufgenommen, und Vorschläge für hierzu notwendige und begleitende Maßnahmen dargestellt.

Diese Vision kann jedoch auf Grund der aus heutiger Sicht zeitlich und funktional nicht einschätzbaren Umsetzung keine realistische Grundlage für die Konzeption des zukünftigen Sellplatznachweises der Zielplanung am Standort der Hermann-Albrecht-Klinik sein.

Gegenüber dem heutigen Bestand von ca. 175 Stellplätzen an der Hermann-Albrecht-Klinik geht die Planung von ca. 155 Stellplätzen für die Kureinrichtungen und ca. 31 Stellplätzen für das Restaurant Strandcafé vor Ort aus, ergänzt durch ca. 120 „externe“ Stellplätze mit zukünftigem Shuttle-Betrieb.

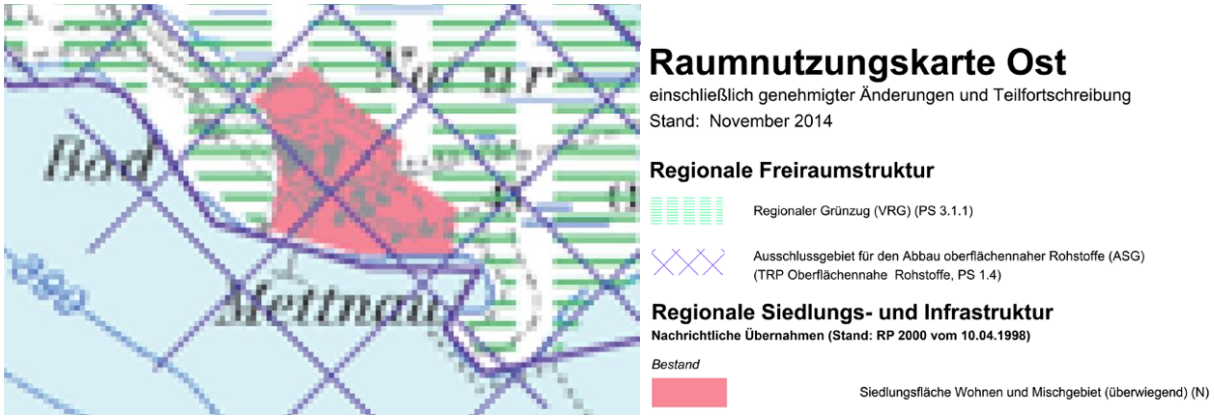
Als Interimsstandort für diese „externen“ Stellplätze sollen die vorhandenen Stellplätze der Werner-Messmer-Klinik dienen, bis ggf. eine „zentrale“ Lösung für den ruhenden Verkehr im Bereich der Zufahrt auf die Halbinsel Mettnau umgesetzt werden kann.

Der zukünfig - zu einem noch nicht konkret zu bestimmenden Zeitpunkt im Rahmen der Entwicklung des Standorts der Hermann-Albrecht-Klinik - erforderliche baurechtliche Nachweis der Stellplätze für Hallenbad und Sauna wird im Rahmen der Überlegungen zur Entwicklung des Strandbads erfolgen.

9. Regionalplan und Flächennutzungsplan (FNP)

9.1 Regionalplan

Das Plangebiet ist in der Raumnutzungskarte des Regionalplans Hochrhein-Bodensee (2000 einschl. Änderungen und Teilfortschreibung 2014) im Westen, Norden und Osten umgeben vom Vorranggebiet „Regionaler Grünzug“; ferner liegt das Plangebiet im Bereich des Ausschlusses von Rohstoffabbau. Die Anlagen der Hermann-Albrecht-Klinik selbst, sowie der Bereich der Tennisanlagen sind als bestehende Siedlungsstruktur dargestellt.

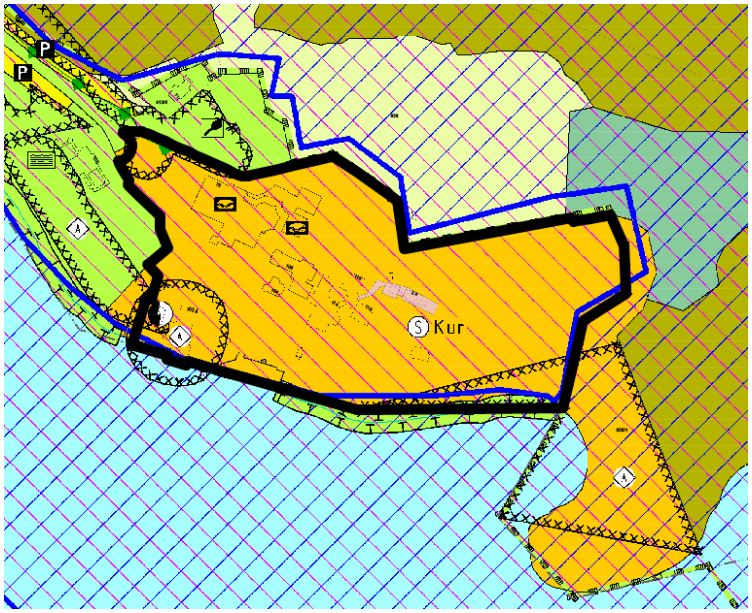


Ausschnitt Raumnutzungskarte Regionalplan (ohne Maßstab)

9.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan stellt als vorbereitender Bauleitplan gemäß § 5 Abs. 1 BauGB die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar. Bebauungspläne sind gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem FNP heraus zu entwickeln.

Im genehmigtem FNP sind die (nicht parzellenscharf abgegrenzten) Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Hermann-Albrecht-Klinik“ als Sonderbaufläche „Kur“ dargestellt. Mit der Festsetzung eines Sondergebiets für die Kureinrichtungen im westlichen Teilbereich, sowie einer Grünfläche „Kur“ im Bereich des Therapiegeländes ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt.

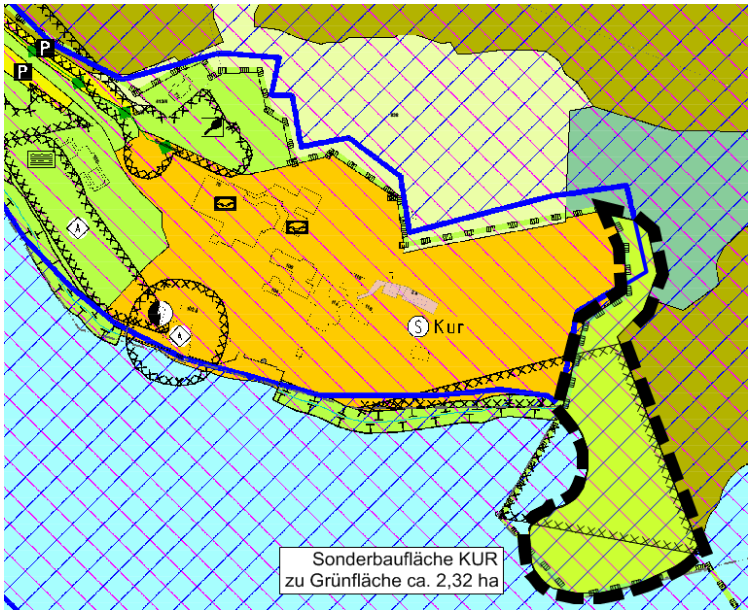


Ausschnitt genehmigter FNP (ohne Maßstab) mit Geltungsbereich Bebauungsplan

Insofern wäre eine Änderung des Flächennutzungsplans nicht erforderlich. Im Rahmen der Entwicklung der Planung hat der Gemeinderat beschlossen, die derzeit als Sonderbaufläche KUR dargestellte, südöstliche Teilfläche zur Grünfläche umzuwidmen. Die Fläche ist Teil des parkartig angelegten Therapiegeländes der Kur und liegt vollständig innerhalb des Naturschutzgebiets „Halbinsel Mettnau“.

Die ~~12~~ 17. Änderung* des FNP erfolgt im Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Hermann - Albrecht - Klinik gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB.

* Eingeleitet wurde das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Hermann-Albrecht-Klinik mit dem Titel „12. Änderung…“; zwischenzeitlich sind jedoch weitere Verfahren zur Änderung des FNP begonnen worden; daher wird der Titel umbenannt in „**17.** Änderung…“.



Ausschnitt genehmigter FNP (ohne Maßstab) mit ~~12~~. 17. Änderung des FNP

Die geänderte Darstellung als „Grünfläche“ entspricht der örtlichen Situation; für die zukünftige Entwicklung der Hermann-Albrecht-Klinik sind auf Grund der bereits bestehenden Naturschutzgebietsfestlegung keine weiteren Einschränkungen verbunden. Die Nutzung als Therapiegelände bleibt weiterhin möglich.

10. Ver- und Entsorgung

10.1 Entwässerung

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird über den vorhandenen öffentlichen Kanal in der Strandbadstraße der Kläranlage zugeleitet. Dieser Kanal ist auch für die zukünftige Entwicklung der Hermann-Albrecht-Klinik ausreichend dimensioniert. Das geklärte Wasser wird in einem das Plangebiet querenden Kanal in den Bodensee eingeleitet; die Lage dieses Kanals ist im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt und mit einem entsprechenden Leitungsrecht belegt. Unbelastetes Niederschlagswasser wird bereits heute in den Bodensee abgeleitet; dieses System wird auch zukünftig beibehalten.

10.2 Strom-, Gas- und Wasserversorgung / Telekommunikation

Die Strom-, Gas- und Wasserversorgung sowie die Telekommunikationsversorgung ist durch entsprechende Anpassung der bestehenden Netze auch zukünftig sichergestellt. Ob die im Bereich des heutigen Strandcafé- Parkplatzes bestehende Trafostation verlegt werden muss, bleibt den zukünftigen Projektplanungen vorbehalten.

11. Vermeidung von Emissionen / Nutzung erneuerbarer Energien

Im Rahmen der laufenden Ausarbeitung des Klimaschutzteilkonzepts der Stadt Radolfzell sind auch Aussagen zur Energieversorgung der Hermann-Albrecht-Klinik unter Berücksichtigung der dort beabsichtigten baulichen Entwicklungen gemacht. Seit 2010 wird bereits ein BHKW im Kurmittelhaus betrieben. Im Rahmen der baulichen Entwicklung wird die Weiterentwicklung

der Anlage geprüft werden müssen. Auf die „Leitlinie Für nachhaltiges Bauen und Sanieren kommunaler Gebäude der Stadt Radolfzell“ vom 11.06.2015 wird hier hingewiesen.

12. Immissionsschutz

Das Ingenieurbüro für Umweltakustik Heine + Jud, Schloßstraße 56, 70176 Stuttgart hat eine schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan erstellt (Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Hermann-Albrecht-Klinik, Ingenieurbüro für Umweltakustik Heine + Jud, Schloßstraße 56, 70176 Stuttgart, vom 21.09.2018 (Projekt 2250/t1)).

Die Untersuchung ist der Begründung als Anlage beigefügt und Bestandteil dieser Begründung.

Eine erste Stufe der schalltechnischen Untersuchung (Zwischenbericht IB Heine + Jud vom 22.12.2017) war bereits Teil der Grundlagen des Architektenwettbewerbs. Festzustellen ist jedoch, dass das Wettbewerbsergebnis die Belange des Lärmschutzes für die schutzbedürftigen Räume, d.h. i.d. Regel die Gästezimmer, (noch) nicht abbildet.

Folgende Schallquellen, welche auf das Plangebiet einwirken, wurden im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung betrachtet und beurteilt:

- Tennisanlage
- Strandbad mit Parkverkehr
- Straßenverkehr
- Stellplätze der Kur-Klinik und des Strandcafés

Zur Gebietseinstufung und Schutzbedürftigkeit geht die Untersuchung von folgendem Ansatz aus (Ziff. 3.5):

„Die Schutzbedürftigkeit eines Gebietes ergibt sich in der Regel aus den Festsetzungen in den Bebauungsplänen. Der (Entwurf zum) Bebauungsplan „Hermann-Albrecht-Klinik“ sieht für das Areal ein Sondergebiet (SO) für Kureinrichtungen vor. Entsprechend wird für das Klinikum vom Schutzcharakter für „Kurgebiete, Krankenhäuser, Pflegeanstalten“ ausgegangen.“

Dies bedeutet, dass die jeweils niedrigsten Immissionswerte der unterschiedlichen, anzuwendenden Verordnungen zu beachten sind. Die Untersuchung kommt zum Ergebnis, dass durch die Lärmeinwirkungen der benachbarten Nutzungen, sowie auch durch die Stellplatzanlagen im Planbereich selbst, die Lärmimmissionsricht- und Grenzwerte der zu beachtenden Regelwerke für Kureinrichtungen teilweise deutlich überschritten werden.

Bei der Interpretation der Untersuchungsergebnisse ist zu berücksichtigen:

Die Berechnungsgrundlagen sind für alle betrachteten Schallquellen jeweils sehr konservativ, „auf der sicheren Seite“ angenommen, so dass die Ergebnisse der Untersuchung als „worst-case“- Fall zu betrachten sind.

Die zukünftige bauliche Entwicklung innerhalb des Festsetzungsrahmens des Bebauungsplans kann zum derzeitigen Zeitpunkt noch nicht ausreichend präzise dargestellt werden, um bei einer Berechnung der tatsächlichen Schallausbreitung Berücksichtigung zu finden.

Die Berechnungen gehen daher von einer freien Schallausbreitung aus, ohne Berücksichtigung des baulichen Bestands, sowie von im Rahmen der sukzessiven baulichen Entwicklung neu entstehenden Anlagen, d.h. auch ohne Berücksichtigung deren tatsächlichen und potentiellen lärmabschirmenden Wirkung. Somit bildet das Ergebnis der Untersuchung nicht die ört-

liche Situation ab, sondern grenzt im Sinne der „worst-case“- Betrachtung lediglich den Planbereich ein, in dem im Rahmen der Gebäudeplanungen die Belange des Lärmschutzes zu prüfen, und ggf. entsprechende Schutzmaßnahmen nachzuweisen sind.

In der schalltechnischen Untersuchung wird hierzu abschließend festgestellt:

„Eine detaillierte Beschreibung der notwendigen Maßnahmen, die Ausweisung der Spitzenpegel sowie Angaben zu den Anforderungen von Außenbauteilen der vorgesehenen Gebäude kann erst auf Basis einer konkreten Planung erfolgen. Entsprechend sind diese Nachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu erbringen.“

Dabei sind die sich im Laufe der lanfristigen baulichen Entwicklung ergebenden Veränderungen der Randbedingungen und der Berechnungsgrundlagen jeweils neu zu berücksichtigen und zu beurteilen.

Aus rechtlichen Gründen sind gegenüber dem hier relevantem Lärm aktive Maßnahmen vorzusehen. Passive Maßnahmen, wie bspw. Schallschutzfenster, sind hier nicht möglich.

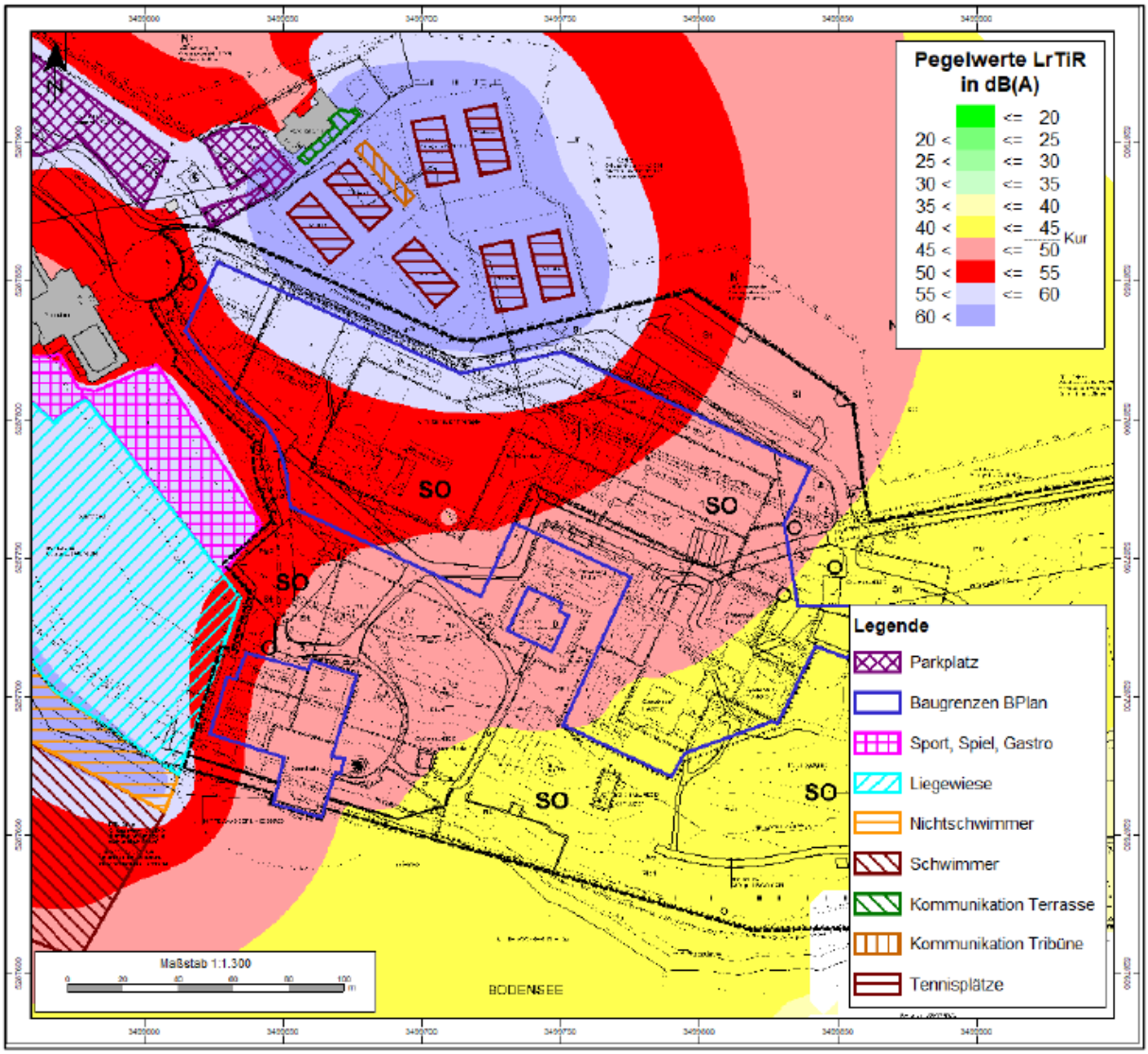
Als grundsätzlich mögliche Maßnahmen schlägt die Untersuchung vor:

„Grundsätzlich denkbar sind:

- *Lärmschutzwände oder – wälle*
- *Entsprechende Gebäudestellung/ Riegelbebauung*
- *Geeignete Baukörper- und Grundrissgestaltung. Hierbei gilt: schutzbedürftige Räume (Schlaf- und Aufenthaltsräume) sollten zur lärmabgewandten Seite hin orientiert werden, weniger schutzbedürftige Räume, wie Küchen oder Bäder, sollten sich an den lärmbelasteten Seiten befinden.*
- *Festverglasung, vorgehängte Fassaden oder Prallscheiben an den betroffenen Fassadenseiten*
- *Laubengangerschließung (ggf. verglast)„*

Lärmschutzwände oder -wälle in wirksamer Dimension scheiden innerhalb des Plangebiets voraussichtlich aus. Sollten diese punktuell sinnvoll sein (z.B. entlang von Stellplätzen) wären diese als Nebenanlage auch außerhalb der überbaubaren Fläche im SO zulässig.

Im Bebauungsplan ist die maßgebliche 45-dB(A)-Isophone dargestellt, und als *„Bereich Prüfung und Nachweis zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, Lärmschutz“* festgesetzt. Innerhalb des damit abgegrenzten Planbereichs ist bei Neubauten mit schutzbedürftigen Räumen der Nachweis des Schallschutzes im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu führen.



Auszug schalltechnische Untersuchung:
Abbildung 7 - Pegel tags innerhalb der Ruhezeit (IRZ) sonntags (mittags), 4 m ü. Gel.

13. Grünordnung / Eingriffs- Ausgleichsregelung / Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen / Umweltbericht und Artenschutz

Das Büro 365° freiraum + umwelt, Kübler - Seng - Siemensmeyer, freie Landschaftsarchitekten, Biologen und Ingenieure, Klosterstraße 1, 88662 Überlingen, ist mit der Bearbeitung des Umweltberichts mit integrierter Eingriffs- Ausgleichsbilanz und artenschutzrechtlicher Untersuchung beauftragt worden.

Bereits am 27.10.2015 fand ein Scoping-Termin mit Vertretern des Landratsamtes Konstanz und Umweltverbänden zur Darlegung der Planungsabsichten und Abstimmung des Untersuchungsbedarfs statt.

Die im Rahmen des Umweltberichts erarbeiteten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind ebenso wie die Ausgleichsmaßnahmen in Form entsprechender Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen und werden mit Rechtskraft des Bebauungsplans damit ebenfalls rechtsverbindlich.

Der Umweltbericht mit integrierter Eingriffs- Ausgleichsbilanz und artenschutzrechtlicher Untersuchung ist der Begründung als Anlage beigefügt und Bestandteil dieser Begründung.

14. Die planungsrechtlichen Festsetzungen

14.1 Vorbemerkung

In der Machbarkeitsstudie waren auf Grund der Komplexität der Aufgabenstellungen lediglich die grundlegenden Entwicklungsabsichten und die funktionalen Zusammenhänge dargestellt. Die Studie diente zunächst als eine Grundlage für die Entwicklung der Inhalte des Bebauungsplanvorentwurfs; dieser war Grundlage für die frühzeitige Beteiligung von Öffentlichkeit und Behörden.

Als nächstem Planungsschritt zur sukzessiven Konkretisierung der Entwicklungsabschnitte wurde der Architektenwettbewerb durchgeführt. Im Bebauungsplanvorentwurf war bereits die Absicht festgehalten, das Ergebnis des Wettbewerbs in die Weiterentwicklung des Vorentwurfs zum Entwurf einfließen zu lassen.

Das Ergebnis des Wettbewerbs hat aufgezeigt, dass es möglich, die in der Machbarkeitsstudie noch großvolumig und schematisch dargestellten Kubaturen aufzulösen, und eine auf die sensible landschaftlichen Situation reagierende, den diffizilen funktionalen Anforderungen gerecht werdende, und langfristig tragfähige Lösung zur baulichen Entwicklung zu finden.

Allerdings hat sich auch gezeigt, dass wesentliche Bestandteile des Wettbewerbsergebnisses - insbesondere auch die im Ideenteil enthaltenen Gästehäuser als Ersatz für die Werner-Messmer-Klinik - so nicht umgesetzt werden können, obschon der grundsätzliche Planungsansatz, die Volumen zu verteilen, als richtig erkannt wurde.

Ebenfalls bei der Weiterentwicklung der konkreten Planungen maßgeblich ist die Berücksichtigung der Belange des Schallschutzes, welche jeweils spezifisch zu untersuchen sein werden.

Dies ist insofern für den Bebauungsplan von großer Bedeutung, als eine Definition der Lage dieser Baukörper auf Grundlage des Wettbewerbsergebnisses noch nicht möglich ist. Die „richtige“ Positionierung dieser für das Gesamt-Erscheinungsbild aber sehr bedeutsamen Gebäude ist auf Grund der extrem komplexen funktionalen Zusammenhänge, sowie der allgemein sehr vielfältigen Rahmenbedingungen nur mit einer weiteren Vertiefung der Planung möglich. Die Positionierung dieser Gebäude bestimmt wesentliche funktionale Zusammenhänge im Gesamtgefüge der Kureinrichtungen, sodass es aus heutiger Sicht nicht vertretbar erscheint, Festsetzungen des Bebauungsplans detailliert zu treffen, ohne - auch angesichts des langen Entwicklungshorizonts bis 2030 - Gefahr zu laufen, über den Bebauungsplan die bauliche Entwicklung „an der falschen Stelle“ einzuschränken.

Die „Offenheit“ in den Festsetzungen ist nur vertretbar auf Grund der Ausgangssituation, dass die Medizinischen Reha- Einrichtungen der Stadt Radolfzell, METTNAU ein städtischer Eigenbetrieb sind. Damit behält der Träger, vertreten durch den Gemeinderat und seinen Ausschüssen die finale inhaltliche Entscheidungshoheit über die bauliche Entwicklung innerhalb des Bebauungsplan-Festsetzungsrahmens, von der baulichen Struktur und Maßstäblichkeit bis hin zur grundsätzlichen architektonischen Ausformung.

Die Festsetzungstiefe des Bebauungsplans ist vor diesem Hintergrund zu sehen.

14.2 Art der Nutzung

Als Art der zulässigen Nutzung ist ein sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Kureinrichtungen“ festgesetzt; beispielhaft sind im Rahmen dieser Zweckbestimmung zulässige Anlagen und Einrichtungen im Textteil genannt. Die Auflistung entspricht im Wesentlichen den heute bereits vorhandenen Nutzungen am Standort der Hermann-Albrecht-Klinik.

Wohnungen für Aufsichts-, Bereitschafts- und Dienstpersonal, Läden, sowie Schank- und Speisewirtschaften, Arztpraxen und Räume für freie Berufe und Dienstleistungsunternehmen der Gesundheitspflege sind nur unter der Bedingung zugelassen, dass diese den Anlagen und Einrichtungen der Kur untergeordnet sind. Mit Ausnahme der Schank- und Speisewirtschaften (Strandcafé) erfolgt diese Festsetzung, um denkbaren zukünftigen Erforderlichkeiten ohne Planänderung nachkommen zu können.

14.3 Festsetzung / Abgrenzung Sondergebietsfläche und Grünfläche

Obwohl im FNP die gesamte Fläche der METTNAU - einschließlich des gesamten Therapiegeländes - als Sonderbaufläche dargestellt ist, erscheint eine Festsetzung der weitläufigen parkähnlichen Grünanlagen im Bebauungsplan als Sondergebietsfläche nicht sachgerecht. Die Abgrenzung zwischen Sondergebietsfläche und Grünfläche „Kur“ erfolgt auf Basis der Machbarkeitsstudie.

Das Therapiegelände, die das „Scheffel-Schlösschen“ umgebenden, und bis zum Bodenseeufer ausgedehnten Grünanlagen sind als Grünfläche „Kur“ festgesetzt.

Insgesamt sind ca. 52 % Fläche des Bebauungsplan-Geltungsbereichs als Grünfläche festgesetzt; ca. 47 % als Sondergebietsfläche.

14.4 Maß der Nutzung

Die Bestimmung des Maßes der zulässigen Nutzung erfolgt durch ein Zusammenwirken der Festsetzungen von maximalen Gebäudehöhen und überbaubaren Grundstücksflächen. Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl und einer maximalen Vollgeschosszahl kann hier verzichtet werden.

14.4.1 Maßgebliche Grundstücksfläche / maximale Grundfläche

Auf Grund der Beschränkung der Sonderbaufläche auf die für eine bauliche Entwicklung erforderlichen Bereiche und der großflächigen Festsetzung von Grünflächen ist bei der Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Diese bestimmt die maximale Grundfläche einschließlich Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO, sowie den Straßen- und GRZ- relevanten Wegeflächen.

Als maßgebliche Grundstücksfläche gilt die gesamte im Plangebiet als SO festgesetzten Fläche. Damit ergibt sich: maßgebliche Grundstücksfläche ca. 35.390 qm x GRZ 0,8 = ca. 28.312 qm max. Grundfläche, einschließlich Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO, sowie den Straßen- und GRZ- relevanten Wegeflächen.

Da die Festsetzung der maximalen Grundfläche hier nicht primär die Dichte der Bebauung regeln, sondern das Maß der zulässigen Bodenversiegelung bestimmen soll, kann auf eine Differenzierung der zulässigen Grundfläche nach Hauptanlagen und Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO verzichtet werden.

Lediglich innerhalb der festgesetzten *„überbaubaren Grundstücksfläche mit besonderen Höhenfestsetzungen“* (s. Ziff. 14.4.2) ist die Gebäudegrundfläche - ohne Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO - auf 9.000 qm gesondert begrenzt.

14.4.2 Höhe baulicher Anlagen

Die maximalen Gebäudehöhen sind mit Angaben ü. NN. bestimmt. Eine Festsetzung der Gebäudehöhe für das „Scheffel-Schlösschen“ erübrigt sich auf Grund des bestehenden Denkmalschutzes.

Dort, wo unter Bezugnahme auf den Realisierungsteil des Wettbewerbsergebnisses eine konkrete Festsetzung möglich ist, wird die max. zulässige Höhe exakt bestimmt. Im Bereich östlich des Scheffel-Schlösschens ist die zulässige Gebäudehöhe gegenüber dem Wettbewerbsergebnis um ein Geschoss auf drei Geschosse reduziert.

Durch die Festsetzung einer *„überbaubaren Grundstücksfläche mit besonderen Höhenfestsetzungen“* (Fläche ca. 11.700 qm) im „zentralen“ Bereich der überbaubaren Fläche sind die max. zulässigen Gebäudehöhen dort gesondert geregelt, wo es zur Sicherstellung des notwendigen Spielraums zur Positionierung der Baukörper erforderlich erscheint.

Innerhalb dieser gesondert festgesetzten Fläche ist die zulässige Gebäudegrundfläche in absteigenden Maß begrenzt, je höher die Gebäude / Gebäudeteile sein dürfen.

Innerhalb dieser überbaubaren Fläche sind bauliche Anlagen bis max. 409,0 ü.NN auf max. 9.000 qm der Grundfläche generell zulässig. Darüber hinaus sind Anlagen zulässig mit einer Höhe von

- > 409,0 bis </= 412,0 ü.NN auf max. ~~*6.000*~~ 6.500 qm Grundfläche,
- > 412,0 bis </= 415,0 ü.NN auf max. ~~*3.500*~~ 4.000 qm Grundfläche.

~~*Die Maximalhöhe bis 418,0 ü.NN ist lediglich zulässig auf max. 1.000 qm, und beschränkt auf den „Kernbereich“ der überbaubaren Fläche. Das Wettbewerbsergebnis nimmt diese Maximalhöhe nicht in Anspruch; die Option soll jedoch innerhalb eines sehr begrenzten Bereichs und auf eine sehr begrenzte Flächenausdehnung beschränkt, offen gehalten werden.*~~

Die zulässigen OK max. stellen sich in deren tatsächlich möglichen Höhen wie folgt dar:

In Richtung Seeseite, bezogen auf das Niveau des bestehendes Gelände um das Scheffelschlösschen und entlang der seeseitigen Baugrenze südlich des Kurmittelhauses (ca. 401,0 - 402,0 ü. NN) ergeben sich unbeachtlich einer möglichen Geländeabsenkung zur Seeseite ca:

- bei OK max. 409,0 ü.NN: tatsächliche maximale Höhe ca. 7 - 8 m
- bei OK max. 412,0 ü.NN: tatsächliche maximale Höhe ca. 10 - 11 m
- bei OK max. 415,0 ü.NN: tatsächliche maximale Höhe ca. 13 - 14 m
- ~~*bei OK max. 418,0 ü.NN: tatsächliche maximale Höhe ca. 16 - 17 m**~~

Von der Seeseite abgewandt ist das bestehende Gelände im Norden tiefer; dort beträgt das Grundniveau ca. 398,0 ü.NN. (best. Straße); demnach können die Gebäude hier im Rahmen der OK max. hier entsprechend höher in Erscheinung treten.

~~** die OK max. 418,0 ist entlang der seeseitigen Baugrenze, sowie entlang der nördlichen Baugrenze nicht zulässig.*~~

Für Dachaufbauten auf Flachdächern, wie z.B. Lichtkuppeln, Klimageräte, Lüfter, Aufzugsüberfahrten, Anlagen zur Solarenergienutzung sowie sonstige, zur Nutzung der Gebäude notwendige, technische Anlagen und Absturzsicherungen von Dachterrassen ist eine Überschreitung der festgesetzten maximale Oberkanten um bis zu 2 m in der Höhe zugelassen. Dabei ist jedoch ergänzend bestimmt, dass Dachaufbauten und Anlagen zur Solarenergienutzung auf Flachdächern vom äußeren Dachrand mindestens um das Maß der Mehrhöhe gegenüber der Oberkante Attika abzurücken sind, um sicherzustellen, dass diese Anlagen für den Betrachter von unten nicht, bzw. nur geringfügig in Erscheinung treten.

14.4.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgesetzt. Die relativ offene Festsetzung ist notwendig, um Zwänge im Rahmen der Projektplanungen zu vermeiden. Grundsätzlich sind die Baugrenzen dort eng gefasst, wo nach heutiger Einschätzung keine baulichen Entwicklungen erfolgen werden. Für die inhaltlich derzeit noch nicht ausreichend durchgeplanten Entwicklungsbereiche sind die Baugrenzen dagegen mit dem notwendigen Spielraum festgesetzt. Weiterhin sind „Reserven“ in den überbaubaren Flächen für den Gästehausneubau im Osten und das Gärtnereigebäude berücksichtigt.

Im Bereich des bestehenden Ärztehauses ragt die überbaubare Grundstücksfläche in den 30 m- Waldabstand hinein; entsprechende Abstimmungen oder Vereinbarungen mit der Forstverwaltung sind bei einer Bebauung dieses Bereichs erforderlich.

Die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche überschneidet sich im Bereich des Restaurants Strandcafé mit dem Gewässerrandstreifen. Die relevanten Bestimmungen von Wasserhaushaltsgesetz und Wassergesetz sind zu beachten. Relevante Bau-/ Umbaumaßnahmen in diesem Bereich sind mit dem Landratsamt frühzeitig abzustimmen.

Beim denkmalgeschützten Scheffelschlösschen ist jeweils im Einzelfall zu prüfen, in welchem Umfang und an welcher Stelle innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche geplante Anbauten genehmigungsfähig sind.

14.5 Bauweise

Da sich die Baustruktur mindestens über die zur Schaffung der inneren Verbindungen erforderlichen - auch oberirdischen - Bauteile zwangsläufig über die gesamte Länge der überbaubaren Fläche erstrecken wird, ist eine abweichende Bauweise ohne Längenbegrenzung festgesetzt.

In Ergänzung der besonderen Regelungen zur Staffelung der maximal zulässigen Gebäudehöhen ist im *„Bereich überbaubare Grundstücksfläche mit besonderen Höhenfestsetzungen“* die zulässige Länge von Gebäuden / Gebäudeteilen mit einer Höhe von über 412,0 ü.NN parallel zum Bodenseeufer begrenzt, sowie ein seitlicher Mindestabstand zueinander vorgegeben.

Die ab Gebäudehöhen über 412,0 ü.NN. gültige Längenbegrenzung schränkt die Möglichkeit einer aus schallschutztechnischen Gründen sinnvollen Riegelbebauung ein, erscheint jedoch im Sinne einer Abwägung mit den konkurrierenden Belangen der sensiblen naturräumlichen Umgebung notwendig.

14.6 Flächen für KFZ - Stellplätze und Nebenanlagen

Im Bebauungsplan sind Flächen für Stellplätze festgesetzt; Stellplätze werden innerhalb dieser Flächen, sowie innerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen.

Mit der Zulässigkeit von Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Flächen wird sichergestellt, dass sich der - heute aber noch nicht konkret bestimmbare - Bedarf umgesetzt werden kann.

14.7 Verkehrsflächen

Als öffentliche Verkehrsfläche ist lediglich der im Geltungsbereich befindliche, heute bestehende Flörickeweg zur Mettnauspitze mit begleitender Verkehrsgrünfläche festgesetzt.

Die Sicherung der öffentlichen Zugänglichkeit zum Naturschutzgebiet, sowie zum Restaurant Strandcafé, zur Mettnausteganlage und zum Scheffelschlösschen erfolgt durch entsprechende Dienstbarkeiten zu Gunsten der Öffentlichkeit, welche im Bebauungsplan als „mit Rechten zu belastende Flächen“ schematisch festgesetzt sind.

Die Lage des zukünftigen Eingangs in das öffentliche Schwimmbad ist abhängig von der weiteren Projektplanung. Daher kann hierzu keine sinnvolle zeichnerische Darstellung im Bebauungsplan erfolgen. Die diesbezügliche Sicherung des öffentlichen Zugangs muss den Regelungen einer entsprechenden Dienstbarkeit vorbehalten bleiben.

Zu berücksichtigen ist dabei, dass dies auch im Interesse der Medizinischen Reha- Einrichtungen der Stadt Radolfzell, METTNAU ist, und die Sicherung der öffentlichen Zugänglichkeit aufgrund des Status als Eigenbetrieb der Stadt Radolfzell hier deutlich einfacher regelbar ist, als auf privaten Flächen.

14.8 Mit Rechten zu belastende Flächen

Zur Sicherung der öffentlichen Zugänglichkeit sind Geh- und Fahrrechte als „mit Rechten zu belastende Flächen“ zu Gunsten der Öffentlichkeit festgesetzt. Unterschieden wird dabei in Bereiche, die nur fußläufig, auch für Fahrradfahrer, oder auch für das Befahren durch PKW öffentlich zugänglich sein sollen. Ausgangspunkt ist die Wendeanlage an der Strandbadstraße:

- Bis zu den Parkplätzen für das Restaurant Strandcafé als Geh- und Fahrrecht auch für PKW`s, von dort weiterführend bis zum „Scheffel-Schlösschen“ als Gehrecht.
- Bis zum Flörickeweg auf der Trasse der heutigen Straße als Geh- und Fahrrecht für Radfahrer.

Wie bereits oben dargelegt, ist auf Basis des Bebauungsplans eine detaillierte, verbindliche Festsetzung von exakten Flächen und Verläufen dieser Rechte nicht möglich. Auch ist die Zuordnung der Parkplätze und der zukünftige Zugang für das Schwimmbad (als öffentliche Nutzung) nicht mit hinreichender Verbindlichkeit klar. Insofern erfolgen die Festsetzungen schematisch.

14.9 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich innerhalb und außerhalb des Bebauungsplangebiets / Artenschutz

Das Büro 365° freiraum + umwelt, Kübler - Seng - Siemensmeyer, freie Landschaftsarchitekten, Biologen und Ingenieure, Klosterstraße 1, 88662 Überlingen, hat den Umweltbericht mit integrierter Eingriffs- Ausgleichsbilanz und artenschutzrechtlicher Untersuchung erstellt. Die mit dem Bebauungsplan planungsrechtlich möglichen Eingriffe in Natur, Landschaft und Umwelt sind in der Eingriffs- Ausgleichsbilanz dargestellt; Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich sind im Bebauungsplan festgesetzt.

Die externen Kompensationsmaßnahmen werden aus dem gesamtgemarkungsweiten Ökokonto der Stadt Radolfzell entnommen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

14.10 „Gestalterische“ Festsetzungen

Gestalterische Regelungen im Sinne von örtlichen Bauvorschriften werden nicht getroffen, um der notwendigen Diskussion über die Ausformung einer geeigneten Architektursprache nicht vorzugreifen. Die planungsrechtlichen Festsetzungen enthalten aus Gründen der Eingriffsminimierung und des Artenschutzes trotzdem einige, für die Gestaltung wesentliche Festsetzungen:

- Festsetzungen zum Ausschluss von Transparenzsituationen und zur Vermeidung von großflächig spiegelnden Glasscheiben,
- Festsetzung zur Berücksichtigung der Belange des Landschaftsbildes und des Artenschutzes durch landschaftsgerechte Ausgestaltung der Fassadenstrukturen unter Verwendung entsprechender Materialien und einer zurückhaltenden Farbgebung auszubilden,
- Festsetzungen zur mindestens extensiven Begrünung von Flachdächern.

Flachdächer sind - obschon in der Machbarkeitsstudie, sowie im Wettbewerbsergebnis als Dachform gewählt - nicht zwingend festgesetzt, da Teile der Bestandsgebäude mit anderen

Dachformen ausgeführt sind, und es durchaus denkbar erscheint, im Rahmen der Fortentwicklung der Projektplanungen und der Diskussion über die geeignete Architektursprache. als „Sonderform“ für einzelne Bauteile ggf. auch andere Dachformen zu entwickeln.

15. Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise

In den Bebauungsplan sind nachrichtlich übernommen und gekennzeichnet:

- Die Schutzgebiets- und Biotopabgrenzungen gemäß Kartendarstellung der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW), sowie die Naturdenkmäler.
- Die Abgrenzungslinie des Überflutungsbereichs bei 100-jährlichem Hochwasser (HQ 100) gemäß Hochwassergefahrenkarte, abgerufen beim Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW) am 28.10.2016.
- Die Altlastenverdachtsflächen aus dem Bodenschutz- und Altlastenkataster der Stadt Radolfzell.
- Die Linie des 30m- Waldabstands.
- Der Gewässerrandstreifen im 5m- Abstand zur Mittelwasserlinie (394,98 ü. NN) des Bodensees.
- Denkmalschutz „Scheffel-Schlösschen“.
- Durch Planeinschrieb sind Bäume und Flächen gekennzeichnet, welche bereits als Kompensation für Baumaßnahmen gepflanzt, bzw. entsiegelt worden sind.
- Gekennzeichnet sind erhaltenswerte Bäume, für die jedoch eine konkrete Pflanzbindung nach derzeitigem Stand der Projektplanungen nicht möglich ist.

Hingewiesen wird auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes, auf zum Schutz des Oberbodens zu beachtende Vorgaben, sowie einschlägigen Bestimmungen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen.

16. Grobe Flächenbilanz

	FLÄCHE ca.	FLÄCHENANTEIL ca.
Geltungsbereich	**75.000 qm**	**100,0 %**
Öffentliche Verkehrsfläche	400 qm	0,53 %
Öffentliche Verkehrsfl., Verkehrsgrün	240 qm	0,32 %
Sondergebiet	35.390 qm	47,19 %
Grünfläche Kur	38.720 qm	51,63 %
Wasserfläche Bodensee	250 qm	0,33 %

ANLAGEN

Umweltbericht mit integrierter Eingriffs- Ausgleichsbilanz und artenschutzrechtlicher Untersuchung, Büro 365° freiraum + umwelt, Kübler - Seng - Siemensmeyer, freie Landschaftsarchitekten, Biologen und Ingenieure, Klosterstraße 1, 88662 Überlingen, vom ~~*30.04.2019*~~ 23.09.2019.

Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Hermann-Albrecht-Klinik, Ingenieurbüro für Umweltakustik Heine + Jud, Schloßstraße 56, 70176 Stuttgart, vom 21.09.2018 (Projekt 2250/t1).

Stuttgart, den	28.09.2017	
Geändert,	26.09.2018	
Geändert,	18.10.2018	
Geändert,	19.02.2019	
	30.04.2019	(Keine inhaltliche Änderung, nur Datumsanpassungen auf 30.04.2019)
Geändert, Stand:	19.02.2019	

LUTZ Partner Stadtplaner Architekten