

Stadt Friedrichshafen
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 217 "Hotel Maier"

Anlage 2
Begründung

Entwurf
11.04.2018

Stadt Friedrichshafen

Stadtplanungsamt
Charlottenstraße 12
88045 Friedrichshafen

Vorhabenträger:

Fennel Grundstücks GmbH & Co. KG
vertreten durch die Hotel Maier GmbH Betriebsgesellschaft
mit den Geschäftsführern Sandra und Hendrik Fennel
Poststraße 1-3
88048 Friedrichshafen-Fischbach

Planung:

Müller, Arndt, Partner.
Albrecht-Dürer-Straße 13
88074 Meckenbeuren

Bebauungsplan:

pesch partner architekten stadtplaner GmbH
Mörikestraße 1
70178 Stuttgart

Vorbereitender Umweltbericht (VUB):

Helmut Hornstein
Aufkircherstraße 25
88662 Überlingen

Schallgutachten:

W&W Bauphysik GbR
Wiesentalstraße 65
71397 Leutenbach

Vermessungspläne:

Kettnaker, Bernhard + Pechar Ingenieurpartnerschaft für Vermessung
Humboldtstraße 13
88074 Meckenbeuren

1. Einleitung	1
2. Räumlicher Geltungsbereich	1
3. Rechtliche Grundlagen	1
3.1. Derzeitiger Rechtsstand	1
3.2. Erfordernis der Planaufstellung	2
3.3. Vorhabenbezug	2
4. Verfahren	3
4.1. Wahl des Satzungsverfahrens	3
4.2. Einleitungsbeschluss	3
4.3. Informelle Öffentlichkeitsbeteiligung	3
5. Städtebauliche Erläuterungen	4
5.1. Städtebauliche Rahmenbedingungen	4
5.2. Anlass und Ziel der Planung	5
5.3. Beschreibung des Vorhabens	5
5.4. Innere Aufgliederung des Geltungsbereiches	7
5.5. Teileinziehung (Entwidmung) gemäß § 7 Straßengesetz für Baden-Württemberg (StrG BW) der Gehwegfläche Poststraße	8
6. Planungsrechtliche Festsetzungen	9
6.1. Art der baulichen Nutzung	9
6.2. Maß der baulichen Nutzung	9
6.3. Bauweise	10
6.4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche	10
6.5. Stellplätze, Tiefgaragen sowie sonstige Nebenanlagen	11
6.6. Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	11
6.7. Geh- Fahr und Leitungsrecht	11
6.8. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern	11
6.9. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche	12
7. Örtliche Bauvorschriften	12
7.1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	12
7.2. Stellung der baulichen Anlagen	13
7.3. Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen	13
7.4. Stellplätze	13
7.5. Standorte für Abfallbehälter	13
7.6. Einfriedungen	13
7.7. Werbeanlagen	13
8. Vorbereitender Umweltbericht	14
9. Schallimmissionsgutachten	14
10. Wasser- und Bodenschutz	17
11. Bodenordnung	18
12. Kosten	18

1. Einleitung

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 217 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Umbau und die Erweiterung des seit 1936 in Fischbach ansässigen „Hotel Maier“ geschaffen werden.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Fischbach, nördlich der Zeppelinstraße (B 31) und westlich der Poststraße. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 217 "Hotel Maier" umfasst die Flurstücke mit den Nummern 181/1 (1.055 m²), 210/5 (597 m²), 210/6 (398 m²), 210/7 (319 m²), sowie der an Flurstück Nummer 181/1 angrenzende Teil von Flurstück Nummer 180 (27 m²)

Insgesamt weist der Geltungsbereich eine Größe von ca. 2.396 m² auf. Die genaue Abgrenzung ist in der Plandarstellung verzeichnet.

3. Rechtliche Grundlagen

3.1. Derzeitiger Rechtsstand

3.1.1. Regionalplan

Im Regionalplan für die Region Bodensee-Oberschwaben ist das Areal als Wohn-, Misch- oder Sondergebiet eingetragen. Die südlich angrenzende Zeppelinstraße ist als Straße der Kategorie III dargestellt.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 217 „Hotel Maier“ wird eine höhere bauliche Dichte ermöglicht und dem raumordnerischen Leitziel der Innenentwicklung vor Außenentwicklung Rechnung getragen.

Die Planung entspricht dem Grundsatz des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben, in den Ufergemeinden des Bodensees die Siedlungsentwicklung auf seeabgewandte Standorte zu fokussieren, da eine Nachverdichtung im Bestand angestrebt wird.

3.1.2. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan gehört das Plangebiet zu einer Mischbaufläche an die im Nordwesten eine Wohnbaufläche anschließt. Das direkt westlich an das Plangebiet anschließende Grundstück ist als Altlastenstandort eingetragen.

Der Vorhabenbezogenen Bebauungsplan präzisiert die Art der baulichen Nutzung als sonstiges Sondergebiet.

Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist aufgrund der geringen Größe und verträglichen Nutzung des Plangebiets nicht erforderlich, durch welche die Grundzüge des FNP nicht berührt werden.

3.1.3. Baulinienplan Nr. 39 (Fischbach Nord)

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Baulinienplans Nr. 39 (Fischbach Nord), rechtskräftig seit 1939/1956. Der Plan setzt als maßgebenden Festsetzungsrahmen für die betreffenden Grundstücke 181/1, 210/5, 210/6 und 210/7 zwei Stockwerke fest, die eine zulässige Gebäudehöhe von max. 6,40 m zwischen Gelände und Traufe nicht überschreiten dürfen. Als maximale Gebäudelänge sind 25 m zulässig. Die Dachneigung ist mit 48°- 50° festgesetzt. Dachaufbauten dürfen max. 1/3 der zugehörigen Gebäudeseitenlänge erreichen.

3.2. Erfordernis der Planaufstellung

Der geplante Umbau / Erweiterung des Hotels kann auf Grundlage des existierenden Baurechts nicht nach § 30 BauGB genehmigt werden. Bereits für die Errichtung der bestehenden Bebauung war eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans nötig, da sich der bestehende Hotelbau über einen längeren Zeitraum kontinuierlich baulich über das zulässige Maß hinaus entwickelt hat und entsprechende erhebliche Abweichungen zum Bebauungsplan aufweist, u.a. eine Gebäudelänge von ca. 48 m. Um für die geplante Aufstockung des Hotels die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen und im Plangebiet eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, ist deshalb die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans erforderlich.

3.3. Vorhabenbezug

Bei dem Vorhaben handelt es sich um den Umbau und die Erweiterung des seit 1936 in Fischbach ansässigen „Hotel Maier“. Aus betriebswirtschaftlichen Gründen ist ein zeitnaher Umbau des Hotels aus Sicht der Eigentümer dringend erforderlich. Zudem hebt sich die hervorgehobene Ecksituation und die Nutzung deutlich von den anderen Strukturen des Umfelds ab und begründet so eine gesonderte Behandlung auch städtebaulich (s. 4.1). Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 217 „Hotel Maier“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Projekt geschaffen werden.

4. Verfahren

4.1. Wahl des Satzungsverfahrens

Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die Grundstücke mit den Flst. 181/1 (1.055 m²), 210/5 (597 m²), 210/6 (398 m²), 210/7 (319 m²) liegen im beplanten Innenbereich. Zur Umsetzung der stadtplanerischen Zielsetzungen einer zeitgemäßen Bebauung mit entsprechender Nachverdichtung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

Die in § 13a BauGB beschriebenen Anwendungsvoraussetzungen liegen vor:

- Es handelt sich bei dem Vorhaben um eine Maßnahme der Nachverdichtung. Das Plangebiet ist bereits überplant und von allen Seiten von Bebauung umgeben. Durch den Bebauungsplan werden keine Freiflächen überplant, da lediglich der Umbau und die Aufstockung des bestehenden Hotelgebäudes auf Flurstück Nr. 181/1 und 210/6 sowie ein Ersatzneubau auf Flurstück 210/5 planungsrechtlich gesichert werden.
- Die Festsetzungen des Bebauungsplans lassen eine Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) von insgesamt ca. 1.051m² zu. Diese liegt deutlich unter dem in § 13a (1) Nr. 1 BauGB definierten Schwellenwert von 20.000 m².
- Das Vorhaben ist nicht UVP-Pflichtig
- Für eine Beeinträchtigung von Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäischen Vogelschutzgebieten im Sinne des BNatSchG liegen keine Anhaltspunkte vor.

Da die Anwendungsvoraussetzungen des § 13a (1) BauGB erfüllt werden, kann das Planverfahren im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

4.2. Einleitungsbeschluss

Die Fennel Grundstücks GmbH & Co. KG (vertreten durch die Hubert Maier Grundstücks GmbH) stellte als Flächeneigentümer am 08.11.2017 einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans zur Erweiterungsplanung des Hotel Maier.

Der Gemeinderat der Stadt Friedrichshafen hat dazu in seiner öffentlichen Sitzung am 11.12.2017 den Beschluss gefasst, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufzustellen.

4.3. Informelle Öffentlichkeitsbeteiligung

Als informelle Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 19.09.2017 eine öffentliche Vorabinformation im Rahmen einer Sitzung der Fischbacher Runde vorgenommen, bei der die Planvarianten vorgestellt und diskutiert wurden.

Aus der Diskussion ergab sich Anmerkungen zu gestalterischen Planungsansätzen, aber kein grundsätzlicher struktureller Änderungsbedarf.

5. Städtebauliche Erläuterungen

5.1. Städtebauliche Rahmenbedingungen

5.1.1. Beschreibung der Umgebung

Das Hotel – Restaurant Maier liegt im Ortsteil Fischbach unmittelbar an der Zeppelinstraße bzw. Bundesstraße B 31 bei der Einmündung der Poststraße.

Rings um das Hotel ist eine Bebauung mit Wohn-/Geschäftshäusern und Wohngebäuden vorhanden, entlang der Zeppelinstraße und der Poststraße sind teilweise gewerblichen Nutzungen vorhanden.

5.1.2. Beschreibung des Plangebiets

Das bereits bestehende Hotelgebäude umfasst 3 Vollgeschosse und ein Dachgeschoss. Das Gebäude hat eine Länge von ca. 48 m entlang der Poststraße und einen zusätzlichen Flügel im nördlichen Bereich mit einer Länge von ca. 16 m.

Die Hotelnutzung auf den Flurstücken 181/1 und 210/6 existiert seit 1936 und wurde seitdem in mehreren Ausbausritten erweitert. Ursprünglich ein Hotel mit Restaurant und 49 Zimmern wurde das Hotel durch den Umbau der Zimmer im Nord- und Ostflügel bis 2017 in seinen heutigen Zustand versetzt.

Die verkehrliche Erschließung für die Stellplätze des Hotels im Innenhof erfolgt über eine eigene Ausfahrt zur Zeppelinstraße, die Stellplätze an der Ostseite des Bestandsgebäudes werden direkt von der Poststraße her erschlossen. Die Andienung für den Hotelbetrieb erfolgt über eine Zufahrt im Norden des Bestandsgebäudes, der in die Poststraße mündet. Über diese Zufahrt werden auch die innenliegenden Grundstücke Nr. 210/6, 210/7, 210/8, und 210/10 erschlossen.

Das Wohngebäude auf Flurstück 210/5 ist über eine Einfahrt zur Zeppelinstraße erschlossen.

Das Flurstück mit der Nummer 210/7 wird als Garten genutzt.

Das Plangebiet weist laut Stadtbiotopkartierung Friedrichshafen (2005) keine Bedeutung als Biotopkomplex auf. Schutzgebiete oder gesetzlich geschützte Biotope sind im Plangebiet oder direkt angrenzend nicht vorhanden.

5.1.3. Neubau der Bundesstraße B31 bis Ende 2022

Derzeit verläuft unmittelbar im Süden des Plangebiets die B31 (Zeppelinstraße), von der bedingt durch das hohe Verkehrsaufkommen erhebliche Emissionen ausgehen.

Die verkehrliche Situation des Plangebiets wird sich durch die Fertigstellung des neu gebauten Abschnitts der Bundesstraße B 31 zwischen Immenstaad und Friedrichshafen Waggershausen voraussichtlich Ende 2022 jedoch ändern. Durch die neue Streckenführung der B31 ist mit einer deutlichen Reduzierung des Verkehrsaufkommens auf der Zeppelinstraße im Ortsteil Fischbach zu rechnen.

So geht die im Rahmen des Verfahrens durchgeführte Schallimmissionsuntersuchung für das Prognosejahr 2033 von einem Rückgang der Verkehrsbelastung im Plangebiet aus, von 29.000 Kfz in 24h bei Erhalt des Status Quo auf 14.600 Kfz in 24h nach Fertigstellung der neuen Streckenführung der B31.

5.2. Anlass und Ziel der Planung

Durch den hochwertigen Umbau sowie Neubau des Hotels in städtebaulich exponierter Lage an der Kreuzungssituation von Post- und Zeppelinstraße (B31) wird das Ortsbild gestalterisch aufgewertet und ein neuer städtebaulicher Akzent gesetzt. Mit der Nachverdichtung wird zum einen dem städtebaulichen Gebot des sparsamen Umgangs mit der Ressource Boden, zum anderen den Erfordernissen einer wirtschaftlich nachhaltigen Entwicklung von Fischbach als Freizeit- und Tourismusstandort entsprochen. Ziele der Planung sind:

5.2.1. Innenentwicklung vor Außenentwicklung

Die Nachverdichtung des bestehenden Hotelgebäudes sowie die Erweiterung des Hotels auf der Fläche des Nachbargrundstücks im Ortskern von Fischbach folgt dem Leitbild „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“.

5.2.2. Gestalterische Verbesserung des Ortsbildes

Die städtebauliche Situation des Hotels im Straßenraum der Zeppelinstraße sowie die markante Position im Ortskern von Fischbach begründen bereits heute die besondere Bedeutung des Vorhabens für das Ortsbild.

Das Vorhaben trägt durch seine architektonische Qualität zur Verbesserung des Ortsbildes bei, durch die Zusammenfassung, Straffung und Vereinheitlichung der bestehenden Gebäudeteile mit der Herstellung eines an die Typologie des schwäbischen Eindachhofs angelehnten Satteldachs werden Bezüge zum historischen Ortsbild hergestellt. Durch den geplanten Neubau des Hotels wird ein neuer Akzent an städtebaulich bedeutsamer Stelle gesetzt.

5.2.3. Stärkung des Ortsteiles Fischbach als Freizeit- und Tourismusstandort am Bodensee

Die Stärkung und Profilierung als Tourismusstandort ist im ISEK Friedrichshafen als Handlungsfeld beschrieben. Die auf 72 Zimmer erweiterte Hotelnutzung geht mit einer Stärkung des Ortsteils Fischbach als Freizeit und Tourismusstandort einher.

Durch den Umbau des Hotels werden Qualitäten geschaffen (Erweiterung des Wellnessangebots, neues Angebot an modernen Tagungsräumen, zeitgemäße Gestaltung der Übernachtungszimmer, neue Lobby des Hotels), die den veränderten Ansprüchen an das Hotelgewerbe entsprechen und dem Hotel Maier eine langfristige wirtschaftliche Entwicklungsperspektive geben.

5.3. Beschreibung des Vorhabens

5.3.1. Planungsalternativen

Im Vorfeld wurden unter städtebaulichen Aspekten Projektalternativen entwickelt und diskutiert. Unter Abwägung städtebaulicher und hotellogistischer Aspekte wurde das im Weiteren detailliert beschriebene Projekt entwickelt.

5.3.2. Städtebauliches Konzept

Der historische Baulinienplan sieht vor, dass die Bebauung entlang der Zeppelinstraße westlich der Einmündung der Poststraße nach Süden verspringt. Die Kreuzung mit der Nord-Süd-Verbindung der

Achse zwischen Bodensee und Bahnhof (Poststraße) wurde bewusst platzartig angelegt, sodass das Hotel Maier hier eine städtebaulich bedeutsame Lage innehat.

Diese räumliche Definition der Ortsmitte Fischbach wird durch die Neubebauung präzisiert und eine Sequenzierung der künftigen Raumfolgen entlang der Zeppelinstraße in der Straßenumlenkung erreicht.

5.3.3. Architektonisches Konzept

Der bestehende Baukörper des „Hotel Maier“ entlang der Poststraße wird in Anlehnung an die Typologie oberschwäbischer Eindachhöfe gestrafft, Dachform und Dachaufbauten werden vereinheitlicht. Die Materialität orientiert sich an traditionellen und lokalen Vorbildern, die Farbgestaltung übernimmt Anlehnungen aus dem oberschwäbischen Barock. Der nördliche und südliche Teil des Hauptgebäudes an der Poststraße werden in Süd- Richtungen über alle Geschosse bis auf die EG- Vorderkante erweitert.

Um die verschiedenen Gebäudeformen und Baustile der bestehenden Gebäudeteile zu einem attraktiven Hotelgebäude zusammenzuführen und zu vereinheitlichen, werden Traufkante und First des südlichen Gebäudeteils an die des nördlichen Gebäudeteils angepasst und eine umfassende Fassadenumstrukturierung sowie Dämmmaßnahmen vorgenommen. Durch einen Verzicht der Zimmer im Dachgeschoss des Hauptgebäudes wird die Erweiterung des Sauna- und Wellnessangebotes an dieser Stelle ermöglicht. Dies erlaubt in Folge die Reduzierung und Vereinfachung der Dachaufbauten.

Das westlich des Hotels gelegene Gebäude Zeppelinstraße 294 und die dahinter befindliche Garage werden zugunsten eines neuen Gebäudes zurückgebaut. Es entsteht ein vertikaler, freistehender Baukörper, dessen südliche Gebäudekante in einer Flucht mit dem ehemaligen Fischbacher Rathaus im Westen steht. Der sechsgeschossige Neubau steht mit einer leichten, transparenten Gebäudehülle einem Segel gleich im Wind.

Das Gelände fällt von Norden nach Süden leicht ab. Durch die Differenz von FFB zu Gelände an allen straßenseitigen Außenraumanschlüssen entsteht eine Sockelzone, die zum Betreten des Hotels überwunden werden muss. Neue und klar zugewiesene Eingänge sowie der barrierefrei erreichbare Innenhof erleichtern die Nutzbarkeit und schaffen höhere Aufenthaltsqualitäten.

Die Außenräume zu Zeppelin- und Poststraße sind derzeit stark durch Verkehrsbauwerke (Abbiegespuren dreispurige Straße B31, Unterführung und Parkierung) geprägt. Der mögliche Rückbau der Zeppelinstraße nach Fertigstellung der neuen Streckenführung der B31 wird zur Reduzierung von Immissionen, zu einer Verschiebung der Straßenachse nach Süden und damit zu einem Flächengewinn im öffentlichen Raum führen. So kann im Bereich des Hotels ein Platzraum an der Nord-Süd-Achse Bahnhof – See entstehen.

5.3.4. Erschließungskonzept

Oberirdische Parkplätze sind entlang der Poststraße, im als Garagengeschoss genutzten Erdgeschoss des Neubaus sowie in einer Tiefgarage unter dem Innenhof des Hotels vorgesehen. Durch die geplante Unterbauung des Innenhofs wird die Anzahl der Stellplätze erhöht, gleichzeitig verbessert sich die verkehrliche Erschließung von der Zeppelinstraße. Die Ausfahrt der Tiefgarage wird vom Kreuzungsbereich mit der Poststraße abgerückt, die Zahl der Ausfahrten wird von zwei auf eine reduziert. Dadurch wird das Konfliktrisiko durch ausfahrenden Verkehr im Kreuzungsbereich Zeppelinstraße/Poststraße verringert.

Die Anlieferung für den Hotelbetrieb erfolgt weiterhin über die Zufahrt von der Poststraße, ebenso verbleiben die Standorte für die Abfallbehälter an dieser Stelle.

5.3.5. Funktionskonzept

Durch die Umbaumaßnahmen wird die Zimmerkapazität des Hotels von 55 auf 71 Zimmer erhöht.

Die gastronomische Nutzung des Hotels bleibt erhalten. Durch Umstrukturierungen wird das bestehende Platzangebot besser genutzt. Der bisherige separate Frühstücksraum entfällt zugunsten einer dem neuen Zimmerangebot angemessenen Lobby.

Ein neuer Wellnessbereich im Dachgeschoss erweitert das bisherige Angebot.

Aus den künftigen Umfeldbedingungen und der inneren Erschließungs- und Funktionslogik abgeleitet wird eine dem Anspruch des Hotels angemessene Eingangssituation von der Poststraße aus entwickelt.

Die Küche in zentraler Lage wird erweitert und erhält neue Anschlüsse an Gasträume im Inneren, also Restaurant, Frühstücksbuffet, Bar und Lobby, aber auch in Bezug zur Außenbewirtung. Die Anlieferung erfolgt sowohl über das Parkdeck als auch wie bisher über die Poststraße. Die Entsorgung erfolgt über die Poststraße.

Die Erweiterungsflächen werden in Passivhaus-Standard ausgeführt. Hingegen soll das Bestandsgebäude mit dem Ziel einer möglichst weitgehenden energetischen Verbesserung unter Wahrung des Bestands-Charakters saniert werden. Jedoch sollten die Fenster weiterhin manuell geöffnet werden können.

Das Brandschutzkonzept wurde im Vorfeld mit Vertretern des vorbeugenden Brandschutzes abgestimmt. Sichere Rettungswege nach LBO AVO im Bestand bleiben erhalten. Die Rettungswege des Neubaus werden durch zwei Treppenhäuser gesichert.

Der Neubau wird durchgängig barrierefrei gestaltet. Die Anforderungen der DIN 18040, Teil 1, gelten zwar zwingend für Neubauten, sollen aber - soweit mit vertretbarem Aufwand möglich - auch im Bestand in den Teilen des Gebäudes, die für den Besucherverkehr vorgesehen sind, umgesetzt werden.

5.4. Innere Aufgliederung des Geltungsbereiches

Der Bebauungsplan setzt folgende Flächennutzungen fest.

<u>Flächennutzung</u>	<u>m²</u>
1. Grundfläche Gebäude	ca. 1137 m ²
2. Grundfläche für Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen nach §14 BauNVO	ca. 629 m ²
3. Grundfläche unterbaute Grundstücksflächen (Tiefgarage)	ca. 268 m ²
<u>4. Nicht bebaute und nicht unterbaute Grundstücksflächen</u>	<u>ca. 362 m²</u>
Geltungsbereich	ca. 2.396 m ²

5.5. Teileinziehung (Entwidmung) gemäß § 7 Straßengesetz für Baden-Württemberg (StrG BW) der Gehwegfläche Poststraße

Ein Teil der öffentlichen Verkehrsfläche (Gehweg) entlang der Gebäude Poststraße 1 mit einer Länge von ca. 48 m und einer Breite von ca. 0,7 m (siehe Lageplan) wird gem. § 7 StrG BW eingezogen und der privaten Nutzung als Stellplatzfläche zugesprochen.

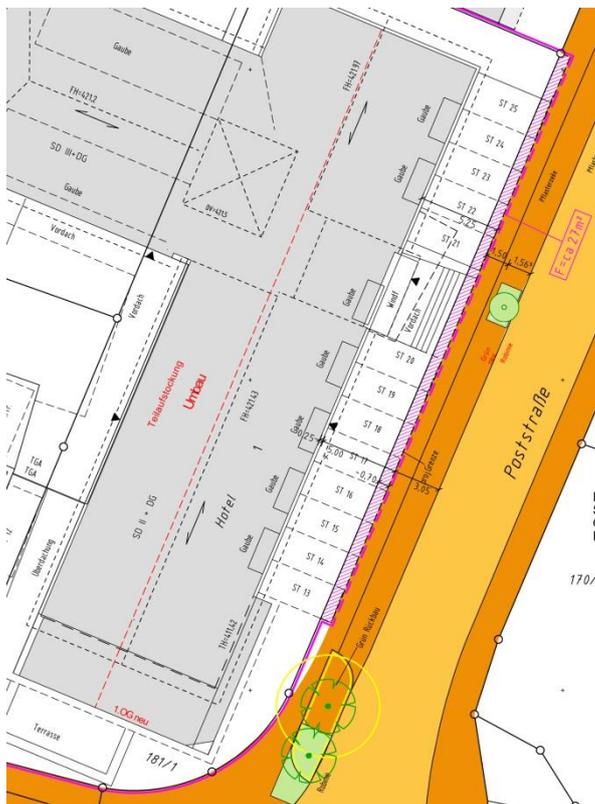
Die Fläche ist für den öffentlichen Verkehr entbehrlich.

Die Fläche wird bereits über Jahre faktisch als Stellplatzfläche für Hotelgäste genutzt. Erst mit Beginn der Planungen zur Hotelmodernisierung und Erweiterung wurde bemerkt, dass eine geringe Teilfläche der Stellplätze (siehe Lageplan) in die öffentliche Verkehrsfläche hineinragt.

Aufgrund der ausreichend verbleibenden Breite von ca. 3,05 m für den öffentlichen Fußweg sind keine funktionalen Beeinträchtigungen zu erwarten. Durch die Verschiebung der Gehweggrenze ergeben sich auch keine räumlich wirksamen Veränderungen des Straßenraumes, die einer Einziehung entgegenstehen würden. Die verbleibende Restfläche ist breit genug für künftige Aufteilungen in Fahrbahn und Gehweg. Zudem ist die künftige Umgestaltung des Einmündungsbereiches der Poststraße in die Zeppelinstraße in einen Kreisverkehrsplatz nach deren Abstufung als Bundesstraße weiterhin möglich. .

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 217 „Hotel Maier“ wird der Vorbereich zum Gebäude Poststraße 1 einschließlich der entwidmeten Gehwegfläche als Stellplatzfläche für z.T. notwendige Stellplätze festgesetzt.

Die dem Baugrundstück zugeschlagene entwidmete Fläche soll aber bei der Berechnung der zulässigen Grund- und Geschossfläche unberücksichtigt bleiben, um eine weitere Erhöhung der baulichen Ausnutzbarkeit zu vermeiden.



Darstellung der Entwidmungsfläche,

Kettner, Bernhard + Pechar

Ingenieurpartnerschaft für Vermessung,

29.03.2018

6. Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1. Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebiets liegt das seit 1936 bestehende Hotel Maier, das auch in Zukunft als Hotel genutzt werden soll.

Da außerhalb der Hotelnutzung keine zusätzlichen bzw. ergänzenden Nutzungen geplant sind, wird im Plangebiet die Art der baulichen Nutzung als sonstiges Sondergebiet für die Fremdenbeherbergung nach § 11 (1) BauNVO festgesetzt. Das sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung eines Hotels mit zugeordneten Nutzungen und Einrichtungen.

Alternativ wurde eine Ausweisung der Fläche als Mischgebiet geprüft, da Betriebe des Beherbergungsgewerbes zu den im Mischgebiet zulässigen Nutzungen gehören. Eine Ausweisung als Mischgebiet ist für das Vorhaben allerdings nicht zweckdienlich. Nach der Formulierung des § 6 (1) BauNVO ist für den Charakter eines Mischgebiets ein gleichrangiges Verhältnis von Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben erforderlich, welches im vorliegenden Fall nicht gegeben ist, da neben der Hotelnutzung keine Wohnnutzung vorgesehen ist.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

6.2.1. GRZ

Die festgesetzte GRZ von 0,48 liegt unter der gemäß § 17 (1) BauNVO in sonstigen Sondergebieten zulässigen GRZ von 0,80.

Die GRZ darf durch Grundflächen nach § 19 (4) BauNVO überschritten werden. Dies ist erforderlich, da die Hotelnutzung eine hohe Zahl an nachzuweisenden Stellplätzen bedingt. Um diese städtebaulich verträglich und ohne Beeinträchtigungen für den öffentlichen Raum in das Ortsbild zu integrieren, ist die zusätzliche Unterbauung von Teilen des Plangebiets mit einer Tiefgarage erforderlich. Diese kann aufgrund der unterkellerten Bestandsgebäude nicht vollständig unter der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

Die Überschreitung der GRZ bis zu einem zulässigen Maximalwert von 0,85 liegt über der im § 17 (1) BauNVO definierten Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung von 0,8 in Sondergebieten. Die Überschreitung der GRZ ist nur für definierte bauliche Anlagen zulässig: Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Gelände lediglich unterbaut wird. Durch die Vorhabenträger ist zudem ein erheblicher Anteil der anzurechnenden Grundflächen in versickerungsfähigen Belegen herzustellen, z.B. die Stellplätze. Nach Abzug dieser Flächen kommt das Vermessungsbüro Kettner, Bernhard + Pechar in seiner Berechnung der GRZ vom 29.03.2018 zu einem Kennwert von 0,67.

6.2.2. GFZ

Die Geschossflächenzahl von 1,5 bleibt unter dem gemäß §17 (1) BauNVO für sonstige Sondergebiet zulässigen Wert von 2,4 und erlaubt eine maßvolle Nachverdichtung im Plangebiet.

6.2.3. Zahl der Vollgeschosse:

Im Plangebiet sind zwischen einem und fünf Vollgeschosse zulässig. In den Teilbereichen SO 1.1 und 1.2 erlauben die Festsetzungen eine maßvolle Aufstockung und Straffung des bestehenden Baukörpers mit drei Vollgeschossen. Der Gebäudevorsprung im Teilbereich SO 1.3 wird zugunsten einer verträglichen Einbindung ins Ortsbild auf ein Vollgeschoss beschränkt. In den Teilbereichen SO 2.1 und 2.2 erlauben die Festsetzungen die Ausbildung eines markanten Gebäudes mit fünf Vollgeschossen, das durch seine städtebaulichen Qualitäten zur gestalterischen Verbesserung des Ortsbildes beiträgt. Durch seine städtebauliche Präsenz betont der Baukörper zudem den Platzraum an der Poststraße. Zur Wahrung nachbarlicher Interessen sowie zur Einhaltung der Abstandsflächen zur Bebauung auf Flurstück 210/3 wird festgesetzt, dass das fünfte Geschoss im Westen eingerückt werden muss.

6.2.4. Höhe der baulichen Anlagen

Um die Gebäudehöhen unabhängig von der Anzahl der Vollgeschosse eingrenzen zu können, werden für die bestehenden und die neuen Gebäudeteile maximale Firsthöhe sowie die Traufhöhe festgesetzt.

Die maximalen First- und Traufhöhen beziehen sich auf die im Plan definierte Fertigfußbodenhöhe des Erdgeschosses (FFH-EG), die in Meter über Normalnull angegeben ist. Die EFH-EG wird mit einer Toleranz von 0,25 m festgesetzt, um einen angemessenen Anpassungsspielraum in der Bauausführung zu ermöglichen.

Der Dachfirst im Baufeld SO 1.2 liegt aufgrund der Angleichung der Gebäudeteile aus verschiedenen, früheren Bauabschnitten zu einem einheitlichen, langgestrecktem Dach, nicht in der Gebäudemitte und führt daher zu unterschiedlichen Traufhöhen des Satteldaches. Die festgesetzte Traufhöhe des Baufeldes SO 1.2 bezieht sich auf die höhere Traufhöhe zur Westseite (Innenhof). Für die Ostseite zur Poststraße wird das angestrebte Gestaltungsbild durch die Festsetzungen der maximalen Firsthöhe in Kombination mit der zulässigen Dachneigung gewahrt.

Der Neubau in SO2 überschreitet die Höhenentwicklung des Bestandes und der Umgebung. Dies wird durch seine exponierte Lage und Funktion als städtebauliche Dominante begründet.

6.3. Bauweise

Bereits die bestehende Bebauung im Flurstück 210/6 hält den für die offene Bauweise erforderlichen seitlichen Grenzabstand zum westlich gelegenen Flurstück 210/10 nicht ein, da die Gebäude baulich verbunden sind. Deshalb wird für das Sondergebiet SO 1 eine abweichende Bauweise festgesetzt, in der abweichend von der offenen Bauweise Gebäude mit einseitiger Grenzbebauung zulässig sind.

Die Bauweise in Baufeld So 2 wird der Umgebung des Plangebiets entsprechend als offene Bauweise festgesetzt. Die Bauweise aus Einzelhäusern mit seitlichem Grenzabstand wird gesichert.

6.4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen definiert, die sich am bestehenden Hotelgebäude sowie am Entwurf für den Neubau orientieren. Durch die Ausweisung werden Teile der Grundstücksfläche von einer Überbauung durch oberirdische Gebäudestrukturen freigehalten. Die südliche Kante des Neubaus in SO2 orientiert sich an der Bauflucht des alten Rathauses im Westen des Plangebiets.

Darüber hinaus sind untergeordnete Bauteile außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, insbesondere Überdachungen die zwischen Bestandsgebäude (SO 1.2) und Neubau (SO 1.1) ein Bestandteil der Rettungswege sind.

Eine Unterbauung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist aufgrund der in 6.5. dargelegten Umstände zulässig.

6.5. Stellplätze, Tiefgaragen sowie sonstige Nebenanlagen

Die Hotelnutzung bedingt eine hohe Zahl an nachzuweisenden Stellplätzen. Um diese städtebaulich verträglich und ohne Beeinträchtigungen für den öffentlichen Raum in das Ortsbild zu integrieren, ist die Unterbauung von Teilen des Plangebiets mit einer Tiefgarage erforderlich. Diese kann aufgrund der unterkellerten Bestandsgebäude nicht vollständig unter der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

Die im Plan festgesetzte Fläche für Stellplätze entspricht zusammen mit den in der Tiefgarage untergebrachten Stellplätzen der Zahl der für die Hotelnutzung nachzuweisenden Stellplätze. Die Anordnung der oberirdischen Stellplätze dient dem Schutz der städtebaulichen Qualität, der Freiraumqualität und des Ortsbildes. Zudem werden durch die Festsetzungen Verkehrskonflikte im Kreuzungsbereich von Zeppelin- und Poststraße vermieden.

6.6. Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Die Festsetzungen zu den Bereichen ohne Ein- bzw. Ausfahrten dienen dem Schutz vor Verkehrskonflikten, indem sie den Kreuzungsbereich von Zeppelin- und Poststraße freihalten.

6.7. Geh- Fahr und Leitungsrecht

Das Geh- Fahr- und Leitungsrecht dient der Sicherung der Erschließung der innenliegenden Grundstücke. Zwischen dem Bestandsgebäude des Hotels (SO 1) und der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird ein Streifen von 3 m gesichert.

6.8. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

Die Festsetzung zum Erhalt und zur Anpflanzung von Bäumen dient insbesondere der Durchgrünung des Geltungsbereiches, als Lebensraum und zur Sicherung der klimatischen Ausgleichsfunktion.

Über die Festsetzungen zur Qualität der angepflanzten Bäume mit Aussagen zu Stammumfang und Zahl der Verpflanzungen wird die Gestaltungsqualität und Lebensfähigkeit der Bäume sichergestellt.

Die zulässige Abweichung von den Standorten der Pflanzgebote eröffnet die Möglichkeit der Anpassung der Baumstandorte an zukünftige Erfordernisse.

Die Pflanzliste stellt eine Berücksichtigung heimischer Arten und dem Spektrum der heutigen potenziellen natürlichen Vegetation (hpnV) bei Bepflanzungen im Plangebiet sicher.

6.9. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 217 „Hotel Maier“ wurde ein schalltechnisches Gutachten vom Ingenieurbüro W&W Bauphysik GbR, Lauterbach erstellt (siehe 9. Schallimmissionsgutachten).

Aufgrund der Schallimmissionen durch den Straßenverkehr müssen die Außenbauteile von Aufenthalts- und Schlafräumen der geplanten Wohnbebauung die Vorgaben der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe 2016) an den baulichen Schallschutz erfüllen. Innerhalb des Plangebietes sind für die Außenbauteile der geplanten Gebäude die Anforderungen der Lärmpegelbereiche I bis V einzuhalten.

Zum Schutz der Nachbarschaft vor Lärmemissionen durch den Hotelbetrieb sind Lärmschutzwände herzustellen. Die Lärmschutzwand an der Flurstücksgrenze zwischen den Flurstücken 210/3 und 210/5 zwischen Zeppelinstraße und Gebäude Zeppelinstraße 256 sowie die Lärmschutzwand auf der Wand der Tiefgaragenrampet am Stellplatz Nr. 8 schirmen insbesondere das benachbarte Gebäude Zeppelinstraße 294 vor Verkehrslärmemissionen ab.

7. Örtliche Bauvorschriften

7.1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

7.1.1. Dachaufbauten / Dachgeschoss

Die Festsetzungen zu Dachaufbauten erlauben in SO 2.1 eine Überschreitung der maximalen Firsthöhe um 2.00 Meter. Mit der Begrenzung auf technisch erforderliche Anlagen, der Begrenzung in der maximal zulässigen Höhe und der Flächenbegrenzung wird das vorgesehene Gestaltungsbild geschützt.

7.1.2. Dachform

Durch die Festsetzung der Dachform soll ein geordnetes städtebauliches Erscheinungsbild gesichert werden. Sie gewährleisten, dass sich das Vorhaben verträglich ins Ortsbild einfügt. In den Teilgebieten So 1.1-1.3 wird der Rahmen für die Weiterentwicklung der historischen Dachform des Hotelensembles gesetzt, wobei sich die Dachform am Vorbild der schwäbischen Eindachhöfe orientiert. Mit den Festsetzungen in So 2.1-2.2 wird sichergestellt, dass sich der Neubau unter Berücksichtigung nachbarschaftlicher Interessen in seine Umgebung einfügt.

7.1.3. Dachgauben

Durch die Festsetzungen zur Zulässigkeit von Dachgauben wird die Anzahl und die Lage von Dachgauben begrenzt, ein geordnetes städtebauliches Erscheinungsbild gewährleistet und die an die schwäbische Eindachhöfe angelehnte Dachform des SO 1.2 geschützt.

7.1.4. Fassadengestaltung

Die örtlichen Bauvorschriften zur Fassadengestaltung werden zur Sicherung der Gestaltungsqualität getroffen.

7.1.5. Dachflächengestaltung

Die örtlichen Bauvorschriften zur Dachflächengestaltung werden zur Sicherung der Gestaltungsqualität getroffen. Die Festsetzungen zur Begrünung von Dächern werden außerdem aus ökologischen Gründen getroffen, die begrünten Dachflächen wirken einer Klimaerwärmung entgegen und halten Regenwasser zurück.

7.2. Stellung der baulichen Anlagen

Durch die Festsetzungen zur Stellung der baulichen Anlagen durch Festlegung der Firstrichtung soll ein geordnetes städtebauliches Erscheinungsbild gewährleistet werden.

7.3. Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen

Durch den hohen Versiegelungsgrad kommt den nicht überbaubaren Flächen im Plangebiet eine große ökologische und gestalterische Bedeutung zu. Für eine hohe Freiraumqualität wird festgesetzt, dass nicht überbaubare Flächen als Vegetationsfläche (Grünfläche) anzulegen (zu bepflanzen) sowie gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten sind, wenn sie nicht für bestimmte Ausnahmen erforderlich sind (Zufahrten, Nebenanlagen für Gastronomie und Parkplätze).

7.4. Stellplätze

Der Ausschluss von Stellplätzen für Boote, Wohnwagen und Mobilheime auf dem Plangebiet erfolgt aus städtebaulichen Gründen zur Verhinderung von Beeinträchtigungen des Ortsbildes.

7.5. Standorte für Abfallbehälter

Die Festsetzungen zu den Standorten für Abfallbehälter sowie zum Ausschluss von Kompostierplätzen in Vorgärten dienen der Sicherung der Qualität des öffentlichen Raums und der Verhinderung von Beeinträchtigungen des Ortsbildes.

7.6. Einfriedungen

Die Festsetzungen zur Gestaltung von Einfriedungen dienen der Sicherung der Qualität des öffentlichen Raums und der Verhinderung von Beeinträchtigungen des Ortsbildes.

7.7. Werbeanlagen

Die Festsetzungen zur Gestaltung und Zulässigkeit der Werbeanlagen dienen dazu, ein proportional angemessenes Verhältnis zwischen Gebäudegröße und Werbefläche zu sicherzustellen, die Gestaltungsqualität des öffentlichen Raums zu sichern und Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu vermeiden.

8. Vorbereitender Umweltbericht

Die Durchführung einer Umweltprüfung ist bei Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB nicht erforderlich. Laut dem Vorbereitenden Umweltbericht des Büros Helmut Hornstein (VUB zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 217 „Hotel Maier“ vom 10.04.2018) sind aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung durch die Planung lediglich geringfügige Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Pflanzen und Tiere zu erwarten.

9. Schallimmissionsgutachten

Das Büro W&W Bauphysik GbR aus Leutenbach wurde mit der Untersuchung der Schallimmissionen auf das Plangebiet „Hotel Maier“ beauftragt. Im Rahmen der „Schallimmissionsuntersuchungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 217 Hotel Maier“ (11.04.2018) wurden die Schallimmissionen durch den Straßenverkehr (Teil A) auf das Plangebiet sowie die durch den Hotelbetrieb entstehenden Geräusche (Teil B) untersucht.

Teil A: Geräuscheinwirkungen des Straßenverkehrs auf das Bauvorhaben

Beurteilungspegel im Plangebiet:

- Nach Fertigstellung der Nordumgehung der Bundesstraße B31 wird der Straßenverkehr in Fischbach im Bereich der Zeppelinstraße deutlich abnehmen. Aufgrund der Fertigstellung der Nordumgehung in den kommenden Jahren werden die Festlegungen im Rahmen dieser Schallprognose auf die künftige Entwicklung begrenzt.
- Um die Geräuschpegel zwischen den Gebäuden des Bauvorhabens und auf den abgewandten Gebäudeseiten auf der „sicheren“ Seite zu ermitteln, werden die Berechnungen – abweichend von der RLS-90, die nur die Erstreflexionen umfasst – mit Mehrfachreflexionen 3.Ordnung berechnet.
- Die höchsten Geräuscheinwirkungen treten entlang der Zeppelinstraße in den unteren Geschosshöhen mit Beurteilungspegeln von tags ca. $L_r = 70 - 71$ dB(A) und nachts ca. $L_r = 58 - 60$ dB(A) auf.
- Die Orientierungswerte der DIN 18005, die für das Sondergebiet (SO) mit den Werten [tags 60 dB(A), nachts 50 dB(A)] festgelegt wurden, werden von den Geräuscheinwirkungen des Straßenverkehrs entlang der Zeppelinstraße überschritten. Dies gilt auch für die Fassaden nach Ost und West, wobei hier die Belastungen entsprechend den größeren Abständen zu den Straßen abnehmen. Im Innenhof sind aufgrund der Schallreflexionen zwischen den Gebäuden ebenfalls überwiegend Beurteilungspegel von tags über 60 dB(A) zu erwarten.

Passive Schallschutzmaßnahmen für Aufenthaltsräume in Gebäuden:

- Unabhängig von den Orientierungswerten der DIN 18005 sind – aufgrund der Schutzwürdigkeit von Aufenthaltsräumen – passive Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 erforderlich.
- Für das Bauvorhaben sind – je nach Orientierung und Geschosshöhe – die Lärmpegelbereiche I bis V zu beachten.
- Die Dimensionierung der Außenbauteile muss durch die jeweiligen Objektplaner erfolgen. Mit den baulichen Maßnahmen ist sicherzustellen, dass in den Aufenthaltsräumen Innenschallpegel (Beur-

teilungspegel) von tags 35 dB(A) und nachts 30 dB(A) nicht überschritten werden. In den Schlafräumen sollten tags 30 dB(A) nicht überschritten werden.

- In wird darauf hingewiesen, dass bei Außenlärmbelastungen von über 45 dB(A) ungestörter Schlaf bei Fenstern in Kippstellung häufig nicht mehr möglich ist. In Bezug auf die Schlafräume sollten daher schallgedämmte Lüftungseinrichtungen eingebaut werden. Diese Forderung wird mit Zu- und Abluftanlagen (z.B. mit Wärmerückgewinnung) sicher erfüllt.

Teil B: Bewertung der Geräusche des Hotelbetriebs in der Nachbarschaft

Aufgrund der Untersuchungen können folgende Punkte festgehalten werden:

- Die in der Nachbarschaft jeweils geltenden Immissionsrichtwerte nach der TA Lärm werden für das Nutzungs-Szenario A1 – Normalbetrieb im Zeitraum 6 – 22 Uhr an Werktagen – an den Immissionsorten IO 1 bis IO 12 nicht überschritten und somit eingehalten.
- Für das Nutzungs-Szenario A2 – Normalbetrieb im Zeitraum 6 – 22 Uhr an Sonntagen – werden die Immissionsrichtwerte an den Immissionsorten IO 1 bis IO 12 deutlich um mindestens 6 dB(A) unterschritten.
- Die in der Nachbarschaft jeweils geltenden Immissionsrichtwerte nach der TA Lärm werden für die Nutzungs-Szenario B1 – Normalbetrieb mit Ansatz von Pkw-Verkehr (erste Nachtstunde) – an den Immissionsorten IO 1 bis IO 12 nicht überschritten und somit eingehalten.
- In den Nachtstunden ohne Pkw-Verkehr (Nutzungs-Szenario B2) wird der Immissionsrichtwert nach der TA Lärm an den Immissionsorten IO 1 bis IO 12 deutlich um mindestens 10 dB(A) unterschritten.
- Aufgrund der Gebietseinstufung der Gebäude im Bereich Zeppelinstraße / Poststraße als Allgemeines Wohngebiet (WA) sind keine gewerblichen Nutzungen mit auffälligen Geräuschemissionen vorhanden, die im Sinne der TA Lärm als Vorbelastung zu berücksichtigen wären. Nach Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt der Stadt Friedrichshafen kann aus diesem Grund auf die messtechnische Ermittlung der Vorbelastung verzichtet werden, auch wenn der Immissionsrichtwert für Allgemeines Wohngebiet (WA) durch die Beurteilungspegel des „Hotel – Restaurant Maier“ an den nächsten Gebäuden um weniger als 6 dB(A) unterschritten wird.
- Die zulässigen Grenzwerte für kurzzeitige Geräuschspitzen tags von 85 dB(A) im Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden überwiegend unterschritten. Lediglich am Immissionsort IO 9 können aufgrund der Lkw-Bewegungen und der Ladetätigkeiten Geräuschspitzen bis zu 87 dB(A) auftreten. Der Immissionsort IO 9 betrifft das Wohngebäude Poststraße 5, das vom Hotelbetreiber selbst vollständig bewohnt bzw. genutzt wird.
- Im Nachtzeitraum findet kein Lieferverkehr statt. Aufgrund des möglichen Pkw-Verkehrs bei den Parkplätzen des Hotel – Restaurant Maier werden die zulässigen Grenzwerte nachts von 60 dB(A) im Allgemeinen Wohngebiet (WA) an den Immissionsorten IO 1 – IO 5 und IO 9 bis IO 12 um bis zu 3 dB(A) überschritten. Die typischen Vorgänge für kurzzeitige Geräuschspitzen in der Nachtzeit sind hierbei Türen Schlagen und Motor Starten.
- Die Rinnen der TG Rampe und – falls geplant – das Gittertor zur Tiefgarage müssen nach dem Stand der Lärminderungstechnik möglichst geräuscharm eingebaut werden, damit hier unnötige Geräuschspitzen in der Nachbarschaft vermieden werden.

- Für den Betriebsverkehr des Bauvorhabens kann aufgrund der hohen Verkehrsaufkommen auf der Zeppelinstraße die Durchmischung des anlagenbezogenen Verkehrs mit dem sonstigen Straßenverkehrs im Sinne der TA Lärm angenommen werden. Eine weitergehende Bewertung des anlagenbezogenen Verkehrs auf öffentlichen Straßen nach der Verkehrslärmschutzverordnung ist nicht erforderlich.

Im Rahmen der Abwägung sollten bzgl. der Überschreitungen der Höchstwerte für kurzzeitige Geräuschspitzen im Zusammenhang mit der angesetzten Gebietseinstufung als Allgemeines Wohngebiet (WA) auf der Grundlage des Baulinienplans Nr. 39 /21/ aus den Jahren 1939/1956 folgende Punkte beachtet werden:

- Der Baulinienplan Nr. 39 regelt, dass Gewerbebetriebe zugelassen werden können, wenn dies mit den Bedürfnissen eines Wohngebiets zu vereinigen ist. Die Bedürfnisse eines Wohngebiets wären vorrangig gewerbliche Nutzungen zur Versorgung des Gebietes. Dieser Hinweis findet sich auch in der Baunutzungsverordnung BauNVO 2017 für Allgemeines Wohngebiet (WA). Anhand dieser Regelungen wurde für das Gebiet des Baulinienplanes Nr. 39 der generelle Ansatz eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) abgeleitet, der auch für die Ermittlung und Bewertung der Beurteilungspegel nach TA Lärm zu Grunde gelegt wurde.
- Allerdings können in WA gemäß BauNVO 2017 Beherbergungsstätten nur ausnahmsweise zugelassen werden. Das Hotel-Restaurant Maier ist jedoch kein Ausnahmefall, der in einem WA entstanden ist, sondern ein Beherbergungsbetrieb von etlichen, so dass bei einer Neuordnung anhand der BauNVO 2017 richtigerweise ein Mischgebiet analog FNP zu entwickeln wäre. Zumindest für den Bereich entlang der Zeppelinstraße und Poststraße (im südlichen Bereich).
- Das Gebiet hat sich entlang Zeppelinstraße / Poststraße nicht gemäß den Zielsetzungen des Baulinienplans Nr. 39 entwickelt. Vor diesem Hintergrund muss im Rahmen der Abwägung des aktuellen Bebauungsplans „Hotel Maier“ die seit Jahrzehnten bestehende bauliche Situation von Wohnen und Gewerbe berücksichtigt werden. Zumindest in Bezug auf die Bewertung der kurzzeitigen Geräuschspitzen wird empfohlen, Mittelwerte zwischen den Höchstwerten für WA und MI zu Grunde zu legen mit tags 88 dB(A) und nachts 63 dB(A). Damit wird die gewachsene Situation von Wohnen und Gewerbe berücksichtigt, jedoch in Bezug auf zunehmende Belastungen eine Grenze unterhalb der Toleranzgrenze eines Mischgebietes (MI) gezogen. Diese Grenze erfordert in dem vorliegenden Fall aktive Lärmschutzmaßnahmen zum westlichen Wohn- und Geschäftshaus Zeppelinstraße 296.
- Ansonsten sollte bei der Abwägung der Zeitrahmen zusätzlich bedacht werden, in dem die Geräuschspitzen auftreten können. Aufgrund der Öffnungszeit des Restaurants bis 23 Uhr ist eher nur die erste Nachtstunde betroffen.

Bei der Realisierung des Bauvorhabens „Hotel – Restaurant Maier“ sind auf der Grundlage der vorliegenden Schallimmissionsuntersuchung folgende Punkte zu beachten:

- Realisierung der Lärmschutzwände entlang der Zufahrt zur TG und entlang der TG-Rampe mit folgenden Festlegungen):
 - Lärmschutz LSW1 entlang Grenze zu Nachbar Zeppelinstraße 296 mit Länge 8 m (in Fortsetzung Gebäude Zeppelinstraße 296) und Höhe +2,5 m über Parkplatz
 - Lärmschutz LSW2 auf Betonwand Ost der Rampenabfahrt zu Parkplatz 8 mit Länge mindestens 6,3 m und Höhe +2,5 m über Parkplatz

- Die Lärmschutzwände müssen im Schalldurchgang eine Minderung um mindestens 25 dB(A) erreichen. Die Berechnungen wurden mit reflektierenden Lärmschutzwänden geführt. Somit bestehen keine weiteren Vorgaben an die Art der Ausführung.
- Einhaltung der beurteilungsbezogenen Innenpegel und Einhaltung der A-bewerteten Schalleistungspegel für die technischen Einrichtungen des Gebäudes.
- Da derzeit keine konkreten Planungen zu den technischen Anlagen vorliegen, wurden im Rahmen der vorliegenden Untersuchung fiktive Schallquellen angesetzt. Eine detaillierte Untersuchung kann erst dann erfolgen, wenn konkrete Planungen zu den technischen Anlagen vorliegen.
- Im Rahmen der Ausführungsplanung sind die technischen Anlagen gesondert nachzuweisen. Hierbei dürfen die von den technischen Anlagen ausgehenden Geräuschemissionen die fiktiven Ansätze der Schallprognose in der Summe nicht überschreiten. Der Nachweis kann zum Einen erfolgen, indem die emissionsseitigen Ansätze dieser Untersuchung eingehalten werden, oder zum Anderen, indem im Rahmen der immissionsseitigen Betrachtung die Einhaltung der Immissionsrichtwerte für den gesamten Betrieb des Hotel-Restaurant Maier belegt wird.
- Bei den rechnerischen Untersuchungen wird davon ausgegangen, dass bei den einzelnen Anlagen keine einzeltonhaltigen Geräusche auftreten, so dass ein Tonzuschlag gemäß nicht berücksichtigt wird. Dies ist bei der Ausschreibung und der Auswahl der jeweiligen Anlagen zu beachten.
- Die Rinnen der TG Rampe und – falls geplant – das Gittertor zur Tiefgarage müssen nach dem Stand der Lärminderungstechnik möglichst geräuscharm eingebaut werden, damit hier unnötige Geräuschspitzen in der Nachbarschaft vermieden werden.
- Im Nachtzeitraum findet kein Lieferverkehr statt. Im Freien erfolgen im Nachtzeitraum keine geräuschintensiven Aktivitäten, z.B. im Bereich der Terrasse im Innenhof.

10. Wasser- und Bodenschutz

10.1. Altlasten / Bodenbelastung / Bodenverwertung

Im Plangebiet sind keine Altlasten oder Bodenbelastungen bekannt. Für das Nachbargrundstück ist eine Kontamination des Nachbargrundstücks durch eine ehemalige Tankstelle bekannt. Für den anfallenden Oberboden im Plangebiet sind keine Altlastenuntersuchungen erforderlich.

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere auf § 4, wird hingewiesen. Überschüssiger Bodenaushub ist, seiner Eignung entsprechend, einer Verwertung zuzuführen. Beim Umgang mit dem Bodenmaterial, das zu Rekultivierungszwecken eingesetzt werden soll, ist die DIN 19731 zu beachten. Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Eingetretene Verdichtungen im Bereich unbebauter Flächen sind nach Ende der Bauarbeiten zu beseitigen. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial ausgeschlossen sind.

10.2. Kampfmittel

Für das Plangebiet liegen keine Informationen zu Kampfmitteln vor. Eine Kampfmittelerkundung ist erforderlich.

11. Bodenordnung

Ein an das Flurstück 181/1 angrenzender, ca. 70 cm breiter Teilbereich des vormals als Straßenfläche genutzten Flurstücks 180 mit einer Fläche von ca. 27 m² wird im Zuge des Verfahrens in den Besitz des Vorhabenträgers übertragen.

12. Kosten

Die der Stadt Friedrichshafen für die Umsetzung des Bebauungsplans entstehenden Kosten übernimmt der Vorhabenträger. Die Höhe der Kosten wird im Durchführungsvertrag geregelt.