

Stadt Lindau (B)

2. Flächennutzungsplanänderung für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 128 "Karl-Bever-Platz"

Begründung

Neu-Ulm, 26.06.2019

Bearbeitung:
Büro für Stadtplanung,
Zint & Häußler GmbH

1. Anlass und Ziel der Planung, Planerfordernis

Bereits im Jahr 2012 wurde vom Stadtrat Lindau der Beschluss gefasst, den motorisierten Individualverkehr auf der Insel und in der Gesamtstadt bei Gewährleistung der Erreichbarkeit der Insel und unter Berücksichtigung der Themen Parkierungskonzept, ÖPNV, Bahnhof, Inselhalle, Einzelhandel und Gastronomie zu reduzieren.

2013 hat sich die Stadt Lindau für die Gartenschau "Natur in der Stadt" beworben, wofür die Stadt Lindau den Zuschlag bekommen hat.

Im Rahmen der Gartenschau sollen auf der Fläche des Parkplatzes P 5 „Seeparkplatz“ unter der Aufgabe fast aller KFZ-Stellplätze ein neues Stadtquartier sowie ein großer Bürgerpark in Form einer Grünfläche entstehen. Die auf der Insel wegfallenden, jedoch weiterhin benötigten Stellplätze sollen auf der Fläche des bestehenden und als öffentlicher Parkplatz genutzten Karl-Bever-Platz neu entstehen. Der Stadtrat hat in Form eines Antrags sich mit breiter Mehrheit dafür ausgesprochen, den Karl-Bever-Platz mit 600 bis 700 Stellplätzen auszustatten, um am Eingang zur Insel die benötigten Stellplätze für Bewohner, Kunden und Besucher anbieten zu können. Damit soll die Funktion der Insel als Zentrum von Lindau gesichert, und die gute verkehrliche Erreichbarkeit von Einzelhändlern, Dienstleistern, Behörden und touristischen Angeboten sichergestellt werden. Aufgrund der inselnahen Lage ist der Karl-Bever-Platz, der bereits jetzt als öffentlicher Parkplatz genutzt wird und vollkommen versiegelt ist, als Standort für öffentliche Stellplätze gut geeignet. Nach der Fertigstellung der Unterführung im Mai 2018, welche erstmalig einen barrierefreien Zugang zur Insel ermöglicht, ist der Karl-Bever-Platz auch verkehrstechnisch gut angebunden, und technisch in der Lage die zusätzlichen PKW-Verkehre aufzunehmen.

Alternative Parkierungsflächen sind in der erforderlichen Größe nicht vorhanden bzw. städtebaulich nicht sinnvoll. Die Errichtung einer Parkierungsanlage am Karl-Bever-Platz ist zudem eine Fokusmaßnahme des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes „Lindau 2030“ (I-SEK) vom November 2015. Ebenfalls im ISEK, wie auch im klimafreundlichen Lindauer Mobilitätskonzept (KLiMo) und im darauf aufbauenden Parkraumkonzept Insel soll die Altstadt möglichst autofrei werden bzw. PKWs aus der Altstadt an andere Parkierungsstandorte verlagert werden. Bei der Entwicklung der Hinteren Insel können die Stellplätze nicht hergestellt werden, da die Flächen bereits für die Gartenschau und dauerhafte Grünflächen belegt sind. Im Bereich der temporären Ausstellungsflächen wird anschließend dringend benötigter Wohnraum entstehen, die dazu erforderlichen Stellplätze werden über Tiefgaragen nachgewiesen. Damit verbleibt als inselnaher Standort nur der Karl-Bever-Platz, auf diesem die verlorengehenden Stellplätze weitestgehend ersetzt werden sollen.

Derzeit sind auf dem bestehenden öffentlichen Parkplatz etwa 250 PKW-Stellplätze flächig vorhanden. Die zusätzlichen Stellplätze können also nur in Form einer mehrstöckigen Parkierungsanlage (Parkhaus) untergebracht werden. Es ist damit vorgesehen, ein Parkhaus mit 600 bis 700 Stellplätzen herzustellen. Die Alternative zum Parkhaus wäre ein flächiges etwa 3-geschossiges Parkdeck herzustellen, welches eine deutlich geringere Höhenentwicklung als das Parkhaus, dafür aber einen erheblich höheren Flächenverbrauch aufweist. Aufgrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie der Ziele des ISEK, am Karl-Bever-Platz einen zusätzlichen städtebaulichen Akzent zu setzen und die bestehenden Grünflächen zu sichern bzw. zu vergrößern und aufzuwerten, wurde diese Planungsvariante verworfen. Diese Vorgaben hat der Stadtrat in seinem zugrundeliegenden Antrag aufgenommen und gefordert, das Parkhaus im nordwestlichen Bereich des Grundstücks so anzuordnen, dass genügend Platz für ein weiteres Gebäude (städttebaulicher Akzent) sowie für Grünflächen bleibt.

Der parallel aufgestellte Bebauungsplanentwurf nimmt diese Vorgaben auf und setzt neben Sondergebietsflächen, jeweils für ein Parkhaus sowie für ein Sondergebiet „Fremdenverkehr und Verwaltung“ die angrenzende Schindlerwiese und südliche Bereiche des Karl-Bever-Platz als öffentliche Grünfläche fest.

Hierzu hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 18.12.2018 gemeinsam mit der Aufstellung der 2. Flächennutzungsplanänderung, die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 128 "Karl-Bever-Platz" beschlossen. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, ist der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Stadt Lindau (B) entsprechend zu ändern.

2. Änderungsbereiche

Der Änderungsbereich der 2. Flächennutzungsplanänderung umfasst die Flurstücke bzw. Teilflurstücke* Nr. 11, 14*, 14/2*, 15, 15/3, 16, 16/2*, 17* und der Gemarkung Aeschach und weist eine Größe von ca. 1,63 ha auf.

3. Regionalplan

Der Regionalplan der Region Allgäu (Region 16)

Lindau liegt gemäß des Regionalplans Region Allgäu auf der überregional bedeutsamen Entwicklungsachse Kempten – Friedrichshafen, Lindau ist dabei als Oberzentrum (Teilfortschreibung 1.3.2018) innerhalb des ländlichen Raums ausgewiesen.

Die Karte 3 Natur und Landschaft weist den Bodensee als Naturschutzgebiet aus. Das Plangebiet selbst ist in der Karte 3 Natur und Landschaft als Siedlungsfläche dargestellt.

Das ausgewiesene Naturschutzgebiet wird vom geplanten Vorhaben nicht berührt.

Landschaftliche Vorbehaltsgebiete sowie regionale Grünzüge sind vom Vorhaben nicht betroffen.

2.2 Tourismus

(Z) Der Tourismus – als bedeutender Wirtschaftszweig der Region – soll langfristig gesichert und weiterentwickelt werden.

(G) Dabei ist in allen Tourismusgebieten eine gute Auslastung der Infrastruktur-einrichtungen anzustreben.

(G) Der Tagungs- und Seminartourismus ist möglichst weiter auszubauen.

Im Plangebiet:

Im parallel aufgestellten Bebauungsplan wird im Sondergebiet 2 ein Sonderbaukörper mit den Zulässigkeiten von Büro- und Verwaltungsgebäuden, Betrieben des Beherbergungsgewerbes, sowie Schank- und Speisewirtschaften. Mit der Ansiedlung eines Tagungs- bzw. Seminarhotels könnte der Tages- bzw. Seminartourismus weiter ausgebaut werden. Da auf dem Seeparkplatz der größte Teil der öffentlichen Parkplätze aufgrund der Gartenschau wegfallen, sollen an zentraler Stelle, am Karl-Bever-Platz die wegfallenden Parkplätze ersetzt werden.

Wirtschaftliche Entwicklung der Region

(G) In der gesamten Region ist – zur Verbesserung der Grundlagen für die wirtschaftliche Entwicklung – eine Stärkung der Unternehmen in Industrie, Handel, Handwerk und Dienstleistungsgewerbe anzustreben.

Im Plangebiet:

Im Sondergebiet 2 wird ein Sonderbaukörper mit den Zulässigkeiten von Büro- und Verwaltungsgebäude, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Schank- und Speisewirtschaften. Mit der Möglichkeit der Ansiedlung von Büro- und Verwaltungsgebäude kann das Dienstleistungsgewerbe weiter ausgebaut werden.

Siedlungsstruktur

(Z) Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leerstehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden.

(G) Die Versiegelung von Freiflächen ist möglichst gering zu halten.

Im Plangebiet:

Der Karl-Bever-Platz ist bereits durch den bestehenden Parkplatz vollständig versiegelt. Die geplante bauliche Maßnahme erfolgt ausschließlich auf der bereits asphaltierten Fläche. Die umliegenden, öffentlichen Grünflächen wie zum Beispiel die Schindlerwiese werden nicht überplant, bzw. werden als öffentliche Grünfläche rechtliche gesichert.

4. Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) und Freiraumkonzept Lindau 2030

Im integrierten Stadtentwicklungskonzept Lindau 2030 wurde der Karl-Bever-Platz untersucht und Empfehlungen für seine Entwicklung getroffen. Als Dreh- und Angelpunkt an der einzigen Straßenzufahrt zur Insel kommt ihm eine besondere verkehrliche Bedeutung zu. Daher soll gemäß ISEK neben dem Bau einer Parkierungsanlage auch über touristisch ausgerichtete Angebote nachgedacht werden. Unabhängig von der städtebaulichen Ausprägung dieser Entwicklung ist das Grün der Schindlerwiese zu sichern und aufzuwerten. So könnte ein Funktionsvolumen zusammen mit der Maria-Ward-Schule und den Toskana-Villen ein grünes Entrée und ein Pendant zu den gegenüberliegenden Freianlagen auf der Insel bilden und zusätzlich einen städtebaulichen Akzent bilden.

Das als Fachbeitrag des ISEK entwickelte Freiraumkonzept Lindau 2030 empfiehlt, den bislang ohne Aufenthaltsqualitäten bestehenden Parkplatz am Karl-Bever-Platz durch den Bau einer Tiefgarage oder eines Parkhauses aufzulösen. In Zusammenhang mit einem städtebaulichen Akzent, z.B. eines Hotels mit Gastronomie könnte die Bedeutung dieser Schnittstelle zwischen Insel und Festland hervorheben. Freiwerdende Flächen sollten dann, zusammen mit der Schindlerwiese zu einem attraktiven Uferpark umgestaltet werden und den Karl-Bever-Platz als grünes Entrée und als Gegenpart zu den Oskar-Groll-Anlagen auf der Insel zu inszenieren.

Die Neuordnung des Karl-Bever-Platzes ist auch Gegenstand der vorbereitenden Untersuchungen, welche die Grundlage für das jüngst beschlossene Sanierungsgebiet VII „Erweiterte Insel“ sind. Die Aussagen der vorbereitenden Untersuchung ist dabei identisch mit den Aussagen des ISEK, da beide zeitgleich erarbeitet wurden.

5. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan der Stadt Lindau (B) bildet mit den bisher erfolgten Änderungen die Grundlage für die hier gegenständliche 2. Flächennutzungsplanänderung.

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan weist für den Änderungsbereich eine Fläche für den überörtlichen Verkehr "Ruhender Verkehr" sowie Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" aus.

6. Planinhalte der Flächennutzungsplanänderung

Um dem Beschluss des Stadtrates nachzukommen und ca. 700 öffentliche Parkplätze, als Ersatz für die auf der Insel wegfallenden Parkplätze zu schaffen sowie um den geplanten Sonderbaukörper im vorderen Plangebietsbereich (Richtung Kreisverkehr) entwickeln zu können, ist die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Zur planungsrechtlichen Sicherung wird die Darstellung der Flächen für den überörtlichen Verkehr mit der Zweckbestimmung "Ruhender Verkehr" gemäß § 5 Abs. 1 BauGB in ein Sondergebiet (SO) geändert bzw. als Grünfläche dargestellt.

7. Verkehrserschließung

Die verkehrliche Anbindung des Parkhauses und des geplanten Sonderbaukörpers erfolgt über den Hasenweidweg, über welchen der bestehende Parkplatz bereits derzeit erschlossen ist.

Die detaillierte Darstellung der verkehrlichen Anbindung erfolgt im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 128 "Karl-Bever-Platz".

Fußläufig ist das Plangebiet über das bestehende Fußwegenetz erreichbar.

8. Standortalternativen

Für die Errichtung der erforderlichen öffentlichen Parkplätze ist es wichtig, dass sich diese in direkter Inselnähe befinden, so dass die Insel auch fußläufig gut erreichbar ist.

Zudem ist der Bereich bereits vollständig durch die bestehende Parkplatzfläche am Karl-Bever-Platz versiegelt.

Die bestehende Parkplatzfläche befindet sich bereits im Eigentum der Stadt Lindau (B), die Fläche wird derzeit bereits als öffentlicher Parkplatz genutzt und ist bereits durch den Hasenweidweg verkehrlich an das Straßennetz angebunden, so dass die Fläche kurzfristig einer baulichen Entwicklung zugeführt werden kann.

Weitere Standortalternativen in einer ähnlich inselnahen Lage, die einer Bebauung zur Verfügung stehen, sind nicht gegeben.

Durch die geplante Bebauung "Karl-Bever-Platz" können die auf der Insel wegfallenden Parkplätze im direkten Umfeld der Insel wiederhergestellt werden, sowie ein städtebaulicher Akzent am Inseleingang durch den geplanten Sonderbaukörper geschaffen werden. Eine vergleichbare Standortalternative ist nicht vorhanden.

Die Stadt Lindau (B) möchte durch die 2. Flächennutzungsplanänderung und dem parallel durchgeführten Bebauungsplan Nr. 128 "Karl-Bever-Platz" die Aufgabe der öffentlichen Parkplätze auf der Insel (Seeparkplatz) ausgleichen und im Bereich des geplanten Sonderbaukörpers einen städtebaulichen Akzent setzen.

9. Umwelt- und Artenschutz

Die zur Ausweisung als Sondergebiet vorgesehene Fläche in zentraler Inselnähe ist naturräumlich der Haupteinheit Voralpines Moor- und Hügelland und der Untereinheit Bodenseebecken zuzuordnen.

In der Biotopkartierung sind für den Standort und dessen weiteres Umfeld keine amtlich kartierten Biotope verzeichnet.

Im Planungsgebiet sind keine ausgewiesenen oder vorgeschlagenen Schutzgebiete nach der Vogelschutzrichtlinie (VSchRL) sowie der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) zum europäischen Netzverbund 'Natura 2000' gemäß § 19a BNatSchG vorhanden. Darüber hinaus liegen im Planungsgebiet auch keine nach dem Bayerischen Naturschutzgesetz (Bay-NatSchG) formell ausgewiesenen Schutzgebiete und -objekte.

Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet LSG-00388.01 „Bayerisches Bodenseeufer“ schließt im Süden direkt an den Geltungsbereich an. Das nächstgelegene FFH- und Vogelschutzgebiet Nr. 8423-301 „Bayerisches Bodenseeufer“ und Nr. 8423-401 „Bayerischer Bodensee“ befindet sich rund 300 m östlich des Geltungsbereiches. Die Schutzgebiete werden durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wird im parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 128 "Karl-Bever-Platz" entsprechend des Leitfadens "*Bauen im Einklang mit Natur und*

Landschaft" (Bayr. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, ergänzte Fassung vom Januar 2003) erarbeitet.

Im Rahmen des parallel durchgeführten Bebauungsplanes Nr. 128 "Karl-Bever-Platz" wurde bereits eine artenschutzrechtliche Einschätzung durchgeführt. Im Ergebnis wurde vom Gutachter festgestellt, dass durch das geplante Vorhaben weder für gemeinschaftlich geschützte Arten (Anhang IV der FFH-Richtlinie, europäische Vogelarten) noch für strenggeschützte Arten Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1, 2, 3 BNatSchG ausgelöst werden.

10. Immissionsschutz

Im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 128 "Karl-Bever-Platz" wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Dabei wurde zum einen untersucht, welche Immissionen auf das Plangebiet und die zulässigen schutzwürdigen Nutzungen einwirken, sowie zum anderen welche Emissionen vom Plangebiet bzw. von darin zulässigen Nutzungen auf die umliegende schutzwürdige, bestehende Wohnbebauung ausgeht.

Auf das Plangebiet wirken die Verkehrslärmbelastungen ausgehend von den umliegenden Verkehrswegen (Inselstraße, Kreisverkehr Europaplatz, Hasenweidweg und die nördlich des Plangebietes verlaufende Bahntrasse) ein.

Von den innerhalb des Plangebietes zulässigen Nutzungen (Parkhaus) gehen Emissionen auf die umliegende schutzwürdige Wohnbebauung sowie die innerhalb des Plangebiets angedachte Hotelnutzung aus.

Die schalltechnische Untersuchung hat daher ergeben, dass für die schützenswerten Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes passive Schallschutzmaßnahmen in Form von schallabsorbierenden Materialien, die asphaltierte Ausführung der Fahrgasse sowie das Schließen einzelner Fassadenseiten, usw.) beim Bau des Parkhauses notwendig sind. Hinzu kommen für die geplante Hotelnutzung weitere passive Schallschutzmaßnahmen in Form einer Grundrissorientierung sowie einer aktiven Be- und Entlüftungseinrichtung. Mit diesen Maßnahmen können innerhalb- und außerhalb des Plangebietes gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden.

In der Flächennutzungsplanänderung wird aus diesem Grund das gesamte Sondergebiet als Fläche mit einer Umgrenzung für Nutzungsbeschränkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB dargestellt.

11. Flächenbilanz

	Bestand	Planung	
<u>Änderungsbereich</u>			
Sondergebiet	0 ha	0,80 ha	
Fläche für den überörtlichen Verkehr und Für die örtlichen Hauptverkehrszüge "Ruhender Verkehr"	1,48 ha	0 ha	
Grünfläche Parkanlage	0,15 ha	0,83 ha	
Änderungsumgriff	1,63 ha	1,63	ha

B. Umweltbericht

1. Scoping

Das Untersuchungsgebiet der Umweltprüfung entspricht dem Umgriff der 2. Flächennutzungsplanänderung "Karl-Bever-Platz".

Innerhalb des Umgriffs der Flächennutzungsplanänderung werden alle Schutzgüter nach UVPG in ihrem Bestand und ihrer Wertigkeit beschrieben sowie die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter analysiert und bewertet.

Für die Beschreibung und Bewertung der Umwelt sowie der Auswirkungen des Vorhabens wird ein verbal-argumentativer Methodenansatz gewählt. Dabei wird in folgende Stufen unterschieden: keine, geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

2. Kurzdarstellung des Vorhabens

Aufgrund der im Jahr 2021 stattfindende Gartenschau „Natur in der Stadt“ und der in diesem Zuge stattfindenden Maßnahmen auf der Insel, fallen auf der Fläche des Parkplatzes West (Seeparkplatz) die dortigen KFZ-Stellplätze weg.

Die auf der Insel wegfallenden, jedoch für die anstehende Gartenschau dringend benötigten KFZ-Stellplätze sollen auf der Fläche des bereits bestehenden und als öffentlichen Parkplatz genutzten Fläche am Karl-Bever-Platz verlagert werden. Hierzu hat der Stadtrat den Beschluss gefasst, dass in Inselnähe 700 öffentliche Parkplätze errichtet werden sollen.

Derzeit können auf dem bestehenden Parkplatz 700 Pkw's abgestellt werden. Durch die Errichtung eines mehrstöckigen Parkhauses kann dem Beschluss nachgekommen werden, und die benötigten öffentlichen Parkplätze in Inselnähe entwickelt werden.

Für den Geltungsbereich besteht derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan, bzw. nur für den südlichen Teilbereich (BPlan Nr. 68 "Aeschacher Ufer").

Da es für den Geltungsbereich nur in Teilbereichen einen rechtskräftigen Bebauungsplan gibt und dieser für den Bereich der bestehenden Schindlerwiese sowie für den südlichen Planbereich eine öffentliche Parkplatzfläche festsetzt, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 128 "Karl-Bever-Platz" erforderlich.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da der Flächennutzungsplan für den Planbereich aktuell eine Fläche für den ruhenden Verkehr ausweist, ist der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu Änderung.

Der Änderungsbereich der 2. Flächennutzungsplanänderung umfasst die Flurstücke bzw. Teilflurstücke* Nr. 11, 14*, 14/2*, 15, 15/3, 16, 16/2*, 17* und der Gemarkung Aeschach und weist eine Größe von ca. 1,63 ha auf.

3. Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltberichtes und ihrer Berücksichtigung

Der Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB aufzustellen und beschreibt die in der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes gemäß § 2 Abs. 4 BauGB.

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Lindau stellt den Geltungsbereich des Änderungsumgriffes als Fläche für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge – Ruhender Verkehr dar.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Zur Sicherung der Planung wird parallel zum Bebauungsplan die 2. Flächennutzungsplanänderung gemäß § 8 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

4. Bearbeitungsmethodik

Alle Schutzgüter des Landschaftsraumes werden getrennt beschrieben und hinsichtlich ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erfasst. Ebenso werden die Umwelteinwirkungen auf den Menschen durch die Nutzung des Plangebietes erfasst und bewertet.

Es wird auf alle vorhandenen relevanten Daten aus dem Planungsraum zurückgegriffen. Hinzu kommt die örtliche Erfassung der Oberflächenstrukturen und Vegetation im Plangebiet und dessen Umgebung.

Auf dieser Datengrundlage wird die Prognose über die Auswirkung des geplanten Vorhabens und die Prognose über die weitere Entwicklung ohne Durchführung des Vorhabens erstellt.

Die Ergebnisse der Bestandsbewertung und der Wirkungsprognosen werden im Umweltbericht verbal-argumentativ dargestellt.

5. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

5.1 Allgemeine Beschreibung des Plangebietes

Der Änderungsumgriff befindet sich in zentraler Ortslage von Lindau, angrenzend an den Kreisverkehr Europaplatz welcher im weiteren Verlauf über die Chelles-Allee auf die Insel führt.

Der Geltungsbereich umfasst die Flächen mit den Flurstücken bzw. Teilflurstücken* Nr. Nr. 11, 14*, 14/2*, 15, 15/3, 16, 16/2*, 17* und der Gemarkung Aeschach und weist eine Größe von ca. 1,63 ha auf. Die Topografie innerhalb des Änderungsbereiches kann als eben beschrieben werden.

Die Flurstücke werden aktuell als öffentlicher Parkplatz sowie als öffentliche Grünfläche genutzt.

Zur Ein- und Durchgrünung befindet sich ein Baumbestand aus überwiegend Spitz- und Bergahorn, welcher im Zuge der Baumaßnahmen gerodet werden muss, jedoch im Rahmen der geplanten Maßnahmen wiederhergestellt wird.

Im Norden und Osten schließt der Hasenweidweg an den Geltungsbereich an, über welchen das Parkhaus sowie der Sonderbaukörper an das öffentlichen Straßenverkehrsnetz angebunden ist.

Im Westen schließt eine öffentliche Grünfläche, die sogenannte Schindlerwiese an den Umgriff an. Die Schindlerwiese wird nicht überplant und bleibt im Bestand erhalten.

5.2 Schutzgut Boden

Das Gelände innerhalb des Geltungsbereiches kann als eben beschrieben werden. Die Böden im Geltungsbereich sind bereits bis auf die öffentlichen Grünflächen zwischen den Geh- und Radwegen vollständig durch den bestehenden Parkplatz versiegelt.

Nach der Übersichtsbodenkarte M = 1:25.000 des bayerischen Umweltatlas kommt in einem Großteil des Plangebietes vorherrschend Braunerde, Parabraunerde aus kiesführendem Lehm über Schluss- bis Lehm Kies, sowie in einem kleinen Teilbereich, entlang des Bodenseebeckens fast ausschließlich Gley und Braunerde-Gley aus Lehmsand bis Lehm vor.

Parabraunerden weisen ein gutes Wasser- und Nährstoffrückhaltevermögen auf. Aufgrund des Bodenvorkommens wird von einer mittleren bis hohen Durchlässigkeit ausgegangen.

Die Bodenschätzungskarte weist für den Bereich der Schindlerwiese folgende Bodenart und -wertigkeit aus, L II 2. Demnach liegen Lehm Böden mittlerer Zustandsstufe in einem Teilbereich des Vorhabengebietes vor. Für den Bereich des bestehenden Parkplatzes weist die Bodenschätzungskarte keine Bodenart und -wertigkeit aus.

Bewertung: Die öffentlichen Grünflächen sind aufgrund ihrer Nutzung für das Schutzgut von mittlerer Bedeutung. Die Flächen des bestehenden Parkplatzes sind aufgrund der bestehenden Bodenversiegelung und des bereits gegebenen Verlustes der natürlichen Bodenfunktionen für das Schutzgut von keiner Bedeutung.

5.3 Schutzgut Wasser

Die Vorhabenfläche befindet sich in der hydrologischen Naturraum-Einheit Bodenseebecken, Seeablagerungen. In der Karte der hydrologischen Einheit (1:100.000) wird die Fläche als "Glazialer Moränenablagerungen (Würm)" mit einer mäßig bis geringen Durchlässigkeit ($>1E-6$ - $1E-4$) der dementsprechend als Grundwasserleiter fungiert.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Oberflächengewässer sowie keine Trink- und Quellwasserschutzgebiete vorhanden. Das Bodenseebecken schließt unmittelbar an den südlichen Rand des Geltungsbereiches an. Die hydrologische Karte des UmweltAtlases Bayern weist ein hohes Filtervermögen für den Vorhabenstandort aus.

Die Flächen befinden sich außerhalb von kartierten Überschwemmungsgebieten, sowie außerhalb von HQ100, HQhäufig und HQextrem Bereichen. Jedoch schließt der südliche Rand des Geltungsbereiches unmittelbar an einen HQ100 sowie an einen HQhäufig Bereich an. Ebenfalls befindet sich ein Teilbereich der Schindlerwiese innerhalb eines wassersensiblen Bereiches. Diese Standorte werden vom Wasser beeinflusst. Nutzungen können hier durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, sowie zeitweise hoch anstehendes Grundwasser beeinträchtigt werden.

Die Schindlerwiese wird im parallel aufgestellten Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche festgesetzt und bleibt daher für eine Oberflächenversickerung bestehen. Für den Bereich des geplanten Parkhauses und des geplanten Sonderbaukörpers weist das LfU keine Risikoflächen aus.

Bewertung: Die Flächen des bestehenden Parkplatzes sind aufgrund der bereits bestehenden Versiegelung und dass sie außerhalb der Gewässerrisikoflächen liegen von geringer Bedeutung.

5.4 Schutzgut Klima und Luft

Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei 8-9 °C. Der Jahresniederschlag beträgt ca. 1.100-1.300 mm. Die sich außerhalb des Änderungsumgriffs befindliche Fläche der Schindlerwiese trägt als öffentliche Grünfläche mit dem entsprechenden Baumbestand zur Kaltluftbildung bei. Die Fläche des bestehenden Parkplatzes hat aufgrund der Flächenversiegelung keine positive Wirkung auf das Klima. Die Schindlerwiese bleibt im Bestand erhalten und wird im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche festgesetzt, wonach die Fläche für die Kaltluftbildung und die lokale Klimaverbesserung weiterhin bestehen bleibt. Auf der Fläche des jetzigen Parkplatzes soll ein Parkhaus sowie ein Sonderbaukörper errichtet werden. Durch die Errichtung werden bislang versiegelte Flächen entsiegelt und grünordnerisch angelegt. Ebenfalls sind Flachdächer extensiv zu Begrünung.

Bewertung: Die Flächen sind aufgrund der bereits bestehenden Versiegelung (Parkplatz) für das Schutzgut von keiner Bedeutung bzw. die öffentlichen Grünflächen aufgrund der lokalen Begrenztheit für das Schutzgut von geringer bis mittlerer Bedeutung.

5.5 Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Entsprechend den naturräumlichen Vorbedingungen (Boden, Wasser, Klima) bilden der Hexenkraut- oder Rasenschmielen- bzw. Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Rasenschmielen- bzw. Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich mit Wald-

ziest-Eschen-Hainbuchenwald oder Schwarzerlen-Eschen-Sumpfwald¹ die potentielle natürliche Vegetation im Planungsgebiet.

Am Vorhabenstandort kommen überwiegend Winterlinde, Platanen, Spitz- und Bergahorn, Eibe sowie Hasel vor. Die vorhandenen Arten entsprechen zum Teil der potentiell natürlichen Vegetation.

Im Plangebiet sind keine ausgewiesenen oder vorgeschlagenen Schutzgebiete nach der Vogelschutzrichtlinie (VSchRL) sowie der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) zum europäischen Netzwerk 'Natura 2000' gemäß § 19a BNatSchG vorhanden. Es liegen innerhalb des Geltungsbereiches sowie im weiteren Umfeld ebenfalls keine amtlich kartierten Biotope.

Im Rahmen der parallelen Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt. Vom Gutachter werden zur Vermeidung des Zugriffsverbotes artenschutzrechtliche Maßnahmen formuliert, die im Bebauungsplan berücksichtigt werden.

Bewertung: Die Parkplatzfläche ist aufgrund ihrer Lage und Ausstattung für das Schutzgut von geringer Bedeutung. Die sich außerhalb des Änderungsumgriffs befindliche Schindlerwiese ist aufgrund des Vegetationsbestandes für das Schutzgut von mittlerer Bedeutung.

5.6 Schutzgut kulturelles Erbe und Landschaftsbild

Das Orts- und Landschaftsbild wird geprägt durch die bestehenden umliegenden Verkehrsflächen, die Gleisanlagen im Norden, die östliche Inselstraße, die versiegelte Parkplatzfläche, die umliegende Wohn-, Verwaltungs- und Schulbebauung sowie durch den vorhandenen üppigen Vegetationsbestand innerhalb der Schindlerwiese und im Anschluss der Villa Götzger.

Durch die geplante Errichtung der mehrstöckigen Tiefgarage sowie der zulässigen Bebauung von ergänzenden Nutzungen wird sich das Ortsbild zwischen der Schindlerwiese und dem Kreisverkehr Europaplatz verändern.

Bei dem Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes handelt es sich um eine Fläche in zentraler Ortslage von Lindau, in direkter Inselnähe. Die westlich anschließende Schindlerwiese mit dem ortsbildprägenden Baumbestand sind nicht Bestandteil des Änderungsumgriffes, da diese Fläche im Flächennutzungsplan bereits als öffentliche Grünfläche dargestellt ist, und im Bebauungsplan auch als solche festgesetzt wird.

Bewertung: Die Parkplatzfläche ist aufgrund ihrer Lage und Ausstattung für das Schutzgut von geringer Bedeutung. Die sich außerhalb des Änderungsumgriffs befindliche Schindlerwiese ist aufgrund ihrer Lage und Ausstattung für das Schutzgut von mittlerer Bedeutung.

5.7 Schutzgut Mensch

Der Änderungsumgriff befindet sich in zentraler Ortslage von Lindau, in direkter Inselnähe. Im Osten schließt der Änderungsumgriff an die Inselstraße sowie an den Kreisverkehr Europaplatz, welcher im weiteren Verlauf über die Chelles-Allee auf die Insel führt.

Im Umfeld des Plangebietes bestehen durch die vorhandene Wohnbebauung Ansprüche an gesunde Wohnverhältnisse. Die Wahrnehmung der Umweltbedingungen in der Wohn- und Arbeitsumgebung trägt zur Lebensqualität bei. Im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplanes wurde zur Überprüfung der Beeinträchtigung auf die umliegende Wohnbebauung eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Die schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass unter Berücksichtigung der vom Gutachter vorgeschlagenen Maßnahmen

¹ vgl. FIS-Natur Online (FIN-Web) (2018) <http://gisportal-umwelt2.bayern.de>

keine nachhaltigen Beeinträchtigungen auf die umliegenden, schutzwürdigen Nutzungen auszugehen ist.

Durch die geplante Bebauung kommt es innerhalb des Änderungsumgriffes zu einer veränderten Wahrnehmung und zu einer Veränderung des Ortsbildes im Bereich Karl-Bever-Platz.

Durch die Errichtung der Stellplätze am Karl-Bever-Platz kommt es zu einer Verlagerung des Verkehrsaufkommens. Der Parkplatzsuchverkehr wird durch die Verlagerung des Parkplatzes auf der Insel abnehmen. Ein im Zuge des parallel aufgestellten Verkehrsgutachten hat ergeben, dass die Verkehrswege ausreichend dimensioniert sind, um den zusätzlichen Verkehr aufzunehmen.

Bewertung: Der Änderungsumgriff ist bezogen auf das Schutzgut Mensch von geringer Bedeutung.

5.8 Schutzgut Fläche

Die Flächen befinden sich in einem bereits baulich intensiv genutzten Umfeld. Die umliegenden Flächen sind mit Ausnahme der Schindlerwiese und der öffentlichen Grünflächen zwischen den Geh- und Radwegen bereits durch das vorhandene Straßennetz, den bestehenden Parkplatz sowie durch die Wohnbebauung von Aeschach bebaut. Der Vorhabenstandort selbst ist durch den Parkplatz bereits vollständig versiegelt.

Bewertung: Die Fläche des Parkplatzes ist aufgrund der bestehenden Versiegelung für das Schutzgut Fläche von keiner Bedeutung.

5.9 Kultur- und Sachgüter

Gemäß dem Bayerischen Denkmal-Atlas befindet sich in einem kleinen Teilbereich des östlichen Plangebietes die Bodendenkmale

Aktennummer: D-7-8424-0037, Mittelalterliche und frühzeitliche Befunde im Bereich der befestigten Altstadt von Lindau.

Aktennummer: D-7-8424-0040, Frühzeitliche Stadtbefestigung von Lindau.

Da in diesen Bereich nicht eingegriffen wird. Entstehen keine Beeinträchtigungen in die Bodendenkmale.

Weitere Bodendenkmale befinden sich nicht im näheren Plangebietsumfeld.

Das südlich bestehende Wohngebäude sowie die Verwaltungsgebäude der Stadtverwaltung Lindau sind gemäß dem Bayerischen Denkmal-Atlas als Baudenkmale ausgewiesen (Aktennummer: D-7-76-116-364 Villa Götzger) Das bauliche Umfeld gegenüber dem südlichen Wohngebäude wird sich durch die Baukörper des mehrstöckigen Parkhauses und der Nebennutzungen verändern.

Bewertung: Die Fläche der denkmalgeschützten Villa Götzger ist aufgrund des dichten und üppigen Vegetationsbestandes vom Norden, Westen und Osten kaum einsehbar. Zudem wird mit der geplanten Bebauung ein ausreichender Abstand zur denkmalgeschützten Villa eingehalten.

6. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

6.1 Schutzgut Boden

Aufgrund der vorhandenen Flächenversiegelung im Bereich des bestehenden Parkplatzes, ist der natürliche Bodenaufbau in diesem Bereich bereits derzeit nicht mehr gegeben. Lediglich innerhalb der öffentlichen Grünflächen zwischen den Geh- und Radwegen sowie in der westlich an den Änderungsumgriff angrenzenden Schindlerwiese ist ein natürliches Bodengefüge noch vorhanden.

Die öffentlichen Grünflächen im Süden des Änderungsumgriffs bleiben erhalten. Die westlich anschließende Schindlerwiese liegt außerhalb des Änderungsumgriffs und ist somit nicht Bestandteil der Flächennutzungsplanänderung. Im parallel aufgestellten Bebauungsplan wird die Schindlerwiese als öffentliche Grünfläche festgesetzt wodurch deren Erhalt rechtlich gesichert wird.

Die derzeit im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ausgewiesene Baufläche (Fläche für den ruhenden Verkehr) wird nun flächenmäßig halbiert und entsprechend als Sondergebiet ausgewiesen, um das geplante Parkhaus sowie den Sonderbaukörper entwickeln zu können.

Fazit: Eingriff mit geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Boden

6.2 Schutzgut Wasser

Innerhalb des Änderungsumgriffs sind keine Oberflächengewässer betroffen.

Die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Baufläche (Verkehrsfläche ruhender Verkehr) ausgewiesene Fläche wird rund um die Hälfte reduziert. Die Flächennutzungsplanänderung umfasst die Ausweisung eines Sondergebietes sowie einer öffentlichen Grünfläche.

Im parallel aufgestellten Bebauungsplan werden die bestehenden öffentlichen Grünflächen als zu erhalten festgesetzt, so dass die Bebauung lediglich auf dem bereits versiegelten Parkplatz stattfinden wird. Eine zusätzliche Flächenversiegelung erfolgt demnach nicht.

Das anfallende Oberflächenwasser kann innerhalb der bereits versiegelten Flächen bereits derzeit nicht versickern.

Durch den Erhalt der öffentlichen Grünflächen stehen die bislang unversiegelten Flächen weiterhin einer Versickerung zu Verfügung.

Fazit: Eingriff mit geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Wasser.

6.3 Schutzgut Klima und Luft

Da der bestehende Parkplatz bereits vollständig versiegelt ist und diese Fläche bereits derzeit keine Klimafunktionen mehr übernimmt, und die öffentlichen Grünflächen erhalten werden, gehen durch die geplante Bebauung keine zusätzlichen, kaltluftbildenden Flächen verloren.

Die Schindlerwiese welche sich außerhalb des Änderungsumgriffs befindet, sowie die öffentlichen Grünflächen zwischen den Geh- und Radwegen bleiben im Bestand erhalten, die dort entstehende Kaltluftbildung trägt somit weiterhin zur lokalen Klimaverbesserung bei.

Die auf der Insel wegfallenden Stellplätze werden innerhalb des geplanten Parkhauses am Karl-Bever-Platz weitestgehend ersetzt. Es findet demnach eine Verlagerung von bestehenden Stellplätzen innerhalb des Stadtgebietes statt.

Fazit: Eingriff mit geringer Erheblichkeit in das Schutzgut Klima

6.4 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Innerhalb des Änderungsumgriffs sind keine Schutzgebiete und Biotopflächen betroffen. Da keine zusätzliche Flächeninanspruchnahme stattfindet, die bereits bestehenden öffentlichen Grünflächen gesichert werden, finden keine Eingriffe in für den Naturhaushalt wichtigen Elemente statt.

Im Weiteren wurde im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplans eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt. Diese hat ebenfalls ergeben, dass durch die Rodung der Bestandsbäume innerhalb der Parkplatzfläche keine wertvollen Elemente und Objekte des Naturhaushaltes betroffen sind.

Die öffentlichen Grünflächen zwischen den Geh- und Radwegen sowie die außerhalb des Geltungsbereichs liegende Schindlerwiese welche für das Schutzgut von Bedeutung sind, sind von der Bebauung nicht betroffen und werden im Bestand erhalten.

Fazit: Eingriff mit geringer Erheblichkeit in das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**6.5 Schutzgut kulturelles Erbe und Landschaftsbild**

Durch den geplanten Bau eines mehrstöckigen Parkhauses sowie eines Sonderbaukörpers wird sich das Ortsbild im Bereich des bestehenden Parkplatzes Karl-Bever-Platz verändern. Bezugnehmend auf die umliegende Nachbarbebauung befinden sich bereits Gebäude in vergleichbarer Höhe.

Zudem handelt es sich um eine zentrumsnahen, bislang lediglich durch den ebenerdigen Parkplatz bebauten Fläche.

Die wesentlichen orts- und landschaftsbildprägenden Elemente, wie z.B. der Vegetationsbestand innerhalb der öffentlichen Grünflächen werden nicht in Anspruch genommen. Im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplans wird die Durchgrünung des Plangebietes weiter ausgebaut, sowie die bestehenden Vegetationsstrukturen der Schindlerwiese gesichert.

Von der denkmalgeschützten Villa Götzger wird durch Erhalt des dichten und üppigen Baumbestandes sowie durch Ausweitung der Grünflächen zwischen der geplanten Bebauung und der bestehenden Wohnbebauung ein ausreichender Abstand eingehalten.

Fazit: Eingriff mit geringer Erheblichkeit in das Schutzgut kulturelles Erbe und Landschaftsbild**6.6 Schutzgut Mensch**

Durch die geplante Errichtung des Parkhauses sowie des Sonderbaukörpers kommt es zu einer veränderten Wahrnehmung des Orts- und Landschaftsbildes im Bereich des Karl-Bever-Platzes.

Es wird mit der geplanten Ausweisung der Sondergebietsfläche ein ausreichender Abstand zur umliegenden Wohnbebauung eingehalten.

Durch die Errichtung des Parkhauses können die auf der Insel wegfallenden öffentlichen Parkplätze in direkter Inselnähe kompensiert werden. Zudem kann der Besucherverkehr auf der Insel reduziert werden.

Eine zum Bebauungsplan durchgeführte Verkehrsuntersuchung hat ergeben, dass das vorhandene Verkehrsnetz ausreichend dimensioniert ist um den zusätzlichen Verkehr aufzunehmen.

Im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplanes wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der immissionsschutzfachlichen Maßnahmen keine Beeinträchtigungen entstehen.

Aufgrund des ausreichenden Abstandes zur bestehenden Bebauung, und dass die Belichtung und Belüftung der umliegenden Nachbarschaft nicht beeinträchtigt wird, sowie unter Berücksichtigung der schalltechnischen Maßnahmen ist von einer geringen Beeinträchtigung auf das Schutzgut Mensch auszugehen.

Fazit: Eingriff mit geringer Erheblichkeit in das Schutzgut Mensch**6.7 Schutzgut Fläche**

Es werden keine zusätzlichen bislang unversiegelten Flächen in Anspruch genommen. Die geplante Bebauung findet lediglich auf der bereits durch den Parkplatz versiegelten Fläche statt. Die unversiegelten öffentlichen Grünflächen werden erhalten.

Fazit: Eingriff mit keiner Erheblichkeit in das Schutzgut Fläche**6.8 Kultur- und Sachgüter**

Zwischen der denkmalgeschützten Villa Götzger und der geplanten Bebauung wird ein ausreichender Abstand eingehalten. Zudem wird der dichte und üppige Baumbestand innerhalb der öffentlichen Grünflächen erhalten.

Da mit der geplanten Bebauung ein ausreichender Abstand eingehalten wird und der vorhandene üppig gewachsene Baumbestand erhalten bleibt, entstehen geringe Beeinträchtigungen auf das Schutzgut.

Fazit: Eingriff mit geringer Erheblichkeit in Kultur- und Sachgüter

7. Naturschutzfachliche Eingriffsbilanz / Ausgleichsberechnung

Die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erfolgt nach dem Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft des Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, und wird im parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 128 "Karl-Bever-Platz" abgehandelt.

8. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Da das Grundstück bereits durch den bestehenden öffentlichen Parkplatz bebaut ist, führt die aktuelle Planung zu keiner Veränderung des Umweltzustandes. Viel mehr werden die Freiflächen des geplanten Parkhauses und des Sonderbaukörpers grünordnerisch angelegt wodurch eine ökologische Aufwertung von bislang versiegelten Flächen stattfindet. Zudem wird die Schindlerwiese im parallel aufgestellten Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche festgesetzt und im Bestand erhalten.

9. Alternative Planungsmöglichkeiten

Aufgrund der im Rahmen der Gartenschau auf der Insel wegfallenden öffentlichen Besucherparkplätze ist ein Ausgleich der wegfallenden Parkplätze in direkter Inselnähe erforderlich. Für die städtebauliche Entwicklung eines Parkhauses sowie eines Sonderbaukörpers, hat sich der Standort auf dem bestehenden, öffentlichen Parkplatz am Karl-Bever-Platz als geeigneter Standort herausgestellt. Die Fläche ist bereits im Bereich des Parkplatzes vollständig versiegelt, so dass keine zusätzliche Flächenversiegelung stattfinden muss. Zudem befinden sich die Grundstücke im Eigentum der Stadt Lindau wonach sie kurzfristig entwickelbar sind, ebenfalls wurde der Bereich der geplanten Überbauung als artenschutzrechtlich unproblematisch eingestuft, es findet demnach keine Beeinträchtigung von relevanten Arten statt.

Durch die Entwicklung des Grundstücks am Karl-Bever-Platz können zum einen Grundstücke im Außenbereich geschont werden, zudem ist es von Bedeutung, dass die zukünftigen Besucher von Lindau in fußläufiger Entfernung die Insel erreichen.

Vergleichbare Planungsalternativen gibt es daher keine.

10. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Aufgrund der im Zuge der Gartenschau 2021 auf der Insel wegfallenden öffentlichen Parkplätze wird in Inselnähe ein entsprechender Ausgleich der Parkplätze benötigt.

Die vorgesehene Bebauung führt aufgrund der bestehenden Flächenversiegelung sowie dass die Schindlerwiese im Bestand und in ihrer Ausstattung erhalten werden zu keinen nachhaltigen Auswirkungen auf die Schutzgüter.

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich für den Eingriff wird im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplanes ermittelt. Die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung wird gemäß dem Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft erstellt.

Zum Bebauungsplanverfahren wurde ein Fachbeitrag Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG durchgeführt. Die Ergebnisse und die vorgeschlagenen Maßnahmen werden im Bebauungsplan berücksichtigt.

Ebenfalls wurde zum Bebauungsplanverfahren eine schalltechnische Untersuchung sowie ein Verkehrsgutachten durchgeführt. Die Untersuchungen haben ergeben, dass zum einen das vorhandene Straßennetz ausreichend dimensioniert ist um den zusätzlichen Verkehr aufzunehmen, zum anderen können unter Berücksichtigung der vom Gutachter empfohlenen schalltechnischen Maßnahmen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Umfeld sowie innerhalb des Plangebietes sichergestellt werden.