



Schwarzwald-Baar-Kreis

Flächennutzungsplan 2020

9. punktuelle Änderung „Irma-Areal“

Entwurf

Stand: 26.07.2018

Stadtverwaltung Bad Dürrhein

Koordination der Flächennutzungsplanung

Stadtbaumeister Holger Kurz

kommunal PLAN
stadtplaner + architekten

kommunalPLAN GmbH Tuttlingen
Tel.: 07461 / 73050
e-mail: info@kommunalplan.de

Proj. 1768

Inhalt:

0. Rechtskräftiger Flächennutzungsplan
1. Anlass der Planänderung
2. Verfahrens- und Genehmigungsverfahren
 - 2.1 Rechtsgrundlagen
 - 2.2 Verfahrensvermerke
 - 2.3 Allgemeine Hinweise zur FNP-Änderung
3. Änderung des Flächennutzungsplans 2020 – Begründung
 - 3.1 Mischbaufläche „Irma-Areal“

Anlage: Umweltbericht mit Grünordnungsplan
Büro Arcus, Bräunlingen vom 12.07.2018

Flächennutzungsplan 2020

9. punktuelle Änderung „Irma-Areal“

Entwurf der Begründung

O. Rechtskräftiger Flächennutzungsplan

Der Hauptteil des aufgestellten Flächennutzungsplans der Stadt Bad Dürrhein wurde am vom Gemeinderat festgestellt.

Das Regierungspräsidium Freiburg hat den Flächennutzungsplan mit Verfügung vom genehmigt. Mit der Bekanntmachung dieser Genehmigung am ist der Flächennutzungsplan 2020 wirksam geworden.

Bisherige FNP-Änderungsverfahren

1. Änderung	Rechtskraft vom
2. Änderung	Rechtskraft vom
3. Änderung	Rechtskraft vom
4. Änderung	Rechtskraft vom
5. Änderung	Rechtskraft vom
6. Änderung	Rechtskraft vom
7. Änderung	Rechtskraft vom
8. Änderung	Rechtskraft vom

1. Anlass der Planänderung

Gegenstand des vorliegenden Flächennutzungsplan-Verfahrens ist das im Stadtzentrum von Bad Dürrhein liegende ehemalige Areal der Kurklinik „Irma“ und dessen Umnutzung zu einer gemischt genutzten Baufläche mit innenstadtrelevanten Gewerbebetrieben, Gastronomie, medizinischen Dienstleistungen, gewerblich genutzten Ferienwohnungen und Wohnungen.

Die Kurklinik Irma war einst eines der führenden Häuser, auch durch die allerbeste Lage direkt am Zentrum. Bis 2012 war das Haus in Betrieb. 2013 wurde der Betrieb in dem 130-Betten-Haus eingestellt. Ein Insolvenzverwalter wie auch die Stadtverwaltung versuchten hängierend das Haus einer neuen Nutzung zuzuführen. Alle Bemühungen scheiterten. Viele Klinikbetreiber winkten ab, eine schwierige Marktlage sowie eine Marktsättigung waren hierbei die Faktoren. Außerdem schreckte die Bausubstanz viele ab, vor allem die marode Elektrik und die Sanitäranlagen.

Im November 2014 wurde die TFD Golden Village GmbH aus Bad Dürrhein neue Eigentümerin des Irma-Areals. In Abstimmung mit der Verwaltung und dem Gemeinderat entwickelte das Architekturbüro Rebholz das vorliegende Konzept zum Abbruch, zugunsten einer zeitgemäßen städtebaulichen Lösung mit modernen Wohn- und Geschäftsnutzungen. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Projekt sollen im Rahmen des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Verfahrens gem. § 12 BauGB im Normalverfahren nach Maßgabe des § 8 Abs. 3 BauGB, mit paralleler punktueller Änderung des Flächennutzungsplans (Parallelverfahren), geschaffen werden.

2. Verfahrens- und Genehmigungsvermerke

2.1 Rechtsgrundlagen

- BauGB Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
- BauNVO Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- PlanZV Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
- BNatSchG Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist.

2.2 Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss sowie Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung in öffentlicher Sitzung		19.10.2017
Ortsübliche amtliche Bekanntmachung des Aufstellungs-Beschlusses sowie der frühzeitigen Beteiligung		26.10.2017
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit	vom bis	27.10.2017 28.11.2017
Frühzeitige Informationsveranstaltung der Öffentlichkeit		02.11.2017
Entwurf der 9. Änderung des FNP in Plan + Text (Begründung)		26.07.2018
Offenlagebeschluss im Gemeinderat		26.07.2018
Ortsübliche amtliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung		02.08.2018
Beteiligung der Öffentlichkeit durch öffentliche Auslegung	vom bis	20.08.2018 21.09.2018
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	vom bis	
Endgültige Fassung der 9. Änderung des FNP 2020 in Plan + Text (Begründung)	
Prüfung der Anregungen und Hinweise der Behörden und der Öffentlichkeit durch den Gemeinderat	
Feststellungsbeschluss des Gemeinderates in öffentlicher Sitzung	
Ergebnismitteilung über die Prüfung der Anregungen und Hinweise	

Bürgermeister

Bad Dür rheim, den

Genehmigung mit Erlass des Regierungs-Präsidium Freiburg

Bekanntmachung und Rechtskraft

2.3 Allgemeine Hinweise zur Flächennutzungsplan-Änderung

Die Änderung des Flächennutzungsplans 2020 erfolgt in einem sogenannten Deckblattverfahren. Das bedeutet, dass der Gesamtplan nach Abschluss des Änderungsverfahrens mit einem entsprechenden Deckblatt ergänzt wird.

Die Begründung mit ihrem Blattschnitt im Maßstab 1:10.000 hebt dabei nur die Umplanungen, Neuplanungen und sonstigen Veränderungen hervor, die Gegenstand des Verfahrens der 9. Änderung des Flächennutzungsplans sind und die nach den §§ 3 und 4 BauGB Gegenstand von Bedenken, Anregungen und Hinweisen sein können. Die Hervorhebung des Änderungsbereichs erfolgt mit einer schwarzen "Balkenlinie" und zusätzlich durch die farbige Darstellung der Änderungsfläche.

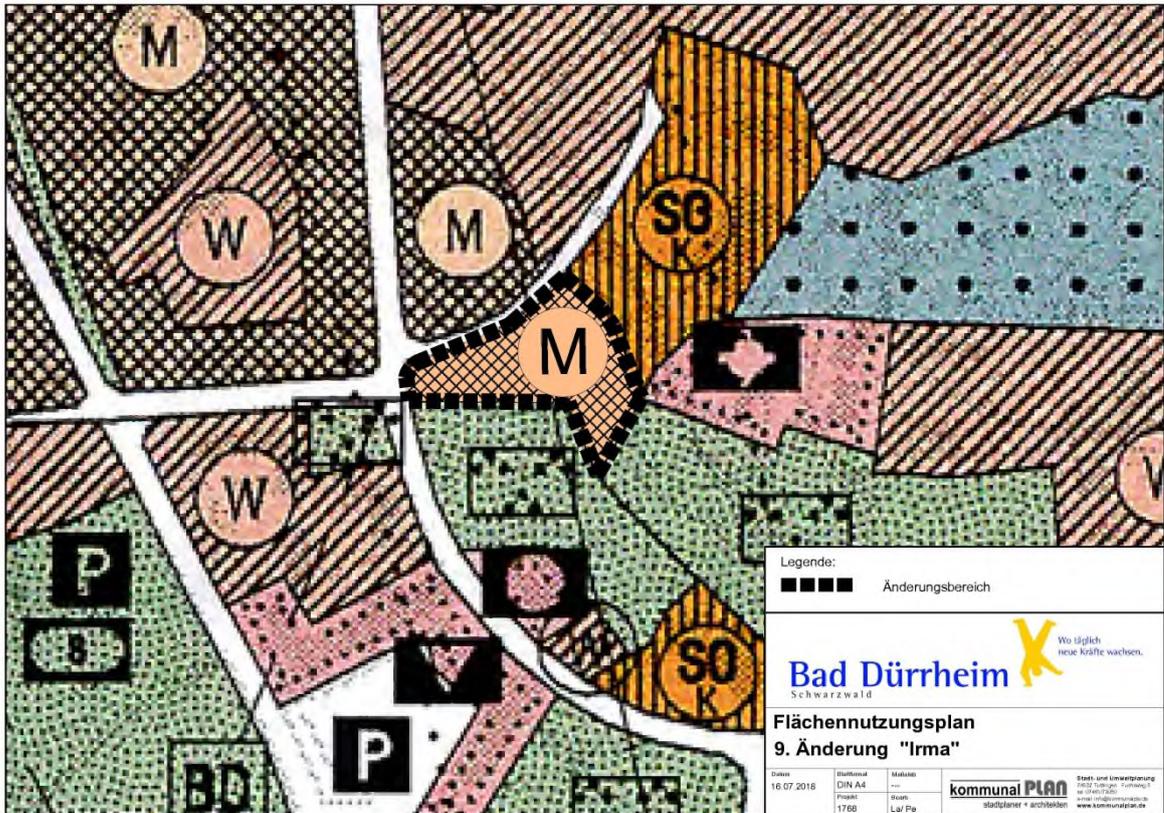
Aus diesem Grund wird auch von einer "punktuellen" Änderung des Flächennutzungsplans gesprochen.

Alle übrigen Flächen außerhalb der Balkenlinie entsprechen dem wirksamen Flächennutzungsplan und stehen im Rahmen der vorliegenden Änderung nicht zur Disposition.

Der Änderungspunkt trägt die Bezeichnung „Irma-Areal“ die in Plan und Text identisch ist und dadurch eine entsprechende Zuordnung ermöglicht. Im Text sind der Anlass der Planänderung sowie die dazugehörige Begründung aufgeführt. Im vorliegenden Verfahren geht es um eine Umplanung eines bisherigen „Sondergebietes Klinik“ – SO-Klinik.

3. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung

3.1 Mischbaufläche



Art der Darstellung

Bisherige Darstellung als	Sondergebiet (SO) Klinik
Zukünftige Darstellung als	gemischte Baufläche (M)

Größe der dargestellten Fläche:

Die zukünftige gemischte Baufläche (M) hat eine Gesamtfläche von 0,5 ha.

Alternativen-Prüfung

Der Vorhabenträger des Projekts „Irma“ ist mit dem Ziel an die Stadt Bad Dür rheim herangetreten, die leerstehende Klinikgebäude abzubauen und an dieser Stelle eine gemischt genutzte Neubebauung mit innenstadtrelevanten Dienstleistungen und Wohnungen zu entwickeln. Es handelt sich hier um eine Konversionsfläche mit hohem Stellwert für die Kurstadt.

Alternative Standorte in Bad Dür rheim kommen für den Vorhabenträger nicht in Betracht.

Begründung

Die ehemalige Klinik „Irma“ ist wegen Insolvenz (2013) nicht mehr in Betrieb. Eine Nachnutzung als Klinik wurde versucht, es konnten aber keine Interessenten gefunden werden.

Die leerstehende Immobilie im Stadtzentrum der touristisch stark frequentierten Kur- und Bäderstadt ist ein großer Störfaktor und Ärgernis.

Der Gemeinderat hat im Rahmen seiner Stadtentwicklungsplanung einer Umnutzung des Irma-Areals für eine attraktive Mischnutzung mit innenstadtrelevanten Gewerbebetrieben, Gastronomie, medizinischen Dienstleistern und einem großen Wohnungs- und Ferienwohnungsangebot zugestimmt.

Es steht ein Vorhabenträger zur Umsetzung dieses Konzeptes bereit.

Ziel ist es, eine gemischte Baufläche als „Urbanes Gebiet“ (MU) im Rahmen eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans auszuweisen.

Einen entsprechenden Aufstellungsbeschluss zur Erarbeitung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde durch den Gemeinderat am 19.10.2017 gefasst. Das Verfahren wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt werden.

Umweltbericht

Vom Büro ARCUS liegt ein Umweltbericht mit Grünordnungsplan zum Bebauungsplan „Irma“ vom 12.07.2018 vor.

Der Entwurf des Umweltberichts ist Bestandteil der Begründung. Auf diesen wird hier verwiesen.

Umweltbericht mit Grünordnungsplan

Bebauungsplan / 9. punktuelle FNP-Änderung

"IRMA ", Bad Dürkheim

Offenlage (BauGB §4 (2)) auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfs vom 22.06.2018



Auftraggeber
Rebholz Architekten u. Ingenieure
Zehntstrasse 1
78073 Bad Dürkheim

Stand 12.07.2018

ARCUS Ing. - Büro
Stadt - + Landschaftsplanung
CAD+GIS / Bioenergienutzung

Gumpstr. 15 Tel 0771-18 59 63 57
78199 Bräunlingen arcus-ok@gmx.de

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	4
1.1	<i>Ziel und Zweck des Bebauungsplanes</i>	4
1.2	<i>Rechtliche Grundlagen</i>	4
1.3	<i>Aussagen des Flächennutzungsplan von 1998 (3.Änderung, genehmigt 10.3.2011)</i>	5
1.4	<i>Bestehende Bebauungspläne</i>	6
1.5	<i>Bestehende Nutzung</i>	7
1.6	<i>Geplante Nutzung</i>	7
1.7	<i>Öffnung der Verdolung der Stille Musel</i>	8
2	Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter	9
2.1	<i>Schutzgut Boden</i>	9
2.2	<i>Schutzgut Wasser</i>	11
2.3	<i>NATURA 2000</i>	13
2.4	<i>Artenschutz</i>	13
2.4.1	<i>Avifauna</i>	13
2.4.2	<i>Allgemeine Schutzvorkehrungen</i>	15
2.4.3	<i>Schutzwürdige Arten</i>	16
2.5	<i>Fledermäuse</i>	18
2.6	<i>Sonstige Arten</i>	20
2.7	<i>Schutzgut Biotop</i>	21
2.7.1	<i>Biotopstrukturen im Projektgebiet (Bebauungsplan) (vgl. Abb. 22 Bestandsplan Biotoptypen und Baumbestand)</i>	21
2.7.2	<i>Zukünftige Nutzungen</i>	24
2.7.3	<i>Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen</i>	25
2.7.4	<i>Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung</i>	29
2.8	<i>Schutzgüter Ortsbild, Wohnen, Erholung</i>	30
2.9	<i>Schutzgut Kulturgüter</i>	32
2.10	<i>Schutzgut Klima</i>	33
3	Plan-Alternativen	33
4	Übernahmen in Bebauungsplan	34
5	FAZIT	37

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1 Auszug aus aktuellem Flächennutzungsplan (unmaßstäblich): rot = BPlan-Grenze.....	5
Abb. 2 Luftbild (google earth, Stand 2017).....	5
Abb. 3 bestehende Bebauungspläne	6
Abb. 4 Auszug BP "Ludwig Saline" (rot: Grenze neuer BPlan).....	6
Abb. 5 Projektentwurf	7
Abb. 6 Variante 3a Öffnung Stille Musel.....	8
Abb. 7 Beispiel extensive Dachbegrünung mit PV-Nutzung.....	10
Abb. 8 Bilanzierung Bodeneingriff	11
Abb. 9 potentielle Avifauna im Plangebiet	14
Abb. 10 Beispiele für Mauersegler-Nisthilfen	16
Abb. 11 + Abb. 12 Nordostfassade mit Efeubewuchs (Dachüberstände aktuelle potentielle Nischenquartiere für Mauersegler).....	17
Abb. 13 Beispiel Nisthilfe Haussperling.....	17
Abb. 14 Beispiele für Fledermausnisthilfen	20
Abb. 15 Gebäudebestand (von Norden).....	21
Abb. 16 Gebäudebestand (von Südwest).....	22
Abb. 17 Brach- und Sukzessionsflächen zum Hindenburgpark, Rasenflächen im Hintergrund	22
Abb. 18 Tabelle Baumkartierung Bebauungsplan "IRMA" (13.10.2017)	23
Abb. 19 Planung Stille Musel (Blick von Hofstrasse	24
Abb. 20 Planung (Schematisch) - Aufsicht	25
Abb. 21 Beispiel Fledermauskasten	26
Abb. 22 Bestandsplan Biotoptypen und Baumbestand	27
Abb. 23 Grünordnungsplan	28
Abb. 24 Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung	29
Abb. 25 Gebäudebestand	31
Abb. 26 Planung (Blick von Luisenstraße)	31
Abb. 27 Planung Bereich geöffnete, überbrückte Musel zwischen den neuen Gebäuden	32

1 EINLEITUNG

1.1 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Das Areal des Bebauungsplanes liegt im Zentrum von Bad Dürkheim auf den Grundstücken Flst.Nr. 170 und 239/1 und umfasst in Summe ca. 5.300 m² Grundstücksfläche.

Die dort vorhandene ehemalige Klinik „Irma“ ist wegen Insolvenz nicht mehr in Betrieb. Eine Nachnutzung als Klinik wurde versucht, es konnten aber keine Interessenten gefunden werden. Gutachterlich gestützte Untersuchungen haben ergeben, dass eine Ansiedlung eines Hotelbetriebes zwar möglich aber unwirtschaftlich ist. In Folge wurde Gemeinderat beschlossen, einer gemischten Nutzung mit innenstadtrelevanten Gewerbebetrieben, Gastronomie, medizinischen Dienstleistern, gewerblich genutzten Ferienwohnungen und Wohnungen zuzustimmen.

Ein Investor beabsichtigt eine Neubebauung des Areals. Die Realisierung soll mittels eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans planungsrechtlich abgesichert werden (§12 BauBG). Ein diesbezüglicher Antrag des Vorhabenträgers liegt der Stadtverwaltung vor.

1.2 Rechtliche Grundlagen

Die Aufstellung des Umweltberichtes und Grünordnungsplanes baut im Wesentlichen auf folgenden rechtlichen Grundlagen auf:

📖 **BauGB** *Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.9.2004 (BGBl. I, S. 2014)*, zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298) m.W.v. 02.06.2017

Danach ist zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a bei der Aufstellung von Bebauungsplänen grundsätzlich eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Des weiteren:

📖 **BNatSchG** Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Artikel 421 der VO vom 21.08.2015 (BGBl. I S. 1474) geändert

📖 **BBodSchG** Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten), Artikel 1 des Gesetzes vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), in Kraft getreten am 01.03.1999, zuletzt geändert durch Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474) m.W.v. 08.09.2015

📖 **NatSchG** Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft), Artikel 1 des Gesetzes vom 23.06.2015 (GBl. S. 585), in Kraft getreten am 14.07.2015

📖 **Wasserhaushaltsgesetz** (Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts), Artikel 1 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in Kraft getreten am 07.08.2009 bzw. 01.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.03.2017 (BGBl. I S. 626) m.W.v. 05.04.2017

1.3 Aussagen des Flächennutzungsplan von 1998 (3.Änderung, genehmigt 10.3.2011)

Im gültigen Flächennutzungsplan (FNP) 2020 ist das Areal als "Sonderbaufläche Klinik (SO K)" und "Park/öff. Grünfläche" (grüne Signatur) ausgewiesen. Eine Änderung des FNP zur Nutzung "Mischgebiet" soll im Parallelverfahren erfolgen.

Abb. 1 Auszug aus aktuellem Flächennutzungsplan (unmaßstäblich): rot = BPlan-Grenze

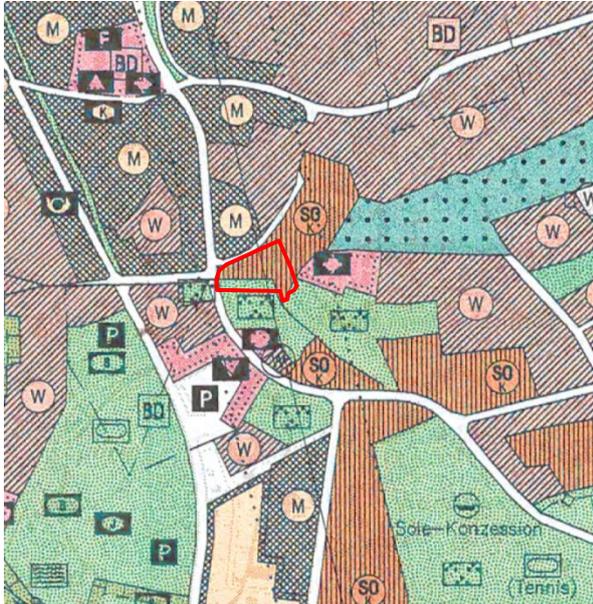


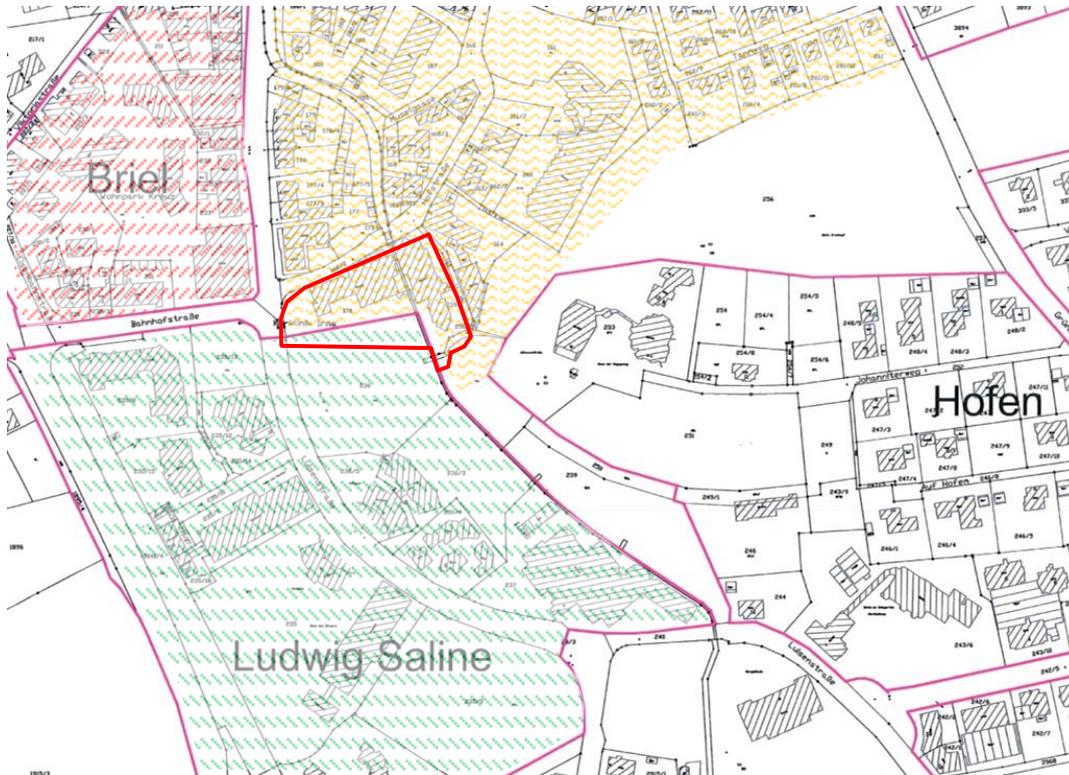
Abb. 2 Luftbild (google earth, Stand 2017)



1.4 Bestehende Bebauungspläne

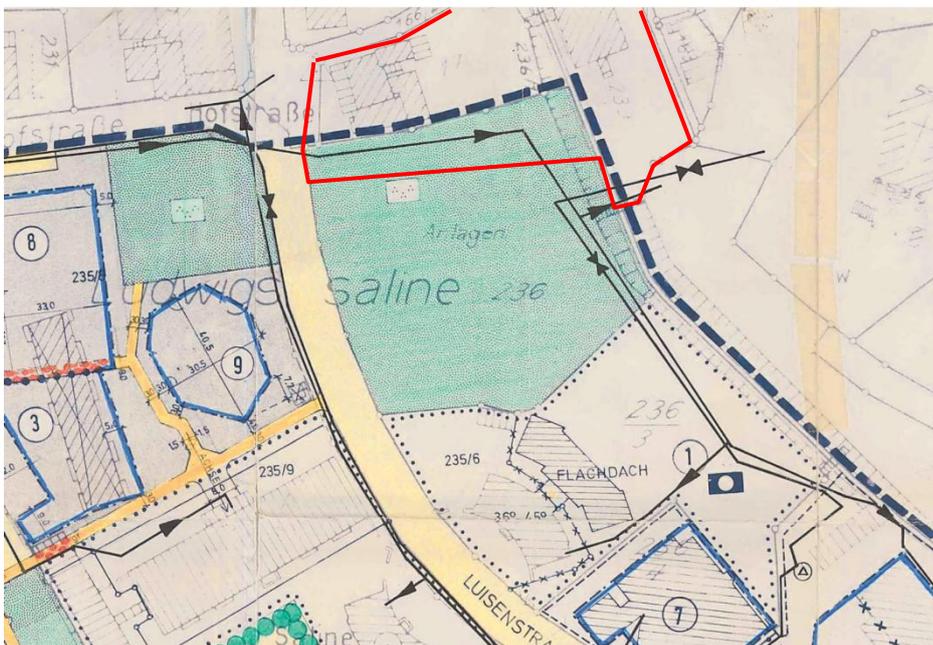
Das Vorhabensgebiet liegt weitgehend im unbeplanten Innenbereich (gelbe Schraffur). Im Nordwesten besteht der BPlan "Briel" (ohne direkte Angrenzung). Im Süden grenzt der BPlan "Ludwig Saline" direkt an bzw. wird auf einem kleinen Streifen (Grünfläche) überlappt.

Abb. 3 bestehende Bebauungspläne



Im BPlan "Ludwig Saline" ist der an das Vorhabensgebiet grenzende Bereich als "Park/ öffentliche Grünfläche" ausgewiesen.

Abb. 4 Auszug BP "Ludwig Saline" (rot: Grenze neuer BPlan)



1.5 Bestehende Nutzung

Die ehemalige Rehaklinik "Irma" ist insolvent, die Gebäude stehen seit Jahren leer. Es ist ein Abriss der Gebäude vorgesehen.

Die Grünflächen der Flurstücke 170 und 239/1 sind brachgefallen.

1.6 Geplante Nutzung

Auch gutachterlich gestützte Untersuchungen haben ergeben, dass eine Ansiedlung eines Hotelbetriebes zwar möglich aber unwirtschaftlich ist. Daher wurde im Gemeinderat beschlossen, einer gemischten Nutzung mit innenstadtrelevanten Gewerbebetrieben, Gastronomie, medizinischen Dienstleistern, gewerblich genutzten Ferienwohnungen und Wohnungen zuzustimmen (mindestens 40% der Bruttogeschossfläche muss gewerblich genutzt werden, mindestens 20 Ferienwohnungen mit je ca. 50 m² Nutzfläche sind darin enthalten, die sonstige gewerbliche Nutzung ist mit der Stadt gemeinsam zu entwickeln).

Ein Investor beabsichtigt eine Neubebauung des Areals. Die neuen Gebäude entsprechen in der Grundfläche in etwa dem alten Gebäudebestand. Allerdings ist die erforderliche Tiefgarage deutlich größer.

Abb. 5 Projektentwurf



1.7 Öffnung der Verdolung der Stille Musel

Infolge der frühzeitigen Anhörung wurde durch das Büro faktorgrün eine Machbarkeitsstudie zur Öffnung der Stillen Musel erstellt, die unter dem heutigen Gebäudebestand verdolt ist. Prüft wurde eine Teilöffnung (Variante 1), eine vollständige Öffnung (Variante 2) sowie zwei Varianten (3a+b) mit einer Teilöffnung und einer Teilüberbrückung im restlichen Teil. In Abstimmung mit dem Landratsamt wird die Variante 3a weiterverfolgt, die sowohl eine weitgehende Öffnung der Musel zulässt als auch eine gute Vereinbarkeit mit der geplanten Nutzung ergibt.

Abb. 6 Variante 3a Öffnung Stille Musel (© faktorGrün)



Das Bachbett wird dabei renaturiert, d.h. die Sohlschalen und Uferverbauung werden entfernt. Im Bereich der Gebäude wird ein Durchlass von mind. 5m Breite belassen, der in ca. 5m Höhe – auf dem Niveau des neu entstehenden Platzes, von einer mehrfach durchbrochenen „Deckplatte“ überspannt wird. Die Begrenzung nach Osten wird die Gebäudewand sein, nach Westen sollen bepflanzte Natursteinterrassen weiter aufwerten. Im südlichen Bereich weitet sich das Bachbett auf und erhält natürliche Ufer, in die punktuell Sitzstufen integriert werden. Abgeschlossen wird der Renaturierungsabschnitt durch einen Brückenneubau, der die alte Brücke ersetzt, aber eine größere Spannweite aufweist.

Die Detailplanung erfolgt im Rahmen der wasserrechtlichen Genehmigung.

2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER SCHUTZGÜTER

2.1 Schutzgut Boden

Mit den ökologischen Funktionen des Bodenpotentials wird die Ressource Boden als abiotischer Bestandteil im Ökosystem (Bodenschutz: nachhaltige Sicherung im Sinne des Ressourcenschutzes) und als Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen beschrieben.

Das Stadtgebiet Bad Dürkheims liegt im flachwelligen Gipskeuperland, die Aue der Stillen Musel, die das Stadtgebiet durchzieht, ist geprägt von Auegleyen. Die Bodenfunktionen bzgl. Bodenfruchtbarkeit und des Filterfunktion liegen im geringen- mittleren Wertebereich, die Funktion für den Wasserhaushalt ist im Bereich der Musel als hoch einzustufen. Für die Funktion als Standort für natürliche Vegetation liegen keine Werte vor (Q:LUBW: Bodenfunktionen; LGRB: BK 50).

Aufgrund der bestehenden Bebauung mit ihrer Erschließung sind bereits 45% der Flurstücke 170 und 239/1 versiegelt und die Bodenfunktionen verloren. Die übrige Fläche sind Grün- und Gartenflächen, bei denen z.T. von anthropogenen Veränderungen (Abgrabung, Auffüllung, Verdichtung) auszugehen ist. Die Stille Musel ist verdolt, sodass auch hier keine natürlichen Standortbedingungen z.B. für die natürliche Vegetation mehr gegeben sind.

Für den Streifen des Flurstücks 236, das dem BPlan zugeschlagen werden soll, ist dagegen noch von weitgehend natürlichen Bodenfunktionen auszugehen. Mangels vorliegender Werte werden diese entsprechend der nächstliegenden vergleichbaren Standorte mit 2 (mittel) eingestuft.

Bedeutung Schutzgut Boden: gering - mittel

Die Planung sieht eine Mischgebietsnutzung vor. Die Flächennutzungen werden im Rahmen des Vorhaben-bezogenen Bebauungsplans definiert. Entscheidend neu ist die Öffnung und bedingte Renaturierung der Stillen Musel, wodurch auch die Bodenfunktionen im Sohlbereich wieder hergestellt werden (vgl. 1.7 und 2.7).

Danach ergeben sich im Vergleich zum Bestand folgende Änderungen:

	Bestand	Planung
(Teil)Versiegelte Fläche: Gebäude, Straßen, Wege, Höfe etc.	3.045 m ² (ca. 56%)	3910 m ² (ca. 73%)
Nicht versiegelte Flächen: Grünflächen	2.325 m ² (ca. 44%)	1.420 m ² (ca. 27%)

Betroffenheit Schutzgut Boden: mittel

Im Rahmen des Bebauungsplanes sind folgende weitere Minimierungsmaßnahmen vorzusehen, die sich auch auf weitere Schutzgüter auswirken:

M 1 offene Stellplätze und Carports sind wasserdurchlässig zu befestigen

M 2 extensive Dachbegrünung

Entsprechend gekennzeichnete Dachflächen sind extensiv zu begrünen; eine gleichzeitige PV-Nutzung ist bei ausreichendem Modulabstand zulässig (Bsp. s. Abb. 7 Beispiel extensive Dachbegrünung mit PV-Nutzung).

Ziel: Reduktion versiegelter Fläche; Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser zur Kreislaufführung des Wassers und Entlastung der Vorfluter/ Kanalisation; Verbesserung des Kleinklimas durch Verdunstung, geringere Aufheizung, Staubbindung; ökologischer Teilausgleich durch Schaffung einer naturnahen Vegetationsfläche

Durchführung: Technischer Aufbau nach Vorgabe der jeweiligen Hersteller, Substratstärke mind. 10cm; Einsaat mit Arten der Trocken- und Halbtrockenrasen mit mind. 30% Kräuteranteil

Abb. 7 Beispiel extensive Dachbegrünung mit PV-Nutzung



M 3 intensive Dachbegrünung

Auf den Terrassenflächen sind insgesamt 115 m² intensive Dachbegrünung vorgegeben.

Ziel: Reduktion versiegelter Fläche; Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser zur Kreislaufführung des Wassers und Entlastung der Vorfluter/ Kanalisation; Verbesserung des Kleinklimas durch Verdunstung, geringere Aufheizung, Staubbindung; Auflockerung des Gebäude-Erscheinungsbildes

Durchführung: Technischer Aufbau nach Vorgabe der jeweiligen Hersteller, Substratstärke mind. 40cm bzw. Aufstellen entsprechender großvolumiger Pflanzgefäße; gärtnerische Bepflanzung

Abb. 8 Bilanzierung Bodeneingriff

Bewertung	Bestand Bodenwerte			Bestands- wert	Planung Bodenwerte					Planungs- wert
	naturbelassene Flächen (Rasen, Sukzession; Grünflächen)	versiegelt (Bauwerke, Straßen, Pflaster)	teilversiegel t (Rasengit te r)		naturbelassene Flächen (Rasen, Sukzession;Grünfl ächen)	versiegelt (Bauwerke, Straßen, Pflaster)	teilversiegelt (Rasengitter)	B 1: intensive Dachbegrü nung	B 1: extensive Dachbegrü nung	
Fläche in m²	2275	2990	105	5370	1460	3650	260	115	725	5370
Wertigkeit gesamt	2	0	0,5		2	0,0	0,5			
Wertstufe	2,0	0,0	0,5		2,0	0,0	0,5			
Ökopunkte/m² bzw. Summe	8,0	0,0	2,0		8,0	0	2	4,0	2,0	
bestehende Wertigkeit in Ökopunkten	18.200	0	210	18.410	11.680	0	520	460	1.450	14.110
									Defizit	-4.300

Verbleibender Eingriff: Es verbleibt ein Defizit von 4.300 Ökopunkten (≅ 23% Ausgangswert). Dieser wird schutzgutübergreifend mit der Aufwertung der Stillen Musel ausgeglichen (vgl. 2.7.4 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung).

2.2 Schutzgut Wasser

Das Wasserpotential umfasst die Fähigkeit der Landschaft, Grund- und Oberflächenwasser in ausreichender Menge und Güte für die Versorgung und die Ansprüche von Menschen, Tieren und Pflanzen nachhaltig bereitzustellen.

GRUNDWASSER

Mit der ökologischen Funktion des Grundwassers wird die Ressource Grundwasser als abiotischer Bestandteil im Ökosystem und als Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen, mit der Nutzungsfunktion des Grundwassers wird die Gewinnung und Bereitstellung von Trinkwasser als Nahrungsmittel für Menschen erfasst.

Das Vorhabensgebiet liegt im Bereich des Gipskeuper und Unterkeuper mit wechselnder Bedeutung für die Grundwasserbildung und als GW-Leiter. Allerdings ist auch diese Funktion des Standortes aufgrund der bestehenden Bebauung bereits eingeschränkt.

Bedeutung Schutzgut Grundwasser: gering (Bebauung) - mittel (Parkgelände)

Durch die Mehrversiegelung steigt auch die Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung. Folgende Minimierungsmaßnahmen sind vorzusehen:

M 1 offene Stellplätze und Carports sind wasserdurchlässig zu befestigen s. Kap. 1

M 2 extensive Dachbegrünung s. Kap. 1

M 3 intensive Dachbegrünung s. Kap. 1

M2 und M3 tragen durch Rückhaltung und Verdunstung zu einer Begünstigung des Schutzgutes Wasser bei.

M 4 Einbau von Zisternen

Durch die Vorgabe einer Rückhaltung des Dachwassers in Zisternen und ggf. deren Nutzung zu Brauchwasserzwecken ist die Kreislaufführung des Wassers zu unterstützen und die Stossbelastung von Vorflut/ Kanal mit Niederschlagswasser zu minimieren

M 5 Ortsnahe Versickerung von Niederschlagswasser

An der Südseite der überbauten Fläche sind Versickerungsmulden für die Versickerung der Niederschlagswasser von dem Vorplatz vorzusehen

M 6 Einleitung in den Vorfluter

Nicht versickerbares Niederschlagswasser von Dächern und befestigten Flächen ist ortsnah dem Vorfluter (Stille Musel) zuzuleiten. Ggf. ist eine Drosselung vorzusehen.

-> Die Maßnahmen M4 bis M6 werden erst im Rahmen der Baugenehmigung festgelegt. Eine Bilanzierung ist daher nicht möglich

A 1 Öffnung Stille Musel

Durch die Entsiegelung und Aufweitung des Gewässerbettes der Stillen Musel (vgl. 1.7) ist auch von einer höheren Versickerungsrate im Bachbett auszugehen.

Betroffenheit Schutzgut Grundwasser: voraussichtlich gering

Unter Berücksichtigung der o.g. Minimierungsmaßnahmen und der Vorbelastung verbleibt damit für das Bebauungsplangebiet ein geringer Eingriff in das Schutzgut Grundwasser.

Verbleibender Eingriff Grundwasser: gering**OBERFLÄCHENGEWÄSSER**

Mit der ökologischen Funktion des Oberflächenwassers wird die Ressource Oberflächenwasser als abiotischer Bestandteil im Ökosystem und als Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen erfasst. Betrachtet werden Wassergüte und die natürliche Rückhaltung von Niederschlagswasser (Retention, Versickerung, Dämpfung von Hochwasserspitzen).

Zwischen den Flurstücken 190 und 239/1 durchläuft die Stille Musel das Plangebiet. Sie ist auf Höhe dieser Grundstücke verdolt. Oberhalb fließt sie in einem Normprofil in Betonschalen, unterhalb wurde sie teilrenaturiert.

Bedeutung Schutzgut Oberflächenwasser: aufgrund bestehender Verdolung gering

Mit Verabschiedung der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) im Jahr 2000 wurden für die Mitgliedstaaten der EU verbindliche Ziele für die Verbesserung der Gewässer eingeführt. Damit verbundene Umweltziele an Oberflächengewässern sind die Erreichung des guten ökologischen Zustandes bzw. – an künstlichen oder erheblich veränderten Gewässern – des guten ökologischen Potenzials. Diese EU-Vorgaben wurden mit der am 1. März 2010 in Kraft getretenen Neufassung des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in nationales Recht umgesetzt.

Durch die Öffnung der Verdolung wird diesem Auftrag Rechnung getragen (vgl. 1.7 und 2.7).

Betroffenheit/ verbleibender Eingriff für das Schutzgut Oberflächengewässer: deutliche Verbesserung

2.3 NATURA 2000

Die EG-Vogelschutzrichtlinie sichert die Erhaltung aller wildlebenden Vogelarten der Mitgliedstaaten. Die FFH-Richtlinie schreibt ergänzend den Schutz von europaweit gefährdeten, natürlichen und naturnahen Lebensräumen sowie von Vorkommen gefährdeter Tier- und Pflanzenarten vor.

Aufgrund der Lage im Innenbereich und der bereits bestehenden Bebauung ist das Plangebiet weder Bestandteil eines NATUR-Gebietes noch für ein solches von Bedeutung.

Bedeutung NATURA 20000: nicht relevant

2.4 Artenschutz

Durch die Novellierungen des Bundesnaturschutzgesetzes vom 12.12.2007 und 29.7.2009 (1.3.2010 in Kraft) wurde das deutsche Artenschutzrecht an die europarechtlichen Vorgaben angepasst. Vor diesem Hintergrund müssen die Artenschutzbelange bei allen Bauleitplanverfahren und baurechtlichen Genehmigungsverfahren beachtet werden. Hierfür ist bei tatsächlichen oder potentiellen Vorkommen eine Artenschutzprüfung (ASP) durchzuführen. Der Prüfumfang einer ASP beschränkt sich nach § 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG bei genehmigungspflichtigen Vorhaben auf die europäisch geschützten FFH-Anhang IV-Arten und die europäischen Vogelarten.

Die Lage im Innenstadtbereich und die bestehende Bebauung reduziert das Artenspektrum relevanter Arten erheblich. Eine Kartierung war allerdings wegen der erst im Oktober erteilten Auftragsvergabe nicht mehr möglich.

Aufgrund der Ortskenntnis und unter Hinzuziehung artenschutzrechtlicher Gutachten aus Bad Dürkheim (Zinke (2015): BPlan Scheffelvilla/ Luisenlinik, Zinke (2016): BPlan Wennerhof; Zinke (2016): BP BD-4) werden die im Folgenden aufgeführten Arten als artenschutzrechtlich relevant angesehen ("worst case"-Abschätzung):

2.4.1 Avifauna

Die Altgebäude bieten Nistplätze für siedlungsbewohnende Höhlen- und Halbhöhlenbrüter. Die Nordostfassade ist fast auf der ganzen Fläche mit Efeu bewachsen und bietet einer Reihe Vogelarten sowohl Nistplatz als auch Nahrungshabitat. Die -z.T. sehr alten - Bäume weisen Spalten und kleine Höhlen auf, die wiederum von Höhlenbrüter genutzt als Brutplatz genutzt werden. Die Kronenbereiche sind Habitat frei nistender Baumbrüter, die brachgefallenen Grünanlagen mit ihrer Strauch- und Baumsukzession bieten Bodenbrüter geschützte Nistplätze.

Folgende Arten sind als Brut- und/ oder Nahrungsgäste zu erwarten:

Abb. 9 potentielle Avifauna im Plangebiet

Art	RL BW	pot. Vorkommen im BPlan	Status B=Brutvogel N=Nahrungsgast
Bluthänfling	2	Park	B, N
Girlitz	V	Park	B, N
Grauschnäpper	V	Park	B, N
Hausperling	V	Gebäude/ Efeu	B, N
Klappergrasmücke	V	Park/ Efeu	B,N
Kleinspecht	V	Park	N
Mauersegler	V	Gebäude	B,N
Türkentaube	V	Park	N
Turmfalke	V	Park	N
Amsel	N	Park	B, N
Bachstelze	N	Park/ Gebäude	B, N
Blaumeise	N	Park	B, N
Buchfink	N	Park	B, N
Buntspecht	N	Park	N
Dompfaff	N	Park	N
Elster	N	Park	N
Gartenbaumläufer	N	Park	B, N
Grünfink	N	Park	B, N
Grünspecht	N	Park	N
Hausrotschwanz	N	Gebäude/ Park	B, N
Kleiber	N	Park	B, N
Kohlmeise	N	Gebäude/ Park	B, N
Mönchsgrasmücke	N	Park	N
Rabenkrähe	N	Park	N
Rotkehlchen	N	Park/ Efeu	
Schwanzmeise	N	Park	B, N
Singdrossel	N	Park	B, N
Star	N	Park/ Gebäude	B, N
Stieglitz	N	Park	B, N
Waldkauz	N	Park	N
Wachholderdrossel	N	Park/ Efeu	B, N
Zaunkönig	N	Park/ Efeu	B, N

RL BW: Quelle: H.-G.Bauer, M. Boschert, M. I. Förschler, J. Hölzinger, M. Kramer & U. Mahler (2016): Rote Liste und kommentiertes Verzeichnis der Brutvögel Baden-Württembergs. 6. Fassung, Stand 31.12.2013: V = Vorwarnliste, N = nicht gefährdet

Alle europäischen Vogelarten sind besonders geschützt (§ 7 Abs. 2 Nr.13 BNatSchG.), daher fallen sie unter den §44 BNatSchG.

Für alle oben genannten Arten, die in der Rote Liste Baden-Württemberg 2013 (RL BaWü) als ungefährdet (N) eingestuft sind, wird durch das Vorhaben keine wesentliche Beeinträchtigung der lokalen Population erwartet, da diese Arten weit verbreitet sind, geringe Ansprüche an die von ihnen besiedelten Lebensräume stellen und ein breites Spektrum an Brutplätzen nutzen. In den weiter vorhandenen Gehölzbeständen, Gärten und Gebäuden finden sie auch zukünftig

geeignete Niststandorte. Die lokalen Populationen dieser Vogelarten sind noch relativ groß und stabil. Daher werden für diese Arten keine besonderen Schutzmaßnahmen für ihren Lebensraum und Bruthabitate erforderlich.

Für die Arten, für die gemäß der RL BaWü Schutzkategorien definiert sind, muss dagegen von einer möglichen Beeinträchtigung der lokalen Population ausgegangen werden, wenn keine Schutzmaßnahmen vorgesehen werden. Diese werden bei den betroffenen Arten entsprechend definiert und sind als CEF-Maßnahmen (Maßnahmen zur ökologisch-funktionale Kontinuität) ohne zeitliche Lücke durchzuführen (vorgezogen bzw. zeitgleich zur Zerstörung der Lebensstätte)

2.4.2 Allgemeine Schutzvorkehrungen

Zur Vermeidung des Verbotstatbestandes des Verletzen oder Tötens wird für alle Vogelarten folgende Schutzmaßnahmen festgelegt:

M 7 Bauzeitenregelung

Ein Gebäudeabriss darf nur in der brutfreien Zeit von Oktober bis Februar stattfinden

Begründung: Tötungsverbot (§44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)

M 8 Verschießen von Brutstätten

Bei Sanierungen oder Abriss während der Brutzeit ist dafür Sorge zu tragen, Brutstätten im Winterhalbjahr davor unzugänglich zu machen und Ersatz entsprechend M 10, M 15 und M17 bereitzustellen.

Begründung: Tötungsverbot §44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG

M 9 Eingriffe in Gehölzbestand

Eingriffe in den Gehölzbestand sind nur in der brutfreien Zeit von Oktober bis Februar zulässig. Bei der Entfernung von Gehölzen während der Brutperiode sind diese vor Entfernung durch einen Fachmann auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu prüfen (Bäume ggf. mit Hubsteiger!). Bei positivem Ergebnis ist eine Entnahme erst nach Beendigung der Fortpflanzung bzw. Aufgabe der Ruhestätte möglich. Gleichzeitig sind Ersatzquartiere zu schaffen.

Begründung: Tötungsverbot (§44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)

2.4.3 Schutzwürdige Arten

Mauersegler (*Apus apus*, RL BaWü V):

Gebäudebrüter, Brutvorkommen an Gebäuden > 2 Vollgeschossen bei Vorhandensein von Nischen, Spalten o.ä. möglich (vgl. Abb. 11+10).

M 10 Ersatz von Brutstätten Mauersegler

Da durch den Abriss der bestehenden Gebäude evtl. Brutplätze nicht zu erhalten sind, sind bei der geplanten Gebäudelänge von 70m mind. 14 Nisthilfen für Mauersegler an den neuen Gebäuden bzw. am Gebäudebestand im Umfeld bereitzustellen.

Abb. 10 Beispiele für Mauersegler-Nisthilfen



© Schwegler GmbH



Q:<https://www.mzuri.de/wp-content/uploads/2016/07/Essener-Str%C3%9F-a-624x479.jpg>

Begründung: Erhalt der Lebensstätten (§44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) -> **CEF-Maßnahme**

Haussperling (*Passer domesticus*, Rote Liste BaWü V, Bestandstendenz abnehmend): Brutvogel insbesondere an alten Gebäuden mit Spalten und Nischen sowie in ausgeprägten Fassadenbegrünungen (Irma-Gelände: Efeu an einer Fassade von ca. 20m Breite über 2-4 Geschosse).

Abb. 11 + Abb. 12 Nordostfassade mit Efeubewuchs (Dachüberstände aktuelle potentielle Nischenquartiere für Mauersegler)



Da keine Bestandserhaltung möglich ist, ist eine artenschutzrechtliche Betroffenheit für die lokale Population (ca. 15 Brutpaare incl. sonstiger Gebäudenischen) aufgrund von Brutstättenverlust gegeben. Zur Sicherung der lokalen Population sowie zur Vermeidung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände sind folgende Maßnahmen zu treffen:

M 11 Ersatz von Brutstätten Haussperling

Es sind mind. 25 Nistmöglichkeiten für Haussperlinge an den neuen Gebäuden bzw. am Gebäudebestand im Umfeld bereitzustellen (Empfehlung: Mehrfachnistkästen).

Abb. 13 Beispiel Nisthilfe Haussperling



M 12 Fassadenbegrünung

Neupflanzung von Fassadenbegrünung an den Nord- und Ostfassaden mit Efeu (*Herdera helix*). Eine genaue Festlegung erfolgt im Baugesuch.

Begründung M11 und M12: Erhalt der Lebensstätten (§44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) -> CEF-Maßnahme

Die **sonstigen schutzwürdigen Vogelarten** sind Parkbewohner. Zum Schutz ihrer Lebensstätte ist der Gehölzbestand im angrenzenden Park zu erhalten. Bei Entnahme wertgebender Einzelbäume sind Ersatzquartiere zu schaffen (vgl. dazu Kap. 2.7 Schutzgut Biotope).

2.5 Fledermäuse

Als weitere Gebäude- und Park-bezogene Artengruppe sind Fledermäuse von dem Vorhaben betroffen.

Folgende Arten wurden bisher im Stadtgebiet Bad Dürkheims nachgewiesen (Zinke 2016):

Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*, RL BaWü 3):

Im Gebiet häufigste Art, Quartiere sehr variabel (Dachstühle, Spalten, Verschalungen, Baumhöhlen, Efeu u.ä.), jagen entlang von Vegetations- und Gebäudestrukturen, auch an Beleuchtungen im Strassenraum

Kleine Bartfledermaus (*Pipistrellus mystacinus*, RL BaWü ?)

Die landesweit verbreitete Kleine Bartfledermaus sucht ihr Quartier an Gebäuden, hinter Außenwandverkleidungen und Fensterläden, teilweise auch in Spalten zwischen Giebel und Dachüberstand; eher im Randbereich von Städten sucht. Jagdhabitat: sowohl in Wäldern als auch in gut strukturierten Landschaften mit Gehölzen wie Hecken oder Obstgärten und an Gewässern mit Ufergehölzen.

Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*; RL BAWÜ "I"):

Waldart - bisher nur als Überflieger in Einzelexemplaren festgestellt; als Sommerquartiere für Wochenstuben, Männchenkolonien und Einzeltiere dienen überwiegend Baumhöhlen (meist Spechthöhlen in Laubbäumen) und ersatzweise Vogelnist- oder Fledermauskästen, aber auch Außenverkleidungen und Spalten an hohen Gebäuden ; Jagdhabitat ist der freie Luftraum in 15 bis 50m Höhe, bevorzugt an Gewässern, über Wald, und je nach Nahrungsangebot auch im besiedelten Bereich in Parkanlagen oder über beleuchteten Flächen.

Die **Bechsteinfledermaus** (*Myotis bechsteinii*), die **Rauhautfledermaus** (*Pipistrellus nathausii*) und die **Mückenfledermaus** (*Pipistrellus pygmaeus*) wurden in wenigen Einzelexemplaren ebenfalls im Stadtgebiet von Bad Dürkheim nachgewiesen. Während die ersten beiden Arten ebenfalls eher zu den Baum-bewohnenden Arten zählen, ist die sporadisch landesweit auftretende Mückenfledermaus den Gebäudebewohner zuzurechnen.

Mit potentiell mind. 6 Fledermausarten weist sich das Stadtgebiet als geeigneter Lebensraum für diese Artengruppe aus.

Alle Fledermausarten sind nach BArtSchVO streng geschützt und fallen damit unter den strengen Artenschutz nach §44 BNatSchG.

Durch Gebäudeabriss und Baumfällung für den Gebäudeneubau kann es zu Verlust von Gelegenheits-, Ruhe und evtl. Sommerquartieren (Baumhöhlen/ -spalten) kommen. Bei Gebäudeabriss und Baumfällungen können Tiere verletzt oder getötet werden.

Im Gebäudealtbestand und den zu fällenden Bäumen konnten keine Fledermausquartiere festgestellt werden (Kontrolle durch Vorhabensträger vor Abriss). Da keine Methoden-gerechte Erfassung stattfand und Quartiere nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden können, sind - um die Verbotstatbestände des §44 BNatSchG zu vermeiden, sind folgende Maßnahmen zu treffen:

M 7 Bauzeitenregelung

Ein Gebäudeabriss darf nur in der Winterruhe von Oktober bis Februar stattfinden oder nach Kontrolle des Gebäudes durch Sachverständigem auf Fledermausquartiere vor Abriss.

Begründung: Tötungsverbot (§44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)

M 8 Verschließen von Brutstätten

Bei geplantem Abriss außerhalb der Winterruhe ist dafür Sorge zu tragen, Brutstätten und Quartiere im Winterhalbjahr unzugänglich zu machen und eine gleiche Anzahl Fledermauskästen in der Umgebung bereitzustellen.

Begründung: Tötungsverbot (§44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)

M 9 Eingriffe in Gehölzbestand

Eingriffe in den Gehölzbestand sind nur in der Winterruhe von Oktober bis Februar zulässig.

Begründung: Tötungsverbot (§44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)

M 13 Erhalt von bestehenden und potentiellen Habitatbäumen

Bestehende Habitatbäume (Bäume mit Spalten, Höhlen als Quartiere für Fledermäuse und Vögel, vgl. Abb. 22 Bestandsplan Biotoptypen und Baumbestand) sind zu erhalten, sonstige Einzelbäume 1. Ordnung soweit als möglich (Leitlinie und Jagdhabitat Fledermäuse, potentielle Brutstätten/ Quartiere).

Begründung: Erhalt der Lebensstätten (§44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)

M 14 Minimierung der Beleuchtung

Keine Intensivierung der künstlichen Beleuchtung, insbesondere zum Hindenburgpark, Verwendung insektenschonender Leuchtmittel (Natriumdampfhochdrucklampen, (warm)weiße LED; nach oben abgeschirmte Lampenformen) zur Minimierung von Insektenverlusten

Begründung: Sicherung des Nahrungsangebotes (§44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)

M 15 Ersatz von Fledermausquartieren

Anbringen von mind. 2 Fassadenkästen pro abgerissenem Gebäude für Fledermäuse am Gebäudebestand im Umfeld. Aufhängung: frei anfliegend in mind. 3 Meter Höhe in SO, S, SW oder W-Richtung.

Begründung: Erhalt der Lebensstätten (§44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) -> **CEF-Maßnahme**

Abb. 14 Beispiele für Fledermausnisthilfen (Q: <http://www.artenschutz-am-haus.de>)

Integrierte Quartiere:
werden vollständig in die Fassade bzw. Dämmung integriert, von außen ist lediglich die Einflugöffnung sichtbar. Sie sind in verschiedenen Ausführungen und Tiefen erhältlich und können bei Bedarf hinterdämmt werden. Einbauquartiere sind generell selbstreinigend und müssen nicht gewartet werden.



(© Schwegler GmbH)

Teilintegrierte Quartiere:
werden weniger tief in die Dämmung integriert und ragen zum Teil aus der Fassade heraus. In Fassadenfarbe gestrichen fallen sie kaum auf.



(© Naturschutzbedarf Ströbel)

Aufputzlösungen:
Handelsübliche oder selbst hergestellte Fledermauskästen werden außen an der Fassade angebracht, möglichst in wettergeschützter Lage (unter Dachsims, Überständen). Sie können auch gestrichen (ungiftige Farbe!) und so der Fassade farblich angepasst werden.



(© Schwegler GmbH)

Aneinandergereihte und miteinander verbundene Einzelelemente bilden Großraumquartiere und lassen sich zugleich als gestalterische Elemente nutzen.

Als Ganzjahresquartier geeigneter Großraum-Einbaustein. Der Zugang erfolgt von unten, der kurze Überstand erleichtert Fledermäusen das Auffinden des Quartiers.

M 16 Ersatzpflanzungen

Ersatzpflanzung für wegfallende Einzelbäume gemäß GOP und Pflanzliste A (vgl. Kap. 2.7 Schutzgut Biotope); für den verbleibenden Baumbestand sind die Vorschriften zum Baumschutz bei Baumaßnahmen (DIN 18920 und RAS-LP4) zu beachten.

Begründung: langfristiger Erhalt der Lebensstätten (§44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG), Sicherung der Nahrungshabitate (§44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)

2.6 Sonstige Arten

Weitere besonders geschützte Artenvorkommen sind nicht bekannt und aufgrund der bestehenden Nutzungen und geringen Habitatqualitäten im Gebäudeumfeld nicht zu erwarten.

2.7 Schutzgut Biotope

Unter Leistungsfähigkeit des Biotop- und Artenpotentials wird das Vermögen der Landschaft bzw. von Landschaftsteilen verstanden, den gesamten einheimischen Tier- und Pflanzenarten bzw. -gesellschaften dauernde Lebensmöglichkeiten zu bieten. Angesprochen sind damit einerseits Biotope, die seltene oder bestandsgefährdete Arten und Gesellschaften beherbergen (Aspekt Seltenheit) und andererseits alle Bereiche, die als Lebensraum regionaltypischer und repräsentativer Biozönosen dienen (Aspekt Vielfalt mit Repräsentanz).

ERMITTLUNGSGRUNDLAGEN

Zur Ermittlung der Arten- und Biotopvorkommen des Untersuchungsraumes wurden als Grundlage vorhandene Kartierungen ausgewertet wie

Schutzgebiete nach europäischem Naturschutzrecht: NATURA 2000
Unterlagen zu vorhandenen Schutzgebieten nach NatSchG Baden-Württemberg
Besonders geschützte Arten
§ 32-Kartierung (nach NatSchG Baden-Württemberg)

Nach Auftragserteilung erfolgte eine Ortsbegehung mit Erhebung der Flächennutzungen, Biotoptypen und des wertgebenden Baumbestandes Mitte Oktober 2017.

2.7.1 Biotopstrukturen im Projektgebiet (Bebauungsplan) (vgl. Abb. 22 Bestandsplan Biotoptypen und Baumbestand)

Gebäudebestand

Das Plangebiet ist bereits mit zwei 3-4-geschossigen Gebäuden bebaut.

Abb. 15 Gebäudebestand (von Norden)





Abb. 16 Gebäudebestand (von Südwest)

Grünflächen

Im Westen, Süden und in geringem Umfang im Osten gliedern sich kleine, ehemals gärtnerisch angelegte Grünflächen an den Gebäudebestand an. Seit dem Leerstand werden sie nicht mehr gepflegt, eine Sukzession durch Arten hat eingesetzt, die Zierpflanzen dominieren aber nach wie vor.

Zum Hindenburgpark schließen sich nicht mehr gemähte ehemalige Rasenflächen an, auf denen ebenfalls eine natürliche Sukzession in Richtung einer natürlichen Kraut- und Strauchschicht von Laubwäldern begonnen hat.

Abb. 17 Brach- und Sukzessionsflächen zum Hindenburgpark, Rasenflächen im Hintergrund



Die Randbereiche zum südlich liegenden Fußwegweg werden teilweise regelmäßig gemäht. Entsprechend hat sich dort ein Zierrasen eingestellt (aufgrund der Jahreszeit nicht weiter differenzierbar).

Einzelbäume, Baumgruppen

Auf der Südseite liegt der Hindenburgpark mit seinem überwiegend alten Baumbestand, der durch Nachpflanzungen regelmäßig ergänzt wird.

Im Eingriffsbereich wurde für die Bewertung eine Baumkartierung mit einer Bewertung der ökologischen Funktion als Habitatbaum vorgenommen (Lage vgl. Abb. 22 Bestandsplan Biotoptypen und Baumbestand):

Abb. 18 Tabelle Baumkartierung Bebauungsplan "IRMA" (13.10.2017)

Nr.	Art	Alter			Stamm- umfang in cm	besondere Merkmale	ökolog. Wertigkeit
		<20 J.	20-50 J.	>50 J.			
1	Winterlinde		X		110		mittel
2	Bergahorn			X	>150		hoch
3	Hainbuche		X		80		mittel
4	Bergahorn			X	>200	Naturdenkmal, Spalten, Höhlen	sehr hoch
5	Bergahorn			X	>200	Spalten, Höhlen	hoch
6	Eibe	X					mittel
6	Eibe						mittel
7	Hainbuche		X				hoch
8	Hainbuche			X			hoch
9	Hainbuche			X			hoch
10	Hainbuche			X		kleine Höhlen	hoch
11	Esche			X	210		hoch
12	Spitzahorn		X		170	Schrägstand schräg in Fichten	mittel
13	Bergahorn			X	105	verwachsen	mittel
14	Fichte			X	115		mittel
15	Fichte			X	130		mittel
16	Fichte			X	180		mittel
17	Spitzahorn			X	>200	mehrkronig, Spalten	sehr hoch
18	Rotbuche			X		zweistämmig	hoch
19	Ulme			X	110		hoch
20	Esche			X	230	Verdacht	hoch
21	Esche			X	170	Triebsterben	hoch
22	Spitzahorn			X	190	mit Efeu bewachsen auf ca. 10m	sehr hoch
23	Spitzahorn	X			30 + 40		gering
24	Trauerlinde	X				veredelt in 2m Höhe	gering
25	Winterlinde			X	210	2fach Gabelung	hoch
26	Stieleiche	X			70		noch gering
27	Waldkiefer			X	160	Spalten	hoch
28	Rotbuche		X		100		mittel
29	Rotbuche			X	>200		hoch
30	Waldkiefer			X	240	Spalten	hoch
31	Winterlinde			X	225	Spalten, Höhlen	sehr hoch
32	Winterlinde			X	175		hoch
33	Roskastanie			X	270	Spalten, Höhlen; Kronenanker	sehr hoch
34	Roskastanie			X	160	Spalten	hoch
35	Bergahorn			X	235	"Schuppenrinde"	sehr hoch

Vor allem die älteren Bäume (>50 Jahre) weisen bereits heute Spalten- und Höhlenquartiere auf, die für Höhlen- und Spaltenbewohner relevant sind (Vögel, Fledermäuse, Kleinsäuger, Insekten u.a.). Bei Weiterentwicklung des Baumbestandes ist zunehmend mit der Ausbildung solcher Strukturen zu rechnen. Außerdem stellt der Baumbestand ein Jagdhabitat und eine Leitstruktur dar für die Fledermäuse im Bebauungsplanbereich, aber auch der Umgebung (Park, Siedlung) dar.

Für den verbleibenden Baumbestand sind die Vorschriften zum Baumschutz bei Baumaßnahmen (DIN 18920 und RAS-LP4) zu beachten.

Stille Musel

Durch das Gelände verläuft das Bachbett der Stillen Musel in einer heute überbauten Verdolung von ca. 80m Länge. Aufgrund der Verdolung, Festlegung, Einengung und Verbauung weist sie heute auf diesem Abschnitt so gut wie keine Biotopfunktionen mehr auf.

Bedeutung des Bestandes für den Biotopschutz: gering - mittel, alte Bäume hoch

2.7.2 Zukünftige Nutzungen

Der Projektentwurf des Bebauungsplanes (Stand 6.10.17) sieht eine Erweiterung der Bebauung (Tiefgarage) in Richtung Hindenburgpark vor. Dadurch entfallen voraussichtlich 6 Altbäume und zwei Bäume mittleren Alters.

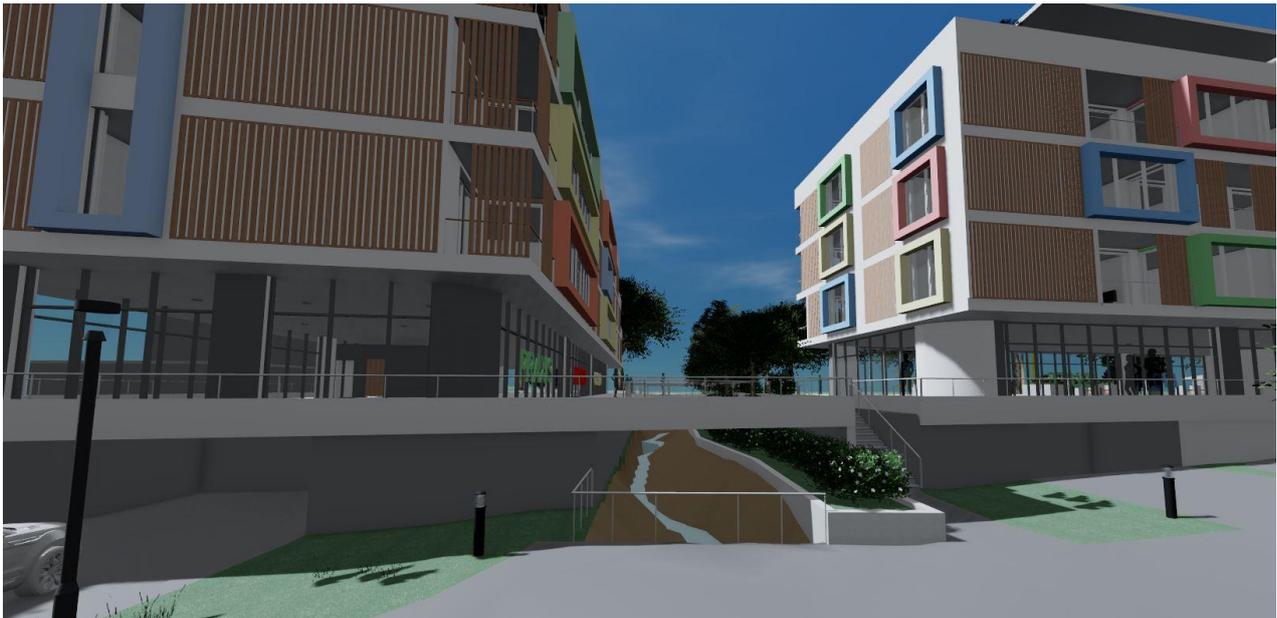
Da die Tiefgaragenoberfläche weitgehend als befestigter Platz gestaltet werden soll, entfallen Grünflächen in einem Umfang von ca. 700 m² (vgl. S.7 Abb. 5 Projektentwurf).

Betroffenheit Biotopstrukturen: mittel - hoch (Habitatbäume)

Stille Musel

Im Zuge der Überplanung soll die Verdolung bis auf den nördlich angrenzenden Straßenbereich geöffnet und renaturiert werden. Auf ca. 40 m Länge wird in 5m Höhe zur Verbindung der Gebäude eine aufgelockerte Überbrückung angebracht. Insbesondere die Westböschung soll mit Natursteinmauern terrassiert und bepflanzt werden.

Abb. 19 Planung Stille Musel (schematisch; Blick von Hofstrasse; © Architektenbüro Rebholz)



Die südlichen 40m werden ganz offen gehalten und aufgeweitet, sodass hier auch ein leichtes Mäandrieren des Gewässers möglich ist. Die Böschungen werden auf ein Gefälle von 1:1,5 bis 1:2 abgeflacht und mit einer Ufersaatgutmischung standortgerecht eingesät.

Abb. 20 Planung (Schematisch; © Architektenbüro Rebholz) - Aufsicht



Die Detailplanung erfolgt im wasserrechtlichen Verfahren.

(Hinweis: die Öffnung der Stillen Musel wird vom Land zu 85% gefördert. Dieser Anteil darf nicht bei der Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt werden).

2.7.3 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

M 2 extensive Dachbegrünung (vgl. S. 10)

Extensive Dachbegrünungen stellen einen Teilausgleich für den Verlust von Grünflächen dar. Insbesondere wenn sie artenreich und mit heimischen Pflanzenarten gestaltet werden, können sie sich Sekundär-Lebensräumen und Nahrungsflächen für Insekten, Vögel und Fledermäusen entwickeln.

M 16 Ersatzpflanzungen (Pflanzzwang)

Die entfallenden Habitatbäume sind durch Neupflanzungen mit größerer Pflanzqualität (Stammumfang >30cm) ersetzen, um langfristig diese Lebensraumstruktur zu ersetzen. Es sind Arten der Pflanzliste A zu verwenden. Da innerhalb des BPlan-Areals keine geeigneten Standorte vorliegen, werden sie Ersatzpflanzungen im Hindenburgpark vorgenommen.

Die Baumpflanzungen innerhalb des BPlans sind entlang der Straße aus der Liste B zu wählen, am Gewässer aus Liste C im Anhang.

M 17 Ersatz Höhlen- und Spaltenquartiere

Da die Ersatzpflanzungen selbst bei der hochwertigen Pflanzqualität ihre ökologische Funktion als Habitatbaum erst in Jahrzehnten erreichen, ist für die Zwischenzeit Ersatz durch Nisthilfen zu schaffen.

Für jeden entfernten Baum >20 Jahre alt sind 2 Nisthilfen für Höhlenbrüter und 1 Nisthilfe für Fledermäuse in Form von Spaltenquartieren im umliegenden Parkbereich zu installieren.

Die Fledermauskästen können in kleinen Gruppen von 5 – 7 Stück in größeren Baumgruppen, Wäldern, in Gärten, Parks oder am Haus angebracht werden. Vorzugsweise sollte der Kasten nach Süden orientiert sein, aber nicht schutzlos der prallen Sonne ausgesetzt sein. Der Kasten heizt sich ansonsten zu stark auf und wird von Fledermäusen gemieden. Die ideale Hanghöhe liegt zwischen 3 und 5 Metern.

Wichtig ist, dass die Fledermäuse den Kasten frei anfliegen können; es dürfen keine Äste vor das Anflugbrett ragen.

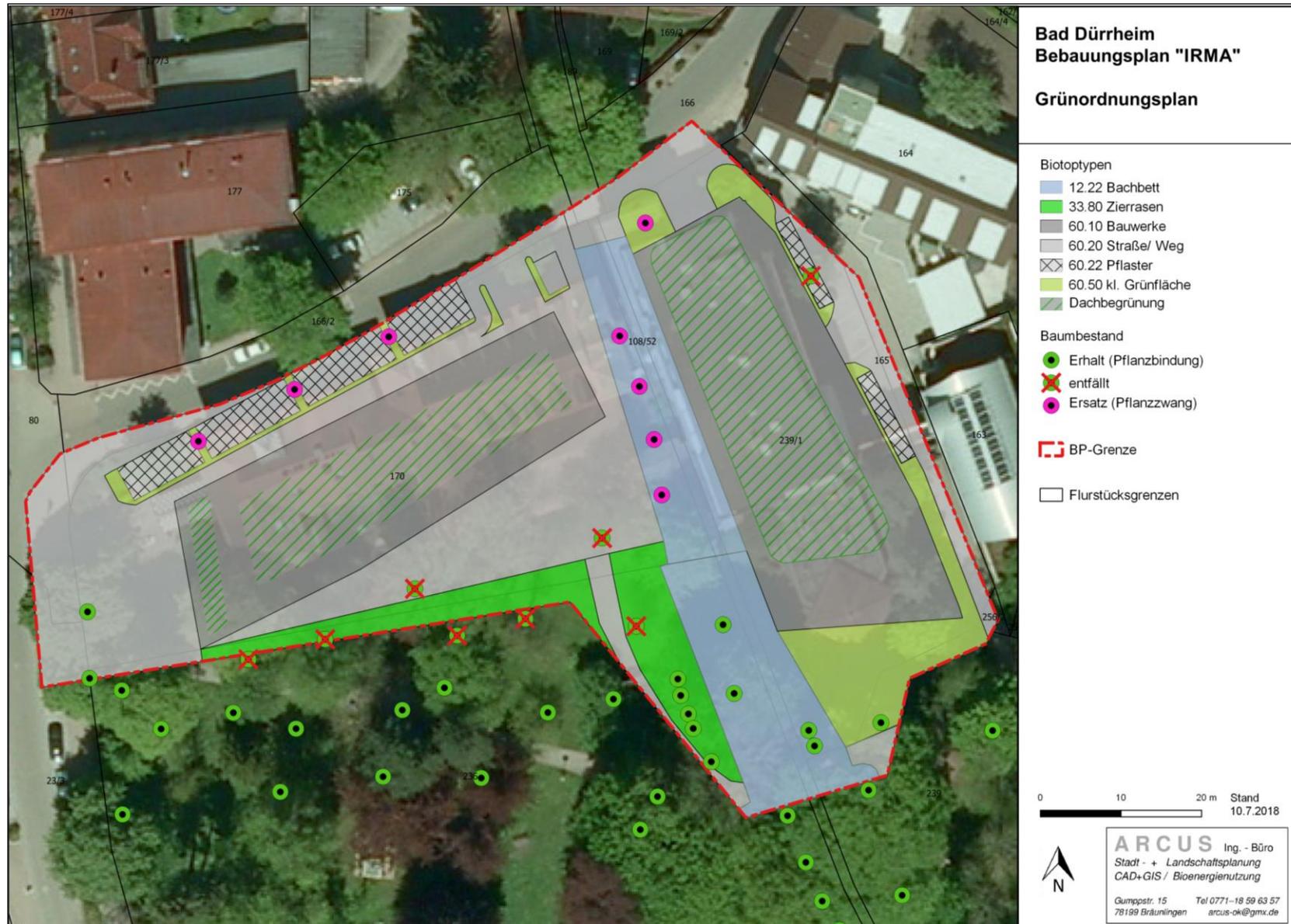


Abb. 21 Beispiel Fledermauskasten

Abb. 22 Bestandsplan Biotoptypen und Baumbestand



Abb. 23 Grünordnungsplan



2.7.4 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

Abb. 24 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Eingriffsbilanzierung Schutzgut Arten und Biotope nach ÖkokontoVO 2010

Typ-Nr	Biotoptyp Bestand	Punktwert Bestand	Fläche in m ²	Bestand Ökopunkte	Typ-Nr	Biotoptyp Planung	Punktwert Planung	Fläche in m ²	Planung Ökopunkte
	Bach verdolt -> s. Bauwerke				12.22	Bachbett überspannt (Ökopunkte nur für	Bewertung als punktuelle Maßnahme s. unten	715	
33.80	Zierrasen (Park)	6	360	2160	33.80	Zierrasen (Park)	6	345	2070
58.10	Sukzession (sehr jung, mit Ziergehölzen und -stauden)	11	1215	13365	60.10	Bauwerke (einschl. Dachfläche)	1	2000	2000
60.10	Bauwerke	1	2110	2110	60.60	intensive Dachbegrünung	6	115	690
60.20	Zufahrt, Straßen etc.	1	550	550	21.41	extensive, artenreiche	10	725	7250
60.22	Pflaster	1	330	330					
60.22	Rasengitter	2	55	110	60.20	Straße	1	1650	1650
60.24	unbefest. Platz (Parken)	3	50	150	60.22	Fugenpflaster	2	260	520
60.50	kleine Grünflächen (verwilderte Pflanzbeete)	6	700	4200	60.50	kleine Grünflächen (gärtnerische Pflanzbeete)	6	400	2400
				22975					16580

Baumbestand					Baumersatz (Pflanzzwang)			
Nr.			STU (cm)				STU nach 25 Jahren	
1	Winterlinde	6	110	660	4 Straßenbäume gem. Pflanzliste B (Säulenform); 14-16 cm STU	6	50	1200
19	Hainbuche	6	110	660				
20	Esche	8	230	1840				
21	Esche	8	170	1360				
22	Spitzahorn	8	190	1520	4 uferbegleit. Bäume gem. Pflanzliste C; 14-16	6	43	1032
25	Winterlinde	8	210	1680				
32	Winterlinde	8	175	1400				
31	Winterlinde	8	225	1800	7 Parkbäume gem Pflanzliste A; 16-18cm STU	6	70	2940
				5.370				
					Summe mit V3a		5370	21.752
					Defizit			-12.143

Die Öffnung der Stillen Musel dient vorwiegend der Herstellung der Gewässerdurchgängigkeit, die aktuell durch die Verdolung nicht gegeben ist (fehlendes Licht, fehlende natürliche Sohle und Uferbereiche). Diese Maßnahme wird sich auf das gesamte Gewässer aus (auf- und absteigende Organismen, Funktion als Leitstruktur und kann daher (nach ÖkokontoVO 2010, Anlage 2 Pkt. 1.3.5) als punktuelle Maßnahme über den Herstellungskostenansatz bewertet werden. Förderanteile des Landes u.ä. dürfen dabei nicht berücksichtigt werden.

Nach der Kostenschätzung für die Maßnahme ist, je nach Förderung, mit einem Eigenanteil zwischen 50.000€ und 100.00€ für die Stadt zu rechnen. Unter der Berücksichtigung, dass im weiteren Verlauf der Stillen Musel weitere Durchgängigkeitshindernisse bestehen (vgl. Gewässerentwicklungsplanung) und keine vollständige Renaturierung erfolgen kann (Überbrückung, terrassierte Böschung), muss die Bewertung dieser Maßnahme im unteren Bereich liegen. Trotzdem ergibt sich ein Ausgleichsvolumen, mit dem die Defizite beim Schutzgut Arten und Biotope (12.143 Ökopkte) sowie Boden (4.300 Ökopkte) ausgeglichen werden können.

Verbleibender Eingriff Biotope: Der Eingriff in das Schutzgut Biotope kann ausgeglichen werden.

2.8 Schutzgüter Ortsbild, Wohnen, Erholung

Unter Landschaftsbild wird in Geografie, Stadtplanung und Naturschutz das gesamte vom Menschen wahrnehmbare Erscheinungsbild einer Landschaft verstanden. Es wird, genau wie das Ortsbild im weitgehend bebauten Gebiet, sowohl durch Natur als auch durch Kultur geprägt.

Die ehemalige Irmaklinik liegt im Ortskern von Bad Dürkheim an einer der zentralen Einkaufsstraßen. Damit hat die Bebauung besondere Bedeutung für das Ortsbild.

Der angrenzende Hindenburgpark weist eine hohe Erholungsfunktion für den innerstädtischen Bereich auf, da er einen naturnahen Rückzugsraum direkt neben der zentralen Einkaufsstraße bietet. Die Fußwege führen in die Naherholungsbereiche einmal an der Stillen Musel in Richtung Kurpark sowie nach Nordosten in Richtung Kapfwald (Waldlehrpfad).

Bedeutung Ortsbild, Wohnen, Erholung: hoch

Die geplante Bebauung wird etwas höher und in der Form kompakter als bisher. Dadurch tritt sie optisch stärker in Erscheinung. Allerdings weist die umgebende Bebauung nördlich der Bahnhof- und Hofstraße ähnliche städtebauliche Merkmale (Höhe, Dachform, Fassadengestaltung u.a.) auf.



Abb. 25 Gebäudebestand (© Architektenbüro Rebholz)

Abb. 26 Planung (Blick von Luisenstraße; © Architektenbüro Rebholz)



Deutlich verändern wird sich der Grenzbereich zum Park: statt einer abgestaffelten Bauform bleiben die Höhen weitgehend erhalten. Der Bereich zwischen den Gebäuden (über der Tiefgarage) soll in Form eines befestigten Platzes als Aufenthalts- und Begegnungsfläche gestaltet werden (vgl. Abb. 5 Projektentwurf). Aufgewertet wird dieser durch die weitgehende Offenlegung und Teilrenaturierung der Stillen Musel: die Gebäuden sind durch mehrere Brücken über das Bachbett verbunden, d.h. sie gewähren einen Einblick. Die nach oben „durchbrechende“ Uferbegleitbepflanzung der Böschungsterassen stellt einen weiteren Blickfang dar:

Abb. 27 Planung Bereich geöffnete, überbrückte Musel zwischen den neuen Gebäuden (© Architektenbüro Rebholz)



Insgesamt entsteht durch die Öffnung der Stillen Musel eine Fortführung der Grünachse Ortskern – Hindenburgpark – Kurpark (vgl. auch Abb. 19, Abb. 20).

Für die umliegende Wohnnutzung ist durch die Frequentierung der geplanten Geschäfte, Dienstleistungen und Gastronomie mit einer erhöhten Verkehrsbelastung mit entsprechender Lärmbelastung zu rechnen.

Betroffenheit/ verbleibender Eingriff Schutzgut Ortsbild/ Wohnen/ Erholung: Verbesserung im Bereich der Stillen Musel, gering-mittel für Ortsbild und Wohnen

2.9 Schutzgut Kulturgüter

Historische Stätten, Denkmale, historische Ortsbilder u.ä. sollen möglichst in ihrer Ausprägung, Eigenart und Erscheinungsbild erhalten werden als Zeitzeugen und Identifikationsstätten.

Weder liegt für die Gebäude ein Denkmalschutz vor noch sind sonstige Schutzgüter bekannt.

Bedeutung für Kulturgüter: nicht relevant (aktueller Kenntnisstand)

2.10 Schutzgut Klima

Das Klima lässt sich definieren als der langfristige Aspekt des Wetters. Es wird beschrieben durch die statistischen Kenngrößen der verschiedenen meteorologischen Parameter, insbesondere Temperatur, Niederschlag, Luftfeuchte, Bewölkung, Sonnenschein und Wind. Baden-Württemberg gehört insgesamt zum warm-gemäßigten Regenklima mittlerer Breiten mit überwiegend westlichen Winden.

Innerstädtisch können durch den oft hohen Versiegelungsgrad Problemzonen für Überhitzung, Staubbelastung und fehlendem Luftaustausch bestehen. Gerade im Ortskern ist diese Gefahr hoch. Auch wenn Bad Dürkheim sicher keine problematische Stadtklimasituation aufweist, hat sie doch aufgrund ihres Status als Luftkurort auch hier eine besondere Vorsorgepflicht.

Bedeutung für Klima: hoch

Die Versiegelung erhöht sich bei Umsetzung der Planung um 700m². Es ist mit einer höheren Verkehrsfrequenz durch die geplanten Nutzungen zu rechnen. Beides führt zu tendenziell zu einer Verschlechterung des Lokalklimas.

Betroffenheit/ verbleibender Eingriff: gering - mittel

Hinweis: Geplant sind mehrere Maßnahmen, die nicht im Bebauungsplan darstellbar und festsetzbar sind, die sich positiv auf das Klima auswirken:

- PV-Nutzung auf Dachfläche
- E-Mobilitätsangebot für Bewohner (E-Cars, Pedelacs etc.) mit speziell ausgewiesenen Stellplätzen und Lademöglichkeit
- Energieeffiziente Bauweise

3 PLAN-ALTERNATIVEN

Es handelt sich um eine Umnutzung eines ehemaligen Rehaklinikgebäudes, das seit Jahren leer steht und nur mit einem nicht zumutbaren Aufwand wieder instandgesetzt werden könnte. Die Innenstadtlage und die Lage zum Hindenburgpark eignen sich besonders für die geplante Nutzungen.

4 ÜBERNAHMEN IN BEBAUUNGSPLAN

Die Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind in den Bebauungsplan in Form von Festsetzungen oder Hinweisen zu übernehmen:

M 1 offene Stellplätze und Carports sind wasserdurchlässig zu befestigen.....	10
M 2 extensive Dachbegrünung.....	10
M 3 intensive Dachbegrünung.....	10
M 4 Einbau von Zisternen	12
M 5 Ortsnahe Versickerung von Niederschlagswasser	12
M 6 Einleitung in den Vorfluter	12
M 7 Bauzeitenregelung	15
M 8 Verschließen von Brutstätten	15
M 9 Eingriffe in Gehölzbestand	15
M 10 Ersatz von Brutstätten Mauersegler	16
M 11 Ersatz von Brutstätten Haussperling	17
M 12 Fassadenbegrünung	18
M 13 Erhalt von bestehenden und potentiellen Habitatbäumen.....	19
M 14 Minimierung der Beleuchtung.....	19
M 15 Ersatz von Fledermausquartieren	20
M 16 Ersatzpflanzungen (Pflanzzwang)	25
M 17 Ersatz Höhlen- und Spaltenquartiere.....	26

A 1 Öffnung Stille Musel.....	12
-------------------------------	----

Nur Maßnahmen, die im Bebauungsplan oder anderweitiger Gesetzgebung (z.B. BNatSchG) verbindlich vorgegeben sind, können als Ausgleich anerkannt und bilanziert werden.

5 FAZIT

Das Gelände der ehemaligen, seit längerem leer stehenden Klinik „Irma“ im Ortskern von Bad Dürkheim neu bebaut werden. Geplant sind zwei Baukörper mit gewerblicher -, Wohn- und Ferienwohnnutzung.

Im Zuge der Planung wurde eine Machbarkeitsstudie zur Offenlegung der hier verdolten Stillen Musel erstellt, die Wasserrahmenrichtlinie die Herstellung eines guten ökologischen Zustandes der Gewässer fordert, eine Neuüberbauung daher nicht zulässig war.

Ergebnis ist eine weitgehende Offenlegung und Teilrenaturierung des Gewässerlaufes mit einer Teilüberspannung durch Brücken, die die beiden Gebäude und ihre Nutzungen verbinden und zugänglich machen. Daraus resultieren weiter eine attraktive Platzgestaltung und die Fortführung einer Grünachse aus dem Ortskern in den Hindenburgpark hinein, der Wege-technisch ebenfalls an die Neubebauung angeschlossen wird.

Durch die Öffnung der Stillen Musel wird an dieser Stelle eine Durchgängigkeit geschaffen, die als Ausgleichsmaßnahme für Verschlechterungen beim Schutzgut Boden und Biotop (s.u.) angerechnet werden kann.

Die beiden neuen Gebäude werden großvolumiger und kompakter als der Bestand, finden aber im Umfeld vergleichbare Baukörper.

Durch den Bau einer Tiefgarage für den Stellplatznachweis steigt die Versiegelung um ca. 700m² gegenüber dem heutigen Bestand. Mehrere Bäume im Hindenburgpark müssen dafür entfernt werden, die meist eine hohe ökologische Wertigkeit besitzen. Entsprechende Ersatzpflanzungen werden vorgegeben.

Bezüglich des Schutzguts Arten und Biotop erfolgen weitere Eingriffe durch den Abriss des Gebäudebestandes, der Bruthabitate von geschützten Arten aufwies. Durch entsprechenden Ersatz über Nisthilfen ist dieser artenschutzrechtliche Eingriff auszugleichen.

Anlagen

Pflanzliste A: Bäume 1. Ordnung

Pflanzqualität 16-18cm Stammumfang

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Esche	Fraxinus exelsior (aktuell keine Pflanzung wegen des Eschentriebsterbens)
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platiphyllus
Spitzahorn	Acer platanoides
Rotbuche	Fagus sylvatica

Pflanzliste B: Bäume 2. Ordnung

Pflanzqualität Solitär StU 14-16cm

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Mehlbeere	Sorbus aria
Eberesche	Sorbus aucuparia
Feldulme	Ulmus campestris

Hochstämmige Obstbäume:

Obstsortenempfehlungen vgl. z.B. <http://www.gvv-umweltbuero.de/naturgarten>

Pflanzliste C: Bäume 2. Ordnung

Pflanzqualität Solitär StU 14-16cm

Roterle	Alnus glutinosa
Traubenkirsche	Prunus padus
Salweide	Salix caprea

Hochstämmige Obstbäume:

Obstsortenempfehlungen vgl. z.B. <http://www.gvv-umweltbuero.de/naturgarten>