

Stadt Friedrichshafen

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 192 „Quartier Metzstraße“

nach § 13a BauGB

12. April 2012

Inhaltsübersicht

Teil A Begründung	2
1. Räumlicher Geltungsbereich	2
2. Rechtsgrundlagen	2
3. Planungsrecht	2
3.1 Früherer Rechtsstand.....	2
3.2 Wahl des Satzungsverfahrens	3
3.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	3
3.4 Belange der Raumordnung	3
4. Bestandsaufnahme	3
4.1 Frühere Nutzung des Plangebietes	3
4.2 Topographie und Bodenqualität.....	4
5. Planinhalt	5
5.1 Anlass und Ziel der Planung.....	5
5.2 Städtebauliches und architektonisches Konzept / Örtliche Bauvorschriften	5
5.3 Innere Aufgliederung des Geltungsbereiches.....	7
5.4 Art und Maß der baulichen Nutzung	8
5.5 Erschließung	11
5.5.1 Äußere verkehrliche Erschließung.....	11
5.5.2 Innere verkehrliche Erschließung	12
5.5.3 ÖV-Anbindung	12
5.5.4 Fuß- und Radwegeerschließung	13
5.5.5 Technische Erschließung	14
6. Prüfung der Umwelterheblichkeit	14
6.1 Auswirkungen auf die Umwelt und Artenschutz	14
6.2 Immissionsschutz	15
6.3 Altlasten.....	15
6.4 Kampfmittel	16
6.5 Geprüfte Alternativen.....	16
7. Bodenordnung	16
8. Kosten	16
Teil B Zusammenfassende Erklärung	17

Teil A Begründung

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 192 „Quartier Metzstraße“ liegt südlich des Bahngeländes zwischen Metz- und Eckenerstraße und umfasst folgende Flurstücke:

Flur Friedrichshafen – 60 (Teilfläche Metzstraße), 60/1, 62, 63, 65, 70 (Teilfläche Eckenerstraße), 82, 83, 84, 86, 87, 87/1, 2269 und 2269/1.

2. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009
- Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG) vom 13.12.2005
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 24.02.2010
- Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (LUVPG) vom 19.11.2002
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998
- Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999
- Landesgesetz zum Schutz des Bodens (BodSchG) vom 14.12.2004
- Wassergesetz (WG) für Baden-Württemberg vom 20.01.2005
- Gemeindeordnung (GemO) vom 24.07.2000
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 26.09.2002
- 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung) vom 12.06.1990
- 22. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über Immissionswerte für Schadstoffe in der Luft) vom 04.06.2007
- Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26.08.1998 (TA Lärm)
- Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft vom 24.07.2002 (TA Luft)

3. Planungsrecht

3.1 Früherer Rechtsstand

Das Plangebiet ist Gegenstand des Baulinienplans Nr. 2 „Lageplan zur Erweiterung des Stadtgebietes“ vom 27.09.1901. Darüber hinaus werden Bauvorhaben nach § 34 BauGB beurteilt. Der Baulinienplan beinhaltet noch nicht die um 1935 gebaute Eckenerstraße und regelt somit in Teilen einen obsoleten Planungsstand. Die Festsetzungen des Baulinienplans werden für den Bereich des Plangebietes durch die des Bebauungsplanes Nr. 192 nach dessen Rechtskraft ersetzt.

3.2 Wahl des Satzungsverfahrens

Als Satzungsverfahren wird ein Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB gewählt. Das Verfahren kommt in Betracht, da das Grundstück im Innenbereich liegt, bereits bebaut ist und eine Größe von weniger als 1 ha aufweist, und damit den Schwellenwert von 20.000 qm überbauter Grundfläche nicht überschreitet. Der Bebauungsplan kann damit im so genannten beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

3.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan 2015 der Verwaltungsgemeinschaft Friedrichshafen-Immenstaad vom 08.07.2006 als Mischbaufläche (M) dargestellt. Somit ist der Inhalt des neu formulierten Bebauungsplans Nr. 192 gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus diesen Planungsvorgaben entwickelt.

3.4 Belange der Raumordnung

Da Friedrichshafen zusammen mit Ravensburg und Weingarten ein Oberzentrum darstellt, sind die Belange der Raumordnung nicht betroffen.

Im Regionalplan Bodensee-Oberschwaben (1996) gibt es für das Plangebiet und seine nähere Umgebung keine Festsetzungen.

4. Bestandsaufnahme

4.1 Frühere Nutzung des Plangebietes

Das Quartier ist geprägt durch einen Gebäudemix für Wohn- und Dienstleistungen sowie durch stark beanspruchte Parkierungsflächen.

Metzstraße 4:	Wohnnutzung mit rückwärtigem Hof/ Stellplätze
Metzstraße 6:	Wohnnutzung mit rückwärtigem Hof/ Stellplätze
Metzstraße 8:	Wohn- und Praxisnutzung mit Gartenteil und Stellplätzen
Eckenerstraße 1:	Ehemalige Praxisnutzung, Leerstand
Eckenerstraße 1/1:	Wohnnutzung mit großem Gartenteil und Stellplätzen
Eckenerstraße 3:	Wohn-, Praxis-, Gewerbenutzung mit Stellplätzen (Gebäude bleibt bestehen)
Eckenerstraße 5:	Sammelgarage und Stellplätze

1989 wurde eine 52 Meter lange Bahnunterführung für Fußgänger und für den Radverkehr in Verlängerung der Metzstraße errichtet, die sog. Mötteliunterführung, um das Dienstleistungszentrum Nordstadt an die Innenstadt anzubinden. Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes befindet sich die Zugangsrampe. Der Rampenzugang von der Metzstraße kreuzt derzeit die rückwärtige Zufahrt zum Plangebiet und stellt hier eine äußerst unbefriedigende Situation dar, da sich alle Verkehrsteilnehmer (Kfz, Radfahrer, Fußgänger) in einem sehr beengten einspurigen Straßenraum in einem schlecht einsehbaren Kurvenbereich in beiden Rich-

tungen arrangieren müssen. Von hier aus führt ein öffentlicher Weg durchs Plangebiet mit Treppenanlage bis zur Eckenerstraße.

4.2 Topographie und Bodenqualität

Topographie

Das Plangebiet ist eine weitgehend ebene Fläche und liegt im Durchschnitt auf ca. 403 m ü.NN. Das Gefälle von Nord nach Süd und von Ost nach West beträgt jeweils ca. 0,50 m. Das Gelände fällt mit einem teilweise starken Böschungsprofil auf das Niveau der von Süden nach Osten verlaufenden Eckenerstraße und wird hier mit einer Stützmauer gesichert.

Bodenqualität

Es liegt ein geotechnisches Gutachten der BauGrund Süd (Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH) aus 88410 Bad Wurzach vom 31.01.2011 mit nachfolgenden Aussagen vor:

Auffüllungen:

Die Auffüllungen im Untersuchungsbereich sind sehr heterogen zusammengesetzt. Die aufgefüllten Bereiche sind zwischen 1,00 m und 1,90 m mächtig. Es handelt sich um Kiesböden unterschiedlicher Kornfraktionen (fein, mittel, grob) und um Lehm Böden (Schluff) sowie um Schluff – Kies – Gemische. In den Auffüllungen sind immer wieder anthropogene Einschlüsse wie Ziegel- und Holzreste vorhanden.

Beim Aushub der Auffüllungen ist der fachtechnisch richtige Entsorgungsweg einzuhalten. Die Auffüllungen sind vor dem Abtransport zu deklarieren. Es ist ein Sachverständiger für Altlasten hinzu zu ziehen.

Gründung:

Das Untergeschoss 2 kommt bei 397,00 m ü.NN. zu liegen. Damit liegt es noch durchweg in den nicht tragfähigen Schichten der Beckenablagerungen und den gering tragfähigen Schichten der Grundmoräne überwiegend weicher Konsistenz. Für die Gründung der Gebäude ist daher der Abtrag der Lasten in die tragfähige Grundmoräne (steife bis halbfeste Konsistenz) oder eine flächige tiefreichende Bodenverbesserung bzw. Bodenstabilisierung zu fordern.

Herstellung der Baugrube, Baugrubensicherung:

Zur Herstellung der Bauwerke werden bis zu 6,0 m tiefe Baugruben notwendig. Von der Eckenerstraße aus gesehen beträgt die Baugrubentiefe 3,0 m. Aufgrund der engen innerstädtischen Lage, dem angrenzenden Bestandsgebäude und der Tiefe der Baugrube ist eine frei geböschte Baugrube nicht möglich. Die Baugrube ist demnach mit einem Baugrubenverbau zu sichern. Im unmittelbaren Anschluss der Baugrube an das Bestandsgebäude ist ein verformungsarmer Verbau vorzusehen.

Gebäudeschutz/ Grundwasserverhältnisse:

Während des Bohrens wurde kein flächiger Grundwasserleiter erkundet. Es ist jedoch mit Schichtwasser, welches in den sandigen Lagen des Beckenschluffes vorkommt, zu rechnen. Das Schichtwasser fließt in diesen Lagen auf das Bauwerk zu und übt einen hydrostatischen Druck aus. Die erdberührten Wände und die bo-

denplatte sind gegen drückendes Wasser von außen abzudichten. Für den Gebäudeschutz wird auf die DIN 18195 und die DIN 4095 verwiesen.

Das gesamte Gutachten kann beim Stadtplanungsamt eingesehen werden.

5. Planinhalt

5.1 Anlass und Ziel der Planung

Anlass der Planung ist das gemeinsame Interesse der Grundstückseigentümer, die größtenteils stark sanierungsbedürftigen Gebäude abzureißen und einer Neubebauung mit einer entsprechenden Nachverdichtung zuzuführen. Um den unterschiedlichen Ansprüchen aus städtebaulicher, gestalterischer und funktionaler Sicht gerecht zu werden, haben sich die Eigentümer entschieden, für den Vorentwurf ihres Vorhabens ein konkurrierendes Verfahren mit 4 Architekturbüros durchzuführen. Die Grundlage für den Bebauungsplan Nr. 192 „Quartier Metzstraße“ bildet der 1. Preis.

Mit der Neuplanung soll das Ziel verfolgt werden, ein geordnetes Quartier mit einem eigenständigen Charakter zu entwickeln, das sich in den Kontext der umliegenden Bebauung einfügt. Darüber hinaus sollen eine ansprechende Architektur und attraktive Angebote (Wohnen, Einzelhandel, Dienstleistung) dazu beitragen, dass neben einem eigenständigen Funktionieren auch der Übergang von der Innenstadt in die Nordstadt geschaffen wird. Die exponierte Lage erfordert dabei eine intensive Auseinandersetzung mit den städtebaulichen, baulichen und verkehrlichen Strukturen der näheren Umgebung. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Eigentümer der Eckenestraße 3 lediglich erweitern möchte.

Mit der Quartiersentwicklung soll einerseits das Defizit im Versorgungs- und Wohnungsangebot abgebaut und andererseits sollen die stadträumlichen Qualitäten stabilisiert und gestärkt werden.

Die Inhalte des bestehenden Bauleitplans (Nr. 2) in Zusammenhang mit den planerischen Vorschriften des § 34 BauGB reichen zur Steuerung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung nicht aus. Die Stadt Friedrichshafen sieht ein Planungserfordernis gem. § 1 Abs. 3 BauGB, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Geländes unter Berücksichtigung des Bestandes und der Nachbarbebauung zu ermöglichen.

5.2 Städtebauliches und architektonisches Konzept / Örtliche Bauvorschriften

Die Grundidee des Entwurfs wird aus der städtebaulichen Gesamtbetrachtung abgeleitet. Der Stadtraum zwischen Bahnlinie und Friedrichstraße ist gekennzeichnet durch viereckige Cluster. Durch den Bau der Eckenerstraße um 1935 wurde diese konsequente Abfolge im östlichen Bereich diagonal zerschnitten. Mit der Zunahme des Verkehrs und der Klassifizierung zur Bundesstraße wurde das jetzige Plangebiet von der Innenstadt abgehängt. Im derzeit gültigen Baulinienplan Nr. 2 von 1901 knüpft bereits die aus Westen kommende Möttelstraße an die östlich gelegene Sedanstraße an. Mit der vorliegenden Planung wird der historische Pla-

nungsgedanke wieder aufgenommen und die Möttelstraße über die Planstraße mit einer Brücke über die Eckenerstraße mit der Sedanstraße wieder verbunden. Der Bezug zur Innenstadt (Fußgängerzone) und der städtebauliche Charakter mit geschlossenen Raumkanten werden wieder hergestellt. Die Bebauung orientiert sich dabei an die rechtwinkelige Ausrichtung der Metz- und der Planstraße, so dass sich der Übergang zur Eckenerstraße wie eine Schnittlinie darstellt, die ihre Fortführung auf der gegenüberliegenden Straßenseite wieder findet.

Mit der spitzwinkligen Gebäudeecke zur Metz-/ Eckenerstraße wird die dreieckige Quartiersform betont und eine signifikante Situation mit einem hohen Wiedererkennungswert geschaffen, ohne dabei dem Orionhochhaus als Hochpunkt die städtebauliche Dominanz zu nehmen.

Mit der städtebaulichen Feingliederung des neuen Quartiers wird eine Lösung angeboten, die in Maßstab und Dichte an die verlorene Altstadt anknüpfen will. Fugen gliedern das große Bauvolumen, um den Eindruck eines parzellierten Baublocks zu vermitteln und die Körnung der bestehenden Umgebung aufzunehmen.

Die traufständigen Satteldachgebäude des Bestands der unmittelbaren Umgebung geben den Rahmen für die geplante Höhenentwicklung vor. Da die Raumbegrenzung von Satteldachgebäuden nur unterhalb der Traufe wirkt, wird dieses Traufmaß in etwa gleichgesetzt mit den Flachdachhöhen der geplanten Neubauten. Deshalb sind auch zusätzliche Staffelgeschosse zurückgesetzt anzuordnen.

Eine weitere Charakterisierung der Bebauung ist die Gruppierung der Gebäude um einen öffentlich zugänglichen Innenhof, der neben der verkehrsberuhigten Planstraße zum Aufenthalt und Verweilen einladen soll.

Ausgehend von dem großen Stellplatzbedarf, der sich zum einen aus dem vielfältigen Nutzungsangebot und zum anderen aus dem großen innerstädtischen Parkdruck herleitet, ist der ruhende Verkehr ausschließlich in den 2 Tiefgeschossen unterzubringen. Aus gestalterischen Gründen sollen öffentlich zugängliche Freiräume mit Aufenthaltsqualitäten das Bild des Quartiers prägen und nicht abgestellte Kfz, einhergehend mit einem entsprechenden Park-Such-Verkehr.

Eine Ausnahme stellen behindertengerechte Stellplätze dar, die oberirdisch angeordnet werden sollen.

Das neue innerstädtische Quartier wird durch eine gemischte und attraktive Nutzung aus Läden, Gewerbeflächen, Arztpraxen, Büros und Wohnungen belebt.

Örtliche Bauvorschriften

Durch die in den örtlichen Bauvorschriften aufgeführten gestalterischen und funktionalen Festsetzungen soll ergänzend zum Maß der baulichen Nutzung ein einheitliches und umfeldverträgliches äußerliches Erscheinungsbild für die baulichen Anlagen erreicht werden. Die Vorgabe des Flachdaches als ausschließlich zulässige Dachform soll zur Ensemblewirkung des Quartiers beitragen. Extensiv begrünte Dachflächen leisten dabei einen ökologischen Beitrag. Die Aussagen zur Fassadengestaltung beschränken sich mit ihrem Ausschlusskriterien lediglich auf ortsfremde und der Bedeutung des städtebaulichen Raumes unangemessene Materialien. Technische Anlagen (wie Lüftung- und Klimageräte) werden zunehmend auf Dächern montiert. Dabei ist darauf zu achten, dass diese vom öffentlichen

Straßenraum nicht gesehen werden können, um die damit verbundene gestalterische Beeinträchtigung zu vermeiden. Die Regelungen zu Webeanlagen wurden aus der Gestaltungssatzung übernommen, deren Geltungsbereich südlich des Plangebietes endet. Damit soll in erster Linie eine Überformung durch Werbung ausgeschlossen und ein auf die Architektur abgestimmtes Werbekonzept herbeigeführt werden.

Der Regelungsumfang der örtlichen Bauvorschriften soll begrenzt bleiben, um für die individuelle Gestaltung der Bebauung noch genügend Spielraum zu erhalten.

Entlang der Metzstraße soll ab dem 1. OG eine stützenfreie Überbauung des Gehweges einen Passagencharakter vor den neuen Schaufensterfronten vermitteln, was zur Attraktivität des Quartiers beitragen soll. Insofern Überbauungen über dem öffentlichen Straßenraum angedacht sind, ist eine lichte Durchfahrtshöhe von mindestens 4,50 m zwingend einzuhalten, um den Anforderungen der Richtlinien für die Anlage von Straßen (RAS) Rechnung zu tragen.

Entlang der Eckenerstraße werden geringfügige Überschreitungen der Baulinie bis zu 50 cm für auskragende Fassadenelemente festgeschrieben. Dabei ist darauf zu achten, dass die lichte Durchfahrtshöhe von mindestens 4,50 m über öffentlichen Straßenverkehrsflächen und mindestens 2,50 m über Gehwegen entsprechend der Richtlinien für die Anlage von Straßen (RAS) eingehalten werden.

Mit den Überschreitungen entlang der Eckenerstraße soll auf den vorhandenen Maßstab der Umgebung reagiert und der schluchtartige Straßenraum gegliedert werden.

Die baulichen Überschreitungen liegen über dem Gehweg der Bundesstraße B 31, bzw. geringfügig in deren Verlängerung über dem Straßenraum. Baulastträger für Gehwege entlang innerörtlicher Bundesstraßen (inkl. deren Verlängerung über dem Straßenraum bei Einmündungen) ist die Stadt Friedrichshafen.

Mit Realisierung der B 31 neu wird zudem der innerörtliche Abschnitt (betroffen auch die Eckenerstraße) zur L 328 B vollständig in der Baulast der Stadt Friedrichshafen abgestuft.

Eine Überbauung entlang der Metz- und der Eckenerstraße mit der kompletten Gebäudehöhe ist nicht zulässig, da ein wesentliches Gestaltungselement die zurückspringenden Staffelgeschosse darstellen.

5.3 Innere Aufgliederung des Geltungsbereiches

Zulässige Grundfläche Gebäude (MI).....	ca. 540 qm
Zulässige Grundfläche Gebäude (MK).....	ca. 1.660 qm
Private Nebenflächen, Innere Erschließung.....	ca. 570 qm
Private Grünflächen.....	ca. 730 qm
<u>Öffentliche Erschließung / Verkehrsgrün / Gehwege.....</u>	<u>ca. 1.370 qm</u>
Gesamtfläche.....	ca. 4.870 qm

Damit sind ca. 2.200 qm (45 %) den Bauflächen und ca. 1.370 qm (28 %) den öffentlichen Erschließungsflächen zuzuordnen.

5.4 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Südlich der Planstraße soll das Plangebiet gem. § 7 BauNVO als Kerngebiet (MK) festgesetzt werden. Nördlich der Planstraße soll das Plangebiet gem. § 6 BauNVO als Mischgebiet (MI) festgesetzt werden.

Ziel der städtebaulichen Entwicklung im Geltungsbereich ist die Stärkung des zentralen Innenstadtbereiches. Das Plangebiet stellt gewissermaßen das Gelenk zweier wichtiger Zonen der Innenstadt dar (Fußgängerzone und nördliche Innenstadt) und soll diese zukünftig funktional als auch städtebaulich miteinander verknüpfen. Ein qualitativ hochwertiges Einkaufs- und Dienstleistungszentrum mit ausreichendem Wohnungsangebot soll diese Verbindung darstellen.

Als unmittelbare Anbindung an die Fußgängerzone wird der Bereich südlich der Planstraße als Kerngebiet (MK) ausgewiesen. Das mögliche Nutzungsangebot aus der Fußgängerzone (Einzelhandel, Dienstleistung) soll in das neue Quartier hineingeführt werden, um dadurch eine entsprechende Passantenfrequenz zu erhalten. Im Kerngebiet ist die wohnbauliche Nutzung, genauso wie in der Fußgängerzone, explizit gewünscht, um zur Belebung der Zeiten nach Geschäftsschluss beizutragen. Unter Zugrundelegung der Kriterien eines Mischgebietes ließe sich eine entsprechende städtebauliche und architektonische Entwicklung dieses Bereiches nicht verwirklichen.

Um der großen Nachfrage nach innenstädtischem Wohnraum Rechnung zu tragen, wird nördlich der Planstraße dem Wohnen ein höherer Stellenwert eingeräumt und demzufolge dieser Bereich als Mischgebiet (MI) festgesetzt.

Zur Belebung des gesamten Quartiers ist auf eine entsprechende Durchmischung zu achten. Hierfür wird eine horizontale Gliederung in beiden geplanten Gebietstypen (MK und MI) vorgesehen. Wohnnutzungen sind deshalb nicht in den EG-Zonen zulässig. Diese sind ausschließlich einer Kunden-/ Patientensorientierten Nutzung vorbehalten.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen sind aufgrund der von ihnen ausgehenden Störung der angrenzenden Wohnnutzung nicht zulässig bzw. auch nicht ausnahmsweise zulässig. Insbesondere die durch Tankstellen hervorgerufene zusätzliche verkehrliche Belastung, auch in den Abend- und Nachtstunden, sollen verhindert werden.

Mit dem Einzug von Vergnügungsstätten (Spielhallen, Wettbüros) und bordellartigen Betrieben würde das von der Stadt angestrebte Ziel, für ein anspruchsvolles Publikum eine attraktive Atmosphäre für Einkauf, Kunden- und Praxisbesuche, Freizeitnutzungen sowie gehobenen Wohnraum zu schaffen, nicht realisiert werden können. Der so genannte „Trading-Down-Effekt“ würde dafür Sorge tragen, dass das angestrebte Niveau absinkt und adäquate Mieter abwandern würden. Um dem im Vorfeld entgegenzuwirken, werden Vergnügungsstätten und bordellartige Betriebe im Bebauungsplan ebenfalls ausgeschlossen.

Durch die oben beschriebenen Nutzungseinschränkungen gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO wird der grundsätzliche Charakter als Kern- bzw. als Mischgebiet nicht beeinträchtigt. Einrichtungen/ Betriebe des übrigen Nutzungskatalogs gem. §§ 6 und 7 der BauNVO sind weiter grundsätzlich zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Mit dem Bebauungsplan soll flächensparendes Bauen in Anlehnung an die umgebende verdichtete Bebauung realisiert werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch baukörperorientierte Festsetzungen der Baufläche mittels Baulinien, Baugrenzen, der maximal zulässigen Grundfläche sowie durch die maximale Gebäudehöhe definiert.

Dabei wurden die **maximalen Höhen der baulichen Anlagen** so abgestimmt, dass ein Bezug zu den benachbarten Gebäuden und somit ein harmonisches Stadtbild entsteht. Sie tragen zu einer geordneten städtebaulichen Höhenentwicklung bei. Bemessungspunkt für die Höhenfestsetzung ist jeweils die EFH/ Rohfußboden, die sich am natürlichen Geländeverlauf orientiert, um möglichst wenig Abgrabungen/ Aufschüttungen zu erreichen. Die Zahl der Vollgeschosse wird nicht definiert, damit eine freie Gestaltung der Stockwerkshöhen in Anpassung an die Erfordernisse der jeweiligen Nutzungen möglich ist.

Die Festsetzung von **Baulinien** entlang der Metz- und der Eckenerstraße sowie südlich der Planstraße ist erforderlich, um die Ausformung städtebaulich wichtiger Raumkanten und Gebäudefluchten zu gewährleisten. Zulässige Überschreitungen und Rücksprünge sind auf den notwendigen Umfang zu beschränken, damit der Charakter einer geschlossenen Raumkante erhalten bleibt.

Für städtebaulich weniger bedeutsame Räume werden **Baugrenzen** festgesetzt. Sie begünstigen bei der Umgrenzung von Baufenstern eine flexiblere Bebaubarkeit. Zulässige Überschreitungen sind auf den notwendigen Umfang zu beschränken.

Das Gebäudevolumen sowie der Grad der künftigen baulichen Verdichtung orientieren sich an den städtebaulichen Erfordernissen zur Schaffung eines neuen urbanen Quartiers, ohne völlig neue Maßstäbe setzen zu wollen und die angrenzende Bestandsbebauung in der Maßstäblichkeit zu vernachlässigen.

Die Festsetzungen zur **zulässigen Grundfläche** zielen auf eine enge Einfassung der zulässigen Bebauung, um keine großen Spielräume im Planungsprozess offen zu lassen.

Der zeichnerisch dargestellte Durchgang ist Bestandteil der rechnerisch ermittelten Grundfläche, wobei er zu je 50 % zum West –und zum Ostgebäude gerechnet wird.

Zulässige Überbauungen sind nicht Bestandteil der rechnerisch ermittelten Grundflächen.

Die vorgesehene Regelung zur **Überschreitung der Grundflächen** für unterirdische Stellplätze und Zufahrten sowie für unterirdische Nebenanlagen resultiert aus der städtebaulichen Zielsetzung, ein urbanes Quartier zu entwickeln. Der aus dem vielfältigen Nutzungsangebot entstehende Stellplatzbedarf muss aufgrund der be-

grenzten Flächenverfügbarkeit ausschließlich im Rahmen einer 2-geschossigen Tiefgarage zur Verfügung gestellt werden (Ausnahme sind oberirdische Stellplätze für Behinderte). Insgesamt erreicht dabei die Tiefgarage (mit Keller-, Fahrrad- und Technikräumen) einschließlich Zufahrt eine Fläche pro Geschoss von ca. 3.900 qm. Aufgrund der durch die Neuplanung implizierten spezifischen Nutzungsanforderungen ist die Größe der Tiefgarage zwingend notwendig. Aus den vorgenannten Gründen ist es erforderlich, eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche zuzulassen.

Bauweise

Um die großteilige Gebäudestruktur der Fußgängerzone im Plangebiet aufzunehmen, wird im Kerngebiet (MK) eine abweichende Bauweise festgesetzt. Dabei sind Gebäudelängen über 50 m allgemein zulässig. Die abweichende Bauweise wird im Zusammenhang mit der Nichtanwendung der Abstandsflächen gem. Landesbauordnung festgesetzt.

Planziel ist es, den nördlichen Gebietsrand im Mischgebiet (MI) weniger verdichtet auszubilden. Hier wird eine offene Bauweise definiert.

Geringere Abstandsflächen

Zielsetzung der nachhaltigen Stadtentwicklung ist der Vorrang der Innen- vor der Außenentwicklung und die Nachverdichtung bestehender baulicher Strukturen. Diese Ziele werden mit dem Bebauungsplan verfolgt und entsprechend diesem Vorsatz eine maximal städtebaulich verträgliche Verdichtung im geplanten Kerngebiet angestrebt. Das Maß der Verdichtung, in diesem Übergangsbereich zwischen Fußgängerzone und nördlicher Innenstadt, soll sich am Bestand der kompakten baulichen Strukturen der Fußgängerzone orientieren. Grundlage dafür bildet das Ergebnis des konkurrierenden Architekten-Verfahrens.

Die Festsetzung, die Abstandsregelungen gem. Landesbauordnung nicht anzuwenden, soll eine verdichtete Anordnung der Baukörper in Zusammenhang mit einer entsprechenden Höhenentwicklung ermöglichen.

Unter Zugrundelegung der Abstandsregelungen der Landesbauordnung ließe sich eine vergleichbar städtebauliche und architektonische Entwicklung dieses Quartiers nicht verwirklichen.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die Ausweisung der Baufenster erfolgt entsprechend den stadtplanerischen Zielsetzungen, die Grundlagen des preisgekrönten Entwurfs des Wettbewerbs zu sichern. Im Wesentlichen nehmen die Baugrenzen und Baulinien die Grundflächenabmessungen der künftigen Neubauten als auch die baulichen Erweiterungen des Bestandsgebäudes auf.

Um die städtebauliche Neuordnung des Quartiers zu erreichen, werden alle Gebäude, bis auf Eckenerstraße 3, abgerissen. Zum Bestand gehört auch dessen

Tiefgeschoss, das als Ergänzung zu den Obergeschossen als medizintechnische Werkstatt mit Verkauf genutzt wird. Bedingt durch das starke Straßengefälle liegt der Eingangsbereich des Tiefgeschosses auf dem Höhenniveau der Eckenerstraße. Der Grundriss überragt im südwestlichen Bereich das Baufenster der Obergeschosse. Eine bauliche Entwicklung des Tiefgeschosses würde hier mit der zulässigen Bebaubarkeit des südlich angrenzenden MK kollidieren. Demzufolge erhält der auskragende Teil des Tiefgeschosses Bestandscharakter bzw. wird als Teil der Tiefgarage festgesetzt.

Entsprechend der Innenstadtlage wird eine relativ hohe Verdichtung angestrebt, die gleichwohl wichtige Baufluchten und Raumkanten berücksichtigt. Die 3 Baufelder des Kerngebiets (MK) gruppieren sich in einer nahezu kompakten Form um einen öffentlich zugänglichen Innenhof, wobei die äußeren Begrenzungen durch die Straßenbegrenzungslinien bzw. Gehwege definiert werden. Die 2 Baufelder des Mischgebietes (MI) hingegen stellen lediglich den räumlichen Abschluss der nördlichen Planstraße dar, ansonsten soll die städtebauliche Dichte hier durch nicht überbaubare Flächen/ Grünstrukturen aufgelockert werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben in ihrem Flächenmaß die zulässige Grundfläche und setzen damit einen Rahmen für die Bebauung, der keinen größeren Spielraum zulassen soll.

Eine für das Quartier Identitätsstiftende Besonderheit ist die Überbauung der Grundfläche in Bereichen der Metz- und der Eckenerstraße. Entlang der Metzstraße soll dadurch eine überdachte Passantenführung entlang der Schaufensterfronten angeboten werden. Die weniger ausladenden Überbauungen entlang der Eckenerstraße sollen zur Gliederung des relativ langen Baukörpers beitragen.

Die ausgewiesene Fläche für die Tiefgarage bezieht sich auf das erforderliche Parkraumangebot aus der Gesamtkonzeption.

Nebengebäude

Städtebauliches Ziel ist es, ein innerstädtisches Quartier zu entwickeln, das fast in allen Bereichen öffentlich zugänglich ist bzw. eingesehen werden kann. Um das Quartier in seinen klar begrenzten Abmessungen nicht durch Nebenanlagen optisch zu zerschneiden oder durch untergeordnete Nebenanlagen in seiner städtebaulichen Wahrnehmung zu beeinträchtigen, wird festgelegt, dass Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig sind.

Für Nebenräume wird in den 2 Tiefgeschossen ausreichend Platz zur Verfügung gestellt.

5.5 Erschließung

5.5.1 Äußere verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes durch den motorisierten Individualverkehr beruht auf der Einordnung in das bestehende Verkehrsnetz der südöstlich verlaufenden Eckenerstraße (Bundesstraße 31) sowie der westlich angrenzenden Metzstraße (Gemeindestraße). Das Verkehrsaufkommen der Bun-

desstraße ist bereits so groß, dass die leistungsfähige Abwicklung an der Einmündung zur Metzstraße über eine ampelgesteuerte Kreuzung erfolgt. Zusätzliche Verkehrsmengen, die sich aus den prognostizierten Nutzungen ergeben, kann der Kreuzungspunkt aufnehmen (geprüft durch das Stadtbauamt im Rahmen des konkurrierenden Verfahrens).

5.5.2 Innere verkehrliche Erschließung

Die innere Erschließung durch den motorisierten Individualverkehr erfolgt über 2 Tiefgaragenzu- und abfahrten entlang der Eckenerstraße, jeweils in das 1. und in das 2. Tiefgeschoss. Beide Zufahrten können nur aus östlicher Richtung angefahren werden; die Ausfahrten erfolgen Richtung Westen. Die Ausfahrt aus dem 1. Tiefgeschoss liegt ca. 40 m vom ampelgesteuerten Kreuzungspunkt Metz-/Eckener-/Friedrichstraße (LSA 111) entfernt. Bei hohem Verkehrsaufkommen kann es vor diesem Kreuzungspunkt zu längeren Rückstaus kommen, die die geplante Ausfahrt blockieren. Dies kann u.U. dazu führen, dass mehrere Pkw in der Tiefgarage auf das Einfädeln in die Eckenerstraße warten müssen. Entsprechende Aufstelllängen in der Tiefgarage sind zu berücksichtigen.

Zusätzlich ermöglicht in der Planstraße eine private Einfahrtsrampe in die Tiefgarage eine Zufahrt auch aus westlicher Richtung.

Um insbesondere die Ver- und Entsorgung ins Plangebiet zu ermöglichen, wird ein Fahrrecht von der Metzstraße aus festgesetzt.

Die Planstraße stellt in erster Linie einen Teil der Fuß- und Radwegeverbindung zur Innenstadt dar. Für Kfz ist keine Durchfahrt möglich; im Wesentlichen soll der Kfz-Verkehr auf das Parken für Behinderte reduziert werden, um für diesen Personenkreis weitere zentrumsnahe Parkmöglichkeiten anbieten zu können. Der Verkehrsknotenpunkt am Orionhochhaus wird durch diese neue Verbindung wesentlich und nachhaltig entlastet.

5.5.3 ÖV-Anbindung

Bahn

Das Plangebiet liegt ca. 350 m östlich vom „Stadtbahnhof“, der am Schnittpunkt der DB-Strecken der Südbahn (Friedrichshafen – Ulm und weiterführend nach Stuttgart) und der Bodenseegürtelbahn (Radolfzell – Lindau) liegt. Die regionale Bodensee-Oberschwaben-Bahn (BOB) verkehrt hier auf der Strecke bis Aulendorf.

Ca. 400 m südöstlich liegt der „Hafenbahnhof“, einem ins Taktsystem der Deutschen Bahn und der Bodensee-Oberschwaben-Bahn eingebundene Haltestelle des schienegebundenen ÖV.

Schiff

Der Anleger der Bodensee-Fähre nach Romanshorn befindet sich in einer Entfernung von ca. 550 m; der Anleger des Katamarans nach Konstanz in weniger als 500 m. Beide Verbindungen sind stündlich getaktet.

Bus

Eine der nächstgelegenen Haltestellen „Charlottenstraße“ befindet sich ca. 350 m nördlich vom Plangebiet, mit den Verbindungen nach Schnetzenhausen, Raderach, Markdorf, Ettenkirch, Oberteuringen und Ailingen.

Ca. 350 m westlich liegt der Haltepunkt „Stadtbahnhof“ sowie ca. 400 m südöstlich der ZOB „Romanshorner Platz“. Beide Bushaltepunkte werden durch die Stadtbuslinien sowie durch die Regionalbusse nach Überlingen, Konstanz, Tettang und Kressbronn bedient.

Die unmittelbare Lage am Eingang zur Fußgängerzone würde einen weiteren Haltepunkt am Plangebiet rechtfertigen. Vom Technischen Ausschuss wurde am 13.10.2009 deshalb eine entsprechende Machbarkeitsuntersuchung gefordert.

SBA, BSU, BOA und PL haben sich gemeinsam im Rahmen der Erarbeitung der städtebaulichen und verkehrlichen Rahmenbedingungen des Wettbewerbs dieser Problematik angenommen und sind zu folgendem Ergebnis gekommen:

Eine Haltestelle müsste die Andienung der Busse des Stadtverkehrs (SV) sowie der DB ZugBus Regionalverkehr Alb-Bodensee GmbH (RAB) ermöglichen. Gemäß Fahrplansituation können Doppelbelegungen der Haltestelle wegen Überlagerung von Stadtverkehr und Regionalbus-Linien (hier sogar Gelenkbus möglich) nicht ausgeschlossen werden und sind deshalb entsprechend zu berücksichtigen. Demzufolge müsste die Länge einer Haltebucht ca. 80 m (gem. alte Richtlinie RAS-Ö) bis 100 m (gem. Richtlinie EAÖ) betragen (Längen inkl. Verziehungslängen). Auf der Nordseite könnte eine Haltestelle nur zu Lasten eines privaten Grundstückes eingerichtet werden, und auch nur für eine Buslänge. Da eine Haltestelle nicht in einem Kurvenbereich liegen kann (vor Friedrichstraße 28), würde die südliche Haltestelle die Zufahrt zur Fußgängerzone (Anwohner/ Lieferverkehr) blockieren sowie die bestehende Außengastronomie gefährden. Auch Busse direkt auf der Fahrbahn halten zu lassen, ist wegen des hohen Verkehrsaufkommens nicht möglich, da es zu erheblichen Behinderungen im Verkehrsfluss durch Rückstauungen kommen würde.

Ergebnis ist, dass die räumliche Situation keinen weiteren Haltepunkt im Nahbereich des Plangebietes erlaubt.

5.5.4 Fuß- und Radweegerschließung

Im Bebauungsplan wird der südliche Ein-/ Ausgangsbereich der so genannten „Mötteliunterführung“ als Bestand mit aufgenommen. Das ist die Verbindung für Fußgänger und Radfahrer unterhalb der Gleisanlagen zwischen Fußgängerzone und nördlicher Innenstadt. Ein wesentliches Planungsziel war es, die derzeitige gefährliche Verkehrssituation des Vorbereiches zu entschärfen. In dem der motorisierte Verkehr unmittelbar vor dem Rampenbereich herausgenommen wird, entfällt dieses Gefahrenpotential.

In Verlängerung der Möttelstraße wird die Planstraße über eine noch zu erstellende Brücke an die Sedanstraße in der Fußgängerzone angebunden. Mit dieser neuen Fuß- und Radverbindung soll eine kreuzungsfreie Verknüpfung zwischen Fußgängerzone und nördliche Innenstadt zur Verfügung gestellt werden. Die Brücke über die Eckenerstraße wird im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

Der neue Fußgängerweg zwischen Mötteliunterführung und Orionkreuzung (Übergang zur Friedrichstraße) verläuft entlang der Metzstraße überdacht als Pas-

sage vor den neuen Schaufenstern und soll zur Attraktivität dieser wichtigen Achse beitragen. Um dieses Planungsziel zu erreichen, wird ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit auf dieser privaten Fläche festgesetzt.

Weitere Gehrechte führen von der Planstraße und von der Metzstraße in den Innenhof, um die öffentliche Zugänglichkeit zu gewährleisten.

Derzeitig führt eine Fußwegverbindung von der Mötteliunterführung durch das Plangebiet über eine Treppenanlage zur Eckenerstraße. Diese Verbindung wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens aufgehoben, da dieser Weg im Zuge der Neuplanung seine Bedeutung verliert und im geänderten Gesamtkonzept des Quartiers nicht mehr benötigt wird.

5.5.5 Technische Erschließung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Gas, Elektrizität und Telekommunikationseinrichtungen wird über das vorhandene Leitungsnetz in der Metzstraße gewährleistet. Die Abwasserentsorgung erfolgt über die bestehenden Mischwasserkanäle in der Metz- und in der Eckenerstraße. Die Entwässerung der Niederschlagswasser der Dachflächen erfolgt gedrosselt über Dachflächenbegrünung in die öffentliche Kanalisation. Die gedrosselte Ableitung und Reinigung von unbelastetem Niederschlagswasser erfolgt für einen Teil der Flächen über die belebte und bepflanzte Oberbodenschicht im Quartiersplatz (g2). Unbelastetes Niederschlagswasser im nördlichen Gebietsteil (g1) wird über eine belebte Bodenschicht mit Bepflanzung gereinigt und versickert.

Entsprechende Leitungsrechte sichern die technische Versorgung.

6. Prüfung der Umwelterheblichkeit

6.1 Auswirkungen auf die Umwelt und Artenschutz

Da der Bebauungsplan im sog. beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, ist die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2a BauGB nicht erforderlich. Auch die Regelungen zu Eingriff/ Ausgleich werden bei diesem Verfahren nicht angewendet.

Um § 13a Abs.1 Nr. 2 Satz 4 BauGB Rechnung zu tragen, dass keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht vorliegt, wurde zur Abschätzung ein einfacher Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan und artenschutzrechtlichem Gutachten durchgeführt.

Es liegt ein „Einfacher Umweltbericht nach § 13a mit integriertem Grünordnungsplan und artenschutzrechtlichem Gutachten zum Bebauungsplan Metzstraße“ mit Datum vom 10.04.2012 vor, angefertigt von Planstatt Senner, Überlingen. Der Bericht ist Bestandteil dieser Begründung.

6.2 Immissionsschutz

Es liegt eine schalltechnische Untersuchung von Dipl.-Ing. Gabriele Schulze aus 88677 Markdorf vom 12.04.2012 mit nachfolgenden Aussagen vor:

Zusammenfassung

Für die Aufstellung des Bebauungsplans „Quartier Metzstraße“, für die Genehmigung des zugehörigen Bauvorhabens und den späteren Betrieb der vorgesehenen Nutzungen (Läden, Praxen, Wohnen) wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Ergebnis dieser Untersuchung war, dass die geplante Neugestaltung des Areals mit den eigenen Schutzansprüchen und den Schutzansprüchen der Nachbarschaft prinzipiell vereinbar ist. Besondere Festsetzungen zum Schallschutz sind im Bebauungsplan nicht erforderlich.

Die geplante Bebauung im Plangebiet kann in der vorgesehenen Weise umgesetzt werden. Im späteren Betriebsablauf sind folgende Beschränkungen einzuhalten:

- Am geplanten Biosupermarkt sind maximal 5 LKW-Anlieferungen pro Tag mit zusammen höchstens 30 Rollcontainern zulässig. Die Anlieferungen haben im Zeitraum 6-22 Uhr zu erfolgen. Anlieferungen im Zeitraum 22-6 Uhr sind prinzipiell nicht zulässig.
- Die geplante Außengastronomie am Biomarkt mit insgesamt ca. 10 Sitzplätzen ist zum Tageszeitraum (6-22 Uhr) unkritisch. Im Nachtzeitraum (22-6 Uhr) kann keine Bewirtung im Freien stattfinden.

Wenn die Betreiber diese Beschränkungen einhalten können, sind alle schalltechnischen Anforderungen erfüllt und die schalltechnischen Belange können als unkritisch eingestuft werden.

Das gesamte Gutachten kann beim Stadtplanungsamt eingesehen werden.

6.3 Altlasten

Aus der stadintern geführten Kartierung von Altlasten ergibt sich für den Planbereich kein Hinweis auf einen Altlastenverdacht.

Auszug dem geotechnischen Gutachten der BauGrund Süd (Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH) aus 88410 Bad Wurzach vom 31.01.2011:

Die Auffüllungen im Untersuchungsbereich sind sehr heterogen zusammengesetzt. Die aufgefüllten Bereiche sind zwischen 1,00 m und 1,90 m mächtig. Es handelt sich um Kiesböden unterschiedlicher Kornfraktionen (fein, mittel, grob) und um Lehmböden (Schluff) sowie um Schluff – Kies – Gemische. Im Bereich der Bohrung BK6/11 ist die Oberfläche durch eine Asphaltdecke versiegelt (Parkflächen vor den Garagen). In den Auffüllungen sind immer wieder anthropogene Einschlüsse wie Ziegel- und Holzreste vorhanden. Von den Auffüllungen und der Asphaltdecke wurden Rückstellproben entnommen.

Beim Aushub der Auffüllungen ist der fachtechnisch richtige Entsorgungsweg einzuhalten. Die Auffüllungen sind vor dem Abtransport zu deklarieren. Es ist ein Sachverständiger für Altlasten hinzu zu ziehen.

6.4 Kampfmittel

Der Verdacht von Vergrabungen von militärischem Material und Kampfmitteln aus dem 2. Weltkrieg kann nicht ausgeschlossen werden. Vor Baubeginn ist eine entsprechende Luftbildauswertung durchzuführen. Bei begründetem Verdacht auf Kampfmittel muss das Gebiet von geeigneten Firmen mit entsprechender Zulassung untersucht und gegebenenfalls von Kampfmitteln geräumt werden.

6.5 Geprüfte Alternativen

Das Plangebiet ist bereits im Flächennutzungsplan als Mischbaufläche ausgewiesen. Es entspricht dem städtebaulichen Ziel, den Innenbereich von Städten zu modernisieren und weiter zu verdichten. Die Gebäude sind stark sanierungsbedürftig bzw. teilweise abrisssreif. Sie entsprechen nicht mehr dem modernen Energiestandard. Aufgrund der bestehenden Notwendigkeit zum „Handeln“ wird dieses Gebiet nun vollständig neu überplant und den modernen Anforderungen angepasst.

Für den Vorentwurf haben 4 Architekturbüros im Rahmen eines konkurrierenden Verfahrens entsprechende Vorschläge erarbeitet. Das Preisgericht hat am 30.04.2010 und am 09.06.2010 nach den Kriterien

- funktionale Qualität,
- städtebauliche Einbindung,
- gestalterische Qualität,
- Realisierbarkeit und
- Wirtschaftlichkeit

ihre Entscheidung dahingehend getroffen, dass der vorliegende Entwurf die Grundlage für die weitere Bearbeitung darstellen soll.

7. Bodenordnung

Vor Satzungsbeschluss ist ein Umlegungsvertrag zur privatrechtlichen Umlegung abzuschließen.

8. Kosten

Kosten und Aufwendungen des Aufstellungsverfahrens und der Realisierung des künftigen Bebauungsplanes, inklusive Erstellung der Planstraße, werden in einem städtebaulichen Vertrag auf die privaten Eigentümer übertragen. Dieser städtebauliche Vertrag wird vor Satzungsbeschluss vorbehaltlich der Zustimmung des Gemeinderates der Stadt geschlossen.

Teil B Zusammenfassende Erklärung

Die zusammenfassende Erklärung wird im Rahmen des weiteren Planungsprozesses erarbeitet.

Aufgestellt:
Stadtplanungsamt Friedrichshafen
PL-FN / Mo - 11. April 2012