

# Stadt Friedrichshafen

## **Begründung** zum Bebauungsplan Nr.543 „Gesamtentwicklung Berg“

Vorentwurf

Vorentwurf Stand 14.06.2013

## **Inhaltsübersicht**

<b>1. Räumlicher Geltungsbereich</b> .....	<b>2</b>
<b>2. Rechtsgrundlagen</b> .....	<b>2</b>
<b>3. Planungsrecht</b> .....	<b>2</b>
3.1 Früherer Rechtsstand.....	2
3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	2
3.3 Belange der Raumordnung .....	2
<b>4. Bestandsaufnahme</b> .....	<b>3</b>
4.1 Frühere Nutzung des Plangebietes .....	3
4.2 Topographie und Bodenqualität.....	3
<b>5. Planinhalt</b> .....	<b>3</b>
5.1 Anlass und Ziel der Planung.....	3
5.2 Städtebauliches und architektonisches Konzept .....	3
5.3 Innere Aufgliederung des Geltungsbereiches.....	4
5.4 Art und Maß der baulichen Nutzung .....	4
5.5 Erschließung .....	5
5.5.1 Äußere verkehrliche Erschließung.....	5
5.5.2 Innere verkehrliche Erschließung .....	5
5.5.3 ÖV-Anbindung .....	5
5.5.4 Fuß- und Radwegeerschließung .....	5
5.5.5 Infrastruktur .....	5
5.5.6 Technische Erschließung .....	5
<b>6. Umweltbericht</b> .....	<b>5</b>
<b>7. Bodenordnung</b> .....	<b>5</b>
<b>8. Kosten</b> .....	<b>5</b>

## **1. Räumlicher Geltungsbereich**

Das Gebiet wird gemäß dem Lageplan des Stadtplanungsamtes vom 14.06.2013 abgegrenzt und umfasst folgende Flurstücke:

1203 (Teilfläche), 1203/1, 1206, 1207, 1207/1, 1208 (Teilfläche), 1224, 1226, 1226/1, 1228(Teilfläche), 1228/1, 1233 (Teilfläche), 1233/1, 1233/2, 1235, 1236, 1237, 1238, 1239, 1240/1, 1291, 1291/1, 1291/2, 1305, 1310, 1324 (Teilfläche), 1329/1, 1338 (Teilfläche), 1350/1 (Teilfläche), 1350/2, 1350/4, 1350/6, 1350/7, 1350/8, 1350/9, 1350/10, 1350/11, 1350/12, 1351/13, 1388, 1965, 1966

## **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) i.d.F. vom 05.03.2010
- Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG) vom 13.12.2005
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25.03.2002
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 25.06.2005
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i.d.F. vom 26.09.2002
- Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV) vom 12.06.1990
- Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (LUVPG) vom 19.11.2002
- Landesgesetz zum Schutz des Bodens (BodSchG) vom 24.06.1991
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (Inkrafttreten 01.03.1999)
- Gemeindeordnung (GO) vom 24.07.2000
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) des Bundes vom 25.06.2005
- Wassergesetz Baden-Württemberg vom 20.01.2005

## **3. Planungsrecht**

### **3.1 Früherer Rechtsstand**

Bis auf kleinere Randbereiche, die bereits bebaut sind, ist der gesamte Geltungsbereich bisher als nicht überbaubares Gelände nach § 35 BauGB einzustufen.

### **3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan ist fast das gesamte Plangebiet als geplante gemischte Baufläche dargestellt. Mit dem Bebauungsplanverfahren wird die geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet und es wird sichergestellt, dass die entsprechend nach § 1 BauGB zu berücksichtigenden Planungsleitsätze entsprechend berücksichtigt werden. Kleinere Bereiche sind im Flächennutzungsplan als bestehende gemischte Baufläche dargestellt.

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **3.3 Belange der Raumordnung**

Belange der Raumordnung sind nicht berührt.

## **4. Bestandsaufnahme**

### **4.1 Frühere Nutzung des Plangebietes**

Überwiegend werden die Flächen zurzeit landwirtschaftlich genutzt. Neben Intensivobstbau werden teilweise auch Sonderkulturen (Erdbeeren) angebaut. Im Plangebiet befinden sich auch zwei landwirtschaftliche Hofstellen.

### **4.2 Topographie und Bodenqualität**

Das Gelände fällt von Osten nach Westen und von Norden nach Süden ab. Das Gefälle ist im Osten etwas stärker.

Bezüglich der Bodenqualität liegen derzeit noch keine Erkenntnisse vor (Ergänzung im weiteren Verfahren).

## **5. Planinhalt**

### **5.1 Anlass und Ziel der Planung**

Im Flächennutzungsplan wurden für Ailingen-Berg insgesamt vier geplante Mischgebietsflächen mit einer Flächengröße von zusammen ca. 8 ha aufgenommen.

Berg weist zurzeit aus planerischer Sicht noch keine einheitliche Struktur auf und soll durch diese Gesamtkonzeption zu einem zusammenhängenden Siedlungskörper mit einem Zentrum entwickelt werden, in dem auch Nahversorgungseinrichtungen untergebracht werden können.

Momentan hat Berg zusammen mit Ittenhausen ca. 1.700 Einwohner. Durch die Überplanung der neuen Flächen sollen ca. 400 bis 500 Einwohner dazukommen.

Somit wäre eine Mantelbevölkerung gegeben, um dort einen Bäcker und Metzger oder eine entsprechende Kombination unterbringen zu können.

Das bestehende Gemeindehaus Berg ist konzeptionell zu integrieren. Ein Standort für das Bildungshaus Berg (Grundschule und Kindergarten) ist vorzusehen.

Bezüglich der baulichen Dichte sind, ausgehend von den Bestandsstrukturen, überwiegend Formen des individuellen Wohnens vorzusehen. Entlang der Grötzelstraße sind auch Mehrfamilienwohnhäuser in der bereits vorhandenen Größenordnung geplant.

### **5.2 Städtebauliches und architektonisches Konzept**

Die städtebauliche Grundidee besteht darin, die große innerörtliche Fläche zwischen Friedenstraße und Grötzelstraße durch eine „Grüne Mitte“ zu gliedern, in die sich einzelne Baufelder hineinschieben. Die „Grüne Mitte“ verbindet die Baufelder mit dem geplanten Dorfplatz und der Achse zur Kirche.

Die Wohnbebauung zwischen Friedenstraße und Grötzelstraße sowie entlang der Dekan-Rogg-Straße besteht aus einer Mischung von Einzel- und Doppelhäusern mit unterschiedlichen Grundstücksgrößen. Die Grundstücksgrößen belaufen sich bei den Doppelhäusern zwischen ca. 270 bis 380 m<sup>2</sup> und bei den Einfamilienhäusern zwischen 400 bis 700 m<sup>2</sup>. Entlang der Grötzelstraße und der Dekan-Rogg-Straße ist zusätzlich ein aktiver Schallschutz in Form eines Walles in Kombination mit einer begrünten Gabionenwand vorgesehen.

Östlich der Harrößenstraße sind eine Reihenhausbauung und eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern vorgesehen, die in flächensparender Weise eine hohe Wohnqualität gewährleisten und modernere Gebäude mit Flach- und Pultdächern zulassen.

Den baulichen Schwerpunkt bilden dreigeschossige Mehrfamilienhäuser (zwei Vollgeschosse plus Attikageschoss) entlang der Grötzelstraße, das Bildungshaus sowie ein in den Dorfplatz hineinragendes Geschäftshaus mit einem Café. Unterhalb des Dorfgemeinschaftshauses entsteht ein großzügiger Dorfplatz an den sich die Freiflächen des Bildungshauses anschließen. Der Dorfplatz selbst soll mit Pflaster, Sitzgelegenheiten, Wasserspiel und einer markanten Dorflinde hochwertig gestaltet werden und kann insbesondere für Feste und Veranstaltungen genutzt werden. Das Geschäftshaus mit einem Café im Erdgeschoss und einer Außenbewirtung führt zu einer Belebung der neuen Ortsmitte und fasst den Dorfplatz baulich. Platz bietet das Gebäude für eine Grundversorgung mit kleinen Geschäften, beispielsweise einer Bäckerei, Metzgerei oder einer Apotheke.

Die Leitidee für das Freiflächenkonzept ist, durch eine „Grüne Mitte“ die einzelnen Baufelder mit Fuß- und Radwegen untereinander zu vernetzen und eine Verbindung zum neuen Dorfplatz und zur Kirche herzustellen. Die „Grüne Mitte“ wird in einzelne Themenbereiche gegliedert und soll zukünftig allen Bewohnern als Kommunikationsbereich dienen. Durch eingelagerte „Spielinseln“ entstehen geschützte Bereiche auch für kleinere Kinder.

Die „Grüne Mitte“ nimmt auch die Funktion als Retentionsraum wahr. Aufgrund der bestehenden Topografie kann das Niederschlagswasser im Grünraum in offenen Rinnen nach Westen geleitet werden. Das anfallende Niederschlagswasser von versiegelten Flächen und den Dächern soll prinzipiell in Form von Retentionsmulden zurückgehalten und gedrosselt in die als Trennsystem vorgesehene Kanalisation geleitet werden.

Bei der Gebäudestellung wurde insbesondere darauf geachtet, dass eine möglichst geringe Verschattung und damit ein möglichst geringer Energieverlust entsteht. Die Dächer der geplanten Gebäude sind überwiegend nach Süden und Westen orientiert, was eine aktive und passive Sonnenenergienutzung in Form von Solar und Fotovoltaik optimal ermöglicht.

### **5.3 Innere Aufgliederung des Geltungsbereiches**

Die einzelnen Baufelder erlauben eine hohe Flexibilität hinsichtlich der zeitlichen Realisierung. Die Bereiche des 1. Bauabschnitts, bestehend aus der westlichen Wohnbauung und der neuen Ortsmitte mit Bildungshaus und Wohn- und Geschäftshaus, liegen vollständig auf Grundstücken, die sich bereits im städtischen Besitz befinden. Zur Erschließung der Siedlungslücke und zur Vervollständigung der „Grünen Mitte“ sollte der Bereich zwischen Friedenstraße und Grötzelstraße im 2. Bauabschnitt erfolgen. Je nach Bedarf und Nachfrage kann der Bereich Harrößenstraße und die Wohnbauung entlang der Dekan-Rogg-Straße in einem 3. oder gar 4. Bauabschnitt folgen.

### **5.4 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Wird im Laufe des Verfahrens erarbeitet.

## **5.5 Erschließung**

### **5.5.1 Äußere verkehrliche Erschließung**

Das Gebiet ist über die Kreisstraße 7738 sowie 7737 an den überörtlichen Verkehr angeschlossen

### **5.5.2 Innere verkehrliche Erschließung**

Die Grötzelstraße bildet die Hauptachse der inneren Erschließung. Das restliche Erschließungssystem wird untergeordnet gestaltet.

### **5.5.3 ÖV-Anbindung**

Über die Linie 12 ist Berg an das Netz des ÖPNV angeschlossen.

### **5.5.4 Fuß- und Radwegeerschließung**

Wird im Laufe des Verfahrens erarbeitet.

### **5.5.5 Infrastruktur**

Wird im Laufe des Verfahrens erarbeitet.

### **5.5.6 Technische Erschließung**

Wird im Laufe des Verfahrens erarbeitet.

## **6. Umweltbericht**

Wird im Laufe des Verfahrens erarbeitet.

## **7. Bodenordnung**

Wird im Laufe des Verfahrens erarbeitet.

## **8. Kosten**

Wird im Laufe des Verfahrens erarbeitet.

Aufgestellt:  
Stadtplanungsamt Friedrichshafen  
PL-FN / Wai