

Stadt Friedrichshafen
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Allmandstraße - Ehemaliges Finanzamt“

TEIL II
BEGRÜNDUNG



TEIL II BEGRÜNDUNG

Inhaltsübersicht

- 1. Räumlicher Geltungsbereich**
- 2. Rechtsgrundlagen**
- 3. Planungsrecht**
 - 3.1 Früherer Rechtsstand
 - 3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
 - 3.3 Belange der Raumordnung
- 4. Bestandsaufnahme**
 - 4.1 Frühere Nutzung des Plangebietes
 - 4.2 Topographie und Bodenqualität
- 5. Planinhalt**
 - 5.1 Anlass und Ziel der Planung
 - 5.2 Städtebauliches und architektonisches Konzept / Örtliche Bauvorschriften
 - 5.3 Innere Aufgliederung des Geltungsbereichs
 - 5.4 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 5.5 Erschließung
 - 5.5.1 Äußere verkehrliche Erschließung
 - 5.5.2 Innere verkehrliche und fußläufige Erschließung
 - 5.5.3 ÖPNV-Anbindung
 - 5.5.4 Fuß- und Radwegeerschließung
 - 5.5.5 Infrastruktur
 - 5.5.6 Technische Erschließung
- 6. Umweltbericht**
 - 6.1 Auswirkungen auf die Umwelt
 - 6.2 Immissionsschutz
 - 6.3 Altlasten
 - 6.4 Kampfmittel
 - 6.5 Bäume
- 7. Bodenordnung**
- 8. Kosten**

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet ist wie folgt abgegrenzt:
Norden: Flurstücke Nr. 762/9 und 762/4
Osten: Flurstücke Nr. 762/5, 909/4 und 909/2
Süden: Flurstück Nr. 762 - Wendelgardstraße
Westen: Flurstück Nr. 761 - Allmandstraße

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
Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) vom 14.12.2004
Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 01.03.1999
Gemeindeordnung (GO) vom 24.07.2000

3. Planungsrecht

3.1 Früherer Rechtsstand

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs existieren für die Flurstücke 762/3 und 762/7 keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne. Für den südlichen Bereich, Flurstück Nr. 762/1 gilt der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Wendelgardstrasse“ Nr. 2-2, welcher durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Geltungsbereich ersetzt wird.

3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) 2015 der Verwaltungsgemeinschaft Friedrichshafen-Immenstaad weist den Geltungsbereich des Bebauungsplans als Mischbaufläche aus.
Die künftige Nutzung des räumlichen Geltungsbereichs ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) geplant und erfordert keine Änderung des FNP.

3.3 Belange der Raumordnung

Von dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind keine raumordnerischen Belange betroffen.

4. Bestandsaufnahme

4.1 Frühere Nutzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in der Kernstadt der Stadt Friedrichshafen. Bisher beschränkte sich die Nutzung auf ein Verwaltungsgebäude (ehemaliges Finanzamt). Die überwiegend vorhandenen Freiflächen wurden als Grün- und Verkehrsflächen genutzt.

4.2 Topographie und Bodenqualität

Gesamtfläche des räumlichen Geltungsbereichs: ca. 6.930 m². Das Areal liegt auf einer mittleren Höhe von 405,00 m ü. NN und ist annähernd eben.

5. Planinhalt

5.1 Anlass und Ziel der Planung

Das Finanzamt hat das Gebäude aufgegeben und an die KreisBauGenossenschaft Bodenseekreis verkauft.

In einem Wettbewerbsverfahren wurde der bestmögliche Vorschlag für eine Wohnbebauung des Grundstücks ermittelt. Das Ergebnis des Wettbewerbs wird mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan in Planungsrecht übergeführt.

Die Stadt Friedrichshafen stellt als verfahrensführende Gemeinde den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Allmandstraße - Ehemaliges Finanzamt“ auf, um die Rechtsgrundlage für den Bau von Wohneinheiten der KreisBau-Genossenschaft Bodenseekreis e.G. zu schaffen.

5.2 Städtebauliches und architektonisches Konzept

Städtebau

Die Kreisbaugenossenschaft Bodenseekreis eG ist Eigentümer dreier Grundstücke (Flurstück Nr. 762/1, 762/3, 762/7) im südöstlichen Teil der Allmandstraße mit einer Gesamtgröße von ca. 7.000 m². Der zentrale Standort mit bestehendem Gebäude wurde ehemals durch das Finanzamt genutzt. Das Bestandsgebäude soll abgerissen werden.

Das Raumprogramm der Neubebauung wird in 4 Häuserzeilen organisiert. Mit Ihrer klaren Südausrichtung nehmen sie die Richtung des Bestands auf und fügen sich selbstverständlich in das Umfeld ein. Zur Allmandstraße bilden die Zeilen einen klaren Abschluss. Im Osten verspringen sie und schaffen so einen sanften Übergang Richtung Kindergarten. Die einzelnen Gebäudeteile variieren in der Höhe und bieten so ein lebendiges Bild.

Die öffentlichen Nutzungen sind auf der Straßenseite angeordnet und bespielen die Zonen zwischen den Gebäuden. Ohne die Symmetrie des Pestalozzischule zu spiegeln, reagiert die geplante Wohnbebauung differenziert auf die langgestreckte Fassade. Gegenüber des Mittelrisalits befindet sich auch das Zentrum der Wohnanlage.

Eine Höhenstaffelung im Bereich der Tiefgarage trennt öffentlichen von privatem Freiraum. In diesem geschützten Bereich ist auch der Kinderspielplatz angeordnet. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt von der südlichen Wendelgardstraße.

Gebäudeorganisation

Die einzelnen Zeilen bestehen aus zwei Körpern, welche leicht gegeneinander versetzt sind. Jeweils zwei Treppenhäuser an der Nordseite erschließen die vier- bis fünfgeschossigen Gebäude als Dreispänner. Die Wohnungen sind konsequent nach Süden ausgerichtet, während sich die gewerblichen Bereiche im Erd- und ersten Obergeschoss zur Straße und den Zwischenbereichen orientieren.

Es werden insgesamt 94 Wohnungen mit zwei bis vier Zimmern entstehen, davon 37 barrierefreie Seniorenwohnungen. Ausserdem sind vier Gewerbeeinheiten für Dienstleister wie Büros, Praxen etc. vorgesehen.

Die Wohnungen ermöglichen mit ihren offenen Grundrissen ein „Durchwohnen“ und die Loggien bieten privaten Außenraum. Verschiedene Wohnungstypen sind über die gesamte Anlage verteilt und fördern so ein gemeinschaftliches Miteinander der Bewohner. Der Aufenthaltsraum mit Mittagstisch liegt zentral und bietet eine Begegnungsstätte für Bewohner aller Altersgruppen.

Die Tiefgarage mit 120 PKW- und ca. 150 Fahrrad-Stellplätzen verbindet die einzelnen Baukörper und ermöglicht über einen separaten Zugang die Möglichkeit, Parkplätze an Bewohner der bestehenden Umgebung zu vermieten. Die Abstellflächen und Trockenräume sind den einzelnen Treppenhäusern zugeordnet.

Energiekonzept

Die kompakten Baukörper werden in Massivbauweise mit hohem Dämmstandard errichtet. Diese Konstruktion ist auf Grund Ihrer Langlebigkeit und Nachhaltigkeit besonders wirtschaftlich.

Große Fensterflächen lassen im Winter die tief stehende Sonne weit ins Gebäude vordringen, im Sommer schaffen Raffstores und die einfache Querlüftung die nötige Kühlung.

Offene Speichermassen in der Decke sorgen stets für ein angenehmes Raumklima. Geheizt wird über eine Fußbodenheizung, die durch niedrige Vorlauftemperaturen nicht nur sehr wirtschaftlich ist, sondern auch angenehme Strahlungswärme liefert.

Die Begrünung der Flachdächer hat neben der Wärmedämmfunktion im Winter und der Kühlung im Sommer für das Gebäude auch ökologische Funktionen. Sie dient zur Regenwasserrückhaltung und mindert somit den Spitzenabfluss bei einem Regenereignis. Sie trägt auch zur Klimaverbesserung im Umgebungsbereich bei und nimmt somit ökologische Ausgleichsfunktionen wahr.

Die Tiefgarage ist natürlich belüftet und braucht somit keine aufwändige und kostenintensive Lüftungsanlage.

5.3 Innere Aufgliederung des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich gliedert sich in überbaubare Grundstücksflächen, Verkehrsflächen, Parkierungsflächen und Grünflächen. Die Berechnungen ergeben folgende Flächenmaße:

Private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Plätze, Wege, Stellplätze)	0,11 ha
Überbaubare Grundstücksfläche	0,31 ha
Grünfläche:	0,27 ha

Gesamtgebiet:	0,69 ha
Ober- und unterirdisch überbaubare Gesamtfläche	0,57 ha

5.4 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung:

Das geplante Allgemeine Wohngebiet (WA) zielt darauf ab, das Dienstleistungs-, Einzelhandels- und Wohnungsangebot in der Kernstadt zu verbessern. Mit der WA-Ausweisung werden Wohnen und Gewerbe quantitativ und qualitativ ausgewogen festgesetzt. Gewerbliche Nutzungen sind nur in gebietsverträglichem Rahmen zulässig.

Maß der baulichen Nutzung:

Zulässige Grundfläche:

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den städtebaulichen Erfordernissen und an die Maßstäblichkeit der angrenzenden Bestandsbebauung. Die Festsetzungen zur zulässigen Grundfläche zielen auf eine enge Einfassung der zulässigen Bebauung, um keine Spielräume im Planungsprozess offen zu lassen und die Bodenversiegelungen auf das absolut notwendige Maß zu beschränken.

Höhe baulicher Anlagen:

Die künftigen Baukörper werden mit einem geringen Spielraum an zulässigen Wandhöhen festgesetzt, der einerseits planerischen Freiraum für die Erfordernisse der neuen Nutzung lässt und andererseits konkret genug die Gebäudehöhe im Verhältnis zur Umgebungsbebauung definiert.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes 199 „Allmandstrasse – ehemaliges Finanzamt“ liegt in einem innerstädtischen Bereich, der einem zunehmenden Parkierungsdruck ausgesetzt ist. Da dies bereits in der Vergangenheit zu Missständen im ruhenden Verkehr geführt hat, wurde mit dem Wettbewerbsbeitrag ein Vorschlag prämiert, der nicht nur die eigenen notwendigen Stellplätze sondern zusätzlich auch Stellplätze der angrenzenden KBG-eigenen bestehenden Wohngebäude berücksichtigt.

Dies geschieht aus städtebaulichen Gründen und trotz hoher Zusatzkosten für die Kreisbaugenossenschaft in der Regel in einer Tiefgarage. Die Kreisbaugenossenschaft hat sich auch zum Ziel gesetzt die „Richtlinien über die Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder in Friedrichshafen Änderung 2009“ als

Regel umzusetzen und hält auch hierfür umfangreiche Flächen in der Tiefgarage vor. Überlegungen eines zweiten Tiefgaragengeschoßes bei verringerter Grundfläche wurden aus geologischen Gründen nicht weiterverfolgt. Um die Anzahl der oberirdischen Stellplätze auf ein Mindestmass beschränken zu können wird die Möglichkeit aus § 19 BauNVO in Anspruch genommen, die zulässige Grundfläche mit Flächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten zu überschreiten. Die Überschreitung beträgt 2,9 % und wird durch eine intensive Begrünung wesentlicher unterirdischer, nicht überbauter Anlagen, die extensive Begrünung der Flachdächer, sowie die Verlegung der Zufahrtsflächen für die Feuerwehr von der Grünfläche im Osten in die Allmandstrasse im Westen kompensiert.

5.5 Erschließung

5.5.1 Äußere verkehrliche Erschließung

Die Erschließung erfolgt auf die Flurstücke Nr. 762/1 und 762/7 durch drei Zufahrten von der Allmandstraße (Flurstück Nr. 761) auf private Stellplätze. Die Zufahrt zur privaten unterirdischen Tiefgarage befindet sich an der Wendelgardstraße (Flurstück Nr. 762).

5.5.2 Innere verkehrliche und fußläufige Erschließung

Aufgrund der guten äußeren Erschließung können die inneren Verkehrsflächen einer verkehrsberuhigten, privaten Zweckbestimmung zugeführt werden. Eine private Zufahrt auf Flurstück Nr. 762/3 befindet sich an der Allmandstraße. In direkter Anbindung an die äußere Erschließung sind die einzelnen Gebäude über Fußwege erschlossen. Somit kann ein Großteil der unbebauten Grundstücksflächen als reine Grünfläche ohne Verkehrsflächen genutzt werden.

5.5.3 ÖPNV-Anbindung

Vom innerstädtischen Grundstück sind im Umkreis von ca. 200 m drei Haltepunkte des Stadtverkehrs erreichbar, es ist somit sehr gut an das ÖPNV-Netz angebunden. Die Haltestellen Karl-Olga-Haus, Löwenunterführung und Charlottenstrasse werden von den Tageslinien 1, 2, 4, 5, 8, 12, 13, 14, 15 und den Abendlinien A1, A12 und A13 angefahren.

5.5.4 Fuß- und Radwegeerschließung

Die vorhandenen Fuß- und Radwege werden in der bestehenden Form erhalten bleiben.

5.5.5 Infrastruktur

Durch die Lage in der Innenstadt ist das Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot zur Versorgung des Plangebietes gesichert.

5.5.6 Technische Erschließung

Die Versorgung des Baugebiets mit Wasser, Gas und Strom ist derzeit gewährleistet. Die Entwässerung erfolgt auf dem Grundstück im Trennsystem. Die Einleitung in ein öffentliches Trennsystem ist derzeit nicht gegeben, der vorübergehende Anschluss an das Mischsystem wird beantragt.

6. Umweltbericht

6.1 Auswirkungen auf die Umwelt

Eine Umweltprüfung ist aufgrund des Verfahrens nach § 13a BauGB nicht durchzuführen. Laut vorliegendem Vorbereitenden Umweltbericht (VUB) sind keine erheblichen bzw. relativ kleine Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten.

6.2 Immissionsschutz

Das Baugebiet befindet sich in einem städtebaulich zentralen Bereich mit mehreren zu berücksichtigenden Lärmquellen. Hierzu liegt eine schalltechnische Untersuchung vor mit Hinweisen zu erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen.

6.3 Altlasten

Altlasten wurden in einem Gutachten festgestellt. Das Bestandsgebäude und die vorhandenen befestigten Freiflächen werden im Rahmen der Baumaßnahme rückgebaut und entsprechend dem Gutachten und der gesetzlichen Vorgaben verwertet.

In den Freiflächen und beim unterirdischen Heizöltank wurden erhöhte Schadstoffbelastungen festgestellt. Im Bereich der Baugrube für das künftige Gebäude werden alle schadstoffbelasteten Bereiche ausgehoben und ordnungsgemäß entsorgt. Soweit auf dem Grundstück schadstoffbelastete Böden verbleiben oder wieder eingebaut werden, wird durch entsprechende Vorkehrungen sichergestellt, dass von diesen Böden keine Gefahren für Menschen oder Umwelt ausgehen. Die Arbeiten im Bereich der belasteten Böden werden durch einen Fachgutachter für Altlasten überwacht. Dieser erstellt auch eine Dokumentation der Bereiche, in denen schadstoffbelastete Böden verbleiben und den Nachweis über die Durchführung der Maßnahmen, die gewährleisten sollen, dass von den verbleibenden Schadstoffbelastungen keine Gefahren für Menschen oder die Umwelt ausgehen. Die Dokumentation wird nach Fertigstellung des Vorhabens durch den Vorhabensträger zur Einsichtnahme für jedermann bereitgestellt.

6.4 Kampfmittel

In der Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes beim Regierungspräsidium Stuttgart wurden zahlreiche Bombentrichter erkannt. Bombenblindgänger können demnach auf dem Plangebiet nicht ausgeschlossen werden.

Alle zukünftigen gutachterlichen und baulichen Maßnahmen auf dem Grundstück werden von einem Kampfmittelbeseitigungsdienst begleitend überwacht. Nach Rückbau der Bestandsgebäude und Verkehrsflächen wird eine flächendeckende Kampfmittelsondierung vorgenommen.

6.5 Bäume

Auf dem Grundstück sind keine Bäume vorhanden. Die zukünftige Bepflanzung wird im Durchführungsvertrag geregelt.

7. Bodenordnung

Die Flurstücke im Geltungsbereich befinden sich derzeit vollständig im Besitz der KreisBauGenossenschaft Bodenseekreis e.G. Mit der Überplanung des Areals „Ehemaliges Finanzamt“ werden keine bodenordnerischen Maßnahmen notwendig.

8. Kosten

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

aufgestellt:

Friedrichshafen, den 26.05.2014

gez.

HIRTHE Architekt BDA/Stadtplaner

anerkannt:

Friedrichshafen, den

gez.