

Stadt Friedrichshafen

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 174-2, „Gewerbepark am Flughafen,
2. Teiländerung“

29.07.2014

Inhaltsübersicht

Begründung	2
1. Räumlicher Geltungsbereich	2
2. Rechtsgrundlagen	2
3. Planungsrecht	2
3.1 Früherer Rechtsstand.....	2
3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	2
3.3 Belange der Raumordnung	2
3.4 Wahl des Verfahrens	3
4. Bestandsaufnahme	3
4.1 Frühere Nutzung des Plangebietes	3
4.2 Topographie und Bodenqualität	3
5. Planinhalt	3
5.1 Anlass und Ziel der Planung.....	3
5.2 Städtebauliches und architektonisches Konzept / Örtliche Bauvorschriften	4
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	6
5.5.3 ÖV-Anbindung	6
5.5.4 Fuß- und Radwegeerschließung	6
5.5.5 Technische Erschließung	6
6. Umweltbericht	6
7. Bodenordnung	6
8. Kosten	7

Begründung

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke 126/34, 126/35, 126/36 und 126/37 auf der Gemarkung Friedrichshafen und wird im Norden durch den Fußweg entlang der Otto-Liliental-Straße, im Osten und Westen durch Erschließungsstiche und im Süden durch den Rad- und Fußweg entlang der K 7728 begrenzt.

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

3. Planungsrecht

3.1 Früherer Rechtsstand

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Bebauungsplans Nr. 174 „Gewerbestadt am Flughafen“, der am 19.11.2005 rechtsverbindlich wurde. Der Bebauungsplan sieht für den Bereich ein Gewerbegebiet nach § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vor.

3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche als gewerbliche Baufläche dar. Die Bebauungsplanänderung ist daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.3 Belange der Raumordnung

Belange der Raumordnung werden nicht berührt. Die Stadt Friedrichshafen ist gemäß Regionalplan Bodensee-Oberschwaben Entwicklungsschwerpunkt für die gewerbliche Entwicklung.

3.4 Wahl des Verfahrens

Für einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 174 erfolgt eine Änderung der Lage des Baufensters. Für diesen Teilbereich werden die zeichnerischen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans durch die Festsetzungen der Teiländerung 174/2 ersetzt und ca. 1,8 ha überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen. Eine Vergrößerung des Baufensters im Verhältnis zum Ursprungsbebauungsplan findet nicht statt.

Die textlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans bleiben inhaltlich größtenteils unverändert und werden in der 2. Teiländerung übernommen. Festsetzungen zur Grünordnung, welche sich aus den geänderten Rahmenbedingungen aufgrund der Bodensanierung ergeben werden an diese angepasst.

Die Auswirkungen der 2. Teiländerung auf das Gesamtkonzept der Grünordnung sowie die Eingriffs-Ausgleichsbilanz des Ursprungsbebauungsplans wurden im Rahmen der Grünordnungsplanung geprüft. Hieraus wird ersichtlich, dass durch die 2. Teiländerung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen entstehen.

Das Bebauungsplan-Änderungsverfahren erfolgt auf der Grundlage des § 13a (Innenbereichs-Bebauungsplan) im beschleunigten Verfahren.

4. Bestandsaufnahme

4.1 Frühere Nutzung des Plangebietes

Vor der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 174 „Gewerbepark am Flughafen“ war das Grundstück Teil der ehemaligen Löwentalkaserne.

4.2 Topographie und Bodenqualität

Das Gelände ist annähernd eben. Von der Otto-Liliental-Straße aus mit einem Niveau von ca. 405,25 ü.NN. neigt sich das Gelände leicht nach Südosten hin bis zu einem Tiefpunkt von 405,25 m ü.NN. und steigt dann in Richtung der K 7728 auf 405,50 m ü.NN. an. Die Böden sind altlastensaniert.

5. Planinhalt

5.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans sehen im Südosten des Geltungsbereichs der 2. Teiländerung eine Grünfläche vor, die sich an den dort als erhaltenswert eingestuften Bäumen orientierte. Die Bäume mussten jedoch aufgrund der notwendigen Bodenarbeiten zur Herstellung der Kampfmittel- und Altlastenfreiheit des Gesamtgrundstückes entfernt werden. Da bereits bei Planerstellung die Möglichkeit in Betracht gezogen wurde, dass die Bäume aufgrund der Kampfmittelbeseitigung ggf. entfernt werden müssen, wurden diese als „zu pflanzende Bäume“ im Ursprungsbebauungsplan festgesetzt.

Der Grundstückseigentümer der gesamten Fläche des Geltungsbereichs der 2. Teiländerung möchte auf den Grundstücken mit den Flst.Nr. 126/34 und 126/35, den Abschluss des Entwicklungskonzeptes am Competence Park FRIEDRICHSHAFEN realisieren und dieses mit einer attraktiven Grün- und Aufenthaltszone abgrenzen. Hierzu ist eine Verlegung der Grünfläche vorzunehmen.

Im Anschluss ist die Ansiedlung von technologieorientierten Betrieben und Wirtschaftsdienstleistern vorgesehen. Hierbei stehen Unternehmen im Fokus, die neben einem Büroflächenbedarf auch gewerbliche Räume und Hallen benötigen.

5.2 Städtebauliches und architektonisches Konzept / Örtliche Bauvorschriften

Das bisherige Konzept sah vor, hier ein qualitativ hochwertiges Gewerbegebiet zu realisieren, das im westlichen Bereich den Schwerpunkt auf Büro- und Dienstleistungsnutzungen legt und im weiteren Verlauf produzierende Gewerbebetriebe vorsieht. Im Ursprungsbebauungsplan wurde eine Mindestgröße der Gewerbegrundstücke von ca. 5000 m² festgesetzt. Dieses Grundkonzept wird beibehalten.

Die Durchgrünung des Bereichs wird weiterhin durch die Baumallee entlang der Haupterschließungsstraße und zwei zentrale Grünbereiche erreicht, wobei die private Grünfläche nun in Fortführung der öffentlichen Grünfläche eine Verbindung zur K 7728 und den dort verlaufenden Rad- und Fußweg darstellt. Gleichzeitig findet hierdurch eine Gliederung des Gewerbegebietes statt, die die unterschiedlichen Nutzungen verbindet. Die Größe der Grünfläche entspricht der des ursprünglichen Konzeptes.

5.3 Innere Aufgliederung des Geltungsbereiches

Die Gesamtfläche der Bebauungsplanänderung beträgt ca. 2,8 ha. Darauf entfallen auf private Grünflächen ca. 0,58 ha. Die Restfläche wird als gewerbliche Grundstücksfläche festgesetzt, davon ist ca. 1,8 ha überbaubare Grundstücksfläche.

5.4 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der vorgesehenen Funktion ein Gewerbegebiet nach § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgeschrieben.

Die gemäß BauNVO hier ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind ausgeschlossen, da auf Grund der Nähe zum Flughafen ein Lärmpegel zu berücksichtigen ist, der diese Nutzung nicht zulässt.

Gemäß dem Einzelhandelskonzept der Stadt Friedrichshafen ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans Einzelhandel ausgeschlossen. Dies entspricht dem städtebaulichen Leitziel der Stadt Friedrichshafen, die Innenstadt als zentralen Einzelhandelsstandort sowie die definierten Stadtteilzentren als untergeordnete Schwerpunkte zu schützen, zu sichern und weiterzuentwickeln.

Als Ausnahme ist vorgesehen, direkt mit einem produzierendem Gewerbe- oder Handwerksbetrieb verbundene Einzelhandelsnutzungen zuzulassen.

Vergnügungsstätten sind zur Wahrung des angestrebten qualitativ hochwertigen Gebietscharakters als Gewerbepark nicht zulässig (siehe auch 5.2).

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und der überbaubaren Grundstücksfläche definiert.

Die GRZ liegt bei 0,6. Dieser Wert ist für Gewerbegebiete dieser Art sinnvoll und erlaubt eine der Ausweisung entsprechende angemessene Nutzung unter gleichzeitiger Würdigung naturschutzfachlicher Aspekte.

Die Festsetzung der im Plan durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksfläche trägt zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bei, ermöglicht aber dennoch einen weitgehend flexiblen Rahmen für die individuelle Lage künftiger Einzelgebäude.

Bauweise

Als Bauweise wird die abweichende Bauweise – wie offene Bauweise, aber Gebäude-längen bis maximal 100 m zulässig – festgesetzt. Dies trägt dazu bei, dass eine optimale gewerbliche Nutzungsveränderbarkeit erreicht werden kann.

Gebäudehöhen

Die maximal zulässige Höhe für Gebäude wird auf 420 bzw. 425 m ü.NN festgelegt. Diese Höhenbeschränkung resultiert aus einem luftfahrttechnischen Fachgutachten des Ingenieurbüros Schäfer vom 09.08.2010 mit dem Ergebnis, dass bereits bei einer Gebäudehöhe von über 420 bzw. 425 m ü.NN die nachrichtentechnischen Belange der Flugsicherungsanlagen berücksichtigt werden müssen.

Dies bedeutet in der Konsequenz, dass planungsrechtliche Sicherheit nur bis 420 bzw. 425 m ü.NN gewährleistet werden kann. Darüber hinaus gehende Mehrhöhen erfordern immer eine Einzelfallprüfung in Abstimmung mit der Landesluftfahrtbehörde beim Landesministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr.

Die Realisierbarkeit von Mehrhöhen über 420 bzw. 425 m ü.NN ist bei der Einzelfallprüfung von nachfolgend aufgeführten Aspekten abhängig:

- Gesamtlänge der Bebauung entlang des Flugfeldes
- Anzahl der Bereiche mit Mehrhöhen
- Gesamtlänge der kritischen Höhenbereiche (größere Höhen reduzieren evtl. die bebaubare Gesamtlänge)
- Lage und Formgebung der Fassade zum Flughafengelände
- Reflexionswirksamkeit der verwendeten Baumaterialien
- Abschirmungsmaßnahmen an oder neben den Gebäuden

5.5 Erschließung

5.5.1 Äußere verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung erfolgt über den Kreisverkehrsplatz an der Barbarossastraße im Westen und die Kreisstraße K 7728 im Osten.

Über die Flugplatzstraße wird der überörtliche Verkehr auf die B 31 neu in Richtung Überlingen bzw. Lindau geleitet.

Der Verkehr in Richtung Ravensburg / Ulm wird über die K 7728 auf die B 30 geführt.

Über diese Anbindungen wird der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz optimal gewährleistet.

5.5.2 Innere verkehrliche Erschließung

Die innere Erschließung wird über die im Bebauungsplan Nr. 174 „Gewerbepark am Flughafen“ festgesetzte zentrale Haupterschließungsachse gesichert, die im Westen an den Kreisverkehrsplatz an der Barbarossastraße und im Osten mit einer Linksabbiegespur an die K 7728 angehängt ist.

5.5.3 ÖV-Anbindung

Anschluss an das schienengebundene ÖPNV-Netz besteht über den Bahnhaltepunkt Löwental.

Über die Bushaltestelle an der Otto-Lilienthal-Str. ist der Anschluss an das Linien-Netz der Stadtbusse gewährleistet.

5.5.4 Fuß- und Radwegeerschließung

Entlang der zentralen Ringerschließung im Bebauungsplan Nr. 174 „Gewerbepark am Flughafen“ wird parallel ein Fußweg geführt.

Für die Radfahrer besteht Anschluss an den Radweg entlang der K 7728.

Zudem besteht die Möglichkeit der Anbindung an den Rotach-Radweg.

5.5.5 Technische Erschließung

Der „Gewerbepark am Flughafen“ ist entwässerungstechnisch als Teil des Gesamtentwässerungskonzeptes des Flughafenareals zu sehen. Dieses sieht eine Entwässerung im Trennsystem vor, wobei das Regenwasser von den Straßen, den Dächern, den Stellplätzen sowie von befestigten Hofflächen, die nicht dem direkten Warenumschlag dienen, über ein außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes liegendes Regenklärbecken dem Vorfluter, der Rotach, zugeführt werden.

Diese Regelungen haben auch für den Geltungsbereich der Änderung Gültigkeit.

Die Möglichkeit eines Anschlusses an das Gasversorgungsnetz ist gegeben.

6. Umweltbericht

Es handelt sich bei dieser Änderung um ein Verfahren der Innenentwicklung. Daher besteht keine Umweltberichtspflicht. Da die zu verlegende privaten Freifläche und deren Ursprungsfestsetzung jedoch in die Gesamtbilanz der Eingriffs- Ausgleichsberechnung des Ursprungsbebauungsplans eingeflossen ist, wurde im Rahmen des Grünordnungsplans der Einfluss auf die Gesamtbilanz überprüft. Durch die in der 2. Teiländerung vorgenommenen Festsetzungen wird die Gesamtbilanz der Eingriffs-Ausgleichsberechnung nicht negativ beeinflusst (siehe Grünordnungsplan Eberhard und Partner GbR, Konstanz, vom 10.02.2014).

7. Bodenordnung

Es fallen keine bodenordnerischen Maßnahmen an.

8. Kosten

Durch das Verfahren entstehen der Stadt Friedrichshafen keine Kosten.

Aufgestellt:
Stadtplanungsamt Friedrichshafen
PL-FN / Ne