

Stadt Friedrichshafen

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 203
„Mühlösch-West II“

Vorentwurf

Stand 18.07.2014

Inhaltsübersicht

Teil A Begründung	3
1. Räumlicher Geltungsbereich	3
2. Rechtsgrundlagen	3
3. Planungsrecht	3
3.1 Früherer Rechtsstand.....	3
3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	4
3.3 Belange der Raumordnung	4
4. Bestandsaufnahme	4
4.1 Nutzung des Plangebietes.....	4
4.2 Topographie	5
5. Planinhalt	5
5.1 Anlass und Ziel der Planung.....	5
5.2 Städtebauliches und architektonisches Konzept / Örtliche Bauvorschriften und innere Aufgliederung im Bestand	6
5.3 Innere Aufgliederung des Geltungsbereiches.....	7
5.4 Art und Maß der baulichen Nutzung	7
5.5 Erschließung	8
5.5.1 Äußere verkehrliche Erschließung.....	8
5.5.2 Innere verkehrliche Erschließung	8
5.5.3 ÖV-Anbindung	8
5.5.4 Fuß- und Radwegeerschließung	8
5.5.5 Infrastruktur	9
5.5.6 Technische Erschließung	9
6. Umweltbericht	9
7. Bodenordnung	10
8. Kosten	10
Teil B Zusammenfassende Erklärung	10

Teil A Begründung

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich liegt östlich des Riedlewaldes und wird begrenzt durch, im Nordwesten: Ailingenstraße und Schwabstraße, Nordosten: Goethestraße und Hadwigstraße, Südosten: Löwentalerstraße, Südwesten: Gebhard-Fugel-Straße, Ehlersstraße und der Bebauung des Finanzamtes/Polizeidirektion Friedrichshafen (Flurst-Nr. 981/16). Die Plangebietsgröße liegt bei ca. 7,9 ha.

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
- Landeswaldgesetz Baden-Württemberg (LWaldG) i.d.F. vom 31.08.1995
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i.d.F. vom 26.09.2002
- Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV) vom 12.06.1990
- Achtzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung – 18. BImSchV) vom 18.07.1991
- 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

Das Plangebiet wurde in der Vergangenheit mit mehreren Bebauungsplänen überplant.

Der Baulinienplan Nr. 68 „Mühlösch, (Teilgebiet 1)“, vom Regierungspräsidium genehmigt am 20.02.1958 und die dazugehörige Ortsbausatzung mit Aufbauplan wurden in geltendes Städtebaurecht des Baugesetzbuches übergeleitet, d.h. dieser Bebauungsplan ist als qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 BauGB anzusehen. Der 35 ha große Baulinienplan wird in dem westlichen Teilbereich geändert bzw. neu aufgestellt. Ebenfalls im westlichen Teil besteht die Bebauungsplanänderung Nr. 68/27 „Mühlösch-West“, die am 30.09.1983 Rechtskraft erlangte. Dieser Plan bildet die planungsrechtliche Grundlage der Bebauung für das derzeitige Finanzamt und die Poli-

zeidirektion entlang der Ehlersstraße. Teilbereiche dieses Plans werden in die Neuaufstellung dieses Bebauungsplanverfahrens mit aufgenommen.

Des Weiteren besteht für den Teilbereich im Karree Schwabstraße, Goethestraße Ehlersstraße und Hadwigstraße der Baulinienplan Nr. 19/1 „Östliches Stadtgebiet“ von 24.05.1935, der als einfacher Bebauungsplan nur Baulinien festsetzt, d.h. die Art und das Maß der baulichen Nutzung orientieren sich dort nach § 34 BauGB, „Einfügen“ in die umgebenden Baustrukturen.

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes werden die Festsetzungen der alten Rechtspläne innerhalb des Geltungsbereiches durch die neuen Festsetzungen des Bebauungsplanes ersetzt.

3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan 2015 der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Friedrichshafen - Immenstaad ist das Plangebiet als bestehende Mischbaufläche dargestellt. Die angedachte Festsetzung als allgemeines Wohngebiet bzw. Mischgebiet ist als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

3.3 Belange der Raumordnung

Die Innenentwicklung bzw. Nachverdichtung ist erklärtes raumordnerisches Ziel. Sowohl im Landesentwicklungsplan LEP 2002 von Baden-Württemberg als auch im Regionalplan der Region Bodensee-Oberschwaben sind keine Belange dargestellt, die der Planänderung entgegenstehen. Im Regionalplan ist der Planbereich als bestehende Siedlungsfläche dargestellt.

4. Bestandsaufnahme

4.1 Nutzung des Plangebietes

Das Plangebiet ist in großen Teilen mit einer Wohn- bzw. Mischgebietsbebauung belegt. Es bestehen mehrere Bereiche mit Baulücken bzw. noch unbebaute Grundstücke und Teilgrundstücke.

So gibt es in der Magdalenenstraße auf dem Grundstück Flst.Nr. 989 eine größere zusammenhängende Fläche von ca. 1800 m², die noch unbebaut ist und die zu einem Gartenbaubetrieb/Blumenhaus gehört. Für den Bereich zwischen Hadwigstraße und Magdalenenstraße trifft der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 68 nur entlang der Ailinggerstraße qualifizierte Aussagen zu Art und Maß der baulichen Nutzung. Ansonsten ist nur eine Baugrenze zu den Straßen fixiert, d.h. in diesem Bereich ist der bestehende B-Plan als einfacher Bebauungsplan zu werten.

Ebenfalls noch unbebaut ist die nördliche Teilfläche des Grundstücks Flst.Nr. 1034/1. Es ist die größte zusammenhängende unbebaute Fläche im Plangebiet mit rund 8100 m². Auf dem südlichen Teil ist die Polizeidienststelle Friedrichshafen angesiedelt.

Weitere Baulücken bestehen entlang der Goethestraße. Derzeit versucht der Grundstückseigentümer, die Flächen zu vermarkten. Aufgrund der geringen Grundstückstiefe (ca. 18 m) und der festgesetzten Baulinie mit dem Abstand von 4 m zur Goethestraße ist eine städtebaulich adäquate Bebauung nur schwer zu verwirklichen. Bauanträge bzw. Bauvoranfragen liegen bereits vor.

Entlang der verkehrlich stark belasteten Ailingger Straße und Ehlersstraße sowie im westlichen Bereich der Schwabstraße sind mischgebietstypische Nutzungen vorhanden. Neben dem Wohnen gibt es in der Ailinggerstraße z.B. Ladengeschäfte, ein Altenpflegeheim, ein Hotel und Gastronomiebetriebe sowie Dienstleistungsbetriebe. Entlang der Ehlersstraße ist im Plangebiet neben dem Wohnen ein Ärztehaus mit Bü-

ronutzungen und Dienstleistungen, eine Apotheke, der Betrieb einer Fast-Food-Kette, weitere Gastronomiebetriebe und die Polizeidienststelle vorhanden.

In der Magdalenenstraße, der Hadwigstraße und der Gebhard-Fugel-Straße herrscht weitestgehend eine Wohnbebauung vor.

Im südwestlichen Rand des Plangebietes besteht ein großer Grünbereich als Kinderspielplatz mit rund 3800 m², der in seiner Form und Größe erhalten bleiben soll.

4.2 Topographie

Das Plangebiet ist nur gering geneigt. Das Gelände steigt leicht von Südosten Richtung Nordwesten an. Die Höhenlinien bewegen sich im Bereich zwischen 412 und 416 m über NN.

5. Planinhalt

5.1 Anlass und Ziel der Planung

Friedrichshafen hat in vielen Bereichen der Stadt Bebauungspläne bzw. Baulinienpläne aus den 50er Jahren. Diese Pläne haben in der Regel sehr restriktive Bestimmungen in Bezug auf überbaubare Grundstücksflächen (sehr kleine Baufenster) und führen immer wieder bei Baugenehmigungsverfahren zu Problemen. Städtebaulich sinnvolle Verdichtungen oder Nachverdichtungen sind häufig bauplanungsrechtlich nicht genehmigungsfähig. Des Weiteren spiegeln sie häufig den städtebaulichen Zeitgeist der 50er Jahre wider, der den heutigen Ansprüchen an einen modernen Städtebau nicht mehr genügt. Aus diesem Grund wurde innerhalb des Stadtplanungsamtes eine Studie ausgearbeitet, die sich mit der Überarbeitungsnotwendigkeit von bestehenden Bebauungsplänen befasst und die den gemeindlichen Gremien für den zentrumsnahen Bereich bereits vorgestellt wurde. Diese beinhaltet verschiedene Kriterien die die innenstadtnahen Bebauungspläne auf ihre Überarbeitungsnotwendigkeit überprüft. Hierbei wurde der Bebauungsplan Nr. 68 „Mühlösch (Teilgebiet 1)“ mit sehr hohem Änderungsbedarf bewertet. Insbesondere die hohe Anzahl von Änderungen und Befreiungen sowie die vorhandenen Baulücken und das vorhandene Nachverdichtungspotenzial waren die Hauptkriterien, die einen Planungsbedarf für den zentrumsnahen B-Plan begründen.

Die abgeschlossene Bauplanungsrechtsnovelle 2013 (BauGB und BauNVO) hat nochmals die Innenentwicklung gestärkt, d.h. im Umkehrschluss werden Flächenausweisungen „auf der grünen Wiese“ künftig noch schwieriger begründbar sein, ohne dass Innenentwicklungsflächen nachweislich ausgeschöpft sind.

Mit diesem Hintergrund will das Stadtplanungsamt sukzessive diese alten Bebauungspläne überarbeiten, um eine städtebaulich vertretbare Nachverdichtung im Bestand zu ermöglichen. Dabei sollen Nachverdichtungen in der Fläche, d.h. z.B. eine tiefere Bebauung (Vergrößerung der Baufenster), eine bessere Ausnutzung der GRZ, aber auch Aufstockungen ermöglicht werden, so weit sie für städtebaulich vertretbar und passend im Bestandsgebiet eingestuft werden.

Das heißt mit der Nutzbarmachung von Flächen im Bestandsgebiet und/oder Aufstockungen werden einerseits Innenentwicklungspotenziale genutzt und andererseits Flächen am Rande der Stadt geschont oder zumindest erst zeitlich später entwickelt. Durch die höhere städtebauliche Dichte wird insbesondere die städtische Infrastruktur besser ausgelastet, werden Wege verkürzt und Verkehrsströme vermieden.

5.2 Städtebauliches und architektonisches Konzept / Örtliche Bauvorschriften und innere Aufgliederung im Bestand

Das Plangebiet ist abgesehen von den oben bereits erwähnten Baulücken weitestgehend bebaut.

Planerische Absicht ist die bauliche Betonung der Hauptverkehrsachsen. Entlang der stark befahrenen Straßen Ailingerstraße und Ehlersstraße sowie im westlichen Teil der Sammelstraße Schwabstraße wird ein Mischgebiet festgesetzt mit jeweils viergeschossiger Bebauung. Die Aufstockungsmöglichkeiten werden der Innenstadtlage gerecht. Diese Stärkung der Blockränder soll auch einen homogenen Übergang zu der außerhalb des Plangebietes vorhandenen dreigeschossigen Zeilenbebauung, insbesondere im Nordosten, schaffen.

Die markante Ecksituation an der Schwabstraße/Ehlersstraße ist bereits im Bestand mit einer sechsgeschossigen Bebauung hervorgehoben und wird im B-Plan entsprechend festgesetzt. Im Bereich der Polizeidienststelle orientieren sich die Baugrenzen nicht an den Bestandsgebäuden. Derzeit gibt es zwar noch keine Aussagen des Landes über den Standort, mittel- bis langfristig ist jedoch eine anderweitige Nutzung des Geländes auch seitens des Grundstückseigentümers vorstellbar, weshalb hier eine Blockrandbebauung festgesetzt wird. Die derzeitige Bebauung hat Bestandsschutz.

In den Bereichen die als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden, ist entlang der Erschließungsstraßen eine dreigeschossige Bauweise angedacht. Mit Ausnahme des Bereichs der Goethestraße, in der man, wie weiter unten dargestellt, eine besondere städtebaulich und historische Situation antrifft, wird in zweiter Reihe eine Zweigeschossigkeit fixiert d.h. die hinter liegende Bebauung ist um ein Geschoss niedriger als die an den Haupteerschließungsstraßen.

Das Dreieck Ehlersstraße – Löwentalerstraße – Gebhard-Fugel-Straße soll neu strukturiert werden. Hierzu sind im Plan neue Wegeverbindungen festgesetzt worden. Die bereits vorhandene Gemengelage bedingt eine Ausweisung als Mischgebiet. Im weiteren Verlauf der Löwentalerstraße ist außerhalb des Plangebietes im Rahmen eines städtebaulichen Wettbewerbs für den Karl-Olga-Park ein Pflege- und Gesundheitszentrum angedacht. Auch der Bereich des derzeitigen Hallenbades wurde im Wettbewerb bearbeitet. Mittelfristig soll das alte Hallenbad nach Fertigstellung des neuen Bades im Bereich des Sportparks abgerissen werden. Dort ist eine viergeschossige Bebauung angedacht. Entsprechend ist auch für das oben genannte angrenzende Dreieck die Bebauung viergeschossig geplant. Die aus dem Wettbewerb hervorgegangene Aufwertung des Karl-Olga-Parks wird durch eine Fußwegeverbindung aufgenommen und mit der neu geplanten Querachse zwischen Ailinger Straße und Löwentaler Straße (Verlängerung der Hadwigstraße) verbunden.

Die große Grünfläche mit Kinderspielplatz am südwestlichen Rand des Plangebietes ist derzeit nur an die Schwabstraße angebunden und somit als Sackgasse relativ isoliert. Im Plan ist deshalb eine bessere Anbindung über öffentliche Wege angedacht. Es sind ergänzende Verbindungen zur Ailingerstraße, zur Magdalenenstraße und weiter zur Hadwig/Beethovenstraße festgesetzt. Diese Verbindungen dienen übergeordnet betrachtet auch dazu, die Vernetzung der Grünstrukturen zu verbessern.

Für die Bereiche, die als Mischgebiet festgesetzt sind, wird in der Regel eine Überbauungstiefe von 20 m in Form von Baufenstern (Baugrenzen) festgesetzt. In den Bereichen, die als allgemeines Wohngebiet festgesetzt sind, werden überwiegend Baufenstertiefen von 17 m definiert. In der zweiten Reihe sind deutlich kleinere überbaubare Grundstücksflächen fixiert.

Eine besondere städtebauliche und historische Situation besteht entlang der Goethestraße. Die Bebauung in der zweiten und dritten Reihe hat sich aufgrund der größeren Grundstückszuschnitte schon Jahrzehnte vor der Bebauung in der ersten Reihe etabliert. Die Erschließung erfolgt derzeit über Stichwege und Wegerechte. Eine Verbesserung dieser unbefriedigenden Erschließungssituation insbesondere für die dritte Reihe wird durch die angedachte öffentliche Erschließung im nordöstlichen Bereich des Flurstücks Nr. 1034/1 erreicht. Der oben bereits erwähnte Baulinienplan 19/1 mit der festgesetzten Baulinie entlang der Goethestraße mit einem Abstand von 4 m hat die Bebaubarkeit noch stärker eingeschränkt, da die Grundstücke insgesamt nur rund 18 m tief sind. Die Baugrenze wird nun unmittelbar entlang der Goethestraße festgesetzt und erreicht eine Tiefe von 12,5 m. Auch hier ist eine dreigeschossige Bebauung angedacht, die der auf der gegenüberliegenden Seite der Goethestraße entspricht.

In einigen Bereichen gibt es bereits eine Bebauung in der zweiten Reihe. Zur Schonung der grünordnerisch wichtigen Freibereiche insbesondere in den Blockinnenbereichen wird die vorhandene Bebauung in zweiter Reihe zwar planerisch berücksichtigt, jedoch mit kleineren Baufenstern im Vergleich zu den überbaubaren Flächen entlang der Erschließungsstraßen versehen. Dies trifft auch auf die Baufenster zu, die eine Neubebauung in zweiter Reihe ermöglichen.

Durch die Ausweitung der Baugrenzen in die Tiefe ist damit zu rechnen, dass Gartenanteile sich verringern. Deshalb ist bei einer Neubebauung oder umfangreichen Änderungen im baulichen Bestand pro angefangener 200 m² Grundstücksfläche ein Hochstammbaum zu pflanzen um die grünordnerische Qualität im Gebiet zu wahren. Bestandsbäume können angerechnet werden.

5.3 Innere Aufgliederung des Geltungsbereiches

Der 7,9 ha große Geltungsbereich lässt sich wie folgt aufgliedern:

Vorhandene Erschließungsstraßen:	ca. 9770 m ²
Geplante Erschließungsstraßen und Wege	ca. 5477 m ²
Allgemeines Wohngebiet (WA):	ca. 35196 m ²
Mischgebiet (MI):	ca. 24219 m ²
Überbaubare Flächen WA (Summe der Baufenster):	ca. 18758 m ²
Überbaubare Flächen MI (Summe der Baufenster):	ca. 15201 m ²
Öffentliche Grünflächen im Bestand	ca. 3769 m ²

5.4 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird wie in Punkt 5.2 dargelegt z.T. als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO und als Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt. Von den in § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nur Anlagen für Verwaltungen ausnahmsweise zugelassen. Die übrigen dort genannten Nutzungen werden für das Bestandsgebiet als städtebaulich unverträglich eingestuft. In den Bereichen, die als Mischgebiet festgesetzt sind, werden die in § 6 BauNVO Abs. 3 genannten ausnahmsweise möglichen Nutzungen (kerngebietstypische Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Auch die in § 6 BauNVO regelmäßig zulässigen nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten (Abs. 2 Nr. 8) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Der Ausschluss der Vergnügungsstätten ist städtebaulich begründet, da diese Nutzungen zum einen dem bestehenden Gebietscharakter nicht

entsprechen und zum anderen schwerpunktmäßig dem zentralen Innenstadtbereich zuzuordnen sind. Dementsprechend sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplans keine diesbezüglichen Nutzungen vorgesehen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), die sich an den Obergrenzen des § 17 BauNVO orientiert, d.h. für das allgemeine Wohngebiet wird eine GRZ von 0,4 und für die Mischgebiete eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Dies gilt entsprechend auch für die Geschossflächenzahlen, die jeweils für das allgemeine Wohngebiet und die Mischgebiete 1,2 betragen. Aufgrund der Innenstadtlage und der gewollten Verdichtung sind zur Ermöglichung der Anlage von Tiefgaragen Überschreitungen der oben genannten Obergrenzen vorgesehen, die bis zu einer GRZ von 0,8 reichen. Dabei werden ex- bzw. intensive Dachbegrünungen für die Tiefgaragen festgesetzt, die die Folgen der Versiegelung abfedern, wie z.B. die Verhinderung des schnellen Regenwasserabflusses, Verbesserung des Kleinklimas, u.a..

Als weiteres Maß der baulichen Nutzung wird die Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt. Aufgrund der gewollten Nachverdichtung im Bestandsgebiet sind im Bebauungsplan die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) im Vergleich zum derzeit rechtskräftigen Baulinienplan erweitert worden. Die Dachform ist freigestellt. Um bei einer sehr steilen Dachneigung keine überproportionalen Firsthöhenentwicklungen zu ermöglichen wird im weiteren Verfahren voraussichtlich eine Deckelung der Gebäudehöhen festgelegt. Außer entlang der Goethestraße wird die Anzahl der Vollgeschosse in der zweiten Reihe mit dem Ziel einer reduzierten Verdichtung in den Blockinnenbereichen auf jeweils ein Vollgeschoss niedriger fixiert als entlang der Erschließungsstraßen.

5.5 Erschließung

5.5.1 Äußere verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist ein Bestandsgebiet, innerstädtisch gelegen und voll erschlossen. Die Ehlersstraße und die Ailingenstraße binden das Plangebiet an das überörtliche Verkehrsnetz an.

5.5.2 Innere verkehrliche Erschließung

Auch die innere Erschließung des Plangebietes ist weitgehend vorhanden. Die Anlegung weiterer öffentlicher Straßen ist, wie im Plan festgesetzt, vorgesehen. Dabei sollen zur Sicherung einer geordneten Erschließung in Teilbereichen auch private Straßen zu öffentlichen Straßen werden, wie z.B. die südöstlich im Plangebiet liegende Hadwigstraße (zwischen Schwab- und Ehlersstraße), der private Wohnweg als Stichstraße in der Magdalenenstraße oder die Wegeverbindung zwischen Ehlersstraße und Löwentalerstraße.

5.5.3 ÖV-Anbindung

In und am Plangebiet verlaufen mehrere Buslinien (Linien 1, 2, 5, 12, 13, 14, 15), die das Gebiet sehr gut erschließen.

5.5.4 Fuß- und Radwegeerschließung

Die Ehlersstraße als verkehrsreiche und auch überörtliche Verbindungsachse hat neben einem separatem Fußweg auch einen Radweg, der fahrbahnbegleitend abmarkiert ist. Die Ailingenstraße wird beidseitig durch einen kombinierten Fuß-/Radweg be-

gleitet. Auch die Goethestraße hat einen Radweg, der als Multifunktionsstreifen ausgebildet ist und einen beidseitigen Fußweg. Die Schwabstraße ist als Wohnsammelstraße zu kategorisieren. Hier wie in den übrigen Erschließungsstraßen, die als Wohnstraßen einzustufen sind, gibt es überwiegend separate, straßenbegleitende Gehwege. Der Radverkehr findet aufgrund der moderaten Fahrverkehrsbelastung auf den Fahrstraßen statt.

Durch die Schaffung neuer Verbindungen und die angestrebte Verknüpfung der Grünstrukturen (Hadwigstraße / neue Verbindungen zwischen Spielplatzbereich Schwabstraße und Ailinger Straße / Verknüpfung Karl-Olga-Park) wird das bestehende Netz weiter verfeinert und qualitativ aufgewertet.

5.5.5 Infrastruktur

An das Plangebiet angrenzend bzw. im Plangebiet befinden sich öffentliche Einrichtungen wie das Finanzamt Friedrichshafen, die Polizeidirektion sowie die Polizeidienststelle. Ein Ärztehaus befindet sich ebenso in der Ehlersstraße wie noch das städtische Schwimmbad das durch einen Neubau im Sportpark ersetzt werden soll. Gastronomische Dienstleistungen, sowie ein Hotel und ein Pflegeheim sind ebenfalls im oder am Plangebiet vorhanden. Durch die räumliche Nähe zum Stadtzentrum mit seinen zentralen Versorgungsbereichen und dem Bodenseecenter ist eine Versorgung des Gebietes mit allen Gütern des täglichen Bedarfs und darüber hinaus gewährleistet.

Der große Spielplatz an der Schwabstraße mit rund 3800 m² deckt den öffentlichen Bedarf des Gesamtgebietes ab. Weitere Spielmöglichkeiten sind über die Regelungen der LBO auf den Privatgrundstücken zu schaffen.

5.5.6 Technische Erschließung

Im weiteren Verfahren ist zu prüfen ob die Kapazitäten der vorhandenen technischen Ver- und Entsorgungsleitungen für die Nachverdichtungsmöglichkeiten ausreichend bemessen sind. Insbesondere sind Möglichkeiten der Retention der Niederschlagswässer auf den Grundstücken zu prüfen. Die vorhandenen Abwässer und das Niederschlagswasser werden derzeit im Mischsystem abgeleitet. Eine Umstellung auf ein Trennsystem zumindest in Teilbereichen wird im weiteren Verfahren zu prüfen sein.

6. Umweltbericht

Die eventuellen Auswirkungen der geplanten Maßnahmen auf die Umwelt wurden im Rahmen eines vorbereitenden Umweltberichts vor dem Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss untersucht. Die Prüfung der Umwelterheblichkeit dient zur Bestandsaufnahme konkreter relevanter Umweltbelange, die nach den Abwägungsdirektiven des Baugesetzbuches berücksichtigt werden müssen. Im vorbereitenden Umweltbericht wird deshalb die Erheblichkeit der Umweltauswirkungen prognostisch ermittelt, sowie Umfang und Detaillierungsgrad der Untersuchungen in Bezug auf die umweltrelevanten Schutzgüter vorgeschlagen.

Der vorbereitende Umweltbericht liegt vor. In der Zusammenfassenden Beurteilung der Umweltfolgen in Kapitel 5.8 des vorbereitenden Umweltberichtes sind keine erheblichen bzw. relativ kleine Eingriffe in Natur – und Landschaft zu erwarten.

Der vorbereitende Umweltbericht dient als Grundlage für den Umweltbericht, der im Laufe des weiteren Verfahrens erarbeitet wird.

7. Bodenordnung

Aufgrund größerer zusammenhängender Baulücken und unbebauter Bereiche, die Erschließungsmaßnahmen notwendig machen, sind bodenordnende Maßnahmen ggf. durchzuführen.

8. Kosten

Die im Bestand vorhandenen Erschließungsstraßen und Entwässerungsanlagen sind ggf. auszubauen und neu zu bemessen. Eine diesbezügliche Prüfung und Kostenschätzung erfolgt im weiteren Verfahren und wird im Rahmen des Entwurfsbeschlusses dargestellt.

Teil B Zusammenfassende Erklärung

Bearbeitung erfolgt in den nächsten Arbeitsschritten.

Aufgestellt: 18.07.14
Stadtplanungsamt Friedrichshafen
PL-FN / Es