

Stadt Friedrichshafen

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 212 „Allmannsweiler Südost“

Vorentwurf

Stand 04.05.2016

Inhaltsübersicht

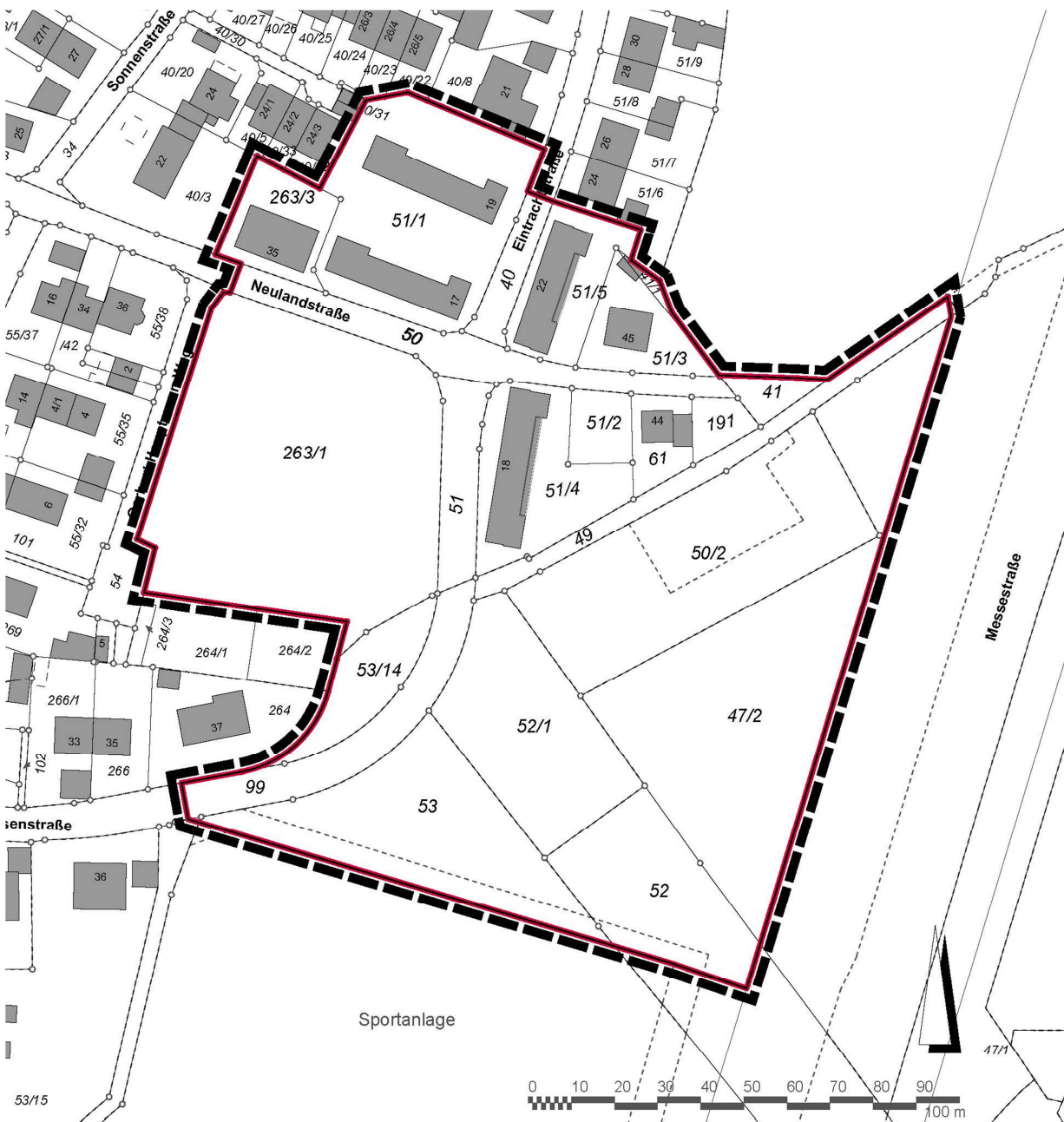
Begründung	2
1. Räumlicher Geltungsbereich	2
2. Rechtsgrundlagen	3
3.1 Früherer Rechtsstand	3
3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
3.3 Belange der Raumordnung	4
4. Bestandsaufnahme	4
4.1 Frühere Nutzung des Plangebietes	4
4.2 Topographie und Bodenqualität	4
5. Planinhalt	4
5.1 Anlass und Ziel der Planung	4
5.2 Städtebauliches und architektonisches Konzept	5
5.3 Art und Maß der baulichen Nutzung	5
5.4 Erschließung	5
5.4.1 Äußere verkehrliche Erschließung	5
5.4.2 Innere verkehrliche Erschließung	5
5.4.3 ÖV-Anbindung	5
5.4.4 Fuß- und Radwegeerschließung	5
5.4.5 Infrastruktur	6
5.4.6 Technische Erschließung	6
6. Umweltbericht	6
7. Kosten	6
Teil B Zusammenfassende Erklärung	6

Begründung

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 212 „Allmannsweiler Südost“ umfasst eine Fläche von ca. 2,3 ha und befindet sich im Stadtteil Allmannsweiler, nördlich der Kernstadt, westlich des Messezubringers K 7726, im Kreuzungsbereich der Wittenwiesenstraße, Eintrachtstraße und Neulandstraße.

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke mit der Flst.Nr. 41/1, 49, 50/2, 51/1 - 51/5, 52/1, 53/14, 61, 191, 263/3 sowie Teile der Grundstücke mit der Flst.Nr. 40, 41, 47/2, 50, 51, 52 und 53.



Nördlich und westlich grenzen Wohngebiete an, die vorwiegend durch eine Einfamilienhausbebauung geprägt werden. Südlich des Plangebietes schließen Sportplatzflächen an.

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
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009
- Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG) vom 23.06.2015
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 24.02.2010
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998
- Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999
- Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) vom 14.12.2004
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) des Bundes vom 31.07.2009.
- Wassergesetz (WG) für Baden-Württemberg vom 03.12.2013
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i.d.F. vom 17.05.2013.
- 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung) vom 12.06.1990
- 18. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung) vom 18.07.1991
- Straßengesetz Baden-Württemberg (StrG) i.d.F. vom 11.05.1992
- Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm (FluLärmG) vom 31.10.2007

3.1 Früherer Rechtsstand

Die gesamte Fläche des Plangebiets wird durch Bebauungspläne planungsrechtlich definiert. Grundlage bildet der Bebauungsplan Nr. 78 „Siedlung Allmannsweiler“ sowie die beiden Änderungen Nr. 78/12 und 78/13.

Der Bebauungsplan Nr. 78 „Siedlung Allmannsweiler“, vom Regierungspräsidium genehmigt am 27. 09.1962 und die dazugehörige Ortsbausatzung mit Aufbauplan wurde in geltendes Recht des Baugesetzbuches übergeleitet und ist somit als qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 BauGB anzusehen.

Die Änderung Nr. 78/12 des Bebauungsplans erlangte mit Bekanntmachung vom 25.02.78 die Rechtskraft und wird durch das Plangebiet im Norden des Geltungsbereichs überplant.

Die Änderung Nr. 78/13 des Bebauungsplans „Siedlung Allmannsweiler“ erlangte mit der Bekanntmachung vom 22.08.1980 Rechtskraft und befindet sich vollständig innerhalb des Plangebietes.

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans werden die Festsetzungen der alten Rechtspläne innerhalb des Geltungsbereichs durch die neuen Festsetzungen ersetzt.

3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan 2015 der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Friedrichshafen - Immenstaad ist das Plangebiet teils als bestehende Wohnbaufläche dargestellt. Der Osten des Plangebietes ist als Grünfläche formuliert. Innerhalb des Plangebietes ist ein Spiel- und Bolzplatz vorgesehen. Auf Grundlage des § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst.

3.3 Belange der Raumordnung

Belange der Raumordnung sind nicht betroffen.

4. Bestandsaufnahme

4.1 Frühere Nutzung des Plangebietes

Innerhalb des Plangebietes befinden sich 4 Mehrfamilienhäuser der Städtischen Wohnungsbaugesellschaft (SWG), welche durch eine Neubebauung ersetzt werden sollen (Hausnummer 17, 18, 19 und 22), ein Gemeinschaftshaus der Stadt Friedrichshafen („Brennessel“ - Hausnummer 35) sowie zwei private Einfamilienhäuser (Hausnummer 44 und 45).

Die Freifläche im Westen des Plangebiets wird als Bolz- und Spielplatz genutzt. Die Freifläche im Süden des Plangebietes, östlich der Wittenwiesenstraße wird landwirtschaftlich genutzt.

4.2 Topographie und Bodenqualität

Das Plangebiet ist nur gering geneigt. Das Gelände steigt leicht von Südosten Richtung Nordwesten an. Die Höhenlinien bewegen sich im Bereich zwischen 406,5 und 407,5 m über NN.

5. Planinhalt

5.1 Anlass und Ziel der Planung

In der Eintrachtstraße in Allmannsweiler befinden sich 4 Gebäude der Städtischen Wohnungsbaugesellschaft (SWG) welche einer Sanierung bedürfen. Der desolate Zustand begründet das Ziel, die bestehenden Gebäude durch eine Neubebauung zu ersetzen.

Der Neubau der Wohngebäude der SWG bietet die Möglichkeit, über eine städtebauliche Neuordnung neben einer baulichen auch eine einwohnerstrukturelle und sozialverträgliche Verbesserung der Gesamtsituation vor Ort zu ermöglichen.

Die aktuellen Mieter der bestehenden Mehrfamilienhäuser sollen im Quartier wohnhaft bleiben. Deshalb ist eine Realisierung in Bauabschnitten vorgesehen.

Im Hinblick auf eine flächensparende Siedlungsentwicklung und der hohen Nachfrage an Wohnraum soll mit der städtebaulichen Neuordnung eine auf die Umgebung abgestimmte Nachverdichtung stattfinden. Hierzu wird ein Teil des Bolzplatzes für den Neubau des Bürgerhauses sowie für die Ausführung eines Quartiersplatzes zur Verfügung gestellt.

5.2 Städtebauliches und architektonisches Konzept

Durch die städtebauliche Neukonzeption sollen, neben der Möglichkeit des Erhalts der Einfamilienhäuser im Bestand, ausschließlich Mehrfamilienhäuser entstehen.

Hierbei werden im Norden des Plangebietes zwei- bis dreigeschossige Gebäude mit Satteldach vorgesehen, um einen harmonischen Übergang zur bestehenden Einfamilienhausstruktur zu erwirken.

Im südöstlichen Teilbereich des Plangebietes werden dreigeschossige Mehrfamilienhäuser vorgesehen, durch deren Anordnung großzügige Freiflächen zwischen den Gebäuden entstehen. Die Gebäude entlang der Messestraße sind hierbei so angeordnet, dass ein Lärmschutz für das westlich anschließende Wohngebiet entsteht.

Die neue Wohnbebauung wird mit einfachen und klaren Typologien entwickelt. Dies lässt eine wirtschaftliche Umsetzung erwarten.

Die Konzeption ist so vorgesehen, dass eine Entwicklung in Bauabschnitten möglich wird. Ziel ist es, der im Gebiet ansässigen Bevölkerung die Möglichkeit zu bieten auch im Gebiet wohnhaft zu bleiben, ohne mehrfach umziehen zu müssen.

5.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird ein allgemeines Wohngebiet vorgesehen. Neben zwei- bis dreigeschossigen Wohngebäuden ist ein Gebäude für öffentliche und soziale Zwecke vorgesehen.

5.4 Erschließung

5.4.1 Äußere verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung erfolgt über die westlich gelegene Äußere Ailingen Straße, , welche das Plangebiet an die südlich gelegene B31 anbindet.

5.4.2 Innere verkehrliche Erschließung

Die Brennessel und das Wohngebiet werden über die Neulandstraße und das Wohngebiet zusätzlich über die Wittenwiesenstraße erschlossen.

5.4.3 ÖV-Anbindung

Ca. 400-500 Meter westlich des Plangebietes befindet sich an der Solarstraße die Bushaltestelle der Linien 13-16, welche den Hafenbahnhof/Stadtbahnhof Friedrichshafen mit Ailingen-Ettenkirch, Ailingen–Oberteuringen, Ailingen und Ailingen-Raderach verbinden.

Südlich des Plangebietes, in ca. 500 Meter Entfernung befindet sich an der Rheinstraße die Bushaltestelle der Linie 5, welche das Plangebiet entweder in Richtung Hafenbahnhof und Klinikum, oder in Richtung Messe anbindet.

5.4.4 Fuß- und Radwegeerschließung

Der im Südwesten des Plangebietes gelegene Fuß- und Radweg am Spielplatz wird erhalten und westlich der Wittenwiesenstraße über Privatgrund weitergeführt, so dass eine Verbindung in Richtung Nordosten und damit in Richtung Messe entsteht.

5.4.5 Infrastruktur

Südlich des Plangebiets befindet sich in 100 Meter Entfernung der Katholische Kindergarten Allmannsweiler. Westlich der Äußeren Ailingen Straße, in ca. 600 – 700 Meter Entfernung, befindet sich der städtische Kindergarten „Kinderhaus Wiggenhausen“. An der Rheinstraße, in ca. 500 Meter Entfernung befinden sich alle Geschäfte des täglichen Bedarfs.

Ergänzende Infrastruktureinrichtungen sind daher nicht erforderlich.

5.4.6 Technische Erschließung

Konkrete Angaben folgen im Laufe der Planbearbeitung.

6. Umweltbericht

Der Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Entsprechend § 13a BauGB i.V mit § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 und einem Umweltbericht nach §2a BauGB, von der Angabe nach §3 Abs. 2 Satz 2 BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach §6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen. Die voraussichtlichen Auswirkungen der geplanten Maßnahmen auf die Umwelt wurden im Rahmen eines vorbereitenden Umweltberichts vor dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplan-Verfahrens geprüft. Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht nicht.

7. Kosten

Der Verlauf der Wittenwiesenstraße wird angepasst, weshalb Straßenbaumaßnahmen notwendig werden. Die im Bestand vorhandenen 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

Die Bearbeitung erfolgt in den nächsten Arbeitsschritten.

Aufgestellt:
Stadtplanungsamt Friedrichshafen
PL-FN / Ne