

# Stadt Friedrichshafen

## Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 39/24  
„Bahnhofsbereich Fischbach – Feuerwehr“ 1. Änderung

Entwurf

Stand 09.05.2016

## Inhaltsübersicht

<b>Teil A Begründung</b> .....	<b>3</b>
<b>1. Räumlicher Geltungsbereich</b> .....	<b>3</b>
<b>2. Rechtsgrundlagen</b> .....	<b>3</b>
3.1 Früherer Rechtsstand.....	3
3.2 Wahl des Verfahrens .....	3
3.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	4
3.4 Belange der Raumordnung .....	4
<b>4. Bestandsaufnahme</b> .....	<b>4</b>
4.1 Frühere Nutzung des Plangebietes .....	4
4.2 Topographie und Bodenqualität.....	4
<b>5. Planinhalt</b> .....	<b>4</b>
5.1 Anlass und Ziel der Planung.....	4
5.2 Städtebauliches und architektonisches Konzept / Örtliche Bauvorschriften .....	5
5.3 Innere Aufgliederung des Geltungsbereiches.....	6
5.4 Art und Maß der baulichen Nutzung .....	6
5.5 Erschließung .....	7
5.5.1 Technische Erschließung .....	7
<b>6. Vorbereitender Umweltbericht</b> .....	<b>7</b>
<b>7. Schalltechnische Untersuchung</b> .....	<b>7</b>
<b>8. Bodenordnung</b> .....	<b>7</b>
<b>9. Kosten</b> .....	<b>7</b>

## **Teil A Begründung**

### **1. Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Änderungs-Bebauungsplans umfasst eine Teilfläche des Flst. Nr. 226/3. Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist im Lageplan vom 01.04.2016 festgelegt.

### **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
- 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
- Gemeindeordnung (GemO) vom 24.07.2000
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i.d.F. vom 17.05.2013
- Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26.08.1998 (TA Lärm)

#### **3.1 Früherer Rechtsstand**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 39/24 war bisher im Baulinienplan Nr. 39 „Fischbach-Nord“ flächenmäßig aufgenommen, ohne jedoch städtebaulich überplant worden zu sein. Als der Baulinienplan Nr. 39 am 09.07.1940 zur Rechtskraft kam, wurde das Areal als Bahnbetriebsfläche genutzt und entsprechend von Festsetzungen ausgenommen. Mit dem Änderungs-Bebauungsplan Nr. 39/23 Fischbach–Nord „Feuerwehr“ wurde die Fläche aus der Bahnnutzung herausgenommen und als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ am 21.07.1989 rechtskräftig festgesetzt.

#### **3.2 Wahl des Verfahrens**

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Dieses Satzungsverfahren wird gewählt, da das Grundstück im Innenbereich liegt, der Schwellenwert von 20.000 qm überbauter Grundfläche unterschritten wird und kein UVP-pflichtiges Vorhaben mit ihm begründet wird.

### **3.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan (FNP) 2015 der Verwaltungsgemeinschaft Friedrichshafen - Immenstaad ist das Plangebiet als Mischbaufläche dargestellt. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 39/23 „Bahnhofsbereich Fischbach – Feuerwehr“, wurde jedoch diese Fläche als Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Feuerwehr festgesetzt und ist auch schon seit Langem mit dem Bau des Feuerwehrhauses baulich umgesetzt. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans wird die Festsetzung als Sondergebiet und die Zweckbestimmung beibehalten.

Da die vorgesehene Nutzung als soziale Einrichtung auch in einem Mischgebiet zulässig wäre, wird der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gesehen.

### **3.4 Belange der Raumordnung**

Raumordnerische Belange sind nicht betroffen.

## **4. Bestandsaufnahme**

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

Mit Einweihung der Bahnstrecke Markdorf - Friedrichshafen sowie dem Bahnhofsgebäude in Fischbach im Jahr 1901 war das Plangebiet Teil der Bahnbetriebsfläche. Vor der Nutzung als Bahnfläche für die Schienentrasse wurde die Fläche landwirtschaftlich genutzt.

### **4.2 Topographie und Bodenqualität**

Topographisch weist die Fläche minimale Höhenunterschiede auf und kann daher als eben bezeichnet werden. Da die Fläche ehemals dem Bahnhofsbereich zugeordnet war, können aufgrund der damals stattgefundenen Güterverladung Bodenverunreinigungen nicht ausgeschlossen werden.

## **5. Planinhalt**

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

Durch die Zusammenlegung der Löschzüge Fischbach und Schnetzenhausen am Standort Eisenbahnstraße und die Gründung der Jugendfeuerwehr zur Nachwuchsförderung besteht akuter Platzmangel im Umkleide- und Sanitärbereich. Ebenso besteht in den vorhandenen Räumlichkeiten keine Trennung Mann/Frau (einschließlich Jugendfeuerwehr) bei den Umkleide- und Sozialräumen. Spinde mit der Ausrüstung der Jugendfeuerwehrleute sind teilweise in der Fahrzeughalle untergebracht. Ein Aufenthaltsraum für die Jugendfeuerwehr ist nicht vorhanden.

Durch die erhebliche Vergrößerung des Einsatzgebietes und die Aufgaben- und Einsatzzunahme musste ein weiteres Einsatzfahrzeug nach Fischbach verlegt werden. Dieses Fahrzeug hat bisher keine ausreichende Stellmöglichkeit.

Aus oben genannten Gründen ist es erforderlich, die beantragten Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen schnellstmöglich umzusetzen. Verzögerungen bis in das Jahr 2018 oder später hätten deutlich negative Auswirkungen auf die Einsatzfähigkeit der Feuerwehrabteilung Fischbach.

Für die notwendigen baulichen Erweiterungsmaßnahmen sind jedoch die planungsrechtlichen Voraussetzungen auf der bestehenden Rechtsgrundlage des Bebauungsplans Nr. 39/23 nicht gegeben und sollen nunmehr mit der 1. Änderung des Bauungsplans geschaffen werden.

## **5.2 Städtebauliches und architektonisches Konzept / Örtliche Bauvorschriften**

Das Stadtbauamt der Stadt Friedrichshafen hat auf Basis des ermittelten Anforderungsbedarfs die Gebäudeplanung extern vergeben. Die Planung bezieht sich im Wesentlichen auf den Umbau und die Erweiterung des bestehenden Feuerwehrhauses und untergeordnet auf eine teilweise neue Organisation der Stellplätze.

Die städtebauliche Situation soll mit den Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen nicht wesentlich verändert werden. Unnötig einengende Festsetzungen sollen entfallen und ein angemessener baulicher Rahmen gefasst werden.

Der festgesetzte überbaubare Grundstücksbereich soll eine flexiblere fachbezogene Planung ermöglichen und auch zukünftig ein ausreichendes Entwicklungspotenzial anbieten. Um die Erweiterung des Feuerwehrhauses an die gegenüberliegende Wohnbebauung anzupassen, wird das zulässige bauliche Maß über die Festsetzung der Wand- und Firsthöhe und die Grundflächenzahl definiert. Insbesondere die Grundflächenzahl soll eine angemessene erweiterte Überbauung ermöglichen, die sowohl den derzeit ermittelten Bedarf als auch das Entwicklungspotenzial für den jetzt noch nicht absehbaren Bedarf vorhalten.

Die bestehende Flächenversiegelung durch Nebenanlagen und Stellplätze wird im Wesentlichen beibehalten und durch die Festsetzung der flächenmäßig zulässigen Überschreitung begrenzt. Durch die Vorgaben einer offenen Retentionsmulde auf dem Grundstück wird der zeitverzögerte Wasserabfluss bei Regenereignissen verbessert. Die bestehenden Grünstrukturen bleiben erhalten. Die Anbindungssituation der Einsatzfahrzeuge sowie die Zufahrt zu den Stellplätzen erfolgt nach wie vor über die Eisenbahnstraße.

Die örtlichen Bauvorschriften nehmen den Bezug auf zum bestehenden Feuerwehrhaus. Mit der Dachform und Fassadengestaltung werden die grundsätzlichen gestalterischen Merkmale des bestehenden Feuerwehrhauses beibehalten. Ergänzend wird mit der Zulässigkeit von Flachdächern bzw. flachgeneigten Dächern ein größerer Spielraum an Dachformen zulässig, die in Anbetracht der freigestellten Lage des Feuerwehrhauses mehr Optionen eröffnen, den architektonischen Anspruch vielseitiger umzusetzen.

In der Zielsetzung der örtlichen Bauvorschriften soll mit der erhöhten Wasserdurchlässigkeit durch entsprechende Bodenbeläge die ökologische Funktion, soweit betriebstechnisch möglich, verbessert und durch die naturnahe Gestaltung der unbefestigten Grundstücksflächen die Freiraumqualität aufgewertet werden.

### 5.3 Innere Aufgliederung des Geltungsbereiches

Die Berechnungen des Geltungsbereichs ergeben ein Flächenmaß von ca. 1.960 qm.

### 5.4 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung:

Das Feuerwehrhaus Fischbach wird ausschließlich für Zwecke des Brandschutzes in Fischbach und in den Unterstützungsbereichen Kluffern und Stadtmitte verwendet. Entsprechend der Nutzung wird die Fläche als Sondergebiet „Feuerwehr“ festgesetzt. Um die bereits jetzt und auch zukünftigen stattfindenden externen und internen Veranstaltungen des Gemeinbedarfs rechtlich abzusichern, wird die Art der baulichen Nutzung für Aus- und Fortbildungsmaßnahmen und zur Gemeinschaftspflege erweitert. Die zusätzliche Art der baulichen Nutzung ist aber nur im untergeordneten Rahmen ansetzbar.

Maß der baulichen Nutzung:

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am Erweiterungsbedarf des Feuerwehrhauses, aber auch an der angemessenen Einfügung zur angrenzenden Wohnbebauung. Mit der Festsetzung der Wand- und Firsthöhe wird der Bestand aufgenommen und gleichzeitig ein umfeldverträglicher Erweiterungsrahmen angeboten.

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) orientiert sich ebenfalls am bestehenden Feuerwehrhaus einschließlich eines möglichen Erweiterungspotenzials. Dieses soll mittel- bis langfristig eine jetzt noch nicht definierte untergeordnete Erweiterung ermöglichen.

Überbaubare Grundstücksfläche:

Die überbaubare Grundstücksfläche bindet das Bestandsgebäude der Feuerwehr ein und soll die notwendigen Flächenreserven für zukünftige Entwicklungen ermöglichen.

Bauweise:

Die abweichende Bauweise nimmt Bezug auf das bestehende Feuerwehrhaus, das sich mit deutlich reduzierten Abstandsflächen zur Eisenbahnstraße positioniert. Um für Erweiterungsbauten die Geschlossenheit der Kubatur zu erhalten wird die reduzierte Abstandsfläche mit der abweichenden Bauweise festgesetzt.

Bauliche und sonstige Nutzungen in besonderen Fällen:

Der Bebauungsplan berücksichtigt langfristige bauliche Erweiterungen, die über die aktuelle Entwicklungsplanung hinausreicht. Mit dem Bebauungsplanverfahren sollen diese planungsrechtlich abgedeckt werden. Die langfristige Perspektive wurde in der Hochbauplanung planerisch erfasst und mit der Festsetzung „II.BA“ in einem zulässigen städtebaulichen Rahmen definiert. Wenn zu späterer Zeit konkrete Gebäudeplanungen vorliegen, ist die Zulässigkeit mit dem Eintreten bestimmter rechtlicher Umstände (Lärmgutachten) möglich, um so die lärmtechnische Vereinbarkeit in das bauliche Umfeld zu gewährleisten.

## **5.5 Erschließung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird über die Eisenbahnstraße erschlossen. Entsprechend erfolgen auch die Zu- und Abfahrten der Einsatzfahrzeuge sowie zu den Stellplätzen über die Eisenbahnstraße. Durch die zentrale Lage und gute Anbindung an die innerörtlichen Haupteerschließungsstraßen ist der Feuerwehrstandort gut positioniert.

### **5.5.1 Technische Erschließung**

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets mit Wasser, Gas, Strom, Kommunikation und Ableitung des Abwassers ist durch das vorhandene Leitungs- und Kanalnetz gesichert.

## **6. Vorbereitender Umweltbericht**

In der Zusammenfassenden Beurteilung des vorbereitenden Umweltberichts sind keine erheblichen bzw. nur geringfügige Eingriffe in Natur- und Landschaft zu erwarten.

## **7. Schalltechnische Untersuchung**

Die schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass nach den lärmtechnischen Regelwerken der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) sowie der TA-Lärm (Schutz gegen Gewerbelärm) die Orientierungs- bzw. die Immissionsrichtwerte unterschritten werden. Lärmschutzmaßnahmen zum baulichen Umfeld sind nicht erforderlich. Jedoch ergibt sich aufgrund der angrenzenden Bahnlinie für das Feuerwehrgebäude auf den schienenzugewandten Seiten die Notwendigkeit passiver Lärmschutzmaßnahmen.

## **8. Bodenordnung**

Ein Bodenordnungsverfahren ist nicht erforderlich.

## **9. Kosten**

Der Stadt Friedrichshafen entstehende Kosten sind über die Haushaltsmittelbereitstellung gesichert.

Aufgestellt: 09.05.2016  
Stadtplanungsamt Friedrichshafen  
PL-FN / Sa