

Stadt Friedrichshafen

Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 219
„Jettenhauser Esch“

Vorentwurf

Stand: 24.09.2018

Inhaltsübersicht

Teil A Begründung	2
1. Räumlicher Geltungsbereich	2
2. Rechtsgrundlagen	2
3. Planungsrecht	
3.1 Früherer Rechtsstand.....	2
3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	2
3.3 Belange der Raumordnung	3
4. Bestandsaufnahme	3
4.1 Frühere Nutzung des Plangebietes	3
4.2 Topographie und Bodenqualität.....	3
5. Planinhalt	4
5.1 Anlass und Ziel der Planung.....	4
5.2 Städtebauliches und architektonisches Konzept / Örtliche Bauvorschriften	4
5.3 Innere Aufgliederung des Geltungsbereiches.....	6
5.4 Art und Maß der baulichen Nutzung	6
5.5 Erschließung	7
5.5.1 Äußere verkehrliche Erschließung.....	7
5.5.2 Innere verkehrliche Erschließung	7
5.5.3 ÖV-Anbindung	7
5.5.4 Fuß- und Radwegeerschließung	8
5.5.5 Infrastruktur	8
5.5.6 Technische Erschließung	8
6. Umweltbericht	9
6.1 Planbeschreibung und allgemeine Grundlagen.....	9
6.2 Bestandsanalyse	9
6.3 Immissionsschutz	9
6.4 Altlasten.....	9
6.5 Ziele des Umweltschutzes und Angaben zu deren Berücksichtigung.....	9
6.6 Geprüfte Alternativen.....	9
6.7 Prognose der Umweltauswirkungen	9
6.8 Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen	9
6.9 Geplante Überwachungsmaßnahmen / Monitoring mit Beschlussvorlage.....	9
6.10 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen ..	9
6.11 Zusammenfassung	9
6.12 Hinweise zum weiteren Vorgehen	9
7. Bodenordnung	9
8. Kosten	10
Teil B Zusammenfassende Erklärung	11

Teil A Begründung

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet wird im Norden begrenzt durch die Pacellistraße bzw. die im Nordwesten vorhandene zeilenförmige Wohnbebauung, im Westen durch die Wohnbebauung (Einzelhäuser) entlang der Werthmannstraße, im Norden durch die Waggershauser Straße und im Osten durch die Susostraße.

Das Plangebiet hat eine Größe von 5,83 ha.

Folgende Grundstücke liegen vollständig im Plangebiet:

Flur Waggershausen: Flst.Nr. 96/1, 96/11,

Flur Jettenhausen: Flst.Nr. 719/1 (Deblerstraße), 487 und 489.

2. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2018 (GBl. S. 221)

3.1 Früherer Rechtsstand

Der überwiegende Teil des Plangebietes war landwirtschaftlich genutzt (Flur Waggershausen: Flst.Nr. 96/1 und 96/11) und dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Auf diesen Flächen befinden sich seit 2017 die Baustelleneinrichtung der B 31 neu und ein Behelfsparkplatz der ZF.

Der nordöstliche Teil des Plangebietes liegt im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 102 „Gartenvorstadt Jettenhausen“. Neben der Deblerstraße, die als Verkehrsfläche festgesetzt ist, ist der weitere Bereich als allgemeines Wohngebiet (WA) und als Sondergebiet Einzelhandel festgesetzt.

3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die bisher landwirtschaftlich genutzten Grundstücke (Flst.Nr. 91/1 und 96/11) sind im wirksamen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Friedrichshafen Immenstaad (FNP 2015) als geplante Wohnbaufläche, der nordöstliche Teil als Wohnbaufläche (Bestand) dargestellt.

Der als geplante Wohnbaufläche dargestellte Teil wird im Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO entwickelt. Die nordöstliche Bestandsbebauung, die bereits heute Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs beinhaltet, soll

auch weiterhin diese Funktion wahrnehmen und z.T. ersetzt/ergänzt werden. Hier ist die Festsetzung eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO vorgesehen.

Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.3 Belange der Raumordnung

Friedrichshafen ist im Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg als gemeinsames Oberzentrum mit Ravensburg und Weingarten ausgewiesen. Entsprechend ist die Stadt in der Strukturkarte des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben als Verdichtungsbereich innerhalb der Region festgelegt.

Im Regionalplan Bodensee-Oberschwaben wird das Plangebiet in der Raumnutzungskarte im südwestlichen Teil durch die nachrichtlich übernommene B 31 neu (geplante Straße Kategorie I) tangiert. Weitere raumordnerische Plandarstellungen sind für das Plangebiet nicht vorhanden.

4. Bestandsaufnahme

4.1 Frühere Nutzung des Plangebietes

Der bisher unbebaute Teil des Plangebietes war bis ca. 2016 landwirtschaftlich genutzt (Intensivobstanlage). Derzeit wird im südwestlichen Teil des Plangebietes der Tunnel für die dort planfestgestellte Bundesstraße 31 neu im offenen Verbau hergestellt. Weite Teile des nördlich davon liegenden Grundstücksteils werden als Baustelleneinrichtung für den Straßenbau genutzt.

Im südöstlichen Bereich des Plangebietes entlang der Susostraße sind Behelfsparkplätze für die ZF angelegt, die als Ersatz für den teilweisen Wegfall der Parkplätze am ZF Werk II dienen. Diese Nutzung ist befristet und wird nach Fertigstellung der B 31 neu auf die südliche Seite der Waggerhauser Straße verlagert.

Der nordöstliche Teil des Plangebietes ist bebaut und Teil der Jettenhauser Gartenvorstadt. Dieser zentrale Teil von Jettenhausen beinhaltet Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs (Bäcker, Metzger, Getränkemarkt, Friseur und weitere Dienstleistungen), die beibehalten und aufgewertet werden sollen.

4.2 Topographie und Bodenqualität

Das Plangebiet ist von Norden nach Süden abfallend geneigt. Die Höhenlinien fallen fast gleichmäßig horizontal verlaufend von Norden an der Pacellistraße mit 428,5 m NHN bis zur Waggerhauser Straße auf 419,5 m NHN ab. Der Höhenunterschied beträgt somit rund 9 m. Die Pacellistraße ist von der Waggerhauser Straße rund 290 m entfernt. Aufgrund dieser Parameter hat das Gelände somit eine Neigung von rund 3,1 %.

Aussagen zur Bodenqualität werden im weiteren Verfahren ergänzt.

5. Planinhalt

5.1 Anlass und Ziel der Planung

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan (FNP 2015) als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Aufgrund seiner Lage mit umgebender Bebauung ist der Bereich als große Baulücke in Jettenhausen anzusehen und ist mit einer Entfernung von rund 2,5 km zur Kernstadt als zentrumsnah anzusehen. Die Schließung dieser Baulücke ist städtebaulich sinnvoll und trägt zur Entlastung des angespannten Wohnungsmarktes in Friedrichshafen bei.

Der noch unbebaute Teil des Plangebietes besteht aus zwei landwirtschaftlichen Grundstücken, die im Eigentum der Siedlungswerk GmbH Wohnungs- und Städtebau (Stuttgart) sind. Diese hat in Absprache mit der Stadt Friedrichshafen für den Bereich „Jettenhauser Esch“ im Herbst 2017 einen nicht offenen städtebaulichen Wettbewerb mit 17 Teilnehmern durchgeführt. In diesen wurden auch bebaute Teilflächen im nordöstlichen Teil des Plangebietes einbezogen. Hier soll zur Stärkung der Stadtteilmitte von Jettenhausen, wo bereits Geschäfte bzw. Dienstleistungen für den täglichen Bedarf (Bäcker, Metzger, Getränkemarkt, Friseur u.a. Dienstleister) vorhanden sind, ein nicht großflächiger Einzelhandelsbetrieb verortet werden, der dem Stadtteil Jettenhausen insgesamt zu Gute kommt und die wohnortnahe Versorgungsinfrastruktur verbessern soll.

Das Preisgericht hat am 22.02.2018 unter Vorsitz von Herrn Prof. Dr. Franz Pesch die Wettbewerbsarbeiten bewertet und dabei einstimmig die Arbeit von K 9 Architekten aus Freiburg auf den 1. Rang bzw. 1. Preis gesetzt. Den 2. Rang/Preis erhielt, ebenfalls einstimmig, das Büro Ackermann und Raff aus Stuttgart.

Der 1. Preis ist mit Teilelementen aus dem 2. Preis (Lärmschutzbebauung) zu einem überarbeiteten städtebaulichen Entwurf zusammengeführt worden und bildet die Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplanes.

Angestrebt werden ca. 400 Wohneinheiten, wovon ca. 25 als Doppel-/Reihenhäuser vorgesehen sind. Von den ca. 375 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau sollen rund 100 Wohneinheiten als geförderter Mietwohnungsbau entstehen.

Im Plangebiet integriert wird eine 3-gruppige Kindertagesstätte und eine weitere kleine Gemeinbedarfseinrichtung (Clubraum).

5.2 Städtebauliches und architektonisches Konzept / Örtliche Bauvorschriften

Idee des neuen Stadtquartiers

Mit dem neuen Stadtquartier Jettenhauser Esch wird eine Stadterweiterung der Nachkriegszeit im Norden Friedrichshafens komplettiert und es wird eine städtebauliche Lücke geschlossen. Zwei bauliche Richtungen aus der nahen Nachbarschaft werden aufgenommen, an deren Naht die Mitte des Quartiers entsteht. Diese Mitte orientiert sich nach Norden, zum Zentrum des bestehenden Ortsteils mit Kirche und Läden. Und sie orientiert sich nach Süden, zur Sonne, und den hinter dem Bodensee liegenden Alpen. Offen gestaltete Wohnfelder umgeben diese Mitte, definieren Ihre Form und werden dem Stadtquartier seinen individuellen Charakter verleihen.

Die Bauquartiere: Parzellen in Nachbarschaft

Das Quartier setzt sich aus mehreren Wohnfeldern bzw. Bauquartieren zusammen. Die mittleren Baufelder gruppieren sich, leicht nach Süden öffnend, um gemeinsame Wohn- und Gartenhöfe. Die an den Rändern gelegenen Baufelder vernähen sich mit der bestehenden Nachbarschaft oder reagieren auf den neu definierten Siedlungsrand im Süden. Die Baustruktur ermöglicht unterschiedliche Bauweisen vom Geschosswohnungsbau bis zu dem kleinen Häuschen auf der eigenen Scholle. So kann im Quartier eine gut durchmischte Nachbarschaft entstehen, die sich in den gemeinsam genutzten Wohn- und Spielstraßen trifft.

Lagen

Die städtebauliche Figur kreiert viele gute Wohnungslagen. Erdgeschosswohnungen erhalten große und gut belichtete Gartenanteile. Größere Wohnungen sind von drei Seiten belichtet, in den Dachgeschossen werden große Dachterrassen oder Dachgärten angeboten. Durch die leichte Hanglage und die Randlage ergeben sich für viele Wohnungen schöne Ausblicke bis zu den Alpen. Die Doppelhäuser und ein Reihnhaus orientieren sich nach Westen mit geschütztem Garten.

An der Quartiersmitte wird der Clubraum des Stadtteils in die westliche Platzbebauung integriert. Dort könnten auch ein bis zwei kleinere Büros entstehen, die die Idee vom verknüpften Wohnen und Arbeiten unterstützen.

Die neue dreigruppige Kita hat im südlichen Bereich einen optimalen Ort im Quartier gefunden. Sie wird in das von der Waggerhauser Straße abgewandte Gebäude integriert. Ein kleiner Vorplatz im Quartier übernimmt die Erschließungsfunktionen. Im Süden, mit Öffnung zum übergrüneten Bereich über der B31, kann der zugehörige Außenbereich entstehen.

Erschließung und Vernetzung

Das neue Wohngebiet wird von Osten von der Susostraße aus erschlossen. Es gibt nur eine Zufahrt für den KFZ-Zielverkehr. Bei Bedarf kann ein Behelfsanschluss im Westen aktiviert werden. Zum zusätzlichen Abfluss des Verkehrs ist im Nordosten eine Einbahnstraße vorgesehen. Damit kann der Quartiersplatz Autofrei gestaltet werden.

Für die Fuß- und Radfahrer sind weitere Anschlüsse vorgesehen, insbesondere die Verbindung nach Norden soll zur Förderung von Nachbarschaften in Jettenhausen aktiviert werden. Ein weiterer Anschluss des Gebiets entsteht an der südlichen Fuge in der Nähe der Kindertagesstätte. Hiermit ist auch für das bestehende Wohnquartier im Norden eine attraktive Verbindung zur Waggerhauser Straße geschaffen.

Das ganze Gebiet wird verkehrsberuhigt und barrierefrei gestaltet. Es gibt keine Sackgassen, die innere Erschließung erfolgt über einfache Ringe. Damit sind alle Häuser gut erschlossen, Müll- und Feuerwehrfahrzeuge erreichen jede Wohneinheit. Die Stellplätze für die Wohnungen sind in gemeinsamen Tiefgaragen unter den Baufeldern vorgesehen, die öffentlichen Stellplätze sind dezentral im Gebiet verteilt.

Schallschutz

Der notwendige Schallschutz im Süden des Quartiers soll aktiv über die entstehende Bebauung gewährleistet werden, die mit entsprechendem passivem Schallschutz auszustatten ist. Damit wären die nördlich davon gelegenen Gebäude im Gebiet von weiteren Schallschutzauflagen ausgenommen. Auf Grundlage des nun zum Wettbewerbsergebnis überarbeiteten Entwurfs wird das Schallschutzgutachten aktualisiert. In diesem wird somit zu prüfen sein, ob die oben angestrebten passiven Schallschutzmaßnahmen ausreichen.

Freiraum

Die Gestaltung und die Zuweisung der Freiräume besitzt eine hohe Priorität. Grundsätzlich werden private und öffentliche bzw. halböffentliche Freiräume definiert. Die meisten Erdgeschosswohnungen erhalten einen kleinen Terrassen- und Gartenanteil, geschützt in den privaten Wohnhöfen. Zusätzlich können auch kleine Gärten für Wohnungen in den oberen Etagen mitangeboten werden.

Die verkehrsberuhigten Straßen im Gebiet sind wesentlicher Bestandteil des gemeinsamen Lebens im neuen Viertel. Sie sind für den Fußgänger und vor der Haustür spielende Kinder vorgesehen. Das Auto soll nur an wenigen Stellen sichtbar bleiben. Wichtig dabei sind die überall im Quartier vorgesehenen Vorgartenzonen, die sich die Bewohner aneignen sollen. Spielen auf der Straße und Werkeln im Vorgarten sind ein Garant für eine lebendige Nachbarschaft.

In der Mitte des Gebiets entsteht das Sichtfenster, eine öffentliche Fuge im Quartier. Der kleine Quartiersplatz lädt zum Verweilen ein, Sichtbezüge zur Kirche und zu den Alpen werden hergestellt. Es ist eine Mitte, die dem Viertel Orientierung und seinen unverwechselbaren Charakter gibt.

5.3 Innere Aufgliederung des Geltungsbereiches

Bruttobauland:	ca. 5,22 ha
Nettobauland:	ca. 4,01 ha
Verkehrs-/Grünflächen:	ca. 1,21 ha

B 31 neu (Tunneldeckel) und dort zugeordnete öffentliche Grünflächen:	ca. 0,65 ha
---	-------------

5.4 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Zur Umsetzung des vorgeschalteten städtebaulichen Wettbewerbs mit entsprechendem Wettbewerbsprogramm ist es städtebaulich geboten, die in § 4 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen Gartenbaubetrieb und Tankstelle nach § 1 Abs. 6 BauNVO auszuschließen.

Der nordöstliche, bereits bebaute Bereich wird als Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt. Auch hier werden die ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen Gartenbaubetrieb und Tankstelle nach § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen, um die gewollte Stärkung der Mitte als Versorgungszentrum zu erreichen.

5.5 Erschließung

5.5.1 Äußere verkehrliche Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung wird durch die im Bau befindliche B 31 neu und über die Kreisstraße K 7740 (Waggershauser Straße) sichergestellt. Beide Straßen haben keine direkte Zufahrt zum überplanten Quartier.

Die B 31 neu, die in Tunnellage das Plangebiet im Südwesten anschneidet, hat in ca. 750 m Entfernung südlich der Ludwig-Dürr-Schule eine Ein- und Ausfahrt.

Die innere Erschließung des Plangebietes ist an die östlich gelegene Susostraße angebunden, die als Haupterschließungs- und Sammelstraße von Jettenhausen anzusehen ist. Diese mündet im südöstlichen Bereich in die Waggershauser Straße und stellt somit den Verknüpfungspunkt zum überörtlichen Verkehr dar. An diesem ist auch ein Kreisverkehr vorgesehen, der das Plangebiet anschneidet.

5.5.2 Innere verkehrliche Erschließung

Die innere Erschließung ist über einen Ringverkehr organisiert. An der Susostraße im Osten ist fahrverkehrstechnisch eine Hauptanknüpfung vorgesehen. Im nordöstlichen Teil ist eine weitere Fahrverbindung aus dem Gebiet vorgesehen, die aber nur aus dem Gebiet führt und somit als Einbahnstraße konzipiert ist. Durch die als Zone 30 und verkehrsberuhigte Bereiche vorgesehene Organisation des Fahrverkehrs bleiben die im Zentrum des Plangebietes vorgesehenen Platzfolgen weitgehend verkehrsfrei. Insgesamt sollen die Straßen eine hohe Aufenthaltsfunktion wahrnehmen.

Zur Werthmannstraße besteht ebenfalls eine mögliche Fahrverbindung, die aber nur als Behelfsanschluss zur Verfügung steht (Absperrung durch Poller). Diese dient somit weitgehend nur als Rad- und Fußweg. Ähnliches gilt auch für die Anbindung an das Ortszentrum Jettenhausen. Die bestehende Deblerstraße soll auf eine Fahrbreite von ca. 4 m Breite verschmälert werden und dient als Rad- und Fußweg. Auch diese kann als Behelfszufahrt aktiviert werden und soll grundsätzlich mit Pollern vor ständigem Fahrverkehr geschützt werden.

Der Straßenraum wird im Mischungsprinzip bzw. mit weicher Separation gestaltet. Entsprechend sind auch Besucherstellplätze vorgesehen. Die Stellplätze für die Bewohner sind durch jeweils zentral gelegene Gemeinschaftstiefgaragen organisiert.

Zusätzliche Fuß- und Radwegeanknüpfungen erfolgen an die Susostraße im Südosten und an die geplante öffentliche Grünfläche im Süden (begrünte Tunneldecke B 31 neu) in der auch der Veloring geführt werden soll.

5.5.3 ÖV-Anbindung

In Jettenhausen und damit in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet verlaufen die Buslinien 1 und 2 sowie die Abendlinie A1 in der Pacellistraße (Haltestelle: neue Kirche). Die Linie 3 verläuft in der Waggershauser Straße (Haltestelle: Ludwig-Dürr-Schule). Zur Verbesserung des ÖPNV für Jettenhausen und damit eine bessere Anbindung des Plangebietes an diesen, ist eine neue Haltestelle im südlichen Bereich der Susostraße

planerisch angedacht. Eine Befahrung des Plangebietes mit einer Buslinie ist derzeit auch aufgrund der Straßendimensionen und Radien nicht vorgesehen.

5.5.4 Fuß- und Radweegerschließung

Die Fuß- und Radweegerschließung im Plangebiet erfolgt überwiegend auf den Erschließungsstraßen im Mischprinzip bzw. mit weicher Trennung. Zusätzliche Anknüpfungen sind zur Susostraße, Deblerstraße, Werthmannstraße und zu der im Süden gelegenen öffentlichen Grünfläche mit dem dort ebenfalls vorgesehenen Veloring vorgesehen.

5.5.5 Infrastruktur

Das Zentrum von Jettenhausen ist im Nordosten des Plangebietes mit in den Geltungsbereich aufgenommen worden. Hier befinden sich Nahversorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf (Bäcker, Metzger, Getränkemarkt, Friseur, weitere Dienstleister).

Das Zentrum soll durch die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes (unterhalb der Großflächigkeit von 800 m² Verkaufsfläche) gestärkt werden. Hierzu soll der vorhandene Getränkemarkt abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden. Den vorhandenen Einrichtungen soll durch moderate Erweiterungsmöglichkeiten bzw. die Anpassung des bisher geltenden Planungsrechts ein erweiterter Bestandsschutz zu Gute kommen, wodurch die jeweiligen Standorte gesichert werden sollen.

Als soziale Infrastruktur ist eine dreigruppige Kindertagesstätte im Süden des Plangebietes vorgesehen. Des Weiteren ist im Bereich des Platzbereiches ein für Anwohner nutzbarer Clubraum disponiert.

5.5.6 Technische Erschließung

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert werden. Vorgesehen sind auch Retentionsflächen im Plangebiet, um die Spitzenabflüsse bei Regenereignissen zu puffern. Aufgrund der Topographie entwässert das Plangebiet nach Südosten. In der Wagershauser Straße ist ein Anknüpfungspunkt an einen Regenwasserkanal, der wiederum einen Anschluss an den Vorfluter (Mühlbach) hat.

Parallel zur Trasse der B 31 neu liegt ein Mischwassersammler (DN 600) im Plangebiet. Auch in der Susostraße liegt ein Mischwasserkanal (DN 300). In wie weit diese Kanäle ggf. durch separate Regenwasserkanäle ergänzt werden müssen, wird im weiteren Planverfahren geklärt.

6. Umweltbericht

Derzeit liegt der vorbereitende Umweltbericht vom 12.11.2018 vor. Im weiteren Verfahren wird ein Umweltbericht erstellt und die nachfolgenden Bestandteile in der Begründung ergänzt.

6.1 Planbeschreibung und allgemeine Grundlagen

6.2 Bestandsanalyse

6.3 Immissionsschutz

6.4 Altlasten

6.5 Ziele des Umweltschutzes und Angaben zu deren Berücksichtigung

6.6 Geprüfte Alternativen

6.7 Prognose der Umweltauswirkungen

6.8 Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

6.9 Geplante Überwachungsmaßnahmen / Monitoring mit Beschlussvorlage

6.10 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen

6.11 Zusammenfassung

6.12 Hinweise zum weiteren Vorgehen

7. Bodenordnung

Die derzeit unbebauten Grundstücke (Flur: Wagershausen, Flst.Nr. 96/1 und 96/11) sind im Eigentum der Siedlungswerk GmbH Wohnungs- und Städtebau (Stuttgart). Die Bodenordnung, d.h. Neuaufteilung in Straßen, Platzbereiche, öffentliche Grünflächen und Bebauungspartellen erfolgt auf der Grundlage des Bebauungsplans. Die öffentlichen Straßen, Plätze und Grünflächen werden nach der Umsetzung des Plangebietes an die Stadt Friedrichshafen übergeben.

Im nordöstlichen, bereits bebauten Bereich sind auf den Baugrundstücken keine bodenordnerischen Maßnahmen vorgesehen.

Die Deblerstraße soll zum Teil rückgebaut werden. Das Straßengrundstück hat derzeit eine Breite von 7,70 m (6,2 m Straße und 1,5 m Gehweg). Die Deblerstraße soll nach dem Umbau auf eine Breite von 3,5 m verschmälert werden und dient als Fuß- und Radweg. Die Anfahrbarkeit der dort gelegenen Garagen bleibt für die Anlieger gesichert. Auch eine behelfsmäßige Nutzung für den Fahrverkehr in/aus dem Gebiet soll bei etwaigen Sperrungen im Plangebiet sichergestellt sein (Sperrung durch Poller).

Der nicht mehr benötigte Straßenteil der Deblerstraße soll dem Grundstück (Flur: Jettenhausen, Flst.Nr. 489) Pacellistraße 17 zugeschlagen werden. Auf diesem Grundstück soll auch der neue Lebensmittelmarkt entstehen. Der zugeschlagene Grundstücksteil der Deblerstraße wird für die Anlegung der notwendigen Stellplätze des Marktes benötigt.

8. Kosten

Die Kostenaufstellung für die Erschließung und sonstige notwendige Maßnahmen wird im weiteren Verfahren ermittelt und ergänzt.

Teil B Zusammenfassende Erklärung

Die zusammenfassende Erklärung wird nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens ergänzt.

Aufgestellt:
Stadtplanungsamt Friedrichshafen
PL-FN / Es