

Stadt Friedrichshafen

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 816 „Kreuzlinger Straße“

Vorentwurf

Stand 03.11.2021

Inhaltsübersicht

Teil A 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
4. Bestandsaufnahme	2
4.1 Frühere Nutzung des Plangebietes.....	2
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	3
5.3 Innere Aufgliederung des Geltungsbereiches.....	4
5.4 Art und Maß der baulichen Nutzung	4
5.5 Erschließung.....	4
6. Umweltbericht.....	5
7. Bodenordnung.....	6
8. Kosten	6
Teil B Zusammenfassende Erklärung.....	7

Teil A Begründung

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt auf der Gemarkung Ettenkirch im Ortsteil Hirschlatt und wird dort zukünftig die bestehende östliche und westliche Bebauung miteinander verknüpfen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 816 „Kreuzlinger Straße“ ist im Lageplan vom 03.11.2021 festgelegt. Er umfasst die Flurstücke 1108, 1114/1, 1111/1 und Teilflächen der Flurstücke 1119/1 und 1121.

2. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)

3. Planungsrecht

3.1 Früherer Rechtsstand

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans existiert bisher keine planungsrechtliche Satzung. Trotz der bereits bestehenden Bebauung im Osten und Westen des Plangebiets kann die Fläche aufgrund ihrer Größe planungsrechtlich nicht als Baulücke eingestuft werden und ist deshalb bisher als Außenbereich zu beurteilen.

3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Friedrichshafen – Immenstaad als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Damit die Planung als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gilt, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB notwendig.

3.3 Belange der Raumordnung

Belange der Raumordnung stehen nicht entgegen.

4. Bestandsaufnahme

4.1 Frühere Nutzung des Plangebietes

Das Plangebiet wurde bisher für den Intensivobstanbau landwirtschaftlich genutzt.

4.2 Topographie und Bodenqualität

Das Gelände verläuft entlang der Kreuzlinger Straße im Bereich von ca. 437,00 m üNN nahezu eben. Von dort aus steigt es gleichmäßig bis in die Mitte des Plangebiets auf ca. 439,00 m üNN an. Anschließend fällt die topographische Lage auf das Niveau des Hirschlatte Bachs ab, der nördlich des Plangebiets verläuft und den niedrigsten Geländepunkt darstellt.

Detaillierte Aussagen zur Bodenqualität werden im laufenden Verfahren ergänzt.

5. Planinhalt

5.1 Anlass und Ziel der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Kreuzlinger Straße“ beabsichtigt die Stadt Friedrichshafen im Ortsteil Ettenkirch die Ausweisung eines neuen Wohngebiets zu ermöglichen, das der Schaffung von Wohnraum überwiegend für den lokalen Bedarf dienen soll. Durch die geplante Mischung verschiedener Wohntypologien soll Wohnraum für möglichst alle Nutzergruppen entstehen.

In Hirschlatt bestehen bisher zwei voneinander getrennte Siedlungskörper, die im Zuge der Neubebauung miteinander verknüpft werden können. Gemeinsam mit der Neubebauung kann somit ein zusammenhängender und abgerundeter Siedlungskörper entstehen. Durch die Neubebauung kann Hirschlatt insgesamt in seiner Struktur gestärkt werden.

5.2 Städtebauliches und architektonisches Konzept / Örtliche Bauvorschriften

Die bestehende Bebauung in Hirschlatt weist eine stark heterogene und dörfliche Bebauungsstruktur auf. Durch die gewachsene Situation, die sich ursprünglich aus landwirtschaftlichen Betrieben gebildet hat, bestehen Baukörper unterschiedlichster Größe und es fehlen eindeutige und klare Raumkanten und Straßenräume. Weiterhin lassen sich aus der bestehenden Bebauung Hausgruppen als raumbildendes Element ablesen.

Grundidee des städtebaulichen Konzepts ist es, die ortsbildprägende Charakteristika des Bestands auf die Neubebauung zu übertragen und dadurch eine verträgliche und zugleich zeitgemäße Wohnbauentwicklung zu schaffen. Zentrales Element des Konzepts ist die Anordnung der Baukörper in Hausgruppen, wodurch sich kleine Nachbarschaften bilden können, die im direkten räumlichen Zusammenhang zueinander stehen. Als Gebäudetypologien ist neben Mehrfamilienhäusern ebenso eine Doppel- und Reihenhausbebauung vorgesehen. Diese Durchmischung spiegelt die oben beschriebene, bestehende Bebauung wieder und gibt gleichzeitig die Möglichkeit, Wohnraum für verschiedene Zielgruppen zu schaffen. Denkbar sind hier beispielsweise auch die Realisierung von Mehrfamilienhäusern als gemeinschaftliche oder genossenschaftliche Wohnbauprojekte sowie eine städtische Umsetzung von gefördertem Wohnraum. Durch die Durchmischung der Gebäudetypologien und einem verstärkten Fokus auf eine verdichtete Bebauung wird dem Grundsatz des schonenden Umgangs mit Fläche und Boden Rechnung getragen. Mit diesem Ansatz ist die Realisierung von bis zu 150 Wohneinheiten möglich. Neben der allgemeinen Aufgabenstellung zur Schaffung von Wohnraum steht die Stadt Friedrichshafen auch vor der Herausforderung des bezahlbaren Wohnraums. Durch den gewählten Anteil an Mehrfamilienhausbebauung kann dieser Herausforderung Rechnung getragen werden und zugleich wird dem Wunsch nach Individualwohnen in Form von Doppel- und Reihenhausbebauung entsprochen.

Weitere zentrale Leitidee der Neubebauung ist der Lückenschluss zwischen der bestehenden Bebauung und die Verknüpfung der bisher räumlich getrennten Siedlungskörper. Um diese Verknüpfung auch gestalterisch hervorzuheben, wird das Plangebiet mit einer zentralen Ost-West-Achse versehen, die an mögliche Fußwege im Bestand anknüpft. Dieses Entwurfselement wird durch einen straßenbe-

gleitenden Grünstreifen mit ortsbildprägenden Baumpflanzungen betont. Im östlichen Plangebiet ist die Errichtung eines Spielplatzes vorgesehen, der ebenso ein verbindendes Element zwischen Alt- und Neubebauung bildet und aufgrund des bisherigen Fehlens eines Spielplatzes einen Mehrwert für den gesamten Ortsteil darstellt.

Umrahmt wird das Plangebiet im Norden und Osten durch zwei Grünflächen. Diese können, sofern notwendig, der Regenwasserretention dienen und insgesamt naturnah gestaltet werden. Neben den o.g. zentralen Grünelementen sollen ergänzend großkronige Bäume gepflanzt werden. Neben deren ortsbildprägenden Funktion dienen diese ebenso der Verschattung der Wendeanlagen und öffentlicher Parkplätze.

5.3 Innere Aufgliederung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Größe von ca. 3,04 ha. Für die aktuellen Bebauungsvarianten ergeben sich folgende vorläufige Flächenaufgliederungen:

	Variante 1 (150 Wohneinheiten)	Variante 2 (120 Wohneinheiten)
Nettobauland:	ca. 17.820 m ²	ca. 17.778 m ²
Öffentliche Grünflächen (inkl. Spielplatz):	ca. 5.772 m ²	ca. 5.816 m ²
Verkehrsgrün:	ca. 1.051 m ²	ca. 1.173 m ²
Erschließungsstraßen (inkl. öffentlicher Stellplätze):	ca. 2.787 m ²	ca. 2.592 m ²
Fußwege:	ca. 974 m ²	ca. 1.045 m ²
Bestehende Verkehrsflächen (Kreuzlinger Straße):	ca. 1.963 m ²	ca. 1.963 m ²

5.4 Art und Maß der baulichen Nutzung

Als Gebietstyp wird das Allgemeine Wohngebiet (WA) festgesetzt. In der Höhenentwicklung werden max. zwei Vollgeschosse festgelegt.

Im Zuge des Verfahrens werden die Angaben weiter vertieft.

5.5 Erschließung

5.5.1 Äußere verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die Kreuzlinger Straße, die als Kreisstraße (K 7725) kategorisiert ist, an das übergeordnete Straßennetz angeschlossen. Der Geltungsbereich bezieht einen Teilbereich der Kreuzlinger Straße ein, um im Zuge des weiteren Verfahrens eine Querungshilfe und eine eventuelle Abbiegespur vorzusehen.

5.5.2 Innere verkehrliche Erschließung

Die innere Erschließung wird über eine zentrale Haupteerschließungsstraße in Süd-Nord-Richtung stattfinden, die von der Kreuzlinger Straße abzweigt. Von dieser zentralen Erschließungsstraße zweigen wiederum einzelne Stichstraßen in verschiedenen Längen ab. Am Ende der Stichstraßen entstehen kleine multifunktionale Platzsituationen, die einerseits als Wendemöglichkeit dienen und andererseits von der umliegenden Nachbarschaft als Aufenthaltsraum angeeignet werden kann. Die Aufenthaltsqualität wird durch die Pflanzung eines großkronigen Baumes unterstützt. Die Haupteerschließungssache mündet in eine größere Platzsituation. Um den Verkehr im Gebiet selbst möglichst gering zu halten,

werden die Mehrfamilienhäuser am Quartierseingang und entlang der Haupteerschließungsachse angeordnet.

5.5.3 ÖV-Anbindung

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich die Bushaltestellen Hirschlatt und Hirschlatt-Schloss. Diese Haltestellen sind über die Linie 13 an das ÖPNV-Netz des Stadtverkehrs angeschlossen. Diese fährt von Montag bis Samstag im Stundentakt und sonntags im Zweistundentakt. Die Nachtlinie A13 bietet eine Anbindung bis Mitternacht im Stundentakt. Zusätzlich bietet die Linie 15, von Montag bis Freitag, morgens zwischen 5:50 Uhr und 6:50 Uhr zwei Zusatzfahrten an. Eine höhere Taktung ist zur Anbindung des Neubaugebiets, aber auch des gesamten Orts, wünschenswert und letztendlich auch erforderlich.

5.5.4 Fuß- und Radwegeerschließung

Hirschlatt ist in die bestehende Radinfrastruktur der Stadt Friedrichshafen eingebunden und es bestehen Radwege in Richtung Friedrichshafen, Ailingen und Kehlen. Diese verlaufen entlang der Kreuzlinger Straße, wodurch aus dem Plangebiet heraus eine direkte Anbindung besteht. Lediglich in Richtung des Ortszentrums von Ettenkirch fehlt bisher eine Radwegeerschließung. Diese wäre allerdings aufgrund bestehender Schulwege zwischen Hirschlatt und Ettenkirch für die Zukunft erforderlich und sollte zeitnah verfolgt werden.

Nördlich und südlich des Plangebiets bestehen zwei Waldgebiete, die hohen Naherholungswert haben. Das südliche Waldgebiet ist bereits mit untergeordneten Wegeverbindungen an Hirschlatt angeschlossen, so dass auch das Plangebiet hiervon profitieren kann. In Richtung Norden bestehen bisher keine Rad- und Fußwegeverbindungen und können in der Planung derzeit lediglich perspektivisch mitgedacht werden.

Das Plangebiet wird insgesamt durch direkte Fußwegeverknüpfungen im Gebiet selbst und vor allem auch als verknüpfendes Element an den Bestand geprägt sein.

5.5.5 Infrastruktur

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

5.5.6 Technische Erschließung

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

6. Umweltbericht

Im Vorfeld wurde ein vorbereitender Umweltbericht erstellt, um eventuelle Handlungsfelder frühzeitig erkennen zu können. Zusammenfassend kommt dieser zum Ergebnis, dass die Eingriffsschwerpunkte der Planung bei den Schutzgütern Fläche, Boden, Wasser, Pflanzen/Biotop sowie Orts- und Landschaftsbild liegen. Die Folgen für die Umwelt sind beim Schutzgut Boden erheblich, können jedoch durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung des Plangebiets ist der Artenschutz nur unwesentlich betroffen. Außerdem kann nach derzeitigem Kenntnisstand davon ausgegangen werden, dass bei einer Realisierung der Planung und der vorgeschlagenen Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbleiben. Außerdem wird die Erstellung folgender Fachgutachten empfohlen:

- Bodengutachten
- Evtl. Untersuchung des Oberbodens auf Rückstände von Spritzmitteln
- Evtl. Schallschutzgutachten (je nach geplanter Art der Nutzung)

Im weiteren Verfahren wird ein Umweltbericht erstellt.

7. Bodenordnung

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

8. Kosten

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Teil B Zusammenfassende Erklärung

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Aufgestellt:
Amt für Stadtplanung und Umwelt Friedrichshafen
SU-FN / Gö