

Stadt Friedrichshafen

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 542 „Bodenseestraße“
nach § 13 a BauGB

18.11.2014

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.....	3
4.1 Frühere Nutzung des Plangebietes	3
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 Art und Maß der baulichen Nutzung	4
5.4 Erschließung	4
5.4.1 Äußere verkehrliche Erschließung.....	4
5.4.2 Innere verkehrliche Erschließung	4
5.4.3 ÖV-Anbindung	4
5.4.4 Fuß- und Radwegeerschließung	4
5.4.5 Technische Erschließung	4
6. Vorbereitender Umweltbericht.....	5
6.1 Bestandsanalyse	5
6.2 Immissionsschutz	6
6.3 Altlasten.....	7
6.4 Geprüfte Alternativen.....	8
6.5 Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen	8
6.6 Zusammenfassung	8
7. Bodenordnung	9
8. Kosten	9

Teil A Begründung

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Flurstücksnummern 871 (Teilfläche), 871/1, 877, 878 und 872 (Teilfläche) an der Bodenseestraße auf der Gemarkung Ailingen.

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) vom 05.03.2010
- Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG) vom 13.12.2005
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 25.06.2005
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 26.09.2002
- Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV) vom 12.06.1990
- Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (LUVPG) vom 19.11.2002
- Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) vom 14.12.2004
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998
- Gemeindeordnung (GemO) vom 24.07.2000

3. Planungsrecht

3.1 Früherer Rechtsstand

Das Plangebiet ist bereits zu großen Teilen bebaut. In der Vergangenheit wurde auf dem Grundstück bereits Einzelhandel betrieben. Ein Bebauungsplan existierte bisher nicht, so dass für den vorderen größeren Grundstücksteil bereits Baurecht nach § 34 Baugesetzbuch bestand. Der hintere, von der Bodenseestraße abgewandte Grundstücksteil war bisher unbeplanter Außenbereich.

3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, der eine geplante Sondergebietsfläche für Einzelhandel darstellt.

3.3 Belange der Raumordnung

Über ein Gutachten wurde geprüft, ob die Ziele des Landesentwicklungsplanes für großflächigen Einzelhandel eingehalten sind. In dem Gutachten wurde festgestellt, dass sowohl das Integrationsgebot, das Kongruenzgebot und das Beeinträchtigungsverbot eingehalten werden. Somit sind Ziele der Raumordnung nicht beeinträchtigt.

4. Bestandsaufnahme

4.1 Frühere Nutzung des Plangebietes

Im Plangebiet bestehen zwei Gebäude. Ein bestehendes Wohnhaus (Bodenseestr. 11) und ein ehemals gewerblich genutztes Gebäude. In diesem Gebäude war bereits ein Lebensmitteleinzelhandel untergebracht. Nach diversen Zwischennutzungen steht es inzwischen allerdings seit längerer Zeit leer und stellt einen städtebaulichen Missstand im Zentrum von Ailingen dar.

Nördlich an das Plangebiet grenzt ein Mischgebiet an. Westlich und südlich ist es von Wohnbauflächen umgeben. Östlich schließt sich die freie Landschaft an.

Erschlossen ist das Plangebiet durch die stark befahrene Bodenseestraße.

4.2 Topographie und Bodenqualität

Das Grundstück ist leicht hängig und fällt von Osten nach Westen ab.

5. Planinhalt

5.1 Anlass und Ziel der Planung

Anlass der Planung ist die Revitalisierung einer brachliegenden Einzelhandelsfläche im Zentrum von Ailingen. Mit der Planung soll die Nahversorgung von Ailingen auf Dauer gesichert werden und die städtebaulich unbefriedigende Situation im Ortskern Ailingens aufgewertet werden. Zurzeit ist Ailingen in Bezug auf Einrichtungen des täglichen Bedarfs unterversorgt. Es soll ein Lebensmittelvollversorger-Markt mit Getränkemarkt und Backshop entstehen. Des Weiteren soll die bestehende Tankstelle um eine Waschstraße erweitert und an den heutigen Standard angepasst werden.

Die Ansiedlung erfolgt auf einem Grundstück in unmittelbarer Nähe zum Ortszentrum Ailingens und basiert auf den Vorgaben des Einzelhandelskonzepts. Es ist der einzige integrierte Standort, der in Ailingen für eine Ansiedlung zur Sicherung der Nahversorgung in Frage kommt. Durch die Lage im Zentrum besteht auch fußläufig bzw. mit dem Fahrrad für viele Einwohner Ailingens die Möglichkeit zur Versorgung.

5.2 Städtebauliches und architektonisches Konzept / Örtliche Bauvorschriften

Das Gebäude wird auf dem rückwärtigen Grundstücksteil als Riegel angeordnet, um zum Straßenraum hin ein geschlossenes Bild zu erreichen. Somit kann auch eine klar gegliederte Fassade entwickelt werden.

Das Flachdach des Lebensmittelmarktes wird mit einer extensiven Dachbegrünung versehen. Auf diese Weise kann ein Retentionseffekt und eine kleinklimatische Verbesserung erreicht werden.

Zwischen der Bodenseestraße und dem geplanten Gebäude wird der durchgrünte Parkplatz für den Lebensmittelmarkt vorgesehen. Die Stellplatzflächen sind versickerungsfähig auszugestalten, damit der Versiegelungsgrad vermindert und zumindest eine Teilversickerung ermöglicht wird.

Die Erschließung des Marktes erfolgt ausschließlich über die Bodenseestraße. Hier sind zwei Ein- und Ausfahrtsbereiche festgesetzt. Entlang des Hagendorner Wegs wird ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt vorgesehen. Mit diesen Festsetzungen wird

sichergestellt, dass aus Gründen des Lärmschutzes die Erschließung nur über die Bodenseestraße erfolgt.

Bezüglich Werbeanlagen werden Festsetzungen aufgenommen, um ein geordnetes städtebauliches Erscheinungsbild zu gewährleisten.

5.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Gebäude stellt einen eingeschossigen Baukörper dar.

Vergnügungsstätten sind an diesem Standort ausgeschlossen, da sie negative Auswirkungen (z. B. Lärm) auf die angrenzenden Nutzungen (Altenheim) und Wohngebiete mit sich bringen würden und außerdem dem vorhandenen Gebietscharakter widersprechen.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird über Baugrenzen bestimmt.

Für die Stellplätze und dazugehörige Zufahrten darf entgegen § 19 Absatz 4 Baunutzungsverordnung das Grundstück bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 beansprucht werden, da es ansonsten aufgrund des hohen Parkplatzbedarfes zu einer erheblichen Nutzungseinschränkung kommen würde. Dies hätte zudem negative Folgen, wie eine Verlagerung der Stellplatz- und Lärmproblematik auf Ausweichstandorte in der näheren Umgebung.

5.4 Erschließung

5.4.1 Äußere verkehrliche Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung ist über die Bodenseestraße gewährleistet.

Eine Linksabbiegerspur aus der Bodenseestraße ist nicht erforderlich. Dies ergab eine Leistungsfähigkeitsuntersuchung für den Knotenpunkt Bodenseestraße / Parken Nahversorgung in Friedrichshafen-Ailingen.

5.4.2 Innere verkehrliche Erschließung

Die innere verkehrliche Erschließung wird komplett auf dem Privatgrundstück abgewickelt.

5.4.3 ÖV-Anbindung

Über die Linien 12, 13, 14 und 15 des Stadtverkehrs Friedrichshafen (Haltestelle Bodenseestraße) ist das Plangebiet optimal an den ÖPNV angeschlossen.

5.4.4 Fuß- und Radwegeerschließung

Entlang der Bodenseestraße verlaufen sowohl Fuß- als auch Radwege. Somit ist das Plangebiet an die städtischen Fuß- und Radwege angeschlossen.

5.4.5 Technische Erschließung

Das Grundstück ist an die bereits vorhandene technische Infrastruktur anzuschließen. Der Bereich des Bebauungsplan Nr. 542 „Bodenseestraße“ liegt in einer Fläche, die in der Schmutzfrachtberechnung im Trennsystem entwässert werden soll. Der genannte Bereich entwässert über das Regenüberlaufbecken RÜ 1211. Dies wurde im Zuge der Schmutzfrachtberechnung am 18.05.2006 wasserrechtlich genehmigt.

Nach Rücksprache mit dem Landratsamt ist eine Kompensationsfläche notwendig, wenn die Fläche, so wie in der Schmutzfrachtberechnung angesetzt, nicht im Trennsystem entwässern kann.

Eine Entwässerung im Trennsystem ist aufgrund des vorhandenen Kanalbestandes sowie der Topografie nicht möglich.

Für die Grundstücksentwässerung wird untersucht, ob eine Versickerung oder Teilversickerung möglich ist. Sollte dies nicht möglich sein, dann kann auch auf die bislang geplante Retention verzichtet werden.

In Absprache mit dem LRA wurde die zu kompensierende Fläche ermittelt. Demnach muss eine Fläche von 2.554,67 m² im vorhandenen Mischgebiet ausgeglichen werden. Der notwendige Ausgleich kann auf Flst. 884/56 (Pflegeheim Ailingen) und auf Flst. 856/6 (Hotel Gerbe) sichergestellt werden. Beide Grundstücke befinden sich im Bereich der am 18.05.2006 genehmigten Fläche für eine Entwässerung im Mischsystem.

Die gesamte Oberflächenentwässerung auf dem Flst. 884/56 ist an einen Regenwasserkanal angeschlossen. Die Fläche beträgt 1.767 m²

Ein Teil der Flächen auf dem Flurstück 856/6 ist nicht an den Mischwasserkanal angeschlossen und versickert entweder auf dem Grundstück oder über das vorhandene Grabensystem. Die Fläche beträgt 5.083 m²

Als Kompensationsfläche, für die 2.554,67 m² des Plangebietes, können in Summe 6.850 m² angesetzt werden, die nicht in das Mischwasserkanalsystem entwässern.

Somit können die Anforderungen des LRA erfüllt werden und eine Entwässerung dem Stand der Technik entsprechend sichergestellt werden.

6. Vorbereitender Umweltbericht

6.1 Bestandsanalyse

Das Plangebiet liegt im Süden Ailingens östlich der Bodenseestraße. Im Nordwesten befindet sich auf dem Flurstück 878 eine Tankstelle mit versiegelten Hofflächen. Auf dem Flurstück 871 ist eine brachliegende Gewerbehalle mit angeschlossenem Wohnhaus (Flst. 871/1) und asphaltierten Hofflächen vorhanden, welche bis zur Bodenseestraße reichen. Die südliche Plangebietsgrenze wird von einem Heckenzaun aus Liguster flankiert, innerhalb der Hoffläche trennt ein niedrig geschnittener Heckenzaun die Hofflächen. Weitere Grünstrukturen sind mit standortfremden Gehölzen (Pinus mugo, Chamaecyparis spec., Cotoneaster spec.) bewachsen. Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze erstreckt sich ein mit Rasengittersteinen teilversiegelter Weg in Richtung Pferdehof. Beiderseits des Weges finden sich verstärkt trittunempfindliche Pflanzen. Diese sehr stark anthropogen überformten Flächen sind ohne erkennbaren naturschutzfachlichen Wert. Nördlich schließt der Garten des Hotels und Restaurants „Gerbe“ an, der etwa 0,5 m über dem Geländeniveau des Plangebietes liegt. Die klei-

ne Böschung ist mit einer ausgewachsenen Hainbuche (*Carpinus betulus*) bestanden, die eine naturschutzfachlich mittelwertige Struktur im Gebiet darstellt.

Östlich davon nimmt das Plangebiet unbebaute Bereiche (Flst. 877 und 872) ein, die bislang v.a. als Pferdeweide (Intensivweide) genutzt wurden. Entlang der südwestlichen Grenze zu den asphaltierten Hofflächen ist die Weide mit drei Hängebirken und einem kleinen Gebüsch bestanden. Von dort aus wird die südliche Plangebietsgrenze von einem Heckenzaun, drei Rot-Fichten und von verschiedenen Gebüschern flankiert. Der Intensivweide kommt eine naturschutzfachlich geringe, den Gehölzbeständen eine geringe bis mittlere Wertigkeit zu.

Eine allgemeine Empfindlichkeit besteht hinsichtlich der Überbauung der offenen Weideflächen und des Rodens der Gehölzbestände. Die Weide stellt ein potenzielles Nahungshabitat für die Avifauna dar, den Gehölzbeständen kommen potenzielle Habitatfunktionen zu.

Die nördlich anschließende Hainbuchenhecke des Hotels „Gerbe“ ist durch entsprechende Maßnahmen vor bau- und anlagebedingten Beeinträchtigungen zu schützen.

In unmittelbarer Nähe zur südöstlichen Plangebietsgrenze befindet sich ein ca. 10-12 m hoher Birnbaum. Er stellt ein naturschutzfachlich hochwertiges Naturelement dar und sollte durch entsprechende Maßnahmen vor bau- und anlagebedingten Beeinträchtigungen geschützt werden.

Schutzgebiete oder geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden bzw. grenzen nicht auch nicht direkt an.

Die Flurstücke 878, 871 und 871/1 sind durch Gebäude, Versiegelung, die Nutzung als Parkierungsflächen sowie durch sonstige menschliche Tätigkeiten (v.a. Lärm und optische Störungen) anthropogen stark überformt. Weitere Vorbelastungen sind in Form von Lärm und Luftschadstoffen aus dem motorisierten Verkehr (Tankstelle, Bodenseestraße) vorhanden.

Im Bereich der Intensivweide ist von Vorbelastungen des Bodens und der Flora durch Bodenverdichtungen, Nährstoffeintrag, den regelmäßigen Verbiss durch Pferde sowie durch den Reitbetrieb auszugehen. Die führt zu einer relativ artenarmen Flora. Zudem können zeitweilig Gerüche aus dem benachbarten Pferdehof im Plangebiet wahrnehmbar sein.

6.2 Immissionsschutz

Auf dem Grundstück 871 an der Bodenseestraße in Friedrichshafen – Ailingen, das u. a. schon einem Lebensmittelmarkt diente, soll ein neuer Lebensmittelmarkt errichtet werden. Grundlage hierfür ist der Bebauungsplan „Bodenseestraße“ der Stadt Friedrichshafen.

Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wurden vom Büro ISIS (Ingenieurbüro für Schallimmissionen) die Lärmeinwirkungen des geplanten Lebensmittelmarktes auf die benachbarte Bebauung ermittelt. Als Beurteilungsgrundlage dient die TA – Lärm. Bei der Beurteilung wurden die Lärmeinwirkungen durch die Tankstelle an der Bodenseestraße und die Lärmeinwirkungen der Bodenseestraße berücksichtigt.

Die Berechnungen ergaben, dass durch die Lärmeinwirkungen des Lebensmittelmarktes (Kundenverkehr, Lkw-Rangier- und Fahrgeräusche) sowie durch die Lärmeinwirkungen durch die Tankstelle, jeweils separat betrachtet, die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA-Lärm im Zeitbereich tags an den untersuchten Bezugspunkten unterschritten werden. Die Überlagerung der Lärmanteile des Lebensmittelmarktes und der Tankstelle führen zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte am Gebäude

Bodenseestraße 16 im 2. OG um 0,3 dB(A). An den anderen Bezugspunkten wird der jeweilige Immissionsrichtwert auch bei der Überlagerung der Lärmanteile eingehalten. Die Kompensation der Überschreitung ist durch den Einsatz lärmarmer Einkaufswagen möglich (gemäß Bayrischer Parkplatzlärmstudie). Andererseits kann der Verkehr auf der öffentlichen Straße (Bodenseestraße) als vorherrschendes Fremdgeräusch betrachtet werden, so dass die geringfügige Überschreitung als tolerierbar erscheint und einer Genehmigung nicht entgegensteht (siehe TA-Lärm: 3.2.1 Prüfung im Regelfall, Absatz 3 und 5). Trotz dieser Überlagerung wird die Verwendung lärmarmer Einkaufswagen im Bebauungsplan festgesetzt. Somit sind die Richtwerte der TA-Lärm im Zeitbereich tags an allen Immissions-orten unterschritten.

Bei einigen Pkw-Stellplätzen des Lebensmittelmarktes wird der empfohlene Mindestabstand mit etwa 34 m zur Einhaltung der Anforderungen an kurzzeitige Geräuschspitzen im Zeitbereich nachts unterschritten. Da diese Stellplätze am weitesten vom Eingang des Marktes entfernt liegen, ist nicht zu erwarten, dass diese zum Ende der Öffnungszeiten des Marktes noch genutzt werden. Erfahrungsgemäß nutzen die Kunden, die dem Eingang nächstgelegenen Stellplätze. Sollte diese Einschätzung wider Erwarten nicht eintreten und trotz der Lärmeinwirkung des öffentlichen Straßenverkehrs hierdurch eine unzumutbare Lärmbeeinträchtigung verursacht werden, so ist die Nutzung dieser Stellplätze auf maximal 22:00 Uhr durch eine nachträgliche Anordnung zu begrenzen.

Im Zeitbereich nachts sind durch die Abfertigung eines Lkw während der lautesten Nachtstunde 5 Überschreitungen des Immissionsrichtwertes der TA-Lärm zu verzeichnen. Mit aktiven Lärmschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden können die Geräusche durch die Zu- und Abfahrt der Lkw insbesondere in den Obergeschossen der benachbarten Gebäude nicht gemindert werden.

Folglich wird zur Vermeidung unzumutbarer Lärmbeeinträchtigungen festgesetzt, dass die Andienung auf den Zeitbereich tags (06:00 Uhr - 22:00 Uhr) beschränkt ist. Um dies zu gewährleisten, werden beide Ein- und Ausfahrten mit Schranken versehen.

Der Betrieb des Lebensmittelmarktes bedingt den Einsatz von Kühl- und Lüftungsanlagen. Da derzeit weder Hersteller noch Typ bekannt sind, werden nicht die zu erwartenden Lärmeinwirkungen bestimmt, sondern von den Anlagenbauern der Nachweis gefordert, dass der Lärmanteil der Anlagen den jeweils einzuhaltenden Richtwert um 10 dB(A) unterschreitet.

Durch den Verzicht auf Lkw-Abfertigungen im Zeitbereich nachts (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) sind auch bei der Berücksichtigung der Lärmeinwirkungen der Tankstelle keine unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen durch den Lebensmittelmarkt zu erwarten, so dass keine Bedenken gegen die vorgesehene Planung bestehen.

6.3 Altlasten

Die Grundstücke Flurstücknummern 871 und 871/1 wurden als Tankstelle und Kfz-Werkstätte genutzt.

Bei allen künftigen Bauvorhaben im Bereich dieser Flurstücke ist die untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde am Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

Bei Maßnahmen im Kenntnissgabeverfahren oder vergleichbaren Verfahren, die keine Beteiligung der Altlastenbehörde vorsehen, ist der Baurechtsbehörde mit den Bauunterlagen eine Bestätigung des Landratsamtes vorzulegen, dass die geplanten bauli-

chen Maßnahmen im Vorfeld mit der unteren Bodenschutz- und Altlastbehörde abgestimmt wurden.

6.4 Geprüfte Alternativen

Die Überprüfung der Standortalternativen wurde im Zuge des Aufstellungsverfahrens des aktuellen Flächennutzungsplans durchgeführt.

6.5 Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Da der Bebauungsplan nach § 13 a BauGB als Plan der Innenentwicklung durchgeführt wird und das Vorhaben den Schwellenwert von 20.000 m² überbaubare Grundfläche nicht überschreitet, sind keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

6.6 Zusammenfassung

Durch Überbauung gehen im Bereich der Weide sämtliche Bodenfunktionen verloren. Möglichkeiten zur Minimierung der Auswirkungen stellt die Verwendung von offenporigen Belägen, z.B. bei den Parkierungsflächen, dar.

Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch wird durch das Vorhaben eine Verbesserung der Versorgungssituation mit Gütern des täglichen Bedarfs erreicht. Diese ist mit einer Zunahme von Lärm und Schadstoffen durch den Kunden- und LKW-Anlieferverkehr des Lebensmittelmarktes verbunden. Das vorliegende schalltechnische Gutachten gibt hierzu detailliert Auskunft. Die Lärm- und Schadstoffemissionen aus der Tankstelle werden sich nicht erheblich verändern. Dennoch werden durch Überlagerung der Lärmanteile von Tankstelle und Lebensmittelmarkt die Immissionsrichtwerte für die umliegenden Wohn- und Mischgebiete geringfügig überschritten. Entsprechende Minimierungsmaßnahmen sind notwendig (lärmarme Einkaufswagen, keine nächtliche LKW-Andienung).

Aufgrund der zusätzlichen Beleuchtung können Anwohner v.a. in den Nachtstunden gestört werden. Eine Reduzierung bzw. ein Verzicht auf Außenbeleuchtung von 22.00 Uhr bis 5.00 Uhr als Vermeidungsmaßnahme wird empfohlen.

Durch die großflächige Versiegelung wird die geringe Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet weiter verringert. Eine mögliche Minimierungsmaßnahme ist die Pufferung von anfallenden Niederschlagswassers, bspw. über eine Dachbegrünung des Lebensmittelmarktes.

Hinsichtlich der Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt ist durch den Verlust der Intensivweide und der wenigen vorhandenen Gehölzstrukturen von einem geringfügigen Lebensraumverlust auszugehen. Eine relevante Minimierungsmaßnahme für das Orts- und Landschaftsbild ist die angemessene Ein- und Durchgrünung des Parkplatzes vor dem Lebensmittelmarkt. Hierdurch kann auch die Beeinträchtigung des Lokalklimas minimiert werden.

7. Bodenordnung

Es sind keine bodenordnerischen Maßnahmen durchzuführen.

8. Kosten

Es fallen keine Kosten an.

Aufgestellt: 18.11.2014
Stadtplanungsamt Friedrichshafen
PL-FN / Wai