

Stadt Friedrichshafen

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 746 „Lachenäcker - Erweiterung Ost“

Vorentwurf

Stand 13.11.2015

Inhaltsübersicht

Teil A Begründung	2
1. Räumlicher Geltungsbereich	2
2. Rechtsgrundlagen	2
3.1 Früherer Rechtsstand	2
3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	3
3.3 Belange der Raumordnung	3
4. Bestandsaufnahme	3
4.1 Frühere und aktuelle 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	4
5.4 Art und Maß der baulichen Nutzung	5
5.5 Erschließung.....	5
5.5.1 Äußere verkehrliche Erschließung.....	5
5.5.2 Innere verkehrliche Erschließung	5
5.5.3 ÖV-Anbindung	5
5.5.4 Fuß- und Radwegeerschließung	5
5.5.5 Technische Erschließung	6
6. Umweltbericht	6
7. Bodenordnung	6
8. Kosten	6
Teil B Zusammenfassende Erklärung	7

Teil A Begründung

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 746 „Lachenäcker – Erweiterung Ost“ umfasst eine Fläche von ca. 4,02 ha und befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Kluffern. Im Nordosten wird der Geltungsbereich durch den Verlauf der Markdorfer Straße (L 328 b), sowie durch bereits bebaute Grundstücke und den Gewerbepark Kluffern begrenzt. Im Südosten erfolgt die Abgrenzung des Geltungsbereiches in Fortführung des Gebäudes am Blütenweg 2/1 und daran angrenzend durch die bisher un bebauten Teilbereiche des Bebauungsplanes „Lachenäcker“. Im Südwesten erfolgt die Abgrenzung in Orientierung an die bestehende Bebauung und die dazugehörigen Grundstücke nordöstlich des Hopfenweges, sowie in der Fortführung durch den Abschluss des bestehenden Traubenweges in Richtung Hoher Weg. Im äußersten Südwesten verläuft der Geltungsbereich analog zur im Bebauungsplan „Lachenäcker Änderung“ festgesetzten Idee einer Baureihe südwestlich des Hohen Weges. Im Nordwesten wird der Geltungsbereich durch die zukünftige Grenze zum II. Bauabschnitt, die gleichzeitig den geänderten Verlauf des Traubenweges darstellt, begrenzt. Die parzellenscharfe Abgrenzung kann dem Lageplan M 1:1000 mit Geltungsbereich vom 13.11.2015 entnommen werden.

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
- Umweltverwaltungsgesetz (UVwG) vom 25.11.2014.
- 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 20.01.2005
- Gemeindeordnung (GemO) vom 24.07.2000
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i.d.F. vom 17.05.2013.
- 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung) vom 12.06.1990
- Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26.08.1998 (TA Lärm)
- Straßengesetz Baden-Württemberg (StrG) i.d.F. vom 11.05.1992
- Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21.05.1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-RiLi) i. d. F. der Richtlinie 97/62/EG des Rates vom 27.10.1997

3.1 Früherer Rechtsstand

Für den Geltungsbereich ist in großen Teilen bisher kein rechtskräftiger Bebauungsplan gültig, die Flächen sind größtenteils dem Außenbereich zuzuordnen. Lediglich

entlang des „Hohen Weges“ und östlich des „Föhnweges“ ist der Bebauungsplan Nr. 707 „Lachenäcker“ bzw. dessen Änderung gültig.

Mit der Rechtskraft des B-Plans Nr. 746 werden die Festsetzungen des bestehenden B-Plans Nr. 707 in den Überlagerungsbereichen ungültig.

3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Planung ist aus dem Flächennutzungsplan 2015 der Verwaltungsgemeinschaft Friedrichshafen-Immenstaad, der für das Plangebiet geplante Mischbauflächen und bestehende Wohnbauflächen, sowie in geringen Bestandteilen Gewerbliche Bauflächen und Flächen für die Landwirtschaft darstellt, entwickelt.

3.3 Belange der Raumordnung

Raumordnerische Belange sind nach jetzigem Kenntnisstand nicht betroffen.

4. Bestandsaufnahme

4.1 Frühere und aktuelle Nutzung des Plangebietes

Das Plangebiet wurde bisher größtenteils landwirtschaftlich genutzt, insbesondere im nordwestlichen Teilbereich für den Intensivobstanbau. Ca. 1,00 ha innerhalb des Geltungsbereiches sind mit Streuobstbestand bedeckt. Im Bereich des Hohen Weges und entlang des Traubenweges befinden sich teilweise bestehende Wohngebäude im Plangebiet.

4.2 Topographie und Bodenqualität

Topographie

Das Plangebiet weist im Bereich des Hohen Weges, nordwestlich der Einmündung des Traubenweges mit ca. 434,00 m ü. N.N. den höchsten Geländepunkt auf. Vom Hohen Weg aus fällt das Gelände sowohl in nordöstlicher als auch in südwestlicher Richtung ab. In südöstlicher Richtung ist innerhalb des Geltungsbereiches eine relativ geringe Neigung vorhanden. In nordöstlicher Richtung mit dem Endpunkt Markdorfer Straße ist ein Gefälle in unterschiedlichen Verläufen vorhanden, der niedrigste Punkt an der Markdorfer Straße weist eine Höhe von 422,00 m ü. N.N. auf. Südwestlich des Gewerbeparks Kluffern ist eine Senke vorhanden die den niedrigsten Geländepunkt im Plangebiet darstellt.

Bodenqualität

Das Plangebiet ist in der Altlastenkartierung der Stadt Friedrichshafen nicht aufgeführt. Durch die teilweise Nutzung als Streuobstwiese der letzten Jahrzehnte ist von keiner bzw. nur von einer geringen Belastung auszugehen. Eventuell sind in den übrigen Bereichen Rückstände verwendeter oder aus der Umgebung eingetragener Spritzmittel im Boden abgelagert. Die Notwendigkeit einer Untersuchung des Oberbodens im Bereich der Intensivobstbestände wird geprüft.

5. Planinhalt

5.1 Anlass und Ziel der Planung

Eine wohnbauliche Erweiterung des Bereiches „Lachenäcker“ ist seit längerem vorgesehen. Alle bisherigen Flächenpotenziale zur Schaffung von Wohnraum im Bereich Kluffern und Efrizweiler sind ausgenutzt, es existieren lediglich einige wenige Baulücken, die sich in Privatbesitz befinden. Vor diesem Hintergrund soll die abschnittsweise Entwicklung der noch im Flächennutzungsplan vorhandenen Potenzialflächen im Bereich „Lachenäcker“ und „Hoher Weg“ erfolgen. Mit der Entwicklung des ersten Bauabschnittes sollen eine Mischung aus Ein- und Mehrfamilienhäusern, Kettenhäusern sowie Geschosswohnungsbauten ermöglicht werden, um der aktuellen Nachfrage auf dem Markt zu entsprechen.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Friedrichshafen als geplante Wohnbaufläche bzw. als geplante Mischbaufläche dargestellt und wurde mit der Entwicklungspriorität 1 dargestellt. Der erste Bauabschnitt, der dem Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes entspricht, umfasst insgesamt 4,02 ha.

5.2 Städtebauliches und architektonisches Konzept

Die Bebauung wird von der Markdorfer Straße ausgehend durch den modifizierten, nun durchgängig in südwestlicher Richtung verlaufenden Traubenweg erschlossen, durch den im äußersten Südwesten des Plangebietes eine neue Anbindung an den Hohen Weg hergestellt wird. Zum anderen wird über zwei neue Erschließungsansätze an der Markdorfer Straße eine Ringerschließung zur Anbindung der zwischen Markdorfer Straße und Hopfenweg bisher nicht bebauten Bereiche geschaffen, die mit der Verlängerung des Hohen Weges in Richtung Nordosten verbunden wird. Die in diesem Bereich vorgesehenen Kettenhäuser werden durch kurze Stichstraßen bzw. eine Verlängerung des Föhnweges erschlossen. Zudem sind im ersten Bauabschnitt entsprechende Elemente eines Fuß- und Radwegenetzes zur Anbindung an Ortsmitte und Bahnhof vorgesehen.

Die Baustruktur orientiert sich an aktuellen Bedürfnissen und ist im Vergleich zum bestehenden Baugebiet Lachenäcker etwas verdichteter, ohne jedoch den städtebaulichen Rahmen des Ortsteiles zu sprengen. Es ist eine zeitgemäße, im Vergleich zum Bestand etwas stärker verdichtete Bebauung mit Ein- und Mehrfamilienhäusern, Kettenhäusern sowie Geschosswohnungsbauten vorgesehen. Hierdurch können innerhalb des Geltungsbereiches ca. 40 Baugrundstücke mit Größen von ca. 300 bis 700 m² entstehen. Hinsichtlich der im Südwesten angrenzenden Intensivobstanlage müssen aufgrund der möglichen Spritzmittelabdrift zukünftig mindestens 20 Meter Abstand zu den geplanten Wohngebäuden eingehalten werden. Neben der vorherrschenden Wohnnutzung, die von kostengünstigem Wohnungsbau und betreutem Wohnen bis hin zu Wohnen in Einzelhäusern reicht, ist weiterhin eine Wohn- und Betreuungseinrichtung der Zieglerschen (Wohnen und Arbeiten für behinderte Menschen) mit integriertem Blockheizkraftwerk, in zentraler Lage an der Markdorfer Straße südlich des Traubenweges vorgesehen.

In zweiter Reihe, von der Markdorfer Straße aus betrachtet, soll als zukünftiger Mittelpunkt des Gesamtquartiers ein Quartiersplatz entstehen. Durch platzartige Aufweitungen im Straßenraum entstehen zudem innerhalb des ersten Bauabschnittes zwei weitere Bereiche zum Spielen und Verweilen.

Eine Verzahnung des Landschaftsraumes mit dem Baugebiet ist durch entsprechende Pflanzungen an den südwestlich und südöstlich gelegenen Übergängen in die freie Landschaft, sowie durch Pflanzungen im öffentlichen Raum, die sich größtenteils an den Straßenverläufen orientieren, vorgesehen. Retentionsflächen sind straßenbegleitend und großflächig im rückwärtigen Bereich des Gewerbeparks Kluffern vorgesehen. Aufgrund der Ortsrand- und leichten Hanglage des Gebietes wird bei der Baukonzeption und der Grünordnungsplanung besonders auf einen harmonischen Über-

gang zwischen Siedlungsrand und Landschaft, sowie die Einfügung in die Geländesituation geachtet.

5.4 Art und Maß der baulichen Nutzung

Es ist eine Wohnbebauung mit einer Mischung aus Ein- und Mehrfamilienhäusern, Kettenhäusern sowie Geschosswohnungsbauten mit ergänzenden Nutzungen entsprechend eines Allgemeinen Wohngebietes nach BauNVO vorgesehen. Konkretere Angaben werden im Laufe der weiteren Planerarbeitung dargestellt.

5.5 Erschließung

5.5.1 Äußere verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die bestehenden Erschließungsansätze des Traubenweges bereits an die Markdorfer Straße (L 328b) und somit an das örtliche und indirekt an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Weitere Anbindungen an die Markdorfer Straße sind entsprechend dem städtebaulichen Konzept vorgesehen.

5.5.2 Innere verkehrliche Erschließung

Der I. Bauabschnitt wird zum einen durch eine neu zu schaffende Ringerschließung mit einem neuen Anschlusspunkt an der Markdorfer Straße, sowie einem Anknüpfungspunkt an der Bahnhofstraße südöstlich angrenzend an den Gewerbepark Kluffern erschlossen. Die im äußersten Südosten gelegenen Grundstücke sind zusätzlich über den Föhnweg bzw. eine Seitenstraße des Hohen Weges, die künftig bis zum Gewerbepark durchgängig sein wird, an das bestehende Wohngebiet angebunden. Das Baugrundstück südöstlich des Quartiersplatzes wird von Südwesten durch den Traubenweg erschlossen. Zum anderen sieht das Plankonzept eine Verlegung des Traubenweges vor, der zukünftig nahezu gerade in südwestlicher Richtung auf den Hohen Weg zulaufen wird und gleichzeitig die Grenze zum II. Bauabschnitt darstellt. Insgesamt sind ca. 10 öffentliche Parkplätze vorgesehen, darüber hinaus kann je nach der konkreten Situation Parken im Straßenraum ermöglicht werden. Für den angrenzenden Gewerbepark Kluffern wird zudem eine Stellplatzfläche mit einer Kapazität von ca. 50 Stellplätzen als Ersatz für die aufgrund der neu geschaffenen Anbindung wegfallende Parkfläche geschaffen.

5.5.3 ÖV-Anbindung

Eine Anbindung an den ÖPNV besteht mit den Haltestellen „Kluffern, Bahnhofstraße“ und „Kluffern, Mitte“, die von den Linien 11 und 12, sowie der Abendlinie 10 bedient werden. Endfahrtziele sind der Stadtbahnhof Friedrichshafen bzw. Markdorf.

Östlich des Plangebietes liegt in fußläufiger Entfernung der Bahnhof Kluffern mit Verbindungen in Richtung Friedrichshafen, sowie über Markdorf und Überlingen in Richtung Radolfzell.

5.5.4 Fuß- und Radwegeerschließung

Das Plangebiet ist bereits durch die Verlängerung des Hohen Weges an das örtliche Fuß- und Radwegenetz angebunden. Zusätzlich sind, sofern keine Mischverkehrsfläche geplant sind, straßenbegleitende Fußwege vorgesehen. Für den II. und III. Bauabschnitt, die beide nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanes sind, ist ausgehend vom Quartiersplatz die Herstellung eines eigenständigen Fuß- und Radweges vorge-

sehen, der in Richtung Südosten im rückwärtigen Bereich der Zieglerschen innerhalb des ersten Bauabschnittes verläuft.

5.5.5 Technische Erschließung

Konkrete Angaben folgen im Zuge der weiteren Planbearbeitung.

6. Umweltbericht

Der vorbereitende Umweltbericht (VUB) hat die Erheblichkeit der umweltbezogenen Belange abgeschätzt und einen weitergehenden Untersuchungsbedarf dargestellt. In der zusammenfassenden Beurteilung wurde festgestellt, dass umwelterhebliche Beeinträchtigungen v.a. der Schutzgüter Boden und Pflanzen/Tiere/Biotope zu erwarten sind, die voraussichtlich nicht innerhalb des Geltungsbereichs abgedeckt werden können. Insofern sind ggf. externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich, ergänzende Untersuchungen werden im Rahmen der Erstellung des Umweltberichts bis zum Entwurfsbeschluss durchgeführt.

7. Bodenordnung

Maßnahmen der Bodenordnung sind nach jetzigem Kenntnisstand nicht erforderlich. Die überplanten Flurstücke befinden sich bereits zum größten Teil im Eigentum der Stadt, mit den Privateigentümern werden einvernehmliche Regelungen angestrebt.

8. Kosten

Der Stadt Friedrichshafen evtl. entstehende Kosten für die Umsetzung des Bebauungsplans werden im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens ermittelt.

Teil B Zusammenfassende Erklärung

Die Bearbeitung erfolgt in den nächsten Arbeitsschritten.

Aufgestellt:
Stadtplanungsamt Friedrichshafen
PL-FN / Lo 13.11.2015