

Flächennutzungsplanänderung Nr. 6 „Lachenäcker Erweiterung Ost“

Bebauungsplan Nr. 746 „Lachenäcker Erweiterung Ost“

Bebauungsplan Nr. 746 „Lachenäcker Erweiterung Ost“ + FNP-Änderung



Bisheriger Verfahrensverlauf Bebauungsplan und FNP-Änderung

- Aufstellungsbeschluss **Bebauungsplan** am 14.12.2015
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit vom 11.01.2016 bis zum 01.02.2016
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 18.12.2015 bis zum 01.02.2016
- Stellungnahme RP Tübingen: FNP-Änderung erforderlich
- Aufstellungsbeschluss **FNP-Änderung Nr. 6** durch Gemeinsamen Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Friedrichshafen-Immenstaad am 14.11.2017
- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 01.12.2017 bis 22.12.2017
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange vom 01.12.2017 bis 12.01.2018

Stellungnahmen 6. Änderung FNP siehe Anlage 6 SV 2019 / V 00024

Stellungnahmen Bebauungsplanverfahren siehe Anlage 8 SV 2019 / V 00024

Flächennutzungsplanänderung Nr. 6 „Lachenäcker Erweiterung Ost“

Entwurfsbeschluss

PBU 14.05.2019

ORK 16.05.2019

GR FN 21.05.2019

GR IM 20.05.2019

GA VVG 26.06.2019

FNP-Änderung Nr. 6 „Lachenäcker Erweiterung Ost“

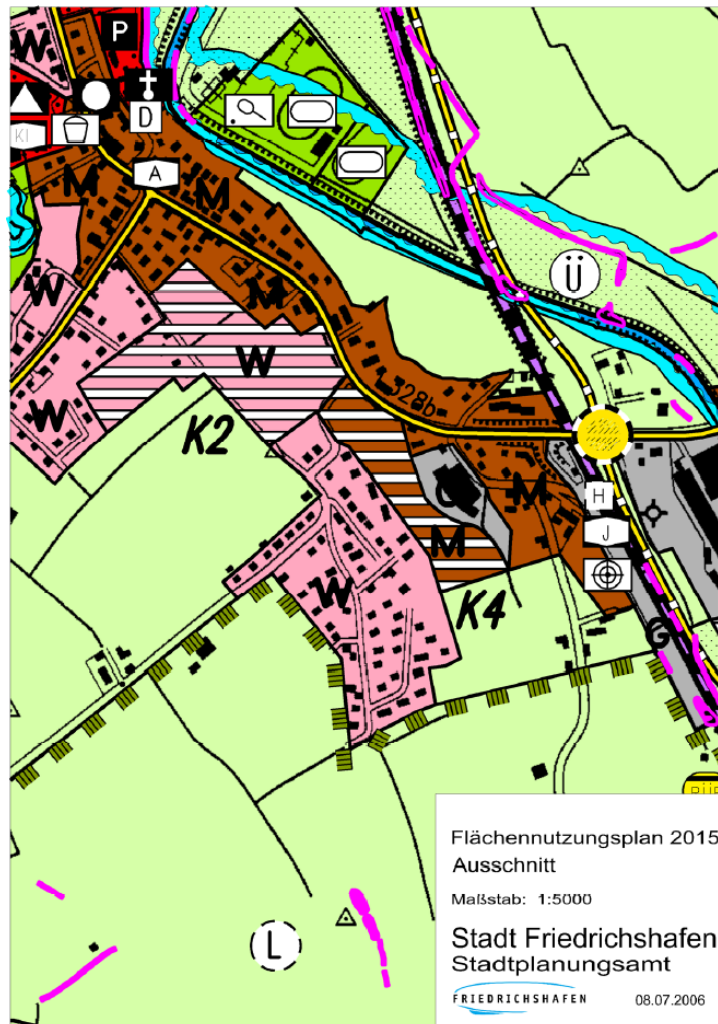


Änderung im Vergleich zum Aufstellungsbeschluss:

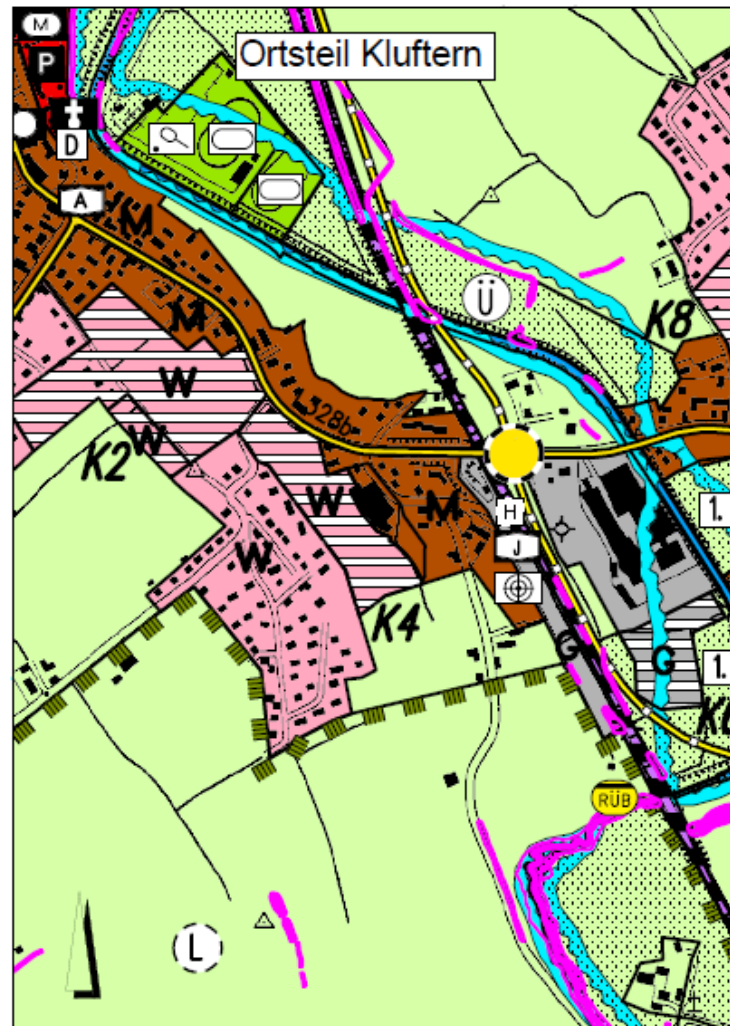
- Flächenkompensation für Neudarstellung von Wohnbauflächen erforderlich
- Deshalb zukünftig Darstellung eines Teiles (1,63 ha) einer geplanten Wohnbaufläche als Fläche für die Landwirtschaft

FNP-Änderung Nr. 6 „Lachenäcker Erweiterung Ost“

Vergleich FNP 2015

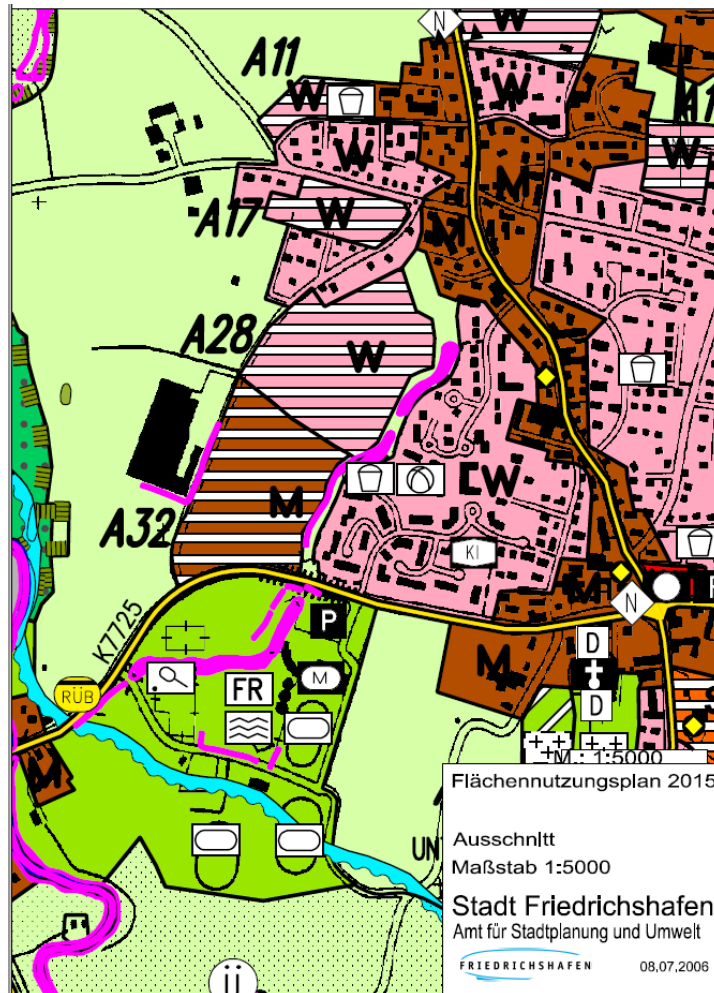


mit Entwurf



FNP-Änderung Nr. 6 „Lachenäcker Erweiterung Ost“

Vergleich FNP 2015



mit Entwurf



Bebauungsplan Nr. 746 „Lachenäcker Erweiterung Ost“

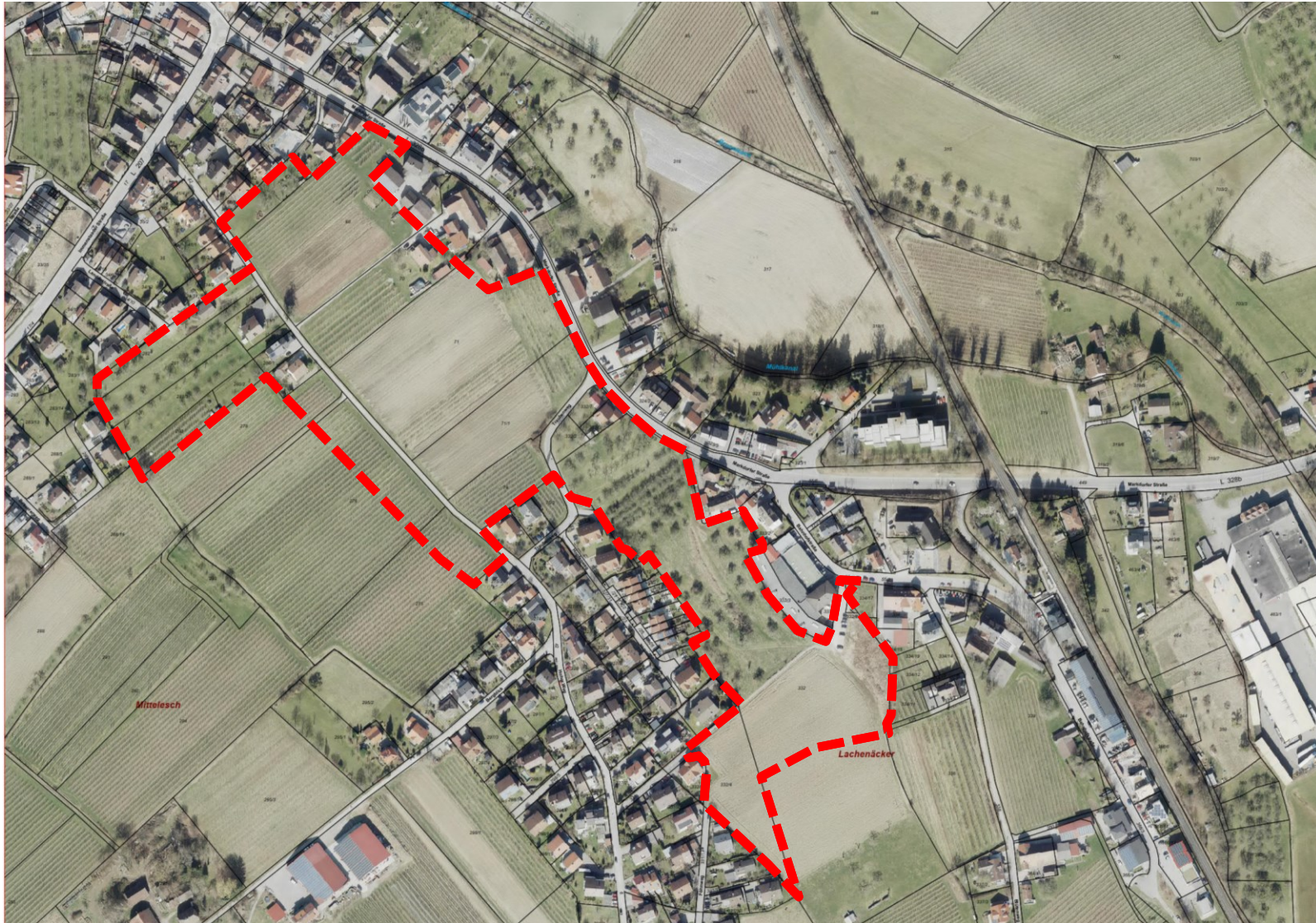
Entwurfsbeschluss

PBU 14.05.2019

ORK 16.05.2019

Bebauungsplan Nr. 746 „Lachenäcker Erweiterung Ost“ + FNP- Änderung

Bestand –Abgrenzung Bereich Workshopverfahren



Bebauungsplan Nr. 746 „Lachenäcker Erweiterung Ost“ + FNP- Änderung

Städtebaulicher Entwurf - Auszug



Bebauungsplan	Plannummer
"Lachenäcker Erweiterung Ost"	746
2. Überarbeitung städtebaulicher Entwurf	Maßstab 1:1000
Stadt Friedrichshafen Stadtplanungsbüro 01.06.2019	bearbeitet Lo
	

Bebauungsplan Nr. 746 „Lachenäcker Erweiterung Ost“ + FNP- Änderung



Fachlicher Prüf- und Abstimmungsbedarf

- Oberflächenentwässerung
- Verhandlungen mit Grundstückseigentümern
- Überarbeitung städtebaulicher Entwurf
- Lärmschutzkonzept
- Integration der Planungen der Zieglerschen
- Abstimmung Höhenfestsetzungen für Bereich entlang Markdorfer Straße mit Ortschaftsrat
- Entwicklung Artenschutzkonzept

Bebauungsplan Nr. 746 „Lachenäcker Erweiterung Ost“ + FNP- Änderung

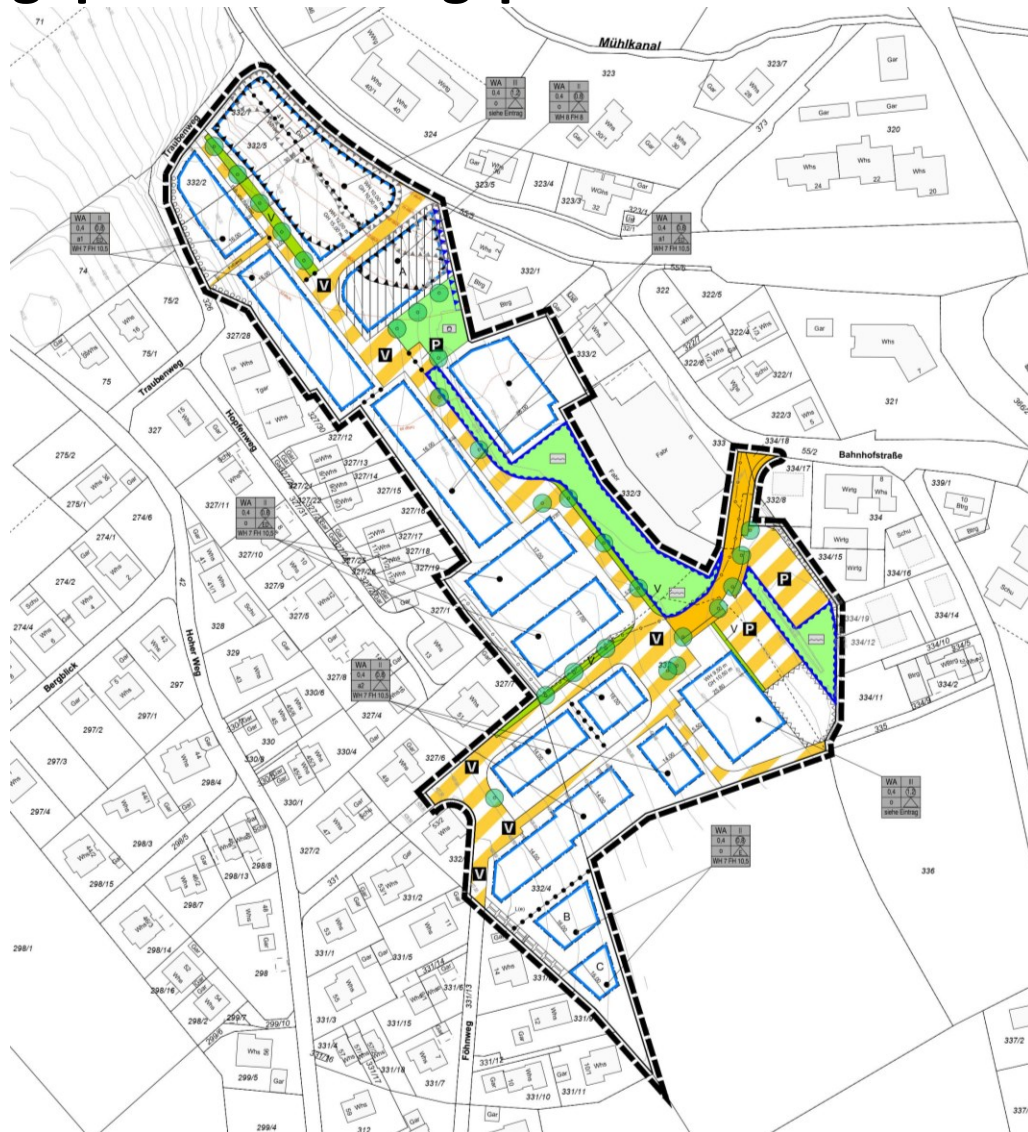


Städtebauliches Konzept I. Bauabschnitt:

- Schaffung einer weiteren Anbindung an die Markdorfer Straße, sowie an die Bahnhofstraße (Gewerbepark) und den Föhnweg
- Straßenraumbegleitende Begrünung
- Anknüpfend Schaffung eines Fuß- und Radweges zur nicht motorisierten Anbindung des Plangebietes an den Traubenweg, zusätzlich Fußweg nach Südwesten zur Abkürzung
- Mischung aus Einzel- und Doppelhäusern, Mehrfamilienhäusern, Geschosswohnungsbau und Hausgruppen
- Gesamtangebot max. 113 Wohneinheiten
- Verbindliche Dachbegrünung auf allen Haupt- und Nebengebäuden
 - Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas
 - Pufferung des Regenwasserabflusses

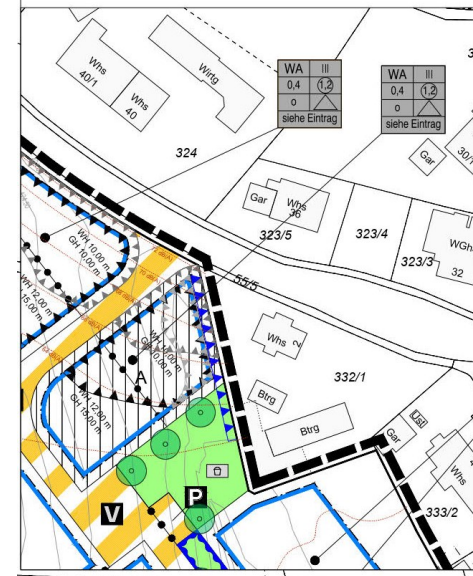
Bebauungsplan Nr. 746 „Lachenäcker Erweiterung Ost“ + FNP-Änderung

Lageplan Bebauungsplanentwurf - Auszug



FRIEDRICHSHAFEN
Seeblick mit Weitsicht

Nebenzeichnung zum Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Bereiches A nach Aufgabe der bisherigen gewerblichen Nutzung



Bebauungsplan Nr. 746 „Lachenäcker Erweiterung Ost“ + FNP- Änderung



Festsetzungskonzept I :

- Festlegung maximale Wandhöhen sowie First-/Gebäudehöhen
 - geordnete Höhenentwicklung der Gebäude unter Berücksichtigung der räumlichen Lage
 - Größere Höhen mit III VG entlang Markdorfer Straße mit Höhenstaffelung, sowie im Bereich Gewerbepark
- Verbindliche Dachbegrünung für alle Gebäude, Dachneigung max. 15° , Dachform frei
→ elementar für Sicherstellung der Oberflächenentwässerung des Plangebietes
- Lärmschutz (nicht abschließend)
 - Lärmschutzwand (ca. 40 m Länge, Höhe: ca. 1,50 m – 4,50 m) zur bestehenden Schlosserei
→ nur so lange erforderlich, bis Betrieb Schlosserei beendet wird
 - Anforderungen an Schalldämmmaß von Außenbauteilen (Verkehrslärm) in bestimmten Bereichen

Bebauungsplan Nr. 746 „Lachenäcker Erweiterung Ost“ + FNP- Änderung



Festsetzungskonzept II :

- Erhöhung des Stellplatzschlüssels aufgrund der Siedlungsrandlage
 - Einzel- und Doppelhäuser, sowie Hausgruppen pro Wohneinheit zwei Stellplätze
Ergänzung Festsetzung Nr. 4 der örtlichen Bauvorschriften für Einliegerwohnungen:
Bei einer zusätzlichen zweiten Wohneinheit ist bis zu einer Wohnungsgröße von 60 m² Grundfläche nur 1 Stellplatz erforderlich
 - Mehrfamilienhäuser pro Wohneinheit 1,5 Stellplätze
- Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen: Stein- und Schottergärten unzulässig
- Ab 400 m² Grundstücksgröße ist mit dem Baugesuch ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen

Bebauungsplan Nr. 746 „Lachenäcker Erweiterung Ost“ + FNP- Änderung



Weitere für die Entwicklung u. Realisierung relevante Aspekte

- Potenzieller Standort Kindergarten
- Nahwärmeversorgung in Prüfung
- Grundstück für Bauherrengemeinschaft

Weiteres Verfahren

- Juli/Anfang August 2019 Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
- Zeitgleich Beteiligung der Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB
- Voraussichtlicher Satzungsbeschluss Ende 2019

Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit