



Bebauungsplan Nr. 228 „Ortskernzone Fischbach“

Aufstellungsbeschluss

PBU 08.03.2022

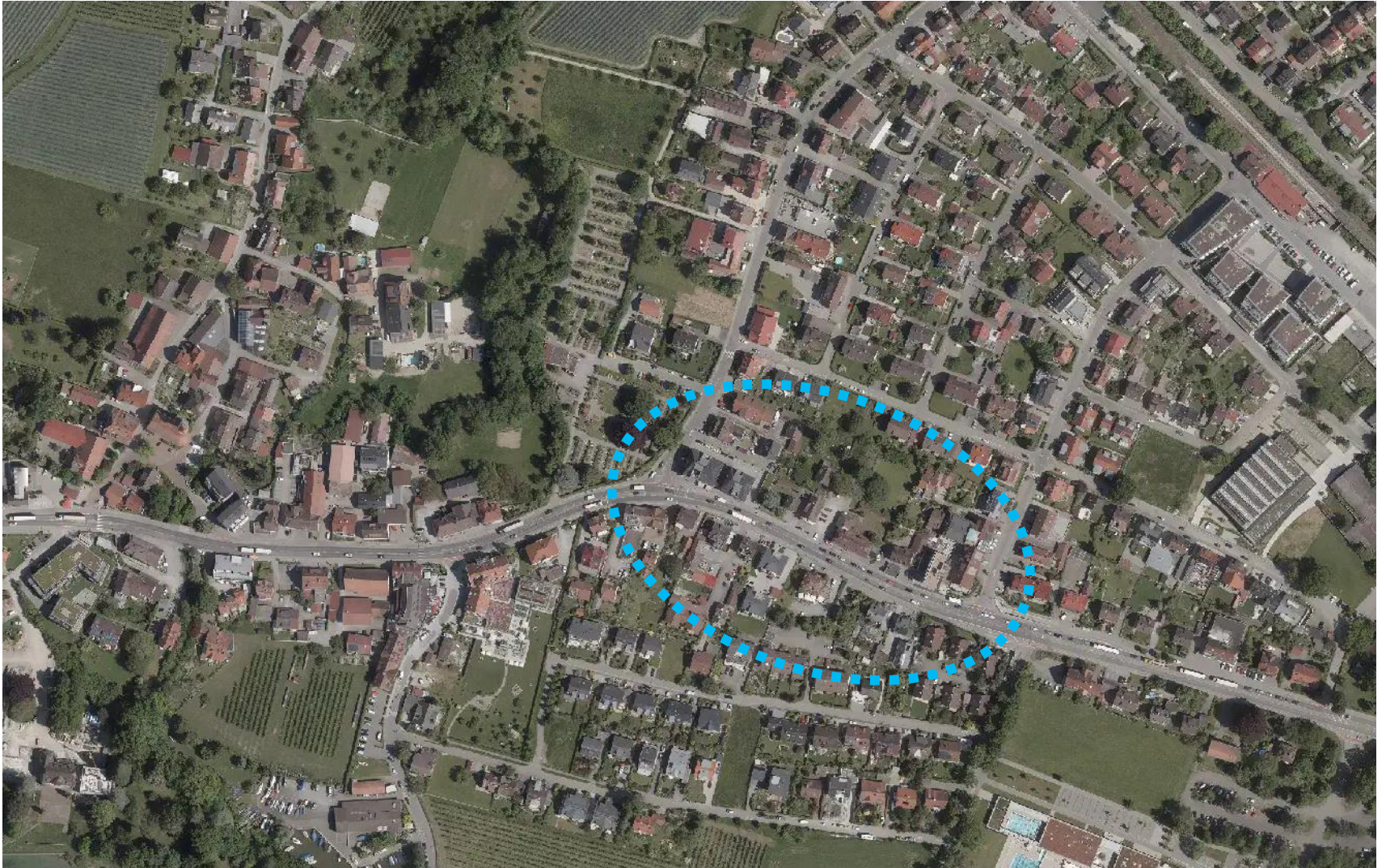
GR 21.03.2022



Lage im Stadtgefüge



Kleinräumige Verortung



Anlass und Ziel der Planung

- Ortsdurchfahrt Fischbach bisher durch Funktion als Hauptverkehrsstraße (B 31) geprägt → großer Einfluss auf städtebauliche Qualität
- Verlegung der B 31 auf Umgehungsachse bedeutet elementare Veränderung der Verkehrssituation und bietet großes Potential zur städtebaulichen und freiraumplanerischen Aufwertung und Attraktivierung.
- Zum Einstieg in den Veränderungsprozess wurde ein Workshopverfahren durchgeführt mit der Aufgabenstellung einerseits der baulich funktionalen Umgestaltung des Straßenraums im gesamten Bereich der Ortsdurchfahrt und andererseits einer möglichen baulichen Entwicklung der Ortskernzone von Fischbach.
- Ziel des Bebauungsplans Nr. 228 „Ortskernzone Fischbach“ ist die Schaffung von Planungsrecht zur Realisierung des Siegerentwurfs aus dem Workshopverfahren im Bereich der Ortskernzone.
- Ergänzend ermöglicht die Aufstellung des Bebauungsplans die Realisierung eines Standorts für ein Pflegeheim im Sinne der Daseinsvorsorge auf dem Grundstück Zeppelinstraße 300 (nach aktuell geltenden Planungsrecht nicht realisierbar)

Verfahren

- 3-stufiges Bebauungsplan-Verfahren (Aufstellungs-/ Entwurfs- und Satzungsbeschluss)
- Flächennutzungsplan stellt überwiegend Mischbaufläche dar → Mit zukünftiger Festsetzung eines Mischgebiets als Art der baulichen Nutzung gilt Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Ergebnis VUB

- Eingriffsschwerpunkt liegt voraussichtlich beim Schutzgut Fauna
 - Durch geplanten Abbruch von Gebäuden und Rodung einzelner Gehölze entfallen bekannte und potentielle Fortpflanzungs- und/oder Ruhestätten von Vögeln und ggf. auch von Fledermäusen
 - Zur Lösung der artenschutzrechtlichen Konflikte sind Maßnahmen umzusetzen (Rodung/Abbruch nur im Winterhalbjahr, Nisthilfen etc.)
 - Bekanntes Mehlschwalbenvorkommen (75 Paare) am Gebäude Zeppelinstraße 300 (siehe folgende Folie)
- Aufgrund bereits bestehender Bebauung sind nach aktuellem Kenntnisstand keine weiteren erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Mehlschwalbenvorkommen Zeppelinstraße 300

Ablauf artenschutzrechtliche Maßnahmen

- 2019: Kartierung des Gebäudes → 75 Mehlschwalbenpaare, keine Fledermäuse
- 2020: Planung Ausgleich in Abstimmung mit Unteren Naturschutzbehörde (UNB)
 - Auswahl geeigneter Ersatzstandorte im städtischen Besitz (500 m Radius)
 - Ergebnis: Mehlschwalbenturm mit 80 Nisthilfen (Flst. Nr. 274 nördlich Friedhof Fischbach), Anbringung von 75 Nisthilfen (Grundschule Fischbach), Abdeckung $\frac{1}{3}$ der Nester am Bestandsgebäude
- 2021: Umsetzung Vergrämung und Ausgleich
 - Aufstellen Mehlschwalbenturm und Nisthilfen an Grundschule inkl. Klangattrappen
 - Abdeckung $\frac{1}{3}$ der Nester am Bestandsgebäude
 - Monitoring: Umsiedlung nicht erfolgreich, Ersatzstandorte nicht angenommen, am Bestandsgebäude nur 44 Paare trotz noch 50 möglichen Nistplätzen
- 2022: Umsetzung Vergrämung und Ausgleich, weitere Maßnahmen in Abstimmung mit UNB
 - Pressemitteilung als Aufruf an Bevölkerung bezüglich Anbringung von Nisthilfen an privaten Gebäuden → keine Rückmeldungen
 - Abdecken weiterer 25 Nester im Februar 2022
 - Bis Mitte April: Weitere Klangattrappen und Lehmpfütze bei Mehlschwalbenturm
 - Saison 2022 mit Monitoring verfolgen:
 - Bei Erfolg: Abbruch im Winter 2022/23 möglich
 - Bei Misserfolg: Artenschutzrechtliche Legalausnahme für Abbruch erforderlich

Siegerentwurf Workshopverfahren



Siegerentwurf Workshopverfahren

Überarbeitung Entwurf bzw. Prüfung Anpassungsmöglichkeiten

Im Bereich der Ortskernzone Fischbach sind gemäß dem Protokoll des Preisgerichts folgende Überarbeitungen angedacht:

- Begrenzung der Bebauung auf der Südseite der Zeppelinstraße auf zwei Vollgeschosse
- Prüfung von weiteren Entwicklungsmöglichkeiten auf der Südseite der Zeppelinstraße (erweiterte Baukörpertiefe entgegen Baulinienplan Nr. 38)
- Möglichkeiten zur Umsetzung einer durchgehenden Mindestfußwegbreite von 2,00 m plus 50 cm Sicherheitsabstand
- Variantenprüfung und Abwägung der verschiedenen Nutzungsansprüche im Bereich der Zeppelinstraße 300 (notwendige Grundfläche Pflegeheim ca. 1.400 m², Erhalt rückwärtiger Baumbestand, Ausbildung einer Platzsituation durch Abrücken des zukünftigen Gebäudes Zeppelinstraße 300)
- Prüfung von möglichen Umsetzungsphasen und Differenzierung in Maßnahmen, die direkt umsetzbar sind und solche, die lediglich gemeinsam mit angrenzenden Grundstückseigentümern realisierbar sind.

Bebauungsplan Nr. 228 „Ortskernzone Fischbach“

Geltungsbereich



Bebauungsplan Nr. 228 „Ortskernzone Fischbach“

Geltungsbereich mit Luftbild



Abgrenzung des Geltungsbereichs

- Geltungsbereich umfasst die Zeppelinstraße zwischen Spaltensteiner Straße und Poststraße inklusive Anknüpfungspunkte sowie die nördliche und südliche Bebauung entlang der Zeppelinstraße
- Nördlich verläuft Geltungsbereich entlang der Flurstücksgrenzen der anliegenden Bebauung
- Südlich wurde die Abgrenzungslinie nach folgenden Kriterien gewählt:
 - Schwerpunkt einer möglichen Neubebauung liegt direkt entlang der Zeppelinstraße
 - Ermöglichung einer Bebauung in den gemäß dem Siegerentwurf vorgesehenen Gebäudestellungen.
 - Ziel: Erstellung eines klaren städtebaulichen Ordnungsprinzips außerhalb der unruhig gewachsenen Bestandsstrukturen
- Hinterliegende Grundstücke außerhalb des Geltungsbereichs bleiben prinzipiell weiterhin bebaubar und sind damit in ihrer Entwicklungsmöglichkeit durch die Neuplanung nicht beeinträchtigt.

Weiteres Vorgehen

Bauliche Umsetzung der Ergebnisse des gesamten Workshopverfahrens

- Aktuell sind keine Planungsmittel vorhanden.
- Über die notwendigen Finanzmittel für Planung und Realisierung von Maßnahmen wird im Haushaltsverfahren 2023/24 zu beraten sein.
- Um absehbar mit der Umsetzung von Teilmaßnahmen beginnen zu können, werden Haushaltsmittel für Pop-Up Maßnahmen in 2023 angemeldet.

Bebauungsplanverfahren Nr. 228 „Ortskernzone Fischbach“

- Nach Aufstellungsbeschluss folgt die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB
- Beauftragung notwendiger Gutachten
- Entwurfsbeschluss: Herbst 2022
- Satzungsbeschluss: Frühjahr/Sommer 2023

Vielen Dank!

Stadt Friedrichshafen

Amt für Stadtplanung und Umwelt

Abteilung Stadtplanung

Charlottenstraße 12, 88045 Friedrichshafen

Telefon +49 7541 203-4603

Telefax +49 7541 203-84603

i.goeltenboth@friedrichshafen.de

www.friedrichshafen.de

Alle Angaben ohne Gewähr.

Stand 11/2021