

Bebauungsplan Nr. 211

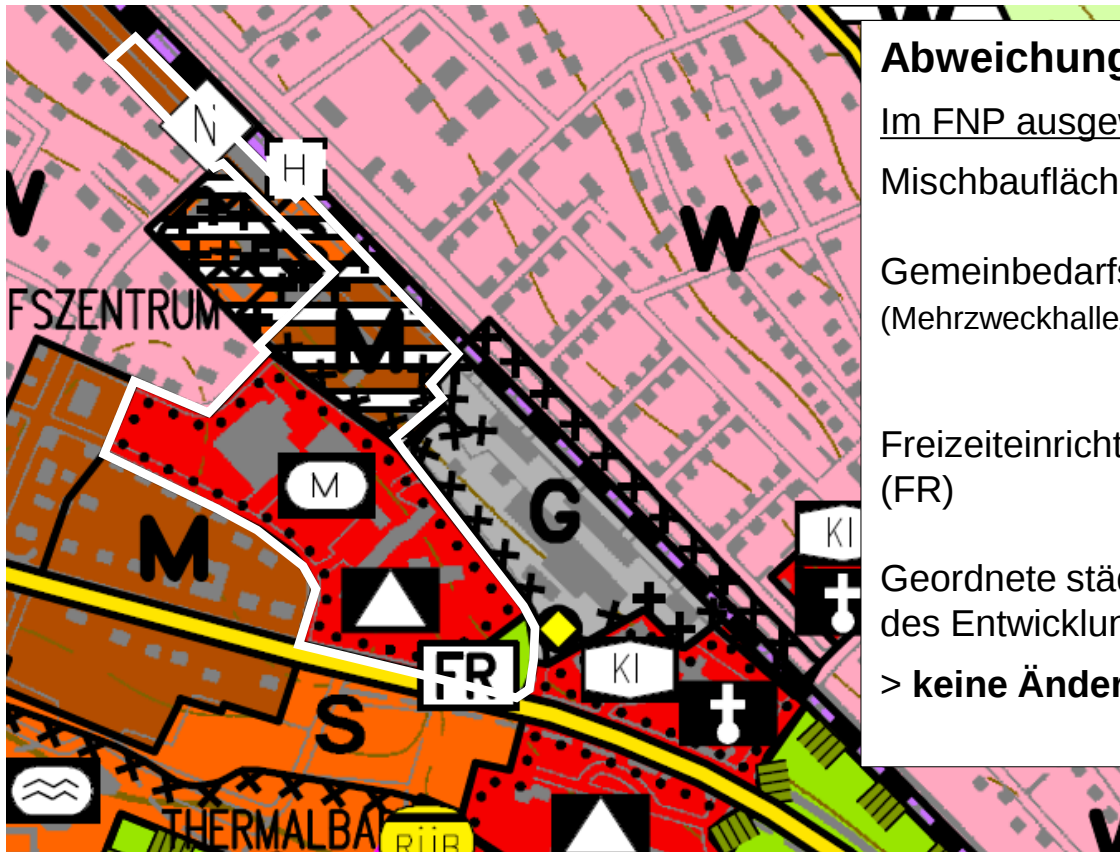
„Eisenbahnstraße – 1. Bauabschnitt“

Entwurfsbeschluss

PBU 05.07.2022

B-Plan Nr. 211 „Eisenbahnstraße – 1. Bauabschnitt“

Auszug Flächennutzungsplan:

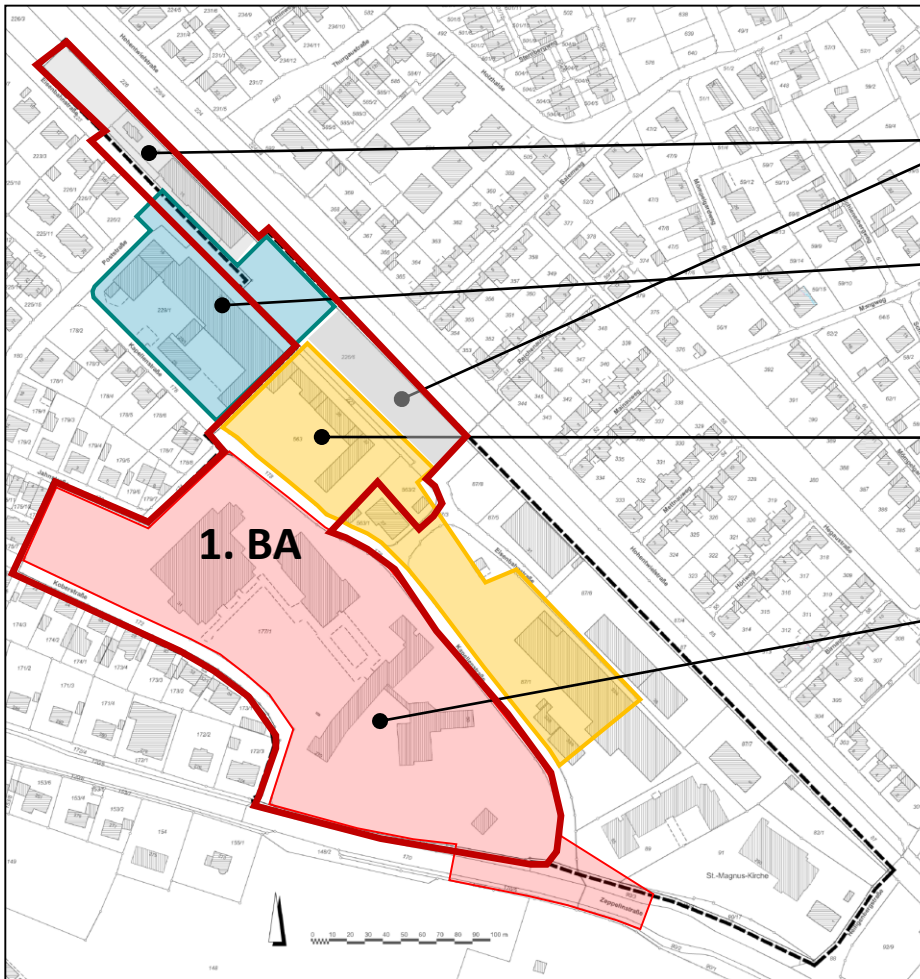


Abweichung der FNP- Gebietsausweisung:

<u>Im FNP ausgewiesen</u>	<u>Im B-Plan festgesetzt</u>
Mischbaufläche	> Urbanes Gebiet.
Gemeinbedarfsfläche (Mehrzweckhalle/Schule)	> Gemeinbedarfsfläche (Mehrzweckhalle, Schule, soziale- sportliche Einrichtung)
Freizeiteinrichtungen (FR)	> Fläche für Freizeit und Skateranlage
Geordnete städtebauliche Entwicklung im Rahmen des Entwicklungsgebots bleibt gewahrt.	
> keine Änderung des FNP erforderlich	

B-Plan Nr. 211 „Eisenbahnstraße – 1. Bauabschnitt“

Baurechtliche Ausgangssituation:



1. Bewertung als Innenbereich gem. § 34 BauGB
2. Bebauungsplan Nr. 185
rechtskräftig seit 2012
Festsetzung: Mischgebiet
3. Baulinienplan-Änderung Nr. 39/2
rechtskräftig seit 1967
Festsetzung: Gewerbegebiet
4. Bebauungsplan Nr. 39/3
rechtskräftig seit 1977
Festsetzung: Gemeinbedarfsfläche
Schule / Mehrzweckhalle

B-Plan Nr. 211 „Eisenbahnstraße – 1. Bauabschnitt“

Städtebauliche Ziele:

Stärkung der Innenentwicklung

- Nachverdichtung
- Attraktivierung und Belebung der zentralörtlichen Lage
- Verbesserung der Erschließungsqualität und -effizienz
- Erweiterung der baulichen und funktionalen Optionen für Gemeinbedarfseinrichtungen
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität durch grünordnerische Maßnahmen und Aufwertung der Freibereiche

Aktualisierung des Baurechts

- Anpassung an zeitgemäße städtebauliche Ziele (Klimaschutz, soziale Interaktion im öffentlichen Raum, usw.)
- Aktualisierung der Festsetzungen an heutige Standards und Nutzungsanforderungen
- Anpassung an heutige immissionsschutzrechtliche Anforderungen (Lärm, Geruch)

B-Plan Nr. 211 „Eisenbahnstraße – 1. Bauabschnitt“



Bebauungsplanentwurf:

Beibehaltung der wesentlichen städtebaulichen Merkmale aus dem Workshop-Siegerentwurf

Wesentliche Anpassungen:

- 1** Reduzierung der Querverbindung von Fahrstraße in Fußweg
- 2** Änderung der Baustruktur
- 3** Verschieben überbaubarer Bereich in Richtung Bahnhofsplatz + Einplanung einer Mobilitäts-Station (Ladesäulen E-Mobilität)
- 4** Änderung der Nutzung von Wohnen in Kita

B-Plan Nr. 211 „Eisenbahnstraße – 1. Bauabschnitt“

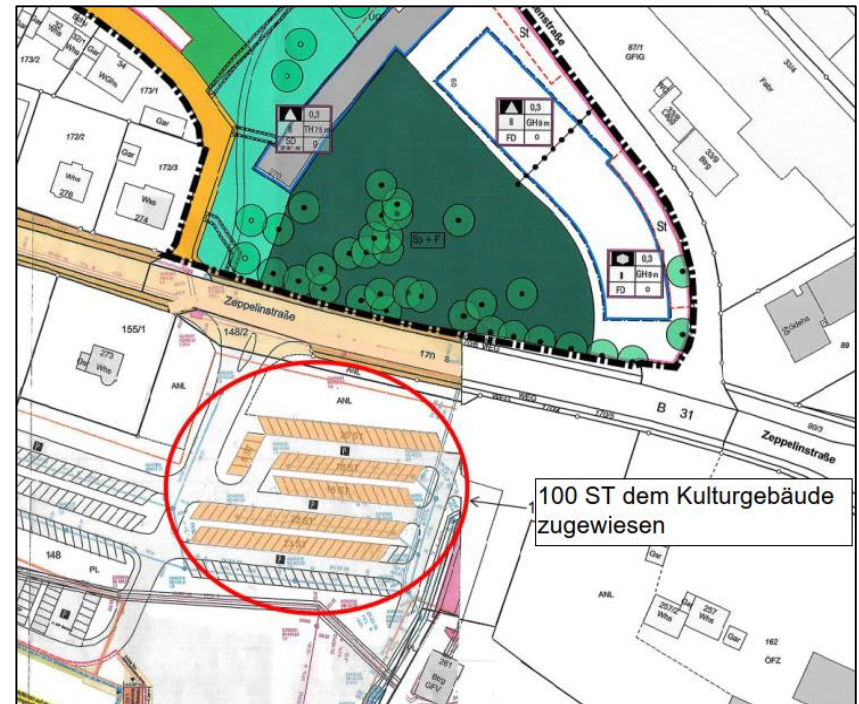
Verlagerung der Kulturbahnhof-Stellplätze zum Frei- und Seebad Fischbach:

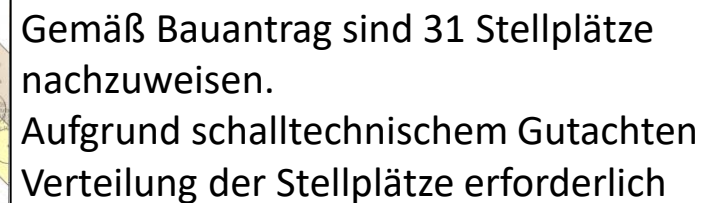
Beschlussfassung im PBU 07.12.2021

- Zustimmung Verlagerung Stellplätze für Kulturbetrieb
- Nachweis Stellplätze für Gastronomie



100 notwendige Stellplätze des Kulturbetriebs werden in den Bereich des Frei- und Seebads verlagert (vorhandene Parkraumreserven)



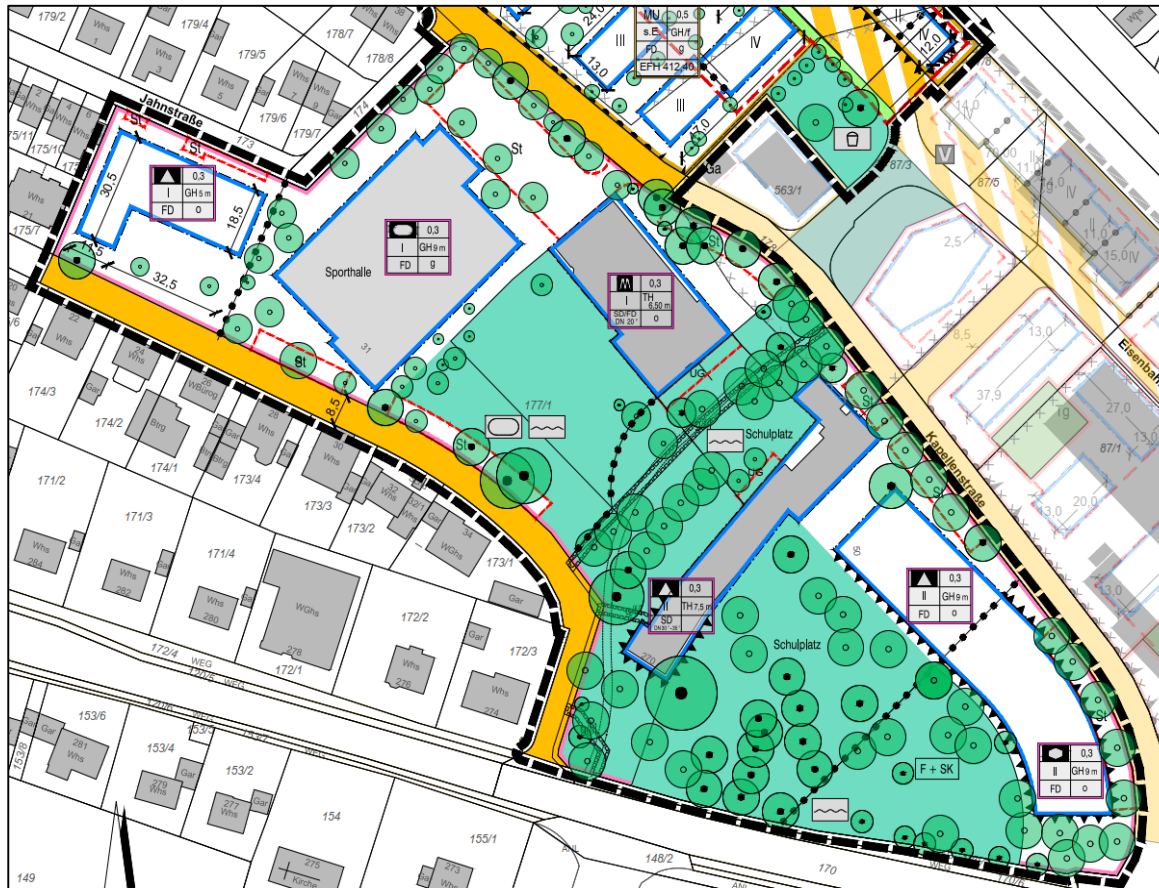


[illegible]

- Sicherung der Kulturnutzung im Bahnhof
- Im Bauvolumen gegliederte Nachverdichtung
- Ausweisung von „Pocketparks“ als Begegnungspunkte
- Einrichten einer E-Mobilitätsstation
- Festsetzung von Fußgängerbereichen zur Qualitätssteigerung
- Ausweisung verkehrsberuhigter Straßenbereiche
- Festsetzung von Baumpflanzungen

B-Plan Nr. 211 „Eisenbahnstraße – 1. Bauabschnitt“

Planbereich „Gemeinbedarf“:



Eingrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen auf Grundlage von Hochbauplanungen bzw. Studien

- mehr Freiraumflächen
- Verbesserung Retentionsfähigkeit und Klimaanpassung

Optimierung der Nutzungsvielfalt der Freiflächen
(Freiflächengestaltungsplan)

Schaffung neuer Baubereiche für soziale, kulturelle und sportliche Einrichtungen

Verbesserung fußläufiger Wegebeziehungen zum Erholungsraum Bodenseeufer

B-Plan Nr. 211 „Eisenbahnstraße – 1. Bauabschnitt“

Freiflächengestaltungsplan:



Ziele:

- Stärkung der sozialen Interaktion
- Verbesserung der Nutz- und Erlebbarkeit der Freiräume
- Gestaltung vielfältiger Vegetationsstrukturen



B-Plan Nr. 211 „Eisenbahnstraße – 1. Bauabschnitt“

Sicherung der Freiflächengestaltung:

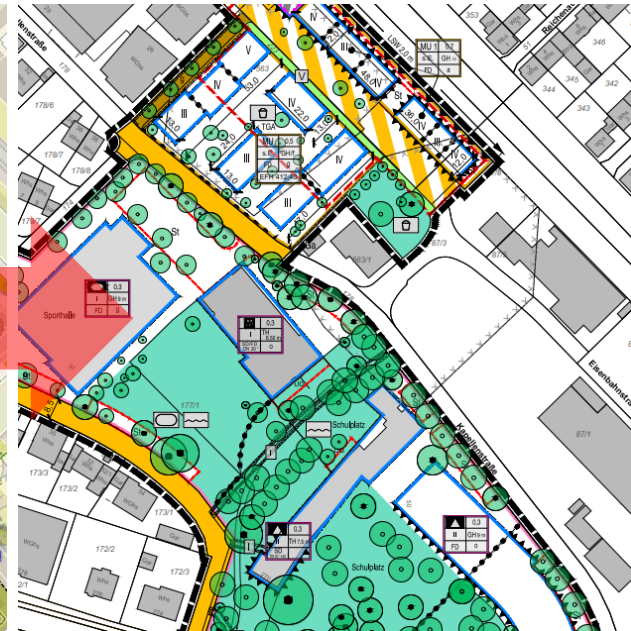
- Übertrag Freiflächengestaltungsplan in Grünordnungsplanung > Grundlage für Festsetzungen
- Für öffentliche Flächen gilt die Planung als selbstverpflichtende Umsetzungsrundlage
- Auf privaten Flächen wird Freiflächengestaltung Bestandteil städtebaulicher Verträge



Freiflächengestaltungsplan



Grünordnungsplan



Bebauungsplan

B-Plan Nr. 211 „Eisenbahnstraße – 1. Bauabschnitt“

Weitere Vorgehensweise:

- Durchführung der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung vsl. Juli 2022
- Vereinbarung und Abschluss städtebaulicher Verträge vsl. Oktober 2022
- Satzungsbeschluss (vorbehaltlich eingegangener Stellungnahmen) vsl. Dezember 2022

Danke!

Stadt Friedrichshafen

Amt für Stadtplanung und Umwelt
Abteilung Stadtplanung
Charlottenstraße 12,
88045 Friedrichshafen
Telefon +49 7541 203-4600
Telefax +49 7541 203-84600
stadtplanung@friedrichshafen.de
www.friedrichshafen.de



Alle Angaben ohne Gewähr.
Stand 06/2022