

STADT FRIEDRICHSHAFEN

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 214 'Müllerstraße Northwest' mit Örtlichen Bauvorschriften

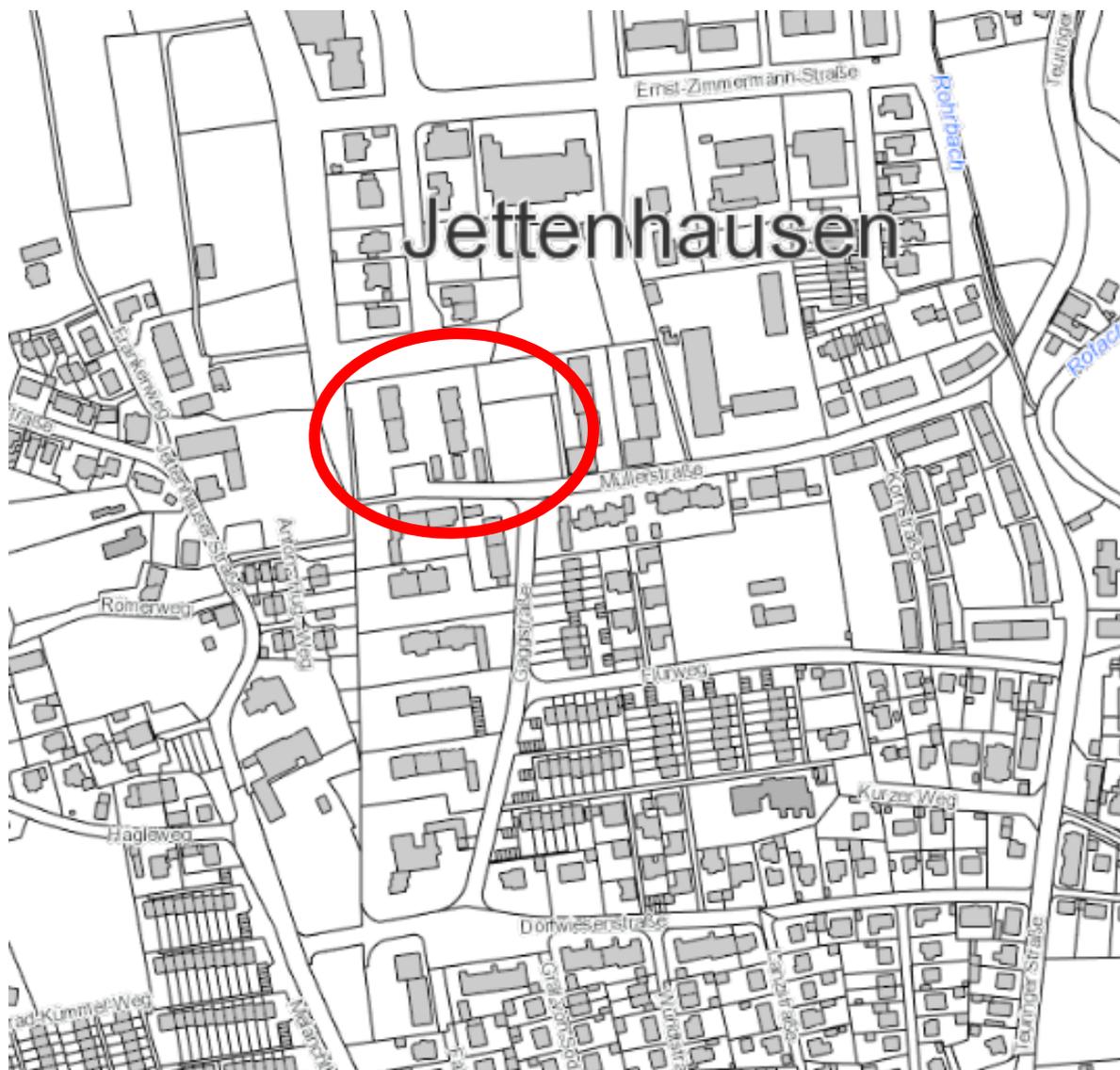
Planungsrechtliche Festsetzungen und Hinweise

Örtliche Bauvorschriften

Begründung

25.01.2018

Entwurf



Vorhabenträger: **Postbaugenossenschaft Baden-Württemberg eG Tübingen**

Stadt Friedrichshafen vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 214 'Müllerstraße Nordwest

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

B. Hinweise

C. Örtliche Bauvorschriften

Begründung

1	Planungsgegenstand	1
1.1	Allgemeine Planungsziele und Erfordernis der Planaufstellung	1
1.2	Bebauungsplan der Innenentwicklung	1
1.3	Räumlicher Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets.....	2
1.4	Einfügen in die übergeordnete Planung	2
1.5	Bestehende Rechtsverhältnisse	2
2	Planinhalt / Begründung der wesentlichen Festsetzungen	3
2.1	Städtebauliches Konzept.....	3
2.2	Bebauung	4
2.3	Erschließung	5
2.4	Freiflächengestaltung	7
2.5	Begründung der örtlichen Bauvorschriften	8
3	Auswirkungen auf die Umwelt	9

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. IS. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. IS. 3786),
- Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl.1991 IS. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. IS. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Art. 30 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. Nr. 5 S. 99)
- Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg i. d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S.99)

Die der Planung zu Grunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Friedrichshafen, Stadtplanungsamt, eingesehen werden.

Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften treten im Geltungsbereich alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften außer Kraft.

Gemäß § 12 BauGB wird zwischen dem Vorhabenträger – Postbaugenossenschaft Baden-Württemberg eG - und der Stadt Friedrichshafen vor Satzungsbeschluss ein Durchführungsvertrag abgeschlossen. Dieser enthält u.a. Regelungen zum Inhalt und zur Durchführung des Vorhabens sowie zur Kostentragung. Gemäß § 12 (3a) BauGB sind im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Sollten im Bebauungsplan und im Vorhaben- und Erschließungsplan unterschiedliche Regelungen vorhanden sein, so gilt für die erstmalige Ausführung des Bauvorhabens der Vorhaben- und Erschließungsplan vom 25.01.2018

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen ergänzen die zeichnerischen Festsetzungen im Lageplan. Bei der Bestimmung der Zulässigkeit von Vorhaben ist die Gemeinde nach § 12 Abs.3 BauGB bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht ausschließlich an Festsetzungen nach § 9 BauGB gebunden.

1. **Art der baulichen Nutzung** §9 Abs.1 Nr.1 BauGB
Reines Wohngebiet § 3 BauNVO
Zulässig sind Wohngebäude.
Die Ausnahmen nach §3 Abs.3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
2. **Maß der baulichen Nutzung** §9 Abs.1 Nr.1 BauGB
 - 2.1 **Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl** §§ 16, 19 und 20 BauNVO
 - a) Höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß Eintragungen in der Nutzungsschablone im Lageplan.
 - b) Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19(4) Satz 1 und 2 BauNVO durch die Grundflächen von Stellplätzen und deren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden. Weitere Überschreitungen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 sind zulässig durch erdüberdeckte bauliche Anlagen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.
 - 2.2 **Höhe baulicher Anlagen** §16 und §18 BauNVO
Höchstzulässige Gebäudehöhe (GH) gemäß Eintragung im Lageplan (Angaben in Meter über Normalnull m ü. NN). Der obere Bezugspunkt ist der höchste Punkt des Daches bzw. der Attika. Untergeordnete Bauteile, Technikaufbauten, Absturzsicherungen sowie Anlagen zur Solarnutzung dürfen das festgesetzte Maß um maximal 1,5 m überschreiten.
 - 2.3 **Anzahl der Vollgeschosse** §§ 16 und 20 BauNVO
Die Zahl der Vollgeschosse ist begrenzt gemäß Eintragungen im Lageplan.
3. **Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche** §9 Abs.1 Nr.2+10 BauGB iVm §23 BauNVO
 - a) Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus der Festsetzung von Baugrenzen.
 - b) Tiefgaragen, Stellplätze und deren Zufahrten sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur in den dafür gekennzeichneten Bereichen zulässig. Sonstige Garagen sind unzulässig.
 - c) Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind im Lageplan gekennzeichnet. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und hochbauliche Nebenanlagen nicht zulässig. Anlagen zur Sammlung, Rückhaltung, Versickerung und Ableitung von Regenwasser sowie Flächen für die Feuerwehr sind zulässig.
4. **Pflanzgebote sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** § 9 Abs.1 Nr.15 und 25 BauGB
 - a) An den durch Pflanzgebot festgesetzten Standorten sind standortgerechte Laubbäume zu pflanzen (Pflanzlisten siehe Hinweis Nr. 7). Außerhalb der Tiefgarage (TG) sind Bäume I. Ordnung zu pflanzen. Die Mindestpflanzqualität der Bäume beträgt 3xv mB, STU 18-20 cm. Abweichungen vom festgesetzten Standort bis zu 5 m sind unter Beibehaltung der Gehölzanzahl zulässig. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, abgängige Gehölze sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen. Bei den Pflanzungen sind die Pflanzlisten unter Hinweis Nr. 7 zu beachten. Die Gehölzpflanzungen sind dem beigefügten Freiflächengestaltungsplan zu entnehmen.

- b) Die durch Pflanzbindung gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, abgängige Gehölze sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen. Mindestpflanzqualität STU 18-20 cm. Bei den Pflanzungen sind die Pflanzlisten unter Hinweis Nr. 7 zu beachten.
- c) Zur Befestigung von Stellplätzen und Feuerwehrezufahrten sind nur wasserdurchlässige Trag- und Deckschichten zulässig (z.B. Pflaster und Bodenplatten mit breiten Fugen, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kies oder wassergebundene Decken).
- d) Tiefgaragen sind mit einer Substratschicht von mind. 50 cm (im Bereich von Baumpflanzungen 80 cm) zu überdecken und zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft sicherzustellen. Hiervon ausgenommen sind Terrassen, Wege, Flächen für technische Aufbauten sowie Aufenthalts- und Spielbereiche.
- e) Für die Außenbeleuchtung sind insektenverträgliche Leuchten (siehe Hinweis Nr. 6) zu verwenden. Der Einsatz von Himmelsstrahlern sowie die flächenhafte Beleuchtung von Fassaden sind nicht zulässig.
- f) Das auf den Grundstücken anfallende nicht schädlich belastete Niederschlagswasser von Dächern und versiegelten Flächen ist zu sammeln und entsprechend den geltenden Rechtsvorschriften zu entsorgen. Die Anlagen sind entsprechend dem Stand der Technik zu bemessen, herzustellen und zu betreiben. Die dauerhafte Funktionsfähigkeit der Anlagen ist durch den Grundstückseigentümer sicherzustellen.
- g) Zum Erhalt des Lebensraumes für Mauersegler und Zwergfledermäuse sind an jedem Hauptgebäude je 5 Nisthilfen in die Fassade zu integrieren oder alternativ am Gebäude anzubringen. Die Art und Lage der Nisthilfen ist mit der Umweltabteilung der Stadt Friedrichshafen abzustimmen.

B. Hinweise**1. Bodenschutz / Altlasten**

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes und den schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§1a BauGB) wird hingewiesen. Bodenaushub und Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden. Anfallender überschüssiger Erdaushub ist nach Möglichkeit im Baugebiet wieder zu verwenden. Der sachgerechte Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen (Öl, Benzin etc.) ist sicherzustellen. Verunreinigtes Erdmaterial ist entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen zu verwerten bzw. zu entsorgen. Bei dem erforderlichen Erdaushub fallen auch künstliche Auffüllungen an. Es wird empfohlen, eine Separierung organoleptisch auffälliger Bereiche und eine Beprobung zur Klärung der Entsorgung durchzuführen (siehe Bodengutachten HPC 10/2017).

2. Baugrund

Im Rahmen des Baugrundgutachtens (HPC 10/2017) wurden folgende Bodenverhältnisse erkundet: Im Bereich des relativ ebenen Baufeldes stehen unter einer geringmächtigen Oberbodenschicht, die lokal umgelagert wurde, künstliche Auffüllungen mit einem stark inhomogenen Gefüge. Die Basis der Auffüllungen wurde bei ca. 0,9-2,0 m unter Geländeoberkante erkundet, kann lokal jedoch auch tiefer liegen. Unterlagert werden die Auffüllungen von Auesedimenten, die stellenweise anmoorig sein können. Aufgrund des Organikanteils sind diese Böden sehr setzungsempfindlich und als Baugrund nicht geeignet. Das gilt auch für die Oberbodenschicht und aufgrund ihrer inhomogenen Zusammensetzung für die künstlichen Auffüllungen. Der tragfähige Untergrund wurde bei einer Tiefe von ca. 2,3 bis 4,8 m unter Geländeoberkante mit dem Antreffen der Grundmoräne erreicht. Im Gutachten sind Gründungsempfehlungen und weitere Hinweise zur Bauausführung enthalten.

3. Regenwasserableitung, Belange des Grundwasserschutzes

Die Weiternutzung von Regenwasser oder dessen Rückführung in den natürlichen Wasserkreislauf ist anzustreben. Möglichkeiten zur Reduzierung der Abflussmengen auf den Grundstücken sind die Rückhaltung und / oder oberirdische Versickerung vor Ort.

Die Verpflichtung zur schadlosen Ableitung des Regenwassers auf den Grundstücken obliegt dem Grundstückseigentümer. Der Nachweis über die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung ist im Rahmen der Baugenehmigung (Entwässerungsgesuch) zu erbringen. Die nächstgelegene Vorflut ist die Rotach ca. 300 m östlich des Plangebietes. Die angetroffenen Bodenschichten sind für eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht geeignet.

Auf Flächen, die an die Regenwasseranlagen angeschlossen sind, ist eine Verunreinigung des Niederschlagswassers zu vermeiden. Es dürfen keine Handlungen vorgenommen werden, die mit dem Anfall von Abwasser verbunden sind (z.B. Waschen von Fahrzeugen, Biozidanwendung etc). Mit Rücksicht auf die Minimierung des Metallgehaltes im Niederschlagswasser und den Gewässerschutz sollten unbeschichtete Metalle (Kupfer, Zink, Titanzink, Blei) bei flächigen Dacheindeckungen, Verwahrungen, Dachrinnen oder Fallrohren vermieden werden. Gewässerschonendere Alternativmaterialien sind Aluminium, beschichtetes Zink und Kunststoffe.

Maßnahmen zur Nutzung von Erdwärme sind mit dem Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (Fachbereich Landesgeothermie im Regierungspräsidium Freiburg) abzustimmen.

4. Belange des Denkmalschutzes

Bau- und Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten während der Bauausführung insbesondere bei Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z. B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen) ist das Regierungspräsidium Tübingen, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

5. Versorgungseinrichtungen und -leitungen

Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten ist bei den Versorgungsträgern der aktuelle Leitungsbestand zu erheben. Eine etwaige Verlegung bestehender Leitungen geht zu Lasten des Veranlassers.

§ 126 BauGB regelt u.a. die Duldungspflicht der Grundstückseigentümer gegenüber von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung auf seinem Grundstück. Die Versorgungsträger sind berechtigt, auf den Anliegergrundstücken Straßenbeleuchtungsmasten, Verteilerkästen von Fernmeldeanlagen u.ä. Anlagen sowie erforderlichen Hinterbeton für Begrenzungssteine und vorläufige Böschungen hinter der Straßenbegrenzungslinie zu erstellen.

6. Belange des Artenschutzes

Die Verbotsregelungen des allgemeinen Artenschutzes (§ 39 BNatSchG, Tötungsverbot wildlebender Tiere Lebensstätten etc.) und des besonderen Artenschutzes (§ 44 BNatSchG Zugriffsverbote und Störungsverbote) sind unmittelbar geltendes Recht und bei der Umsetzung der Planung zu beachten. Nach § 44 (1) BNatSchG ist es u.a. verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten ... , wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten ... zu stören und damit den Erhaltungszustand der lokalen Population zu verschlechtern. Bei der Bauplanung ist eine artenschutzkonforme Umsetzung sicherzustellen. Bei Beachtung der folgenden Hinweise können artenschutzrechtliche Konflikte vermieden werden:

- Gehölzrodungen und die Freiräumung der Baufelder sowie Gebäudesanierungen bzw. -abrisse sind zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten in den Wintermonaten außerhalb der Vogelbrutzeiten (nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September) durchzuführen.
- Abriss oder Sanierungsarbeiten an Fassaden und Dachstühlen sind aufgrund möglicher Sommerquartiere von Fledermäusen im Zeitraum Mitte Oktober bis Mitte März durchzuführen. Sollten bei Abrissarbeiten Fledermäuse vorgefunden werden, so sind die Abbrucharbeiten einzustellen und der Fund ist der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt zu melden.
- Empfehlungen zur Verwendung insektenverträglicher Außenbeleuchtung:
 - Abstrahlung der Leuchten nach unten (max. 70°); Vermeidung von seitlichem Streulicht;
 - Lichtpunkthöhe und Lichtstärke so niedrig bzw. gering wie möglich;
 - geeignete Leuchtmittel besitzen geringe Blau- und UV-Anteile (z.B. warmweiße LED-Lampen);
 - Verwendung von (insektendicht) gekofferten Leuchten;
 - Begrenzung und Reduzierung der Betriebsdauer von Lichanlagen.

7. Hinweise zur Freiraumgestaltung / Gehölzpflanzungen

Die nachfolgende Liste stellt eine Auswahl an Gehölzarten dar, die im Plangebiet verwendet werden sollen. Die Liste kann für die Stadt Friedrichshafen durch weitere Arten der Liste Gebietsheimische Gehölze in BW ergänzt werden. Nadelbäume und Formgehölze (z.B. Kugelahorn, Kugelrobinie oder Formschnitte) erfüllen das Pflanzgebot nicht. An Kinderspielplätzen sind ungiftige Arten zu verwenden.

Durch ausreichend große Baumscheiben mit einer regen- und luftdurchlässigen Substratdeckung ist die Lebensfähigkeit der Bäume zu gewährleisten. Die DIN 18920 ‚Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen‘ ist zu beachten. Die Freiraumplanung wird mit der Stadt Friedrichshafen abgestimmt.

Laubbäume 1. Ordnung (mittel-bis großkronig)

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Aesculus carnea ‚Brriottii‘	Rote Roskastanie
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Platanus x hispanica	Platane
Prunus avium in Sorten	Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winterlinde

Laubbäume 2. Ordnung (kleinkronig)

Acer campestre	Feldahorn
Amelanchier lamarckii	Kupfer-Felsenbirne
Carpinus betulus	Hainbuche
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Prunus sargentii	Scharlachkirsche
Pyrus calleryana	‚Chanticleer‘ Stadtbirne

Pflanzliste Sträucher:

(Es sind bei 70 % der Pflanzungen Arten der Pflanzliste zu verwenden)

Beerensträucher	z.B. Johannisbeere, Stachelbeere
Buddleia davidii	Sommerflieder
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Hamamelis x intermedia (in Sorten)	Zaubernuss
Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rosa spec.	Strauchrosen
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Salix purpurea	Purpur-Weide
Syringa vulgaris	Flieder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Rosa spec.	Strauchrosen

C. Örtliche Bauvorschriften 'Müllerstraße Nordwest '

Hinweis: Verstöße gegen die nach § 74 LBO getroffenen örtlichen Bauvorschriften (Äußere Gestaltung baulicher Anlagen / Gestaltung der unbebauten Flächen und Einfriedigungen) werden gem. § 75 Abs. 2 und 3 LBO als Ordnungswidrigkeit behandelt. Mit Inkrafttreten dieser örtlichen Bauvorschriften treten im Geltungsbereich alle bisherigen örtlichen Bauvorschriften außer Kraft.

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 (1) Nr. 1 LBO

1.2 Fassade

Bei Fassaden sind grelle Farben unzulässig. Glänzende Materialien sind nur bei Glasflächen sowie zum Zweck der Sonnenenergienutzung zulässig.

1.3 Dächer

a) Zulässige Dachform gemäß Eintrag im Lageplan.

FD – Flachdach.

Abweichende Dachformen sind zulässig für untergeordnete Gebäudeteile und Nebenanlagen bis 50 qm Dachfläche.

b) Flachdächer sind zu begrünen, die Substratschicht beträgt mindestens 10 cm.

c) Zur flächigen Dachdeckung sind nur nicht reflektierende und nicht glänzende Materialien zulässig. Davon abweichende Dachdeckungen sind nur zulässig zum Zwecke der Sonnenenergienutzung sowie für untergeordnete Gebäudeteile.

2. Gestaltung unbebauter Flächen / Einfriedigungen § 74 (1) Nr. 3 LBO

Grundstückseinfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur zulässig mit einem Mindestabstand von 0,5 m und bis zu einer Gesamthöhe von 1,0 m. Einfriedigungen sollen einen Bodenabstand von 0,1 m (für Kleintiere durchlässig) einhalten.

Begründung

1 Planungsgegenstand

1.1 **Allgemeine Planungsziele und Erfordernis der Planaufstellung**

Da die vorhandenen Wohngebäude aus den 1970er Jahren nach ca. 40-jähriger Nutzung für eine Weiternutzung erheblich renovierungs- und modernisierungsbedürftig sind, möchte der Vorhabenträger – die Postbaugenossenschaft Baden-Württemberg eG – nach wirtschaftlicher Prüfung eine Nachverdichtung auf den Grundstücken realisieren. Dazu sollen die vorhandenen Gebäude auf dem Flurstück 1009/1 abgerissen werden, und es soll auf dem Grundstück zusammen mit dem östlich angrenzenden Grundstück 1009 eine Neubebauung entstehen. Geplant ist die Errichtung neuer genossenschaftlicher und innerstädtischer Mietwohnungen mit einem differenzierten Wohnungsgemeinde. In einem ersten Bauabschnitt soll ein Gebäude auf dem bisher unbebauten Grundstück 1009 entstehen, um den bestehenden Mietern ein Umzugsangebot unterbreiten zu können. Dann folgen im westlichen Teil die Gebäude 2-4.

Dem Antrag des Vorhabenträgers auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB und auf Teiländerung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 41/2 ‚Dorfwiesen Jettenhausen-Meistershofen‘ wurde in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates der Stadt Friedrichshafen am 26.06.2017 stattgegeben. Die Planung wäre nach dem gegebenen Planungsrecht nicht genehmigungsfähig. Die vorgesehene Nutzung erfordert ein positiv steuerndes planerisches Eingreifen der Stadt Friedrichshafen.

In Friedrichshafen besteht ein kontinuierlicher Bedarf an Wohnungen unterschiedlicher Größe. Durch den bestehenden Wohnungsmangel werden Pendlerströme verstärkt. Die Bevölkerung hat seit dem Jahr 2000 um ca. 4% auf 59.208 (4. Quartal 2015) zugenommen. Friedrichshafen wird aufgrund seiner Attraktivität in den nächsten Jahren weiter wachsen. Eine Zunahme um ca. 3,5% bis zum Jahr 2025 wird vom statistischen Landesamt Baden-Württemberg prognostiziert. Unter Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung und unter der Annahme weiterer Zuwanderung wird der Wohnungsbedarf in den nächsten Jahren weiter steigen. Friedrichshafen wird im Regionalplan als Oberzentrum in einem Verdichtungsraum kategorisiert und ist demzufolge aufgefordert, in erhöhtem Maße Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Das Vorhaben trägt mit ca. 68 zusätzlichen Wohneinheiten zu einer Entspannung des Friedrichshafener Wohnungsmarktes bei. Ein Teil der neu entstehenden Wohnungen werden als geförderter preisgebundener Wohnraum vermietet.

Die Planung leistet einen Beitrag zu dieser Bedarfsdeckung. Im Rahmen einer maßvollen und verträglichen Nachverdichtung werden innerstädtische Baulandpotentiale für Wohnzwecke nutzbar gemacht. Sie entspricht damit den Entwicklungszielen der Stadt Friedrichshafen. Angesichts des dringenden Bedarfs an Flächen für den Wohnungsbau kann die Stadt Friedrichshafen nicht auf die Nachverdichtung eines weitgehend erschlossenen Areals im Innenbereich verzichten.

1.2 **Bebauungsplan der Innenentwicklung**

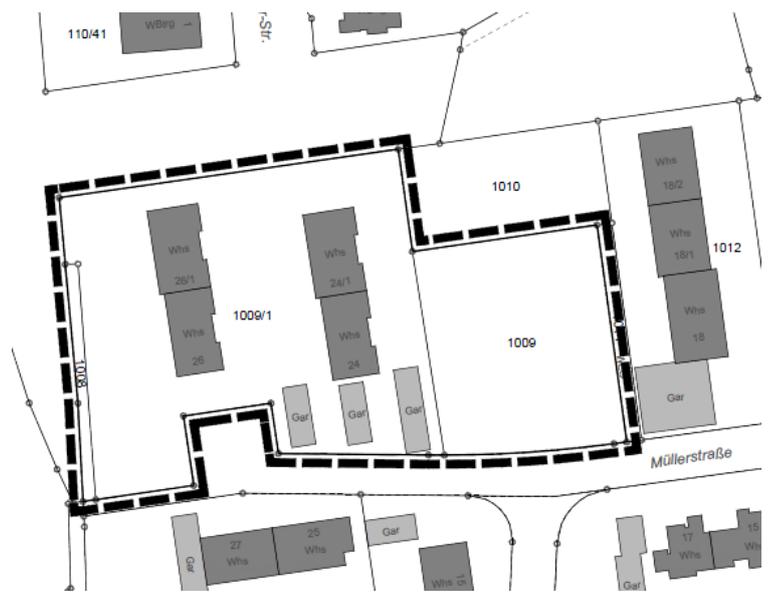
Da die Voraussetzungen des § 13a BauGB (Maßnahmen der Innenentwicklung) erfüllt sind, soll der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden. Das Gebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsgefüges, weist eine bauliche Vorprägung auf und ist erschlossen. Die Maßnahme stärkt durch die Nutzung vorhandener Infrastruktur deren dauerhafte wirtschaftliche Erhaltung. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs.2 BauNVO liegt mit ca. 3000 qm deutlich unterhalb der in § 13a (1) BauGB genannten Grenze von 20.000 qm. Daher gelten die zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ausgewiesene Schutzgebiete oder besonders geschützte Arten sind nicht direkt betroffen. Durch die Änderung sind keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten. Die Belange des Naturschutzes werden bei der Planung berücksichtigt.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets

Das Areal befindet sich in verkehrsgünstiger Lage nördlich der Kernstadt von Friedrichshafen in Jettenhausen und bietet eine hohe Wohnqualität. Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr.1008, 1009 und 1009/1. Diese befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Das Plangebiet wird im Süden von der Müllerstraße, im Norden und Westen von einer öffentlichen Grünfläche und im Osten von Wohnbauflächen begrenzt.

Das nahezu ebene Gelände hat eine Fläche von ca. 0,77 ha, befindet sich auf einem Niveau von ca. 412 bis 414 m über NN und fällt leicht nach Südosten ab. Das Flurstück Nr. 1009/1 ist derzeit mit 2 4-geschossigen Wohnzeilen (4 Wohnblöcken) bebaut, die insgesamt 24 Wohneinheiten beinhalten. Den Gebäuden zugeordnet sind Rasenflächen und Rabatten sowie Ziergehölze. An der Müllerstraße befinden sich Sammelgaragen und Stellplätze. Das Flurstück Nr. 1009 ist freigeräumt und im Baulückenkataster erfasst.

Das Umfeld des Plangebiets ist durch heterogene Bebauung geprägt. Östlich und südlich grenzen zumeist 4-geschossige Mehrfamilienhäuser an. Nördlich einer schmalen Grünzäsur befindet sich eine 2-4-geschossige gemischt genutzte Bebauung. Westlich - durch einen Fußweg mit der Müllerstraße verbunden - befindet sich der alte Ortskern von Jettenhausen mit dörflichen Mischnutzungen und einer überwiegend 2-3-geschossigen Wohnbebauung.

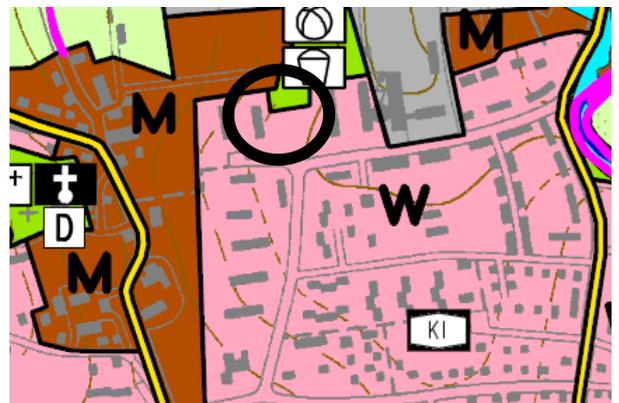


Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg (www.lgl-bw.de)

1.4 Einfügen in die übergeordnete Planung

Der Flächennutzungsplan 2015 der Verwaltungsgemeinschaft Friedrichshafen – Immenstaad (wirksam seit 08.07.2006) stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Von der Planung sind keine Schutzgebiete betroffen. Die Planung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Berichtigung ist nicht erforderlich.

Die Planung steht nicht im Widerspruch zu den relevanten Zielen des Landesentwicklungsplans (LEP 2002) sowie des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben (1996). Von der Planung sind keine zu beachtenden Ziele der Raumordnung betroffen.



1.5 Bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet liegt vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplans ‚Dorfwießen Jettenhausen-Meistershofen‘ (1969). Die Fläche ist dort als reines Wohngebiet für eine 3-4-geschossige Bebauung mit

Flachdächern festgesetzt. Die drei eingetragenen Baufelder umfassen insgesamt ca. 1050 qm. Die zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,3. Östlich und südlich finden sich ähnliche planungsrechtliche Festsetzungen. Nördlich des Grundstücks 1009 ist ein öffentlicher Spielplatz festgesetzt.

Da die vorgesehene 4-5-geschossige Wohnbebauung aufgrund der bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen nicht zulässig wäre, wird der Bebauungsplan, Dorfweiesen Jettenhausen-Meistershofen' und die dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ‚Müllerstraße Nordwest‘ geändert.



2 Planinhalt / Begründung der wesentlichen Festsetzungen

2.1 Städtebauliches Konzept

Die Planung will mit überwiegend 4-geschossigen Einzelhäusern mit wechselnder Gebäudeausrichtung die Nahtstelle zwischen unterschiedlichen Siedlungsabschnitten markieren. Nach Westen grenzt der Ortsteil Alt-Jettenhausen mit seiner dörflichen Struktur an, im Norden grenzt jenseits einer Grünzone ein kleinteilig bebautes gemischt genutztes Gebiet an. Die geplante Neubebauung setzt sich mit den 4 versetzt zueinander angeordneten Baukörpern, die einen Innenhof umschließen, von der bisher vorhandenen zeilenförmigen Gebäudestruktur aus den 1970er Jahren ab. Die lockere Anordnung fügt sich dennoch in die vorhandene Siedlungsstruktur mit orthogonal wechselnden Einzelbaukörpern gut ein und stärkt einerseits die Raumkanten an der Müllerstraße und gewährleistet andererseits eine gute Durchlässigkeit zu den umgebenden Grünflächen. Der südliche Teil des Gebäudes in der Achse der Gaggstraße erhält ein fünftes Geschoss und setzt damit einen neuen städtebaulichen Akzent. Der campusartige Hof zwischen den Baukörpern führt die Hauseingänge zusammen und enthält gemeinschaftliche Einrichtungen.

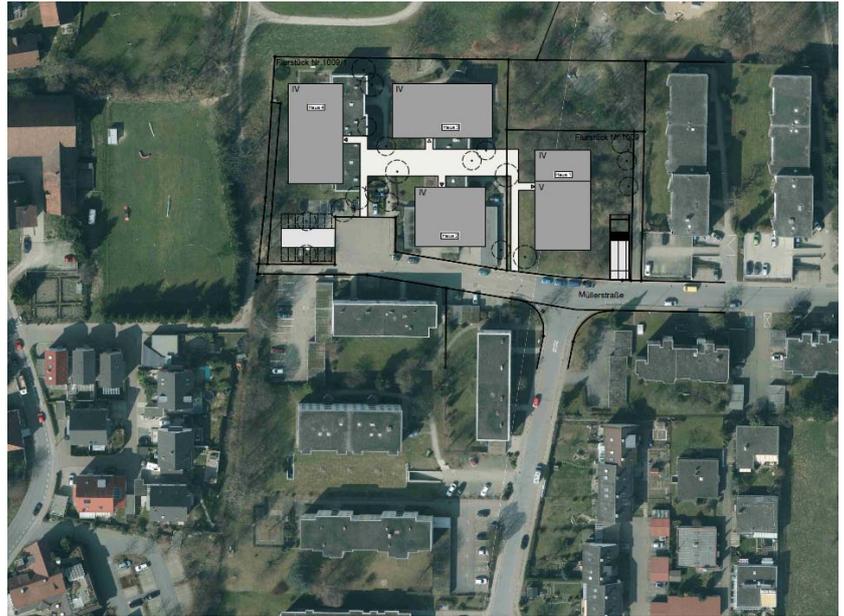
Die Planung stellt eine angemessene und verträgliche Weiterentwicklung des vorhandenen Siedlungskörpers und der umgebenden Baustrukturen dar und wahrt die Grundzüge der vorbereitenden Bauleitplanung; das Vorhaben dient der Deckung des örtlichen Wohnbedarfs.

Zusammenfassend sollen folgende Ziele verwirklicht werden:

- Realisierung von 4 Geschosswohnungsbauten in campusartiger Gruppierung um einen qualitätvollen Innenhof, zeitnahe Bereitstellung von zentrumsnahen Wohnungen in unterschiedlicher Größe;
- das Gebäude auf Flurstück 1009 erhält als städtebaulichen Akzent an der straßenzugewandten Südseite ein 5. Staffelgeschoss;
- flächensparende sowie energieeffiziente kompakte Bauweisen mit klaren Baukörpern;
- Abriss der vorhandenen Wohnblöcke Müllerstraße 24, 24/1, 26, 26/1 mit derzeit 24 Wohneinheiten
- Unterbringung der erforderlichen Stellplätze weitestgehend in einer Tiefgarage. Weitere oberirdische Stellplätze komplettieren das Stellplatzangebot als Besucher- und Kurzzeitparkplätze im Anschluss an die Wendeanlage der Müllerstraße;
- für verschiedene Altersgruppen nutzbare Freiflächen; begrünter Innenhof mit Spielmöglichkeiten für kleine Kinder,

Geobasisdaten © Landesamt für
Geoinformation und Landentwicklung
Baden-Württemberg (www.lgl-bw.de)

Im Sinne einer ressourcenschonenden Innenentwicklung ist eine entsprechende bauliche Verdichtung durch Geschosswohnungsbauten vorgesehen, die eine hohe Wohnqualität, Belichtung und Besonnung gewährleisten und das gesamte Quartier städtebaulich aufwertet. Die geplante Neubebauung umfasst 4 Einzelgebäude und ist bezüglich der Realisierung in 2 Bauabschnitte untergliedert.



Insgesamt beinhaltet die geplante Bebauung ca. 91 Wohnungen unterschiedlichen Zuschnitts. Geplant sind 1-5-Zimmer-Wohnungen. Die Gebäude bieten eine günstige Besonnung für alle Wohnungen. Aufgrund der Planung und des gemischten Wohnungsschlüssels ist damit zu rechnen, dass im Plangebiet ca. 225 Menschen wohnen werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Grundstücke, die für die Umsetzung des Vorhabens vorgesehen sind.

2.2 Bebauung

Die zulässige Nutzung wird im Bebauungsplan mit einer Wohnnutzung umrissen. Der Durchführungsvertrag bestimmt die genaue Nutzung. Im Plangebiet sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Art der baulichen Nutzung

Analog der bisherigen Festsetzung und entsprechend dem konkreten Bedarf wird ein reines Wohngebiet (gem § 3 BauNVO) festgesetzt. Neben Wohngebäuden können auch Nutzungen zugelassen werden, die das Wohnen nicht stören. Diese Festsetzung entspricht der östlich angrenzenden Wohnnutzung und der konkreten Vorhabenplanung. In der vorliegenden Planung sind ausschließlich Wohngebäude und keine gewerbliche Nutzungen vorgesehen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird begrenzt durch Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschosflächenzahl sowie der zulässigen Wand- und Gebäudehöhen. Die GFZ wird entsprechend §17 BauNVO auf 1,2 festgesetzt. Dieser Wert wird bei der geplanten 4-5-geschossigen Bebauung knapp unterschritten. Die GRZ wird auf 0,4 festgesetzt. Auf dem ca. 7700 qm großen Grundstück sind Hochbauten mit Grundflächen von insgesamt ca. 2600 qm geplant. Die gem. § 19 BauNVO zulässigen Überschreitungen der Grundfläche durch erdüberdeckte Tiefgaragen sind städtebaulich verträglich, da die Tiefgaragen weitestgehend begrünt werden. Neben einer Randeingrünung wird auch ein von den Bewohnern nutzbarer zentraler Freiraum über der Tiefgarage entstehen. Die Festsetzung ermöglicht eine wirtschaftliche Ausnutzung der beanspruchten Bodenfläche und gewährleistet nutzbare wohnungsbezogene Freiflächen. Die erforderlichen Stellplätze (ca. 100) befinden weitestgehend in der Tiefgarage. Eine ähnliche Ausnutzung wird regelmäßig in verdichteten Wohngebieten erreicht und ist auch im Friedrichshafener Stadtgebiet üblich. Die Festsetzungen ermöglichen kompakte, dichte und günstig orientierte Bauformen mit der Möglichkeit energieeffizienter Bauweisen. Durch die maßvolle Verdichtung wird auch einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen.

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen ermöglichen eine höhengestaffelte Bebauung, die im Süden und Osten an die bestehende 3-4-geschossige Bebauung anschließt und andererseits mit einem 5-geschossigen Gebäudeteil eine leichte städtebauliche Betonung gegenüber der Einmündung Gaggstraße beinhaltet. Die Gebäudehöhen liegen bei den 4-geschossigen Gebäuden ca. 12,5 m über der Erschließungsstraße. Der 5-geschossige Teilbereich liegt ca. 3 m darüber. Die Gebäude erhalten begrünte Flachdächer. Eine negative Fernwirkung bzw. eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist angesichts der bestehenden Bebauung und der vorgesehenen Randeingrünung nicht zu erwarten.

Die Abstandsflächen nach Landesbauordnung Baden-Württemberg werden eingehalten. Die Abstandsflächen nehmen an der Müllerstraße geringfügig die öffentliche Verkehrsfläche in Anspruch. Bei allen übrigen Gebäuden liegen diese innerhalb des Plangebiets und überlagern sich nicht. Bei allen Wohnungen sind die Beleuchtung mit Tageslicht sowie die Belüftung in ausreichendem Maße gewährleistet.

Die überbaubare Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert. Die geplanten 4 Wohngebäude werden über der Tiefgarage errichtet. Die Tiefgarage und die oberirdischen Stellplätze an der Müllerstraße erhalten gesonderte Baufelder für die Tiefgarage und für Stellplätze. Um die erforderlichen Stellplätze (geplant sind ca. 100) weitestgehend unterirdisch unterbringen zu können, wird die Zulässigkeit von erdüberdeckten Tiefgaragen bis zu einer GRZ von 0,8 großzügig geregelt. Aufgrund der nutzbaren Freiräume auf der Tiefgarage ist diese Regelung städtebaulich verträglich. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden, soweit sie nicht für die Feuerwehr benötigt werden, als Grünflächen gestaltet und bepflanzt.

Die Auswirkungen der Planung auf die Besonnung der östlich und nördlich gelegenen Bestandsgebäude wurde in einer Verschattungsstudie (KVB, Dezember 2017) überprüft. Danach bleibt die Verschattung durch die geplanten Neubauten jahres- und Tageszeitlich in engen Grenzen. Sie beträgt maximal 2,5 Stunden und liegt ausschließlich in den Morgen- und Abendstunden, wenn zum Sonnenaufgang und Sonnenuntergang nur niedrige Sonnenstände herrschen. Die Verschattungen treten überwiegend im Winter auf. Im Frühjahr und Herbst ergibt sich aufgrund der höher stehenden Sonne eine entsprechend günstigere Besonnung. Insgesamt zeigt die Studie, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnbebauung infolge der Realisierung der Planung auftreten.

2.3 Erschließung

Verkehrskonzept

Die äußere Verkehrserschließung erfolgt über die Müllerstraße. Sie fungiert als Wohnsammelstraße und grenzt im Süden an das Plangebiet an. Sie besitzt unmittelbar am Plangebiet einen Wendehammer und mit 6,5 m Fahrbahnbreite und beidseitigen Gehwegen einen ausreichenden Ausbaustandard. Die Verkehrsbelastung ist geprägt durch wohngebietsbezogenen Ziel- und Quellverkehr. In der Straße fahren die Busse des Ringverkehrs Linie 1 und 2. Die Müllerstraße mündet 300 m östlich in die überörtliche Teuringer Straße (K7735). Im Westen besteht ein Fußwegeanschluss nach Alt-Jettenhausen und in die westlich und nördlich angrenzende Grünanlage. Die innere Erschließung wird für Rettungsfahrzeuge ausreichend bemessen. Wenn kein zweiter baulicher Rettungsweg vorhanden ist, muss die Zugänglichkeit für Drehleiter bzw. Hubrettungsfahrzeug der Feuerwehr sichergestellt werden.

Aufgrund der Nähe zur Innenstadt, zu Schulen und Kindergärten und zur Busanbindung kann ein Teil der Wege ohne Nutzung des eigenen Pkw zurückgelegt werden. Unter der Annahme, dass jeder Pkw in der Wohnanlage ca. 1,5-mal an Werktagen genutzt wird, entsteht durch die geplante Wohnbebauung ein zusätzliches Verkehrsaufkommen auf den öffentlichen Straßen von täglich ca. 135-150 Kfz-Fahrten pro Richtung. Durch die bisherige Bebauung waren dies geschätzte 40 Fahrbewegungen pro Richtung. Der Verkehr wird dann über die Gaggstraße und die Teuringer Straße verteilt. In der Müllerstraße wurden bei Verkehrszählungen in den Jahren 2016 und 2017 an Werktagen ca. 1200-1600 Fahrbewegungen in bei-

den Richtungen der Müllerstraße ermittelt. Die zu erwartende zusätzliche Verkehrsbelastung (ca. 300 Pkw-Fahrbewegungen) kann angesichts der Vorbelastung und des bestehenden Ausbaugrades aufgenommen werden. Die Anordnung der Tiefgaragenzufahrt gegenüber der Einmündung Gaggstraße trägt ebenfalls zu einer Entflechtung der Verkehrsströme bei. Da auf den angrenzenden Straßen kein Durchgangsverkehr herrscht, bleibt die Emissionsbelastung wohngebietstypisch gering.

Der westlich des Plangebiets verlaufende Geh- und Radweg verläuft teilweise (ca. 45 qm) auf dem Flurstück 1008. Es besteht eine Ausbauplanung für den Weg. Seitens des Flächeneigentümers (Postbaugenossenschaft) besteht Verkaufsbereitschaft. Die erforderlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen werden in den Lageplan aufgenommen.

Verkehrslärm / Immissionen

Nach der Lärmkartierung des Straßenverkehrs der Stadt Friedrichshafen (2015) liegen die Lärmwerte tagsüber zwischen 45 und 50 dB(A) nachts unter 45 dB(A). Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm sind nicht erforderlich. Anderweitige Lärmquellen sind nicht relevant.

Zur Beurteilung des zu erwartenden zusätzlichen Verkehrslärms im Bereich der Tiefgaragenrampe und zu notwendigen Schutzmaßnahmen zur Einhaltung der Richtwerte im Bereich der nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzungen bzw. an der benachbarten Wohnbebauung wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt (tecum, Ingenieurbüro für Umwelttechnik, Kempten, 10/2017). Beurteilt wurden sowohl die Immissionen an den vom Lärm am stärksten betroffenen Aufenthaltsraumfenstern innerhalb des Plangebiets als auch an den Fassaden der benachbarten Wohnbebauung (Müllerstraße 17 und 18).

Ohne eine Einhausung der Rampe und schallabsorbierender Ausführung der Innenwände des Rampenhauses würden die Nacht-Immissionsrichtwerte von 35 dB(A) (WR) innerhalb des Plangebietes am Haus 1 sowie an den benachbarten Häusern um max. 6 dB(A) überschritten. Zur Minimierung der Geräuscheinwirkungen ist daher die Errichtung eines Rampenhauses erforderlich.

Bei Errichtung eines Rampenhauses sind Überschreitungen der Immissionsrichtwerte weder im Plangebiet noch an der benachbarten Wohnbebauung zu erwarten. Mit einer Einhausung werden auch Schallpegelspitzen ausreichend abgemindert. Dem Stand der Schallschutztechnik entsprechend sollten die Umfassungswände schallabsorbierend (Schallabsorption mindestens 5 dB) verkleidet werden. In der Planung ist die Errichtung einer entsprechenden Einhausung der Tiefgaragenrampe vorgesehen. Diese ist im Vorhabens- und Erschließungsplan enthalten.

Stellplatzangebot

Im Osten des Plangebiets unmittelbar an der Müllerstraße etwa gegenüber der Einmündung zur Gaggstraße liegt die geplante Tiefgaragenzufahrt. Mit dieser Anordnung soll die Belastung des öffentlichen Raums und der Nachbarbebauung durch zusätzlichen Verkehr möglichst gering gehalten werden.

Nach der Landesbauordnung Baden-Württemberg ist pro Wohneinheit ein Stellplatz nachzuweisen. Nach derzeitigem Planungsstand (12/2017) sind ca. 100 Stellplätze in einer Tiefgarage untergebracht. Die erforderlichen Fahrradstellplätze sind in der Tiefgarage vorgesehen. Aufgrund der innerstädtischen Lage mit gutem Angebot für die Nahversorgung und des guten Angebots an öffentlichen Verkehrsmitteln (Buslinien und anderen Einrichtungen des öffentlichen Personennahverkehrs) sind die Voraussetzungen für eine Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs gegeben. Die Stadt Friedrichshafen sieht keine Veranlassung, im Umfeld des Plangebiets zusätzlichen Parkraum bereitzustellen und die Stellplatzanzahl gegenüber den Anforderungen der LBO zu erhöhen.

Zusätzlich befinden sich westlich der Wendepalte an der Müllerstraße Besucherstellplätze. Die Fahrgasse wird auch als Feuerwehzufahrt genutzt. Weitere Feuerwehzufahrten befinden sich zwischen Haus 2 und Haus 1 sowie zwischen Haus 2 und Haus 4.

Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist aufgrund der vorangegangenen Wohnnutzung bereits an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen und auch mit sonstigen Versorgungsleitungen erschlossen. In der Müllerstraße befinden sich Leitungen zur Wasserversorgung und ein Mischwasserkanal. Das häusliche Schmutzwasser und das Niederschlagswasser kann dort eingeleitet werden. Die angetroffenen Bodenschichten auf dem Baugrundstück sind für eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht geeignet. Da der Mischwasserkanal an der Belastungsgrenze ist, wird dieser in den folgenden Jahren überplant/saniert.

Um langfristig die Umstellung auf ein Trennsystem zu ermöglichen, wird im Plangebiet ein modifiziertes Entwässerungssystem realisiert mit getrennter Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser.

Eine Retention des Dachwassers erfolgt durch begrünte Flachdächer und die Überdeckung der Tiefgarage. Ein Teil des Wassers kann verdunsten. Infolge der hohen erdüberdeckten Flächenanteile und der damit verbundenen Rückhaltung, wird das Kanalsystem kaum höher belastet als im Bestand (siehe Nachweis im Freiflächengestaltungsplan) Das nicht schädlich belastete Niederschlagswasser wird in den Mischwasserkanal in der Müllerstraße bzw. in den Regenwasserkanal eingeleitet, der östlich des Plangebiets auf dem Flurstück 1011 verläuft und im weiteren Verlauf über eine Grabenverdolung in die Rotach mündet.

Die erforderlichen Versorgungsleitungen für elektrische Energie, Telekommunikation, Gas und Kabelanschluss werden angepasst und erweitert. Die Funktionalität der Müllentsorgung ist sichergestellt. Die Müllcontainer werden an der Müllerstraße zur Abholung bereitgestellt.

2.4 Freiflächengestaltung

Kernstück der Außenanlagen ist der zentrale Quartiersplatz in Form eines Angers. Der Innenhof wird als Treffpunkt für Jung und Alt gestaltet. Die Eingangsbereiche der Gebäude liegen jeweils am zentralen Platz. Dort befinden sich Pflanzbeete und Fahrradabstellplätze. An mehreren Stellen sind Flächen für Kleinkinder vorgesehen. Die zentrale Pflanzfläche wird als private Grünfläche (Hochbeet über der Tiefgarage) angelegt. Die Freiflächengestaltung wird im beigefügten Vorhaben- und Erschließungsplan (Freiflächengestaltungsplan) konkretisiert.

Die erforderlichen Spielflächen werden in der Vorhabenplanung (Freiflächengestaltungsplan) nachgewiesen. Darüber hinaus ist eine Kostenbeteiligung am nordöstlich angrenzenden städtischen Spielplatz auf Flst. 1010 und 43 (Flur Jettenhausen) möglich. Einzelheiten regelt der Durchführungsvertrag.

Durch Baumpflanzgebote wird die geplante Bebauung entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und zur südlichen Bestandsbebauung eingegrünt. Weitere Strauchpflanzungen der Erhalt einzelner Bestandsbäume werden entsprechend der vorliegenden Freiflächengestaltungsplanung realisiert. Dadurch werden auch die oberirdischen Stellplätze eingebunden. Für einzelne Bäume, die sich im Bereich der Tiefgarage befinden werden erhöhte Substrate realisiert, um den erforderlichen Wurzelraum sicherzustellen. Die vorwiegend heimischen Bäume und Sträucher entwickeln sich als punktuelle Ersatzlebensräume innerhalb der Siedlungsflächen insbesondere für Vögel und Insekten und stellen eine Verbindung zu den größeren nördlich gelegenen Grünflächen am Stadtrand her. Am nördlichen Rand des Plangebietes befindet sich eine Platane, die aufgrund der Feuerwehrezufahrt nicht erhalten werden kann. Eine Ersatzpflanzung entsprechend höherer Wertigkeit erfolgt an der Nordseite des Plangebiets.

Die Tiefgaragen erhalten eine Erdüberdeckung für eine Begrünung und Nutzung als wohnungsnaher Freiraum. Die Begrünung von Tiefgaragen und Dachflächen hat positive Auswirkungen auf den Wasserhaushalt im Plangebiet. Der schnelle Abfluss von Regenwasser wird verzögert (Retention), die Abflussspitzen werden gedämpft. Abhängig von Substratbeschaffenheit und Aufbaustärke kann Regenwasser dauerhaft zurückgehalten bzw. zeitverzögert abgegeben werden. Auch auf das Lokalklima und das Landschaftsbild haben Dachbegrünungen einen positiven Effekt und dienen als Ersatzlebensraum für Vögel, Insekten und Wildkräuter.

Bodenordnung / Kosten der städtebaulichen Maßnahme / Flächenbilanz

Die überplanten Grundstücke stehen für die Umsetzung des Vorhabens zur Verfügung.
Die Planungskosten sowie die Kosten der Erschließung werden durch den Vorhabenträger getragen.
Näheres regelt der Durchführungsvertrag.

Die Flächenbilanz stellt sich wie folgt dar:

Reines Wohngebiet	5600 qm
davon überbaubare Flächen für Wohngebäude 2600 qm	
Nicht überbaubare Grundstücksfläche, begrünt	2100 qm
Plangebiet	7700 qm

2.5 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung der Gebäude, Freiflächen und Einfriedungen dienen dem gestalterischen Einfügen in die gewachsene Baustruktur im Norden von Friedrichshafen. Sie ergeben einen Gestaltungsrahmen und werden andererseits nur im erforderlichen Umfang formuliert, um für die individuelle Gestaltung der Bebauung genügend Spielraum zu belassen. Die abgestimmte Detaillierung des Vorhaben- und Erschließungsplans macht keine umfangreichen örtlichen Bauvorschriften erforderlich. Der Regelumfang wird gering gehalten, da die gestalterischen Inhalte (insbesondere durch die Gebäudeansichten) ausreichend beschrieben sind. Besondere Schutzanforderungen (Denkmal- Ensemble-schutz) sind nicht gegeben.

Gestaltung der Gebäude

Im Plangebiet sind grelle Farben oder glänzende Materialien im Bereich der Fassaden- und Dachflächen unzulässig. Eine Beeinträchtigung der Nachbarschaft soll damit vermieden werden. Die geplanten Flachdächer entsprechen der Dachlandschaft in der unmittelbaren Umgebung. Die Dachflächen werden begrünt. Diese örtlichen Bauvorschriften geben über die Darstellungen in den Vorhabensplänen hinaus einen Rahmen für eventuelle spätere bauliche Veränderungen an den Gebäuden.

Die Festsetzungen erlauben entsprechend den vorliegenden Architektenplänen (Dolde+Müller, Frickenhausen) eine 4- geschossige Bebauung mit einem 5-geschossigen Gebäudeteil an der Müllerstraße. Eine negative Fernwirkung bzw. eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist angesichts der bestehenden Bebauung und der vorgesehenen Randeingrünung nicht zu erwarten.

Anlagen zur Gewinnung von Sonnen- und Umweltenergie sind mittlerweile ein üblicher Bestandteil der Architektur. Die Stadt Friedrichshafen befürwortet grundsätzlich die Nutzung regenerativer Energien. Dennoch sollten sich auch diese Elemente in das Stadtbild einfügen.

Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Eine ausreichende Begrünung der Gebäude und Freiflächen stellt nicht nur einen Lebensraum für viele Tiere und Pflanzen dar, sondern dient auch der Einbindung der Siedlung in das Orts- und Landschaftsbild. Die Anlegung der nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke als Grünflächen sowie eine Begrünung und Bepflanzung der Grundstücke ist gemäß § 9 (1) LBO obligatorisch. Durch die Regelungen zur Gestaltung der Außenanlagen sollen die wohnungsnahen Freiräume und der Straßenraum aufgewertet werden. Begrünte Dächer tragen je nach Substratstärke und Rückhaltevermögen zur Retention und Verdunstung des Regenwassers bei. Sie bewirken so eine Verzögerung und Verminderung des Regenwasserabflusses im städtischen Entsorgungssystem.

Um dem Bodenschutzgesetz Rechnung zu tragen, aber auch um die Einbindung in die Landschaft zu verbessern, sind Aufschüttungen und Abgrabungen zu minimieren. Es soll vermieden werden, dass über unvermeidbare Geländeänderungen hinausgehend die Landschaft noch zusätzlich modelliert wird und dabei wertvoller Boden entsorgt werden muss oder erst noch zusätzlich herbeigeschafft wird.

Da auch Einfriedungen und Mauern das Ortsbild und insbesondere den öffentlichen Straßenraum maßgeblich prägen können, sind auch hierfür einige gestalterische Vorgaben getroffen. Die Begrenzung der Höhe der Einfriedungen dient dem Erhalt einer offenen Siedlungsstruktur.

3 Auswirkungen auf die Umwelt

Bei Verfahren nach § 13a BauGB dient ein vorbereitender Umweltbericht (VUB) als Vorprüfung sowie als Begründung dafür, dass kein umfangreicher Umweltbericht erforderlich ist. Er prüft die Betroffenheit der Schutzgüter (Mensch, Tiere Pflanzen (Arten und Biotope), Boden und Flächenbeanspruchung, Wasserhaushalt und Klima). Der VUB prüft weiterhin, ob artenschutzrechtliche Belange der Umsetzung des Bebauungsplans entgegenstehen. Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB besteht kein Erfordernis der naturschutzrechtlichen Eingriffsbilanzierung und des Ausgleichs von Eingriffen in Natur und Landschaft. Die Belange des Naturschutzes werden in der Planung berücksichtigt und nachteilige Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter werden möglichst vermieden.

Zusammenfassung des vorbereitenden Umweltberichts (VUB Büro Senner, Überlingen 01/2018)

Das Plangebiet wird seit den 1970er Jahren als Wohnbaufläche genutzt. Auf der östlichen Teilfläche wurde auf Flurstück 1009 ein wohnungsnaher Gehölzbestand im Vorfeld gerodet. Neben den bestehenden Gebäuden befinden sich überwiegend Rasenflächen, Rabatten sowie einzelne Bäume am westlichen Rand des Plangebiets. Städtische Biotop- und Grünlandkomplexe (Kartierung der Stadt Friedrichshafen 2005) sind von der Planung nicht betroffen. Das Plangebiet besitzt aufgrund der geringen Struktur- und Artenvielfalt eine geringe naturschutzfachliche Bedeutung. Die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Arten und Biotope werden gering eingeschätzt. Maßnahmen zum städtischen Biotopverbund sind nicht erforderlich. Mit der Umsetzung der Planung sind zusätzliche Bodenversiegelungen und der Verlust von Gehölzen verbunden. Es wird eine Neupflanzung von Gehölzen (Artenliste siehe Hinweise) empfohlen.

Der vorbereitende Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der bereits bestehenden Bebauung sowie des geringen Artenvorkommens durch das Bauvorhaben nur geringe Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten sind. Es gehen jedoch mit der höheren Versiegelung und der bereits erfolgten Rodung der Gehölzflächen im östlichen Bereich des Baufeldes und einiger Einzelbäume wichtige innerstädtische Grünstrukturen verloren. Diese Verluste betreffen überwiegend die klimatischen Bedingungen (u.a. Minimierung der Kalt- und Frischluftherzeugung) und das Wohnumfeld (z.B. Naherholung und Gesundheit). Die Beeinträchtigung des Lokalklimas und der Grundwasserneubildung infolge der Bodenversiegelung bleibt jedoch aufgrund der begrünten Tiefgarage und der Dachbegrünung sowie der festgesetzten Gehölzpflanzungen gering. Gesunde Wohnverhältnisse und eine ausreichende Durchlüftung bleiben erhalten. Im Plangebiet wird ein modifiziertes Entwässerungssystem realisiert mit getrennter Ableitung des Schmutz- und Oberflächenwassers. Der Wasserhaushalt wird nicht beeinträchtigt. Die Beeinträchtigung für das Schutzgut Boden bleiben gering, da es sich um überformte Böden im Siedlungsbereich handelt.

Als Maßnahmen der Grünordnung und Klimaanpassung werden neben der Begrünung der Dächer und Tiefgaragenflächen Gehölzpflanzungen vorgenommen. Weitere Ausgleichsforderungen für Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild bestehen nicht. Im vorbereitenden Umweltbericht sind Hinweise zum schonenden Umgang mit dem Boden, zum Erhalt bestehender Gehölzstrukturen und zum Umgang mit dem Grundwasser enthalten.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushalts und des Orts- und Landschaftsbildes infolge der Planung ist nicht erkennbar. Für die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Boden/Fläche, Wasserhaushalt und Klima/Luft sowie für die Erholung und die Gesundheit des Menschen oder für Kultur- und Sachgüter sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Das Plangebiet liegt an einem Wanderweg und ist umgeben von Spazierwegen der örtlichen Anwohner. Es grenzt an einen Spielplatz. Dies wird in der Planung berücksichtigt. Die Erholungseignung der Umgebung wird nicht beeinträchtigt. Die Wegeverbindungen bleiben erhalten. Die vorliegende Planung zum Ausbau des westlich angrenzenden Fuß- und Radweges wird berücksichtigt.

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung (Büro Senner, Überlingen 01/2018) wurden lediglich weit verbreitete und häufig in Siedlungsgebieten vorkommende Tierarten angetroffen. Im Planungsraum konnten keine planungsrelevanten Brutvogelarten bzw. Individuen sonstiger (streng geschützter) Arten erfasst werden. Im Untersuchungsraum gibt es keine Hinweise auf planungsrelevante Arten. Es konnten keine Individuen sonstiger (streng geschützter) Arten festgestellt werden. Im Gebiet brütet u.a. der Haus- und der Feldsperling, die auf der Vorwarnliste der Roten Liste geführt wird. Ihr Bestand ist in Baden-Württemberg merklich zurückgegangen. Fledermäuse unterliegen dem strengen Artenschutz, nutzen das Gebiet aber lediglich als Nahrungsrevier. Nach artenschutzrechtlicher Prüfung kann davon ausgegangen werden, dass durch das Vorhaben keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der vorkommenden Tier- und Pflanzenarten erfolgt. Infolge der Realisierung des Vorhabens erfolgt keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der im Umfeld vorkommenden Vogel- und Fledermausarten. Das weitere Umfeld bietet hinreichend Ausweichmöglichkeiten. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich. Unter Berücksichtigung entsprechender Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (siehe Hinweise Nr. 6) sind keine artenschutzrechtlichen Verstöße zu erwarten. Sofern sich bei Gebäudeabrissen keine Nistplätze am Gebäude befinden, treten durch die geplanten Maßnahmen keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 Bundesnaturschutzgesetz auf.

Die Umweltabteilung der Stadt Friedrichshafen weist darauf hin, dass westlich des Gebiets entlang des bestehenden Wanderweges ein wasserführender Graben verläuft, in dem Molche vorkommen. Der Graben wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Einige Bäume (siehe Freiflächengestaltungsplan) darunter die im Norden des Flurstücks 1009/1 nahe der Grenze wachsende Platane können nicht erhalten werden, da sie sich im Bereich der erforderlichen Feuerwehrezufahrt befindet. Die vorgesehenen Baumpflanzungen sind auch als Ersatzpflanzung für zu Rodende Bäume zu sehen. Die Verwendung eines Mindestanteils standortheimischer Gehölze ist als Minimierungsmaßnahme zu sehen. Die äußere Eingrünung ist durch Baumpflanzungen und Strauchpflanzungen gesichert. Im Freiflächengestaltungsplan sind darüber hinaus weitere Baum- und Strauchpflanzungen im Bereich der zentralen Freifläche über der Tiefgarage vorgesehen.