

Stadt Friedrichshafen

Begründung zum Bebauungsplan Nr.148-3 „Kitzenwiese / Unteresch-Ost – Änderung Gemeinbedarf Kindergarten“

Vorentwurf

Stand: 24.05.2019

Inhaltsübersicht

Teil A Begründung	2
1. Räumlicher Geltungsbereich	2
2. Rechtsgrundlagen	2
3.1 Früherer Rechtsstand	2
3.2 Verfahrenswahl.....	2
3.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	2
3.4 Belange der Raumordnung	3
4. Bestandsaufnahme	3
4.1 Frühere Nutzung des Plangebietes	3
4.2 Topographie	3
5. Planinhalt	3
5.1 Anlass und Ziel der Planung	3
5.2 Städtebauliches Konzept.....	3
5.3 Innere Aufgliederung des Geltungsbereiches.....	4
5.4 Art und Maß der baulichen Nutzung	4
5.5.1 Äußere verkehrliche Erschließung.....	4
5.5.3 ÖV-Anbindung	5
5.5.4 Fuß- und Radwegeerschließung	5
5.5.6 Technische Erschließung	5
6. Vorbereitender Umweltbericht	5
7. Bodenordnung	5
8. Kosten	5

Teil A Begründung

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich erstreckt sich auf Teile der Flurstücke 507, 836 und 947 der Gemarkung Friedrichshafen. Die parzellenscharfe Abgrenzung des Geltungsbereiches kann dem Lageplan vom 16.05.2019 entnommen werden. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches orientiert sich an der eingemessenen Gehwegkante, welche erhalten bleiben soll und nicht an den Flurstücksgrenzen.

2. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2018 (GBl. S. 221)

3.1 Früherer Rechtsstand

Bisher gilt für den Bereich der Bebauungsplan Nr. 148 „Kitzenwiese / Unteresch-Ost“, sowie dessen 2. Änderung zum Ausschluss von Einzelhandel und Vergnügungsstätten. Festgesetzt ist für den vorliegend überplanten Bereich eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz/Bolzplatz“. Eine Bebauungsplan-Änderung mit Festsetzung Gemeinbedarfsfläche Kindertagesstätte / Kindergarten ist erforderlich, um die vorgesehene zukünftige Nutzung bauplanungsrechtlich zulässig zu machen.

3.2 Verfahrenswahl

Das Verfahren kann, auch in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Tübingen, nach § 13a BauGB als Bebauungsplanung der Innenentwicklung durchgeführt werden, da der Geltungsbereich innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplans liegt, in dem eine Nutzung festgesetzt ist, die aktuell im Bestand überwiegend wie festgesetzt ausgeführt wird.

3.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich eine Grünfläche mit den Zweckbestimmungen Bolzplatz und Spielplatz dar. Zusätzlich ist die Fläche von der Flächensignatur „Ökopool-Potenzial“ erfasst. Da das Verfahren nach §13a BauGB durchgeführt wird, kann gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB eine Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung erfolgen.

3.4 Belange der Raumordnung

Belange der Raumordnung sind nach jetzigem Kenntnisstand nicht betroffen.

4. Bestandsaufnahme

4.1 Frühere Nutzung des Plangebietes

Das Plangebiet wird aktuell als Bolzplatz genutzt. Am westlichen und nördlichen Rand, sowie im südlichen Teilbereich des Geltungsbereiches sind Gehölzbestände vorhanden.

4.2 Topographie

Das Plangebiet weist keine nennenswerten topographischen Unterschiede auf.

5. Planinhalt

5.1 Anlass und Ziel der Planung

Der Gemeinderat hat am 29.04.2019 der Empfehlung der Verwaltung zur Realisierung eines Kindergarten-Neubaus auf einem Teilbereich der Flurstücke 947 und 507 (Lindenstraße / Kastanienweg) als Ersatz für das Kinderhaus Habakuk, sowie den Kindergarten Kitzenwiese zugestimmt. Ergänzend wurde die Verwaltung beauftragt, das erforderliche Bebauungsplanverfahren für den entsprechenden Bereich in die Wege zu leiten. Zudem wurde die Verwaltung beauftragt, auf der Grundlage des bereits für das Kinderhaus Habakuk beschlossenen Raumprogramms und pädagogischen Konzepts sowie der städtebaulichen Maßgaben einen Wettbewerb für den Neubau einer 8-gruppigen Kindertagesstätte auszuloben. Um einen zeitlich optimierten Verfahrensablauf sicherzustellen, sollen der Wettbewerb und das Bebauungsplanverfahren möglichst parallel ablaufen. Dies bedeutet, dass das Ergebnis des noch auszulobenden Planungswettbewerbes vor dem Entwurfsbeschluss in den Bebauungsplan eingearbeitet werden soll.

5.2 Städtebauliches Konzept

Zum Aufstellungsbeschluss liegt ein städtebaulicher Rahmenplan vor, welcher die Machbarkeitsuntersuchung für den Kindergarten aufgreift und ergänzend die Entwicklung der angrenzenden Freiflächen darstellt. Die dargestellte Bebauung der Fläche mit einem Kindergarten stellt lediglich eine Überprüfung der planerischen Machbarkeit am Standort dar und dient der räumlichen Darstellung der für einen 8-gruppigen Kindergarten voraussichtlich erforderlichen Baumasse. Die Positionierung und Form des Baukörpers, sowie dessen Dachform sollen jedoch dem noch auszulobenden Wettbewerb zum Neubau des Kindergartens vorbehalten bleiben. Die durch die Erschließung der Fläche von der Lindenstraße aus entfallenden öffentlichen Parkmöglichkeiten sollen entsprechend durch neue Parkmöglichkeiten entlang der Lindenstraße ersetzt werden. Neu gegenüber der Machbarkeitsuntersuchung vom April 2019 ist die Aufnahme des gehölzbestandenen Bereiches am Ende des Kastanienweges. Dieser bisher untergenutzte Bereich soll der Freifläche des Kindergartens zugeschlagen werden, wodurch von Anfang an beschattete Bereiche auf den Außenflächen, die sich zudem um 600 m² auf insgesamt ca. 2000 m² vergrößern, vorhanden sind. Damit wird in etwa auch die Größe der rückwärtigen Freifläche auf dem bestehenden Kindergartenareal in der Kitzenwiese erreicht.

Die Abgrenzung der zukünftig eingezäunten Kindergartenaußenfläche erfolgt dabei so, dass keine der aktuell vorhandenen öffentlichen Spielgeräte wie z.B. das Trampolin verlegt werden müssen. In der Folge muss der bisherige öffentliche Zugang vom Kas-

tanienweg zum Mehrgenerationenspielplatz in Richtung Südosten verlegt werden und soll zukünftig zwischen den Parkflächen am Kastanienweg und der Kleingartenanlage Richtung Südosten verlaufen. Ein weiterer Fußweg soll von der Lindenstraße abgehend entlang der östlichen Grenze der Kindergartenfläche verlaufen und schließt in etwa im Bereich der Mitte des östlichen Bolzplatzes an den bestehenden Fußweg an. Im Vergleich zur bisherigen Machbarkeitsstudie vom April 2019 kann so der östliche Bolzplatz vollumfänglich erhalten bleiben, zudem ist - anders als bisher - keine Verlegung der Drainage erforderlich, mit der zusätzliche Kosten verbunden wären.

5.3 Innere Aufgliederung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von ca. 5.400 qm.

5.4 Art und Maß der baulichen Nutzung

Vorgesehen ist die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“. Folgende städtebauliche Maßgaben für den durchzuführenden Wettbewerb wurden bereits in der Sitzungsvorlage zum Grundsatzbeschluss im April 2019 aufgeführt:

- GRZ für das Hauptgebäude: max. 0,4 (ca. 0,28 im Plan)
- Zahl der Vollgeschosse: II+D, wobei sich das Attikageschoß aufgrund der bestehenden Strukturen an der Lindenstraße befinden sollte.
- WH max. 7,50m, GH 8,00m entlang des Kastanienweges, sowie WH 7,50 m und GH bis 10,00m entlang der Lindenstraße. Das Attikageschoß sollte an der Lindenstraße vorgesehen und zur Straße hin abgerückt werden.
- GFZ max. 0,8
- Möglichst begrüntes Dach
- Erschließung vornehmlich von der Lindenstraße als Sammelstraße
- Sofern durch die Anbindung des Grundstückes Parkierungsflächen im Straßenraum verloren gehen, sind diese im Verhältnis 1:1 durch öffentliche Parkplätze auf dem Grundstück auszugleichen. Der bestehende Bebauungsplan Nr. 148 sieht 13 bisher nicht realisierte Parkplätze auf dem zu überplanenden Grundstück vor.
- Erhalt der bestehenden Fußwegebeziehungen, eine baubedingte Verlegung ist selbstverständlich möglich.

Nach Durchführung des Planungswettbewerbes und der Einarbeitung des Wettbewerbsergebnisses in den Bebauungsplanentwurf können konkretere Aussagen zu den vorgesehenen Festsetzungen getroffen werden.

5.5 Erschließung

5.5.1 Äußere verkehrliche Erschließung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird über die Lindenstraße erschlossen. Durch die Lage an einer gebietsinternen Sammelstraße ist der Standort verkehrlich gut angebunden. Eine innere verkehrliche Erschließung ist voraussichtlich nicht erforderlich.

5.5.3 ÖV-Anbindung

Bushaltestellen befinden sich in der Lindenstraße auf Höhe des Haselweges, sowie in der Länderöschstraße auf Höhe des Wacholderweges.

5.5.4 Fuß- und Radwegeerschließung

Fußwege existieren entlang des Kastanienweges und der Lindenstraße. Der Mehrgenerationenspielfeld wird durch Fußwege auch in Zukunft von Westen über den Kastanienweg, sowie von Norden über die Lindenstraße erreichbar sein.

5.5.6 Technische Erschließung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Gas, Fernwärme, Strom, Kommunikationsmedien und die Ableitung des Abwassers ist durch das vorhandene Leitungs- und Kanalnetz gesichert.

6. Vorbereitender Umweltbericht

Ein vorbereitender Umweltbericht wurde erstellt. Er zieht das Fazit, dass sich durch den Erhalt vitaler, wertgebender Bäume, Strauchgruppen und eine angemessene Ein- und Durchgrünung die planungs- bzw. baubedingten Eingriffe minimieren lassen. Artenschutzfachliche Konflikte sind bei Beachtung der üblichen Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen nicht zu erwarten.

7. Bodenordnung

Maßnahmen der Bodenordnung sind weder vorgesehen, noch erforderlich, da sich die beiden Flurstücke im Eigentum der Stadt Friedrichshafen befinden.

8. Kosten

Ggf. anfallende Kosten werden im Laufe des Verfahrens ergänzt.

Aufgestellt: 24.05.2019
Amt für Stadtplanung und Umwelt Friedrichshafen
SU-FN / Lo