

# Stadt Friedrichshafen

## **Begründung Zusammenfassende Erklärung**

zum Bebauungsplan Nr. 546  
„Reinachweg – Süd“

Vorentwurf

03.12.2019

## **Inhaltsübersicht**

<b>Teil A Begründung</b> .....	<b>2</b>
<b>1. Räumlicher Geltungsbereich</b> .....	<b>2</b>
<b>2. Rechtsgrundlagen</b> .....	<b>2</b>
3.1 Früherer Rechtsstand.....	2
3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	2
3.3 Belange der Raumordnung .....	2
<b>4. Bestandsaufnahme</b> .....	<b>3</b>
4.1 Frühere Nutzung des Plangebietes .....	3
4.2 Topographie und Bodenqualität.....	3
<b>5. Planinhalt</b> .....	<b>3</b>
5.1 Anlass und Ziel der Planung.....	3
5.2 Städtebauliches und architektonisches Konzept / Örtliche Bauvorschriften .....	3
5.3 Innere Aufgliederung des Geltungsbereiches.....	4
5.4 Art und Maß der baulichen Nutzung .....	4
5.5 Erschließung .....	4
5.5.1 Äußere verkehrliche Erschließung.....	4
5.5.2 Innere verkehrliche Erschließung .....	4
5.5.3 ÖV-Anbindung .....	4
5.5.4 Fuß- und Radwegeerschließung .....	5
5.5.5 Infrastruktur .....	5
5.5.6 Technische Erschließung .....	5
<b>6. Umweltbericht</b> .....	<b>5</b>
<b>7. Bodenordnung</b> .....	<b>5</b>
<b>8. Kosten</b> .....	<b>5</b>
<b>Teil B Zusammenfassende Erklärung</b> .....	<b>6</b>

## **Teil A Begründung**

### **1. Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt im Nordwesten der Ortschaft Ailingen. Im Norden bildet der „Reinachweg“ die Grenze. Im Süden grenzen die Gebäude der Straße „Wolfenesch“ mit der Nummer 10, 12/1, 14/2, 16/2 und 18/2 an.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 409, 437/14 und 437/15 sowie Teilflächen der Flurstücke 435/2 (Reinachweg), 437/3 (Straße „Wolfenesch“) und 438/1.

### **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 Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Art. 16 des Gesetzes vom 21. Mai 2019 (GBl. S. 161, 186)

#### **3.1 Früherer Rechtsstand**

Für den Bereich bestehen bisher keine Bebauungspläne. Er wird aber von allen Seiten bereits von Bebauung umgeben, so dass er grundsätzlich dem Innenbereich zuzurechnen ist. Aufgrund der Größe der Fläche ist zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ein Bebauungsplanverfahren erforderlich.

#### **3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Friedrichshafen – Immenstaad größtenteils als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Ein kleiner Teil hat bereits die Darstellung bestehende Wohnbaufläche erhalten. Somit ist die Planung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

#### **3.3 Belange der Raumordnung**

Belange der Raumordnung stehen nicht entgegen.

## **4. Bestandsaufnahme**

### **4.1 Frühere Nutzung des Plangebietes**

Die unbebauten Grundstücke werden als ein- bis zweischürige Grünlandflächen in einer Siedlungslücke im Innenbereich genutzt. Auf Teilflächen war eine Pferdekoppel angelegt. Auf Flurstück 409 ist ein Wohngebäude vorhanden.

### **4.2 Topographie und Bodenqualität**

Das Gelände ist annähernd eben und fällt von Nordwesten nach Südosten von 449 m ü NN auf 447 m ü NN ab.

Gemäß Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) liegen als bodenkundliche Einheit erodierte Parabraunerde und Rigosol-Parabraunerde aus Geschiebemergel vor. Es handelt sich um tiefgründige fruchtbare Böden, die im Umfeld für Intensivobstanbau genutzt werden.

Im Heft 23 der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) werden Lehm Böden mit hoher Bodenfruchtbarkeit sowie mit hoher Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf und als Schadstofffilter ausgewiesen (Bodenschätzungsdaten: L1a2).

Ein Baugrundgutachten zur vertiefenden Untersuchung wird im Laufe des weiteren Verfahrens beauftragt.

## **5. Planinhalt**

### **5.1 Anlass und Ziel der Planung**

Durch Aufstellung des Bebauungsplans „Reinachweg Süd“ beabsichtigt die Stadt Friedrichshafen, in der Ortschaft Ailingen die Ausweisung eines neuen Wohngebiets zu ermöglichen, das der Schaffung von Wohnraum überwiegend für den lokalen Bedarf dienen soll.

### **5.2 Städtebauliches und architektonisches Konzept / Örtliche Bauvorschriften**

Neben Einzel-, Reihen- und Doppelhäusern ist auch Geschosswohnungsbau geplant. Insgesamt sollen ca. 11 Einzelhäuser, 12 Doppelhaushälften und 4 Mehrfamilienwohnhäuser entstehen.

Die Mehrfamilienhäuser befinden sich im Osten des Geltungsbereichs und grenzen an dort bereits bestehende Mehrfamilienhäuser entlang der Hauptstraße und des Reinachwegs an. Zum Ortsrand hin schließen sich dann die Doppelhäuser und Einzelhäuser an.

Die Erschließung erfolgt weitgehend über das bestehende Straßensystem und somit über die Straßen „Wolfenesch“ und „Reinachweg“. Es wird lediglich eine untergeordnete zusätzliche Wohnstraße benötigt.

Über zwei in Nord-Süd-Richtung verlaufende Fußwegeverbindungen wird das Gebiet mit den angrenzenden Wohngebieten verknüpft und auch an das angrenzende Wegenetz zu den Naherholungsgebieten angebunden (z. B. Weilerermühle).

Im Gebiet werden auch Grünflächen ausgewiesen, in denen ein Spielplatz vorgesehen wird, der im Nordwesten Ailingens bisher fehlt.

Des Weiteren wird im Südosten eine Fußwegeverbindung zum Tobelbach geplant, der langfristig zu einer Naherholungs- und Verbindungsachse in Nord-Süd-Richtung ausgebaut werden soll.

Im Zuge des Verfahrens werden weitere Angaben ergänzt.

### 5.3 Innere Aufgliederung des Geltungsbereiches

Geltungsbereich insgesamt:	ca. 14.600 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünflächen:	ca. 1.100 m <sup>2</sup>
Erschließungsstraßen:	ca. 2.600 m <sup>2</sup>
Fußwege:	ca. 700 m <sup>2</sup>

### 5.4 Art und Maß der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der Umfeldstrukturen ein allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird der Umgehungsbebauung angepasst.

Im Zuge des Verfahrens werden die Angaben weiter vertieft.

### 5.5 Erschließung

#### 5.5.1 Äußere verkehrliche Erschließung

Das geplante Wohngebiet ist über den „Reinachweg“ an die „Hauptstraße“ angeschlossen. Diese ist als Landesstraße (L 328 a) kategorisiert. Somit ist das Gebiet an das übergeordnete Straßennetz angeschlossen.

#### 5.5.2 Innere verkehrliche Erschließung

Die innere Erschließung übernehmen vorwiegend die vorhandenen Straßen „Reinachweg“ und „Wolfenesch“. Zur kompletten Erschließung ist nur eine untergeordnete Ergänzung erforderlich.

#### 5.5.3 ÖV-Anbindung

Ailingen ist sehr gut an das ÖPNV-Netz des Stadtverkehrs Friedrichshafen angeschlossen. In fußläufiger Entfernung (ca. 300 m) liegt die Haltestelle „Hauptstraße“. Diese wird von den Linien 13, 14 und 15 sowie den Abendlinien A13 und A 16 ange-dient.

#### 5.5.4 Fuß- und Radwegeerschließung

Über zwei in Nord-Süd-Richtung verlaufende Fußwegeverbindungen wird das Gebiet mit den angrenzenden Wohngebieten verknüpft und auch an das angrenzende Wegenetz zu den Naherholungsgebieten angebunden (z. B. Weilmühle).

Des Weiteren ist im Südosten eine Fußwegeverbindung zum Tobelbach geplant, der langfristig zu einer Naherholungs- und Verbindungsachse in Nord-Süd-Richtung ausgebaut werden soll.

Im Zuge des Verfahrens werden Angaben ergänzt.

#### 5.5.5 Infrastruktur

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

#### 5.5.6 Technische Erschließung

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

### **6. Umweltbericht**

Ein Umweltbericht wird im weiteren Verfahren erstellt.

### **7. Bodenordnung**

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

### **8. Kosten**

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

## **Teil B Zusammenfassende Erklärung**

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

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