



Stadt Friedrichshafen

Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 223 „Wachirweg“

Vorentwurf

Stand 18.08.2020

Inhaltsübersicht

Teil A Begründung	2
1. Räumlicher Geltungsbereich	2
2. Rechtsgrundlagen	2
3. Planungsrecht	2
3.1 Früherer Rechtsstand.....	2
3.2 Verfahrenswahl.....	2
3.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	3
3.4 Belange der Raumordnung	3
4. Bestandsaufnahme	3
4.1 Frühere Nutzung des Plangebietes	3
4.2 Topographie und Bodenqualität	3
5. Planinhalt	4
5.1 Anlass und Ziel der Planung.....	4
5.2 Städtebauliches und architektonisches Konzept / Örtliche Bauvorschriften	5
5.3 Innere Aufgliederung des Geltungsbereiches.....	5
5.4 Art und Maß der baulichen Nutzung	5
5.5 Erschließung.....	6
6. Vorbereitender Umweltbericht	6
7. Bodenordnung	7
8. Kosten	7

Teil A Begründung

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich erstreckt sich auf den Flurstücken 10 (Teilbereich), 17/1 (Teilbereich), 17/2, 17/6, 17/7, 17/9, 17/10, 17/11, 17/12, 17/13, 17/14, 17/15, 17/16, 17/17, 17/18, 17/19, 17/20, 17/21, 17/22, 17/23, 17/24, 17/25, 20 der Gemarkung Friedrichshafen. Die Abgrenzung des voraussichtlichen Geltungsbereiches für den Bebauungsplan Nr. 223 „Wachirweg“ kann dem Lageplan vom 18.08.2020 entnommen werden.

2. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587)
- 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. 3 des Gesetzes vom 17. Juni 2020 (GBl. S. 403)

3. Planungsrecht

3.1 Früherer Rechtsstand

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans existiert bisher keine planungsrechtliche Satzung. Das Gebiet wurde bisher nach § 34 BauGB beurteilt. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist erforderlich, um die vorgesehene zukünftige Nutzung in verdichteter Bauform bauplanungsrechtlich zulässig zu machen.

3.2 Verfahrenswahl

Das Verfahren kann nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt werden, da die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Grundstücke schon jetzt dem Innenbereich zugeordnet werden und die Größe der Grundflächen 20.000 m² nicht überschreitet.

3.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich größtenteils eine gemischte Baufläche dar. Zusätzlich ist diese Fläche von der Signatur „Spielplatz“ erfasst. Östlich der bestehenden Bebauung ist eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkierungsanlage“ dargestellt.

Da das Verfahren nach §13 a 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

Die Stadt Friedrichshafen ist gemäß Landesentwicklungsplan und Regionalplan Oberzentrum in einem Verdichtungsraum und ist demzufolge verpflichtet, Wohngebiete zur Schaffung von Wohnraum auszuweisen. Diesem Ziel wird mit dieser Planung Rechnung getragen.

Belange der Raumordnung stehen nach jetzigem Kenntnisstand nicht entgegen.

4. Bestandsaufnahme

4.1 Frühere Nutzung des Plangebietes

Die Fläche ist größtenteils bebaut und wird bereits für Wohnzwecke genutzt. Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich überwiegend im Eigentum der Stadt Friedrichshafen sowie der Städtischen Wohnungsbaugesellschaft mbH, zu kleineren Teilen in Privatbesitz. Verschiedene Gebäude im Wachirweg werden von Obdachlosen und Flüchtlingen als Gemeinschaftsunterkunft, Anschlussunterbringung oder als sogenannte Schwellenhaushalte bewohnt. Zwei Wohnblocks, zwischen dem Wachirweg und dem Mühlbach, wurden 2015 abgerissen, die Fläche liegt als Wiese brach. Daran angrenzend, im westlichen Teil des Plangebietes, gibt es einen Spielplatz. Am südlichen Rand verläuft der Mühlbach, im Böschungsbereich sind Gehölzbestände vorhanden.

4.2 Topographie und Bodenqualität

Das Plangebiet fällt von Nord nach Süd, von der Wagershauser Straße in Richtung Mühlbach ab, mit einem Höhenunterschied von ca. 5,00 m von der Straße bis zur Böschungsoberkante. Zusätzlich steigt die Wagershauser Straße im Verlauf von Ost nach West zunächst an, weist einen Hochpunkt etwa auf Einmündung der gegenüber liegenden Werthmannstraße auf und fällt dann weiter nach Westen zur Werkseinfahrt der ZF wieder ab.

Detaillierte Aussagen zur Bodenqualität werden im laufenden Verfahren ergänzt.

5. Planinhalt

5.1 Anlass und Ziel der Planung

Bereits bei der Analyse von Möglichkeiten der Wohnbaulandentwicklung im Jahr 2016 durch das Stadtplanungsamt wurde der Wachirweg untersucht und als Nachverdichtungsfläche vorgemerkt. Im Zusammenhang mit der aktuellen Wohnraumsituation von Flüchtlingen in der Anschlussunterbringung und Obdachlosen in Friedrichshafen hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 22.07.2020 daher beschlossen, zu diesem Thema insbesondere und vorrangig das Gesamtkonzept Wachirweg zu verfolgen. Damit hat der Gemeinderat dem fraktionsübergreifenden Antrag vom 31. Juli 2019 zur Bebauung im Wachirweg zugestimmt und die Verwaltung beauftragt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bebauung des Gebietes Wachirweg zu schaffen.

Die Unterbringung von Flüchtlingen und Obdachlosen ist eine dauerhafte und fordernde Aufgabe für die Stadt, da sie gesetzlich verpflichtet ist, sich um Obdachlose und Flüchtlinge in der sogenannten Anschlussunterbringung zu kümmern. Zudem sieht die Stadt Friedrichshafen die Notwendigkeit, obdachlose Personen wieder in ein eigenes Mietverhältnis überzuleiten.

Eine Neubebauung des Areals Wachirweg ist ein guter Standort, um zusätzlichen Wohnraum und geeignete Unterkünfte als Teil der dezentralen Unterbringungsform im Stadtgebiet in Form von eigenbewirtschafteten Gebäuden für die Unterbringung von obdachlosen und geflüchteten Menschen zu stellen. Schon im Jahre 2015 wurde aufgrund des starken Flüchtlingszuzugs geplant, den Wachirweg zur Anschlussunterbringung zu nutzen, was aber an der fehlenden zeitnahen Umsetzungsperspektive scheiterte. Aufgrund der Bedarfsermittlungen des Amtes für Bürgerservice, Sicherheit und Ordnung ist bekannt, dass umfassend Wohnraum für weitere Einweisungsfälle benötigt wird. Hierbei handelt es sich um einen Bedarf, welcher der Stadt Friedrichshafen voraussichtlich dauerhaft erhalten bleibt. Zudem wird die Anzahl der Haushalte und damit des benötigten Wohnraums auch in den Folgejahren weiterhin anwachsen. Insgesamt führt diese stetige Zunahme an unterzubringenden Personen dazu, dass der Bedarf an Wohnraum für diesen Personenkreis auch in den nächsten Jahren konstant hoch anzusetzen ist. Auf Grundlage des ermittelten Bedarfs wird ein Vorhaben von mindestens 2.000 m² Wohnfläche benötigt. Das generelle Ziel der Stadt Friedrichshafen ist eine dezentrale Unterbringungsform im gesamten Stadtgebiet. Sie zeichnet sich dadurch aus, dass sich die untergebrachten Personen in einem normalen Wohnumfeld eingliedern können. Aus diesem Grund ist eine soziale Durchmischung in der Belegung und Vermietung die Grundlage für ein sozial verträgliches Quartier. Um das Gesamtquartier zu stärken unterstützt das Amt für Soziales, Familie und Jugend mit differenzierten Hilfen. Das fortlaufende Angebot dieser Hilfen ist Grundlage für die Entwicklung einer gelingenden sozialen Struktur im Quartier. Der gesellschaftliche Zusammenhalt sowie die Stärkung des Zusammenlebens sind Inhalte des Quartiersmanagements. Die soziale Begleitung, Beratung und Unterstützung der Bewohner erfolgen u. a. durch das Integrationsmanagement und die Sozialen Dienste (Fachstelle für Wohnungsnotfälle). Zusätzlich ist ein Hausmeister für das Wohnquartier vorgesehen.

Da die Nachverdichtung auf Grundlage des § 34 BauGB nicht das notwendige und gewünschte Maß an Verdichtung ermöglichen kann, ist es erforderlich, ein Bebauungsplanverfahren für den entsprechenden Bereich in die Wege zu leiten.

5.2 Städtebauliches und architektonisches Konzept / Örtliche Bauvorschriften

Es ist beabsichtigt, eine abschnittsweise Neuordnung mit einer maßvollen Nachverdichtung im Plangebiet vorzunehmen. Um einen Lärmschutz zwischen dem Werksgebäude der ZF und der Wohnbebauung zu erhalten, ist der Neubau eines langgestreckten Baukörpers als Laubenganggebäude entlang der bestehenden Werkszufahrt geplant. Hierfür wird der Abriss der Gebäude Wachirweg 10 – 24 erforderlich sein. Der entsprechende Ersatzwohnraum ist vorher zu schaffen und im westlichen Teil des Plangebietes, zwischen Wachirweg und Mühlbach, vorgesehen.

Für die Neubauten im Wohngebiet ist Mietwohnungsbau mit unterschiedlichen Gebäudetypen mit drei bis vier Vollgeschossen vorgesehen, eine soziale Durchmischung in der Belegung und Vermietung wird angestrebt. Für die Betreuung des Quartiers, die Wohnraumbegleitung der Bewohner und soziale Durchmischung im Gebiet werden im Areal ein Gebäudeteil für das Quartiersbüro, ein Kinder- und Jugendtreff sowie ein hauptamtlicher Hausmeister eingeplant. Die im nordwestlichen Teil des Baugebietes liegenden Bestandsgebäude werden planungsrechtlich gesichert und erhalten, den Grundstücken entsprechend, Erweiterungsoptionen, um sich bei Bedarf über das vorhandene Maß hinaus entwickeln zu können.

Das Plangebiet wird auch künftig über den bestehenden Wachirweg erschlossen, mit einer Wendefläche und einem fußläufigen Anschluss nach Norden an die Waggerhauser Straße. Die Ausgestaltung des Straßenraumes ist als verkehrsberuhigter Aufenthaltsraum geplant, der motorisierte Individualverkehr soll in der Quartiersgarage untergebracht werden. Hierfür ist beabsichtigt, einen Teil der Zufahrtsstraße des ZF-Betriebsgeländes als öffentliche Erschließungsfläche zu erwerben und die Tiefgarage zu erschließen. Eine Wendemöglichkeit vor dem Werksgebäude und Stellplätze entlang der Straße werden vorgesehen. Im Wohngebiet werden zusätzlich Stellplätze für mobilitätseingeschränkte Personen und Besucher berücksichtigt.

Innerhalb des Quartiers werden unter Berücksichtigung der klimatischen Gegebenheiten die Frei- und Grünflächen für eine gute Aufenthaltsqualität sorgen. Dabei wird auch der Gewässerrandstreifen des angrenzenden Mühlbachs mit 5,00 m ab der Böschungsoberkante im Bebauungsplan festgesetzt und ein Quartiers- und Spielplatz in zentraler Lage vorgesehen.

Die Stellung der Gebäude und Häusertypen des Städtebaulichen Entwurfes vom 17.08.2020 sind noch variabel und unter Berücksichtigung der ausstehenden Fachgutachten ggf. im weiteren Verfahren anzupassen.

5.3 Innere Aufgliederung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von ca. 1,6 ha. Aussagen zur inneren Aufgliederung werden im laufenden Verfahren ergänzt.

5.4 Art und Maß der baulichen Nutzung

Vorgesehen ist die Festsetzung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ (WA) nach § 4 BauNVO. Das Höchstmaß der baulichen Nutzung beträgt vier Vollgeschosse und eine

Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,4. Aussagen zur überbaubaren Grundstücksfläche werden im laufenden Verfahren ergänzt.

Nach der Erstellung notwendiger Gutachten und der Erarbeitung einer detaillierteren Bebauungskonzeption für das Plangebiet können im Bebauungsplanentwurf konkrete Aussagen zu den vorgesehenen Festsetzungen getroffen werden.

5.5 Erschließung

5.5.1 Äußere verkehrliche Erschließung

Durch die Lage an der Wagershauser Straße, kategorisiert als Kreisstraße (K 7740), ist das Gebiet in an den überörtlichen Verkehr angebunden. Über die naheliegende Auffahrt zur B 31 im Bereich des Knotenpunktes Colsmannstraße ist der überregionale Anschluss nach Osten (Lindau / Bundesautobahn A96) und Westen (Immenstaad, Singen / Bundesautobahn A81) gegeben.

5.5.2 Innere verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird einerseits über den bestehenden Wachirweg erschlossen. Zudem ist beabsichtigt, die Werkszufahrt zum ZF-Gelände in eine öffentliche Straße zu ändern und hierüber eine optimale Anbindung an die geplante Quartiersgarage zu erhalten. Alle Wohngebäude sollen vornehmlich über die Quartiersgarage von Osten verkehrlich erschlossen werden.

5.5.3 ÖV-Anbindung

Wagershausen ist gut an das ÖPNV-Netz des Stadtverkehrs angeschlossen und in fußläufiger Entfernung, ca. 300 m aus der Mitte des Plangebietes, liegt die Haltestelle „Wagershausen“. Diese wird von den Linien 1, 2 und 3 sowie der Abendlinie A1 angegliedert. Die Erweiterung und Optimierung des ÖPNV-Angebotes wird, auch unter Berücksichtigung weiterer baulicher Entwicklungen im Umfeld und in Abstimmung mit der ZF im weiteren Verfahren geprüft.

5.5.4 Fuß- und Radwegeerschließung

Fußwege existieren bislang entlang der Wagershauser Straße. Der Ausbau der Fußwegebeziehung innerhalb und außerhalb des Plangebietes zur Vernetzung und Anbindung mit den angrenzenden Wohngebieten wird Bestandteil des Bebauungsplanentwurfes sein und im weiteren Verfahren konkretisiert.

5.5.6 Technische Erschließung

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

6. Vorbereitender Umweltbericht

Ein vorbereitender Umweltbericht wurde erstellt, um eventuelle Handlungsfelder frühzeitig erkennen zu können. Er zieht das Fazit, dass von erheblichen Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter zu diesem Zeitpunkt unter Einhaltung der vorgeschlagenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht auszugehen ist. Die Gebäude und Bäume haben jedoch Potenzial als Lebensstätten für Vögel und Fledermäuse, daher muss das Vorkommen dieser beiden Tiergruppen im weiteren Verfahren ge-

nauer untersucht werden, bevor eine abschließende Einschätzung gemacht werden kann.

Die Durchführung einer Umweltprüfung ist bei Bebauungsplanverfahren nach §13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im weiteren Verfahren nicht erforderlich. Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich. Auch eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wird nicht erstellt.

7. Bodenordnung

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Zum größeren Teil befinden sich die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches im Eigentum der Stadt Friedrichshafen, bzw. der Städtischen Wohnungsbaugesellschaft.

8. Kosten

Wird im weiteren Verfahren ergänzt. Die Fördermöglichkeiten des Landes sollen in Form der Förderlinie „BW Kommunal“ in Anspruch genommen werden.

Aufgestellt: 18.08.2020
Amt für Stadtplanung und Umwelt Friedrichshafen
SU-FN / Ha