

**Stadt Friedrichshafen**

## **Begründung**

### **Zusammenfassende Erklärung**

zum Bebauungsplan Nr. 205 „Stadtquartier Friedrich-/ Möttelstraße“

Vorentwurf

Stand 28.01.2022

## Inhaltsübersicht

<b>Teil A Begründung</b> .....	<b>3</b>
<b>1. Räumlicher Geltungsbereich</b> .....	<b>3</b>
<b>2. Rechtsgrundlagen</b> .....	<b>3</b>
<b>3. Planungsrecht</b> .....	<b>4</b>
3.1 Früherer Rechtsstand .....	4
3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	4
3.3 Belange der Raumordnung .....	4
<b>4. Bestandsaufnahme</b> .....	<b>4</b>
4.1 Frühere Nutzung des Plangebietes.....	4
4.2 Topographie und Bodenqualität.....	5
<b>5. Planinhalt</b> .....	<b>6</b>
5.1 Anlass und Ziel der Planung .....	6
5.2 Städtebauliches und architektonisches Konzept / Örtliche Bauvorschriften .....	7
5.2.1 Baustruktur.....	8
5.2.2 Fassaden.....	8
5.2.3 Fassadengliederung.....	9
5.2.4 Dachausbildung .....	10
5.2.5 Material und Farbe.....	10
5.2.6 Typische Fensterformate .....	10
5.2.7 Sonstige Fassadenelemente.....	10
5.2.8 Balkone.....	11
5.3 Innere Aufgliederung des Geltungsbereiches.....	11
5.4 Art und Maß der baulichen Nutzung .....	11
5.4.1 Art der baulichen Nutzung .....	11
5.4.2 Maß der baulichen Nutzung .....	12
5.4.3 Bauweise .....	12
5.4.4 Geringere Abstandsflächen .....	12
5.4.5 Überbaubare Grundstücksfläche .....	13
5.5 Erschließung.....	13
5.5.1 Äußere verkehrliche Erschließung .....	13
5.5.2 Innere verkehrliche Erschließung.....	13
5.5.3 ÖV-Anbindung.....	14
5.5.4 Fuß- und Radwegeerschließung.....	14
5.5.5 Infrastruktur .....	15
5.5.6 Technische Erschließung .....	15
<b>6. Vorbereitender Umweltbericht (VUB)</b> .....	<b>16</b>
6.1 Planbeschreibung und allgemeine Grundlagen.....	16
6.2 Bestandsanalyse .....	16
6.3 Immissionsschutz.....	17
6.4 Altlasten.....	17
6.5 Ziele des Umweltschutzes und Angaben zu deren Berücksichtigung.....	17
6.6 Geprüfte Alternativen.....	17
6.7 Prognose der Umweltauswirkungen .....	17
6.8 Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen .....	18
6.9 Geplante Überwachungsmaßnahmen / Monitoring mit Beschlussvorlage .....	18
6.10 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen .....	18
6.11 Zusammenfassung .....	19
6.12 Hinweise zum weiteren Vorgehen.....	19
<b>7. Bodenordnung</b> .....	<b>19</b>
<b>8. Kosten</b> .....	<b>19</b>
<b>Teil B Zusammenfassende Erklärung</b> .....	<b>20</b>

## Teil A Begründung

### 1. Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 3,34 ha große Plangebiet, in unmittelbarer Nachbarschaft zur Innenstadt, wird im Süden durch die Friedrichstraße begrenzt. Im Norden verläuft der Geltungsbereich entlang von Bahnflächen. Im Westen wird das Plangebiet durch den Bahnhofplatz begrenzt und im Osten durch die Bebauung östlich der Metzstraße.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes 205 „Stadtquartier Friedrich-/ Möttelstraße“ umfasst aktuell folgende Flurstücke der Flur Friedrichshafen:

51/1	55/5	57/7	59/1	60/6	99/3	103/1	110/1
53	57	58	59/2	85	100	104	110/2
54	57/1	58/1	59/3	93	101	104/1	110/3
55	57/2	58/2	59/4	93/1	101/1	104/2	110/4
55/1	57/3	58/3	59/5	94	101/2	105/1	110/5
55/2	57/4	58/4	60*	98	101/3	105/2	110/6
55/3	57/5	58/5	60/2	98/1	102	106/1	2270
55/4	57/6	59	60/4	99	103	110	2272

Bis auf die Nr. 60\* liegen alle o.g. Flurstücke im Ganzen innerhalb des Geltungsbereiches. Eine kleine Teilfläche des Flurstücks 60 (Metzstraße) liegt außerhalb südöstlich des Planbereiches. Die Überbauung dieser 6 m<sup>2</sup> wird durch den angrenzenden Bebauungsplan Nr. 192 „Quartier Metzstraße“ planungsrechtlich gesichert.

Im Einzelnen gilt der Lageplan mit dem räumlichen Geltungsbereich vom 28.10.2021.

### 2. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, 358, 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. 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)

### **3. Planungsrecht**

#### **3.1 Früherer Rechtsstand**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Baulinienplans Nr. 2 „Lageplan zur Erweiterung des Stadtbauplanes“, rechtskräftig seit dem 27.09.1901. Die Festsetzungen des Baulinienplanes Nr. 2 werden für den Bereich des Plangebietes durch die des Bebauungsplanes Nr. 205 nach dessen Rechtskraft ersetzt.

Die Baulinienpläne (vereinfachte Änderungen) Nr. 2/4 „Aufhebung Wörthstraße“, rechtskräftig seit dem 07.02.1962, sowie Nr. 2/6 „Schinacher-Eck“, genehmigt durch Gemeinderatsbeschluss vom 11.07.1951, liegen innerhalb des Plangebietes. Die Festsetzungen der Baulinienpläne Nr. 2/4 und Nr. 2/6 werden nach Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 205 vollständig ersetzt.

Das Plangebiet wird von dem Baulinienplan Nr. 9 „Lageplan zur Feststellung von Baulinien an der Brühl- bzw. Bahnhof-Straße“, rechtskräftig seit dem 12.09.1930, in Teilbereichen überschritten. Die Festsetzungen des Baulinienplanes Nr. 9 werden für den Bereich des Plangebietes durch die des Bebauungsplanes Nr. 205 nach dessen Rechtskraft ersetzt.

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

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan 2015 der Verwaltungsgemeinschaft Friedrichshafen - Immenstaad vom 08.07.2006 als Mischbaufläche (M) dargestellt.

Somit kann der Inhalt des neu zu formulierenden Bebauungsplans Nr. 205 gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) aus diesen Planungsvorgaben entwickelt werden.

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

Im Regionalplan der Region Bodensee-Oberschwaben ist Friedrichshafen als Siedlungsschwerpunkt ausgewiesen. Weitere Ausweisungen sind für das Plangebiet nicht dargestellt. Somit sind raumordnerische Belange nicht betroffen.

### **4. Bestandsaufnahme**

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

Die Nutzungsstruktur ist sehr heterogen. Es gibt im Plangebiet gewerbliche Nutzungen und Mischnutzungen aus Gewerbe und Wohnen, vereinzelt auch reine Wohnnutzungen und derzeit auch 1 Gebäude als Büro- und Geschäftshaus. Anteilig stellt aber das Wohnen insbesondere in den Obergeschossen die überwiegende Nutzungsstruktur dar. Die Erdgeschossnutzungen im Plangebiet variieren stark. Während entlang der Friedrichstraße Gastronomie- und Handelsnutzungen sowie Büro- und Geschäftslagen überwiegen, sind im nördlichen Plangebiet mehr Dienstleistungen, Lager/ Garagen und Wohnnutzungen sowie weiterhin zwei Spielhallen, ein islamisches Kulturzentrum mit Moschee und zwei kleine Lebensmittelmärkte vorhanden. Der Einzelhandel, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe im Plangebiet dienen nicht nur der Gebietsversorgung.

Ausgehend von der südlich gelegenen Kernstadt ist entsprechend der Aussagen des Einzelhandelsgutachtens ein zunehmender Kaufkraftabfluss in Richtung Bahnhof zu verzeichnen.

Im Gesamtkontext der relativ kleinteiligen Nutzungsstrukturen stellen hinsichtlich der Größe das Hotel am Bahnhofplatz mit 132 Betten sowie das Druck- und Verlagshaus entlang der Riedleparkstraße Ausnahmen dar.

Zwei kerngebietstypische Spielhallen sowie ein derzeit planungsrechtlich zulässiges Wettbüro stellen Fehlentwicklungen im Plangebiet dar.

Freie Privatflächen bzw. Innenhöfe dienen vorwiegend zum Abstellen von Kfz. Sehr hoher Parkierungsdruck auf öffentliche und private Stellplätze besteht entlang der Möttelstraße und der privaten Laimgasse, insbesondere während des Freitagsgebetes in der Moschee. Der Bereich nördlich der Möttelstraße ist aufgeteilt in eine privat genutzte Abstellfläche für Kfz, eine Garagenanlage sowie eine Kleingartenparzelle. Gärtnerisch angelegte Freiflächen gibt es nur wenige, hervorzuheben ist hier der Hausgarten Ecke Riedlepark-/ Möttelstraße.

Im Plangebiet gibt es Baulücken und Flächen mit unbefriedigend ausgenutzten Grundstücken und minderwertige Nutzungen. Die Hinterhofsituationen wirken teilweise verbaut und unübersichtlich. Folglich zeichnen sich im gesamten Gebiet Abwertungstendenzen mit substanziellen Mängeln sowie Leerständen ab. Verstärkt wird dieser Effekt durch die nach wie vor bestehende Barrierewirkung der Friedrichstraße, fehlende Vernetzungen und einem Mangel an Freiraumqualitäten. Dadurch ist auch die Aufenthaltsqualität für Fußgänger entlang der Friedrichstraße gering und der prinzipiellen Bedeutung nicht angemessen.

#### **4.2 Topographie und Bodenqualität**

Das Plangebiet weist ein weitgehend gleichmäßiges West-Ost-Gefälle von ca. 1,60 m auf (von 404,30 m ü. NN bis auf 402,70 m ü. NN). Ein stärkeres Süd-Nord-Gefälle ist mit ca. 2,25 m nur im Bereich des Kohlbachs vorhanden (von 403,11 m ü. NN bis auf 400,86 m ü. NN). Dieses Süd-Nord-Gefälle verläuft Richtung Westen und Osten des Geltungsbereichs langsam gegen Null.

Eine Ausnahme stellt der Verlauf der Riedleparkstraße im Plangebiet dar. Von Süden nach Norden fällt sie, von seitlichen Stützmauern abgefangen, um ca. 4,85 m ab, um die nördlich angrenzenden Bahngleise unterfahren zu können.

Generell wurde im Plangebiet nach den Zerstörungen während des Krieges vielfach Trümmerschutt zur Verfüllung von Bombentrichtern und zur Einebnung verwendet. Daher ist bei allen vorhandenen anthropogenen Auffüllungen mit entsorgungsrelevanten Schadstoffbelastungen zu rechnen.

Das Vorkommen von Blindgängern und anderen militärischen Kampfmitteln aus dem 2. Weltkrieg kann nicht ausgeschlossen werden. Vor Baubeginn ist eine entsprechende Luftbildauswertung durchzuführen. Bei begründetem Verdacht auf Kampfmittel muss das Gebiet von geeigneten Firmen mit entsprechender Zulassung untersucht und gegebenenfalls von Kampfmitteln geräumt werden.

## 5. Planinhalt

### 5.1 Anlass und Ziel der Planung

Das Plangebiet nördlich der Friedrichstraße hat in der Stadtentwicklungsgeschichte Friedrichshafens eine sehr große Bedeutung. Als Prachtstraße im „königlichen“ Format war die Friedrichstraße einst der Stolz der Friedrichshafener Bevölkerung und zeigte dies durch ihren repräsentativen Ausbau mit entsprechender Bebauung zur Nordseite und dem unverbauten Blick zur Seeseite. Zudem stellte die Straßenachse der Friedrichstraße mit dem zentralen Element des Stadtbahnhofs das Grundgerüst für die städtebauliche Entwicklung im 19. Jahrhundert dar.

Im Laufe der Zeit verlor die „Verbindungsstraße“ an Prestige und erhielt mehr und mehr den Charakter einer Hauptverkehrsachse (B 31), was auch durch den gestalterischen Umbau 1992 (Verbreiterung der Straße, Anlegen eines Geh- und Radweges, Errichtung einer Stützmauer zum Uferpark) nicht wesentlich vermindert werden konnte. Mittlerweile sind entlang der Friedrichstraße bis hin zur nördlich angrenzenden Bahnlinie in Teilbereichen Funktionsverluste und Trading-Down-Tendenzen erkennbar, hervorgerufen unter anderem aufgrund fehlender funktionaler Bezüge zur Innenstadt, einem erneuerungsbedürftigen Gebäudebestand und fehlenden Freiraumqualitäten. Zudem erschweren die hohen Grundstückspreise eine Ansiedlung von attraktiven Geschäften und Dienstleistern und verstärken die Nachfrage nach altengerechten Wohnungen und auch nach Spielhallen.

Seit 2008 zeigten vermehrt Investoren Interesse an einem Erwerb der damaligen Stadtkasse (Friedrichstraße 63), um in Verbindung mit angrenzenden Liegenschaften das Areal baulich zu entwickeln. Es zeigte sich schnell, dass ohne eine entsprechende Gesamtlösung für die Quartiere nördlich der Friedrichstraße kein zufriedenstellendes Ergebnis gefunden werden kann. Größere Investitionen sind ohne ein Leitbild in ihren Zusammenhängen und Auswirkungen auf das Umfeld nur schwer zu beurteilen. Es fehlte an einer flexiblen Entscheidungshilfe bei der Beurteilung und Genehmigung von Planungen im städtebaulichen Gesamtkontext der Friedrichstraße.

Vor diesem Hintergrund hat der Gemeinderat der Stadt Friedrichshafen in der Sitzung vom 07.12.2009 die Verwaltung aufgefordert, ein Entwicklungskonzept für die Quartiere nördlich der Friedrichstraße erstellen zu lassen. Somit sollte dem geplanten Ziel Rechnung getragen werden, den Quartieren nördlich der Friedrichstraße wieder eine „Adresse“ zu geben und sie entsprechend ihrer historischen Bedeutung städtebaulich zu festigen.

Daraufhin wurde von einem seitens der Stadtverwaltung beauftragten externen Büro der „Rahmenplan Friedrichstraße“ ausgearbeitet. Der Gemeinderat beschloss am 15.10.2012 die im Rahmenplan dargestellten Zielsetzungen und städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten als Grundlage für die bauliche und strukturelle Weiterentwicklung des Gebietes.

Da der Rahmenplan keine Rechtskraft entfaltet, wurde für einen Teilbereich ein Bauleitplanverfahren eingeleitet, um die Zielsetzungen auch planungsrechtlich steuern zu können. Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 205 wurde am 09.02.2015 vom Gemeinderat herbeigeführt. Dadurch wurde auch die formell gesetzliche Grundlage geschaffen, bei Bedarf eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB zu erlassen.

Aufgrund der komplexen Eigentumsverhältnisse und der zum damaligen Zeitpunkt in den privaten Bereichen überwiegend nicht erkennbaren Entwicklungsperspektiven wurde die Weiterbearbeitung zunächst zurückgestellt. Zudem konnten über Wettbewerbe bzw. Mehrfachbeauftragungen in Teilbereichen Lösungen erarbeitet werden.

Im definierten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 205 liegen trotz der bereits erfolgten baulichen Veränderungen der letzten Jahre weiterhin städtebaulich entwicklungsfähige Grundstücke, für die Planungsüberlegungen bestehen. Die Zulässigkeit von Einzelbauvorhaben wird bis heute neben den Festsetzungen der unter Punkt 3.1 aufgeführten einfachen Bebauungspläne (Baulinienpläne) nach § 34 BauGB beurteilt. Der planungsrechtliche Handlungsspielraum des § 34 BauGB i. V. m. den Inhalten der Bebauungspläne ist jedoch nicht ausreichend, um diesen historisch bedeutsamen Bereich nach den Leitbildern des Rahmenplans städtebaulich und stadtentwicklungsplanerisch zu steuern und Fehlentwicklungen wirksam zu vermeiden.

Mit Bezug auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Quartiers und unter Berücksichtigung des Bestandes sieht die Stadtverwaltung erneut ein Planungserfordernis gem. § 1 (3) BauGB. Daraufhin hat der Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt am 06.07.2021 der Weiterführung des Bebauungsplanes Nr. 205 zugestimmt. Auf der Grundlage des Rahmenplans aus dem Jahre 2012 sollen mit dem Bebauungsplan folgende grundsätzliche Planungsziele verfolgt werden:

- Planungsrechtliche Steuerung der baulichen Entwicklung
- Erhalt der charakteristischen Gebäude- und Fugenbreiten
- Sicherung der charakteristischen Fassaden- und Dachgestaltung
- Vorgaben zu Trauf- und Gebäudehöhen
- Schutz/ Entwicklung von Grünflächen in den rückwärtigen Bereichen
- Entwicklung eines zukunftsfähigen Nutzungskonzeptes

Der Aufstellungsbeschluss von 2015 sah noch vor, für die Art der baulichen Nutzung ein „Besonderes Wohngebiet“ nach § 4a BauNVO festzusetzen. 2017 wurde das „Urbane Gebiet“ als § 6a in die BauNVO eingeführt. Mit dieser Baugebietskategorie soll das Miteinander der unterschiedlichen Nutzungen im innerstädtischen Bereich erleichtert werden, weshalb der vorliegende Bebauungsplan Nr. 205 auf dieser Basis entwickelt werden soll. Da sich gegenüber dem Aufstellungsbeschluss von 2015 damit die Art und das daraus abzuleitende Maß der baulichen Nutzung als sog. Grundzüge der Planung ändern, wird der Aufstellungsbeschluss erneut herbeigeführt.

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

Das Plangebiet liegt in städtebaulich exponierter Lage zwischen Stadtbahnhof, Innenstadt und Uferpark. Die „Erste Reihe“ entlang der Friedrichstraße genießt direkt gegenüber dem Uferpark weitgehend unverbaute See- und Bergsicht. Dieser besonderen Situation gilt es auch vor dem historischen Hintergrund bei der Entwicklung des Bebauungsplans Rechnung zu tragen.

Das nachfolgend dargestellte städtebauliche und architektonische Konzept folgt den Vorgaben des Rahmenplans.

### 5.2.1 Baustruktur

Charakteristisch für die Friedrichstraße ist die städtebauliche Struktur. Sie ist geprägt durch die gründerzeitliche Blockrandbebauung, basierend auf den Baulinienplänen von 1892 und 1901.

Bei der Bebauungsstruktur fällt auf, dass die straßenraumwirksame Bebauung bestimmten Gesetzmäßigkeiten folgt:

Erkennbar sind zwei typische Gebäudebreiten, das „Schmale Haus“ misst ca. 10 m bis 15 m, das „Breite Haus“ ca. 20 m bis 22 m. Vereinzelt gibt es Ausnahmen, die jedoch alle neueren Datums sind. Die Abstände zwischen den Gebäuden ergeben mit hoher Regelmäßigkeit Fugen von ca. 4,5 m bis 6 m Breite.

Gebäudebreiten und Fugen sind ein wichtiges Strukturmerkmal und tragen entscheidend zur typischen Körnung des Gebietes bei. Sie sollen deshalb auch zukünftig nicht über- oder unterschritten werden. Falls die spezifische Nutzung des Grundstücks ein breiteres Gebäude erfordert, können Fugen auch als Glasfugen innerhalb der Fassadengestaltung und mit gleichzeitigen Rücksprüngen ausgeführt werden.

Das dritte wichtige Strukturmerkmal ist die Höhe der Gebäude. Um die angestrebte Gestaltungshomogenität des Stadtprospekts zu erreichen, wird eine einheitliche Traufhöhe bzw. Attikahöhe von 15 m angestrebt.

Um die typische Blockrandbebauung mit der wichtigen Raumkante zur Friedrichstraße zu erhalten, sollen Anbaukanten vorgegeben werden, die sich in zwei Ordnungen gliedern:

- Die wichtige Raumkante zur Friedrichstraße und die Raumkante zur Möttelstraße (Anbaukante 1. Ordnung) erfordern zusätzlich die Einhaltung der typischen Gebäude- und Fugenbreiten sowie die vorgegebene Traufkante.
- Die untergeordneten Raumkanten in Nord-Süd-Richtung (Anbaukanten 2. Ordnung) erfordern lediglich die Einhaltung der vorgegebenen Traufkante (15 m).

In zweiter Reihe ist eine freie Bebauung mit Höhen unterhalb der Planangabe zulässig.

Größere Gebäudetiefen entlang der Friedrichstraße eignen sich für Handels-, Gastronomie- und Büronutzungen, es sind aber auch moderne Loft-Konzepte und attraktive Penthouse-Wohnungen in den Dachgeschossen möglich. Bauformen für Investoren, Baugruppen und Einzelinteressenten sind gleichermaßen denkbar.

Neben der Aufwertung der Seeansicht (Bebauung entlang der Friedrichstraße), ist aber auch ein großes Augenmerk auf die Bebauung entlang der Bahngleise zu lenken. Mit der Bahn Ankommende empfängt derzeit ein ungeordnetes Nebeneinander von Gebäuden mit Hinterhofcharakter. Daher müssen entsprechende Festsetzungen getroffen werden, um auch hier stadtbildprägende Qualitäten zu erzielen.

### 5.2.2 Fassaden

Um das Erscheinungsbild der Friedrichstraße als „Stadtprospekt“ in seiner historischen Bedeutung zu unterstreichen und auszubauen, ist ein Grundkonsens in wesentlichen Prinzipien der Fassadengestaltung von Bedeutung. Dabei erfolgt die Gestaltung jeweils individuell und zeitgemäß, basiert aber auf

wiederkehrenden Merkmalen. In diesem Spannungsfeld zwischen ortstypischen Gestaltungsprinzipien und deren Differenziertheit als Resultat unterschiedlicher Baustile kann Identität entstehen.

Charakteristisch für die Quartiere entlang der Friedrichstraße ist die sogenannte Lochfassade. Als Lochfassade bezeichnet man eine in Massivbauweise erstellte Wand mit einzelnen, klar abgegrenzten Fenster- und Türöffnungen.

Im Plangebiet sind derzeit verschiedene spezifische Fassadentypen vorhanden:

- a. Lochfassade mit Differenzierung im Erd- und Obergeschoss:  
Bei diesem Typus gliedert sich die Fassade anhand Fensteröffnungen in die gesondert genutzte Erdgeschosszone und die zum Wohnen oder als Büro genutzten Obergeschosse. Die Erdgeschossfassade wird durch größere Fensterformate zur Warenpräsentation genutzt.
- b. Lochfassade mit Sockel:  
Die Differenzierung von Erd- und Obergeschoss wird durch einen Sockel verstärkt. Dieser entsteht durch Farb- und/ oder Materialabstufung und ist räumlich abgegrenzt.
- c. Lochfassade mit aufgelöstem Erdgeschoss:  
Das Erdgeschoss ist zur optimierten Warenpräsentation in weiten Teilen aufgelöst. Ober- und Erdgeschoss lösen sich gestalterisch voneinander, wodurch die Obergeschosse isoliert wirken und das Haus zu schweben scheint.
- d. Sonstige:  
Einige Gebäude zeichnen sich durch ihre Alleinstellung in der Fassadengestaltung aus. Als Sondertypen widerstreben sie der gewünschten Gestaltungshomogenität.

Für die Einhaltung der ortstypischen und prägenden Elemente der Fassadengestaltung sollen bei Neu- und Umbauten künftig nur die zuvor genannten Fassaden „a“ und „b“ als Orientierung herangezogen werden.

Aus der Analyse der Baustruktur (5.2.1) und der Fassaden (5.2.2) im Plangebiet lassen sich folgende grundlegende und stilübergreifende Gestaltungsprinzipien ableiten (nachfolgende Punkte 5.2.3 bis 5.2.8):

### **5.2.3 Fassadengliederung**

Gebäude entlang der Friedrichstraße gliedern sich in die Zonen Dachgeschoss, Obergeschosse und Erdgeschoss. Die Geschosse sind durch horizontale, durchgehende Wandachsen ablesbar. Das Erdgeschoss wird gestalterisch abgesetzt durch einen Rücksprung oder ein Gurtgesims und Farbe. Die Traufkante wird durch eine plastische Ausbildung (Vorsprung, Gesims) betont.

Bei Gebäuden mit Flachdach ist die Traufkante der Übergang zwischen oberstem Vollgeschoss und zurückgesetztem Dachgeschoss.

Die Fassade ist eine regelmäßige, auf vertikale Achsen bezogene Lochfassade mit nachvollziehbarer Lastabtragung. Die Anzahl der vertikalen Achsen ist entwurfsabhängig, allerdings begrenzt auf 3-5 bei

schmalen und 4-7 bei breiten Häusern. Der Abstand der vertikalen Achsen beträgt maximal 5 m. Eine asymmetrische oder unregelmäßige Verteilung ist möglich.

#### **5.2.4 Dachausbildung**

Mögliche Dachformen sind Walm- Sattel- oder Flachdächer. Bei Flachdächern muss das Attikageschoss mindestens dreiseitig zurückspringen, davon zwingend auf der (den) Straßenseite(n).

Flachdächer müssen mind. extensiv begrünt werden.

An signifikanten Eckgebäuden sollen die herkömmlichen Dachformen und Firstrichtungen weiterhin ablesbar bleiben. Das sind insbesondere die „Nord- und Südeingänge“ in die Riedlepark- und in die Metzstraße, aber auch am Bahnhofplatz. Somit sollen Ecksituationen städtebaulich und architektonisch betont werden. Auch da, wo ein Ensemble der Dachlandschaft abzulesen ist, sollen Dachform und Firstrichtung erhalten bleiben (z.B. Friedrichstraße 71 bis 77). Diese werden im Bebauungsplan durch Eintrag der Firstrichtung kenntlich gemacht.

#### **5.2.5 Material und Farbe**

Das ortstypische Fassadenmaterial ist Putz. Schrägdächer sollten mit Ziegeln ausgeführt werden. Für den Sockel wird ein dunklerer Farbton oder ein raueres Material oder Oberfläche empfohlen, um die geschossweise Schichtung des Gebäudes zu wahren.

#### **5.2.6 Typische Fensterformate**

Die Betrachtung der vorhandenen Fensterformate ergibt, dass diese meist als stehende Rechtecke ausgebildet sind. In seltenen Fällen gibt es ein liegendes rechteckiges Format. Auffällig ist die häufiger vorkommende paarweise Anordnung von stehenden Formaten. Die Fenster weisen traditionelle Unterteilungen in kleinere Öffnungsflügel auf.

Bei Neubauten kann auf die typischen Fensterformate zurückgegriffen werden, es sind aber auch moderne Formate, wie beispielsweise französische Fenster ohne Brüstung möglich.

Bezüglich der Interpretation der Lochfassaden als eines der Leitbilder aus dem Rahmenplan wird von Bauherren und Planern erwartet, dass dieses vielfältig und mit unterschiedlichsten Ansätzen planbare Thema zeitgemäß ausgelegt und umgesetzt wird.

#### **5.2.7 Sonstige Fassadenelemente**

Typische additive Fassadenelemente sind Dachgauben und aufgrund der Südlage Balkone (siehe 5.2.8). Weitere hervorstehende Elemente wie z.B. Erker sind eher selten. Sie sollten, wenn überhaupt, nur ab dem 1. Obergeschoss und sehr reduziert eingesetzt werden. Dabei ist es wichtig, ein übermäßiges Eingreifen in den Straßenraum der Friedrichstraße zu vermeiden.

Gauben dürfen bei Satteldächern und anderen Schrägdächern nicht übereinander angeordnet werden, was für alle Seiten der Gebäude gilt.

### 5.2.8 Balkone

Entlang der Friedrichstraße finden sich vereinzelt auskragende Balkone unterhalb des Dachgeschosses. Sie stellen eine Ausnahme im Straßenbild dar, genießen aber weiterhin Bestandsschutz. Der Bestandsschutz ist in keiner baurechtlichen Vorschrift ausdrücklich definiert, sondern er ergibt sich aus dem Recht am Eigentum im Grundgesetz. Bei künftigen Neu- und Umbauten sollen Balkone entlang der Friedrichstraße innenliegend angeordnet werden und nicht den Straßenraum überbauen.

Bei Satteldächern und anderen Schrägdächern dürfen Balkone nicht übereinander sowie nicht über einer Gaube angeordnet werden. Das gilt für alle Seiten des Gebäudes.

### 5.3 Innere Aufgliederung des Geltungsbereiches

Öffentliche Straßen und Wege	5.504 m <sup>2</sup>	16,5 %
Grundfläche Gebäudebestand (ohne Tiefgaragen)	14.759 m <sup>2</sup>	44,2 %
Nebenflächen	13.135 m <sup>2</sup>	39,3 %
<b>Gesamtfläche</b>	<b>33.398 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

Derzeit ist ca. 90 % der Gesamtfläche im Plangebiet versiegelt.

### 5.4 Art und Maß der baulichen Nutzung

#### 5.4.1 Art der baulichen Nutzung

Der Aufstellungsbeschluss mit Datum vom 14.02.2015 (öffentliche Bekanntmachung) sah für die Art der baulichen Nutzung noch ein besonderes Wohngebiet (WB) gem. § 4a BauNVO vor. Im Jahr 2017 wurde das urbane Gebiet (MU) als § 6a in die Baunutzungsverordnung eingeführt, um in städtischen Lagen eine höhere bauliche Dichte und andere Nutzungsmischungen zu ermöglichen, als dies mit den bisherigen Kategorien wie dem besonderen Wohngebiet möglich war – speziell auch als Reaktion auf die steigende Nachfrage nach Wohnraum in Städten.

Die derzeitige Nutzung des Plangebietes entspricht prinzipiell dem Charakter eines urbanen Gebietes (MU), wobei bis auf Tankstellen alle zulässigen Nutzungen vorzufinden sind.

Mit der Ausweisung eines urbanen Gebietes nach § 6a BauNVO soll die vorhandene Mischnutzung aus Wohnen und wohnfremden Nutzungen gesichert werden, wobei das Wohnen die vorwiegende Nutzung darstellt.

Bei den wohnfremden Nutzungen handelt es sich vornehmlich um Wohnumfeld-verträgliche Gewerbebetriebe und sonstige Anlagen, die im reinen Wohngebiet (WR) oder im allgemeinen Wohngebiet (WA) gem. §§ 3 und 4 BauNVO nicht zulässig sind. In erster Linie sind das Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften, die nicht nur der Versorgung des Gebietes dienen sowie Geschäfts- und Bürogebäude.

Auf Grund der besonderen Nutzungsmischung, in der das Wohnen vorherrscht, kann das Gebiet nicht als Mischgebiet (MI) oder Kerngebiet (MK) gem. §§ 6 und 7 BauNVO ausgewiesen werden. Zudem fehlt es an der für ein Mischgebiet erforderlichen quantitativen Durchmischung von Wohnen und Gewerbe.

### 5.4.2 Maß der baulichen Nutzung

Zielsetzung der nachhaltigen Stadtentwicklung ist der Vorrang der Innen- vor der Außenentwicklung und die Nachverdichtung bestehender baulicher Strukturen gem. §§ 1 (5) Satz 3 und 1a (2) Satz 1 BauGB. Diese Ziele werden mit dem Bebauungsplan verfolgt und es wird entsprechend diesem Vorsatz eine städtebaulich verträgliche maximale Verdichtung im Stadtquartier angestrebt. Das Maß der Verdichtung soll sich am Bestand der baulichen Strukturen orientieren. Ausgenommen sind bereits vorhandene Fehlentwicklungen, die den Zielen des Bebauungsplans entgegenstehen.

Vor dem Hintergrund der dicht bebauten Bestandssituation wird das Maß der baulichen Nutzung im urbanen Gebiet durch die maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,8 und die maximal zulässige Geschossflächenzahl von 2,5 bis 3,0 festgesetzt. Die GRZ und die GFZ können entsprechend Planeintrag maximal ausgenutzt werden, soweit andere Parameter, wie z.B. die zulässige Höhenentwicklung, dem nicht entgegenstehen.

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu 50 vom Hundert gem. §19 (4) Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig. Dies gilt für

1. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO

Tiefgaragen außerhalb der Gebäude, die mindestens 70 cm unterhalb der Geländeoberfläche sind, bleiben bei der Ermittlung der Grundfläche gem. § 19 (4) Satz 3 BauNVO unberücksichtigt.

Durch die Vorgabe der GRZ von 0,8 bleiben künftig 20% der Grundstücksflächen unversiegelt. Bedingt durch die bestehende und planungsrechtlich festgesetzte Blockrandbebauung werden sich Neubauten an den Straßen ausrichten und Freiflächen verbleiben überwiegend in den rückwärtigen Bereichen. Es ist nicht zielführend, in dicht bebauten Bestandslagen gemeinschaftliche Grünflächen planungsrechtlich auszuweisen. Hierfür wäre eine größere Baugruppe nötig, um ein entsprechendes Resultat erzielen zu können. Mit einem Neuzuschnitt solcher Gemeinschaftsbereiche ist langfristig nicht zu rechnen und dies kann durch Planungsvorgaben im Bestand auch nicht erreicht werden.

Durch grünordnerische Festsetzungen kann der Anteil an Grünstrukturen im Gebiet erhöht werden. Dies gilt sowohl für Gehölzpflanzungen auf den 20% unversiegelten Grundstücksflächen, sowie Fassaden- und Dachbegrünung. Abgesehen von den Straßen ist im Plangebiet einzig das Flurstück 93/1 in städtischer Hand. Hier wäre eine Aufwertung des Grünbestands möglich.

### 5.4.3 Bauweise

Im Rahmen des Entwurfsbeschlusses wird die Bauweise sowohl im Lageplan als auch in den textlichen Festsetzungen ergänzt.

### 5.4.4 Geringere Abstandsflächen

Die Festsetzung, die Abstandsregelungen gem. Landesbauordnung § 74 (1) Nr.7 nicht anzuwenden, soll eine am Bestand orientierte verdichtete Anordnung der Baukörper im Zusammenhang mit einer entsprechenden Höhenentwicklung ermöglichen.

Unter Zugrundelegung der Abstandsregelungen der Landesbauordnung ließe sich eine vergleichbare städtebauliche und architektonische Entwicklung dieses Bestandsgebietes nicht verwirklichen. Neue Gebäude oder Gebäudeteile (z.B. Attikageschoss statt Satteldach) können ohne Planungsrecht nicht nach den Vorgaben des Rahmenplans umgesetzt werden.

#### **5.4.5 Überbaubare Grundstücksfläche**

Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch eine sog. offene Blockrandbebauung. Diese ist gekennzeichnet durch eine städtebauliche Gebäudegruppierung, die allseitig von Straßen umgeben ist. Da die Gebäude nicht in geschlossener Bauweise das jeweilige Quartier einrahmen, sondern charakteristische Gebäudefugen aufweisen, spricht man hier von einer offenen Blockrandbebauung. Das Plangebiet ist in 3 Blockrandquartiere eingeteilt, speziell der Bereich zwischen Stadtbahnhof und Riedleparkstraße, der Bereich zwischen Riedleparkstraße und Wörthgasse sowie der Bereich zwischen Wörthgasse und Metzstraße. Jedes Blockrandquartier wird nur außen mit Baulinien und Baugrenzen eingefasst, um die charakteristisch lineare Baustruktur zu erhalten.

Im Inneren der Quartiere werden die überbaubaren Flächen allein über die GRZ und den Abstandsflächen geregelt.

### **5.5 Erschließung**

#### **5.5.1 Äußere verkehrliche Erschließung**

Die südlich verlaufende Friedrichstraße dominiert als zentrales Erschließungselement für Fußgänger, Radfahrer, Busverkehr und für den motorisierten Individualverkehr. Über die Friedrichstraße sowie über die fast mittig durch das Plangebiet verlaufende Riedleparkstraße erfolgt die Anbindung des Plangebietes an das bestehende Verkehrsnetz.

Die bisher als Bundesstraße eingestufte Friedrichstraße wird nach Inbetriebnahme der „Bundesstraße 31 neu“ als Gemeindestraße kategorisiert. In diesem Zusammenhang sind Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung und Umgestaltung vorgesehen.

Die Riedleparkstraße ist als Kreisstraße mit der Bezeichnung K 7739 klassifiziert und wird ebenfalls im Zuge der Inbetriebnahme „B31 neu“ zur Gemeindestraße herabgestuft. Auch hier sind Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung vorgesehen.

Da es sich um eine Planung im Bestand mit geringem Bevölkerungszuwachs handelt, wird durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen die leistungsfähige Abwicklung an den Einmündungen Riedlepark-/ Friedrichstraße und Metz-/ Eckenerstraße nur unwesentlich mehr belastet.

#### **5.5.2 Innere verkehrliche Erschließung**

Die innere Erschließung durch den motorisierten Individualverkehr erfolgt über die vorhandene Metz- und Möttelstraße.

Die Zufahrt zu den rückwärtigen Hofgrundstücken entlang der Friedrichstraße erfolgt über private, meist gemeinschaftliche Zufahrtsbereiche. Der nordöstliche Plangebietsbereich wird über die private Laimgasse erschlossen. Das nordwestlich gelegene Mehrfamilienhaus sowie das Seehotel haben je eine Tiefgarage, die über den Bahnhofplatz angefahren wird.

Zusätzliche öffentliche Erschließungsmaßnahmen für den motorisierten Individualverkehr sind nicht vorgesehen.

### **5.5.3 ÖV-Anbindung**

Das Plangebiet ist aufgrund der innerstädtischen Lage sehr gut in das Busliniennetz des Stadtverkehrs eingebunden. Der Haltepunkt „Stadtbahnhof“, mit den Verbindungen nach Schnetzenhausen, Raderach, Markdorf, Ettenkirch, Oberteuringen und Ailingen, grenzt westlich an das Plangebiet. Neben den Stadtverkehrslinien verkehren hier auch die Regionalbuslinien nach Überlingen, Konstanz, Tettngang und Kressbronn.

Ein weiterer Haltepunkt „Stadtmitte“, der von allen Linien des Stadtverkehrs bedient wird, liegt ca. 30 m östlich vom Plangebiet.

Am „Stadtbahnhof“, der am Schnittpunkt der DB-Strecken der Südbahn (Friedrichshafen – Ulm und weiterführend nach Stuttgart) und der Bodenseegürtelbahn (Radolfzell – Lindau) liegt, verkehrt auch die regionale Bodensee-Oberschwaben-Bahn (BOB) auf der Strecke bis Aulendorf.

### **5.5.4 Fuß- und Radwegeerschließung**

Das Plangebiet ist durch die südlich verlaufende Friedrichstraße an das städtische Radwegenetz angebunden. Hier verläuft auch der Bodenseeradweg. Auf der Südseite der Friedrichstraße wird ein Gehweg gemeinsam mit dem Radweg geführt; auf der Nordseite verläuft ein reiner Gehweg. Eine weitere ausgewiesene Gehwegverbindung verläuft beidseitig entlang der Riedleparkstraße. Der ausgewiesene Gehweg entlang der Möttelstraße soll im Zuge einer anstehenden Neugestaltung der Straße in einer Mischfläche aufgelöst werden.

Die Möttelstraße endet für Kfz westlich in einer Sackgasse und wird weiter fußläufig auf die Riedleparkstraße geführt. Seitlich zu dieser Fußwegverbindung führt eine Rampen- und Treppenanlage für Fußgänger und Radfahrer zu einer Brücke, die parallel zu den Bahngleisen über die Riedleparkstraße verläuft und in weiterer Verlängerung an den Bahnhofplatz anschließt. In östlicher Verlängerung verläuft die Möttelstraße durch das sog. Quartier Metzstraße. Im Anschluss führt sie über eine Fuß- und Radwegbrücke über die Eckenerstraße in die Sedanstraße und bindet so an die Fußgängerzone an. Vor dem Bau der Eckenerstraße (1935) wurde dieser Verlauf bereits als Planstraße in den Baulinienplänen Nr. 1 (1893) und Nr. 2 (1901) mit dem Namen „Bahnhof Straße“ geführt.

Eine fehlende Wendemöglichkeit im Bereich der Möttelstraße soll im Rahmen der Umplanung Berücksichtigung finden.

Im nordöstlichen Bereich schließt die sog. Mötteliunterführung an das Plangebiet an. Sie unterquert die Bahngleise und verbindet die nördliche Innenstadt für den Fuß- und Radverkehr mit der Metzstraße und in weiterer Verlängerung mit der Kernstadt.

In dem Baulinienplan Nr. 2 von 1901 war noch die ca. 12 m breite „Wörth Straße“ dargestellt, deren Verlauf sich in etwa auf den Flurstücken 55/1, 57, 57/1, 58/2 und in Teilen auf 58/4 erstreckte und die Friedrich- mit der Möttelstraße (damals noch Bahnhof Straße) verbinden sollte. 1962 wurde sie aufgehoben, da ihre Realisierung langfristig nicht absehbar war. Ein Ergebnis der Rahmenplanung war es, die Idee als „Wörthgasse“ in kleinerem Maßstab wiederaufzunehmen. Im Rahmen der Neubebauung der Flurstücke 55/1 und 55/5 wurde hier diese städtebaulich wichtige Verbindung hergestellt. Die gesamte Wörthgasse befindet sich im Privatbesitz und dient neben der fußläufigen Erschließung der angrenzenden Grundstücke als öffentlicher Fuß- und Radweg.

Die Wörthgasse wird planungsrechtlich als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußgänger- und Radfahrerbereich“ sowie „Eingeschränkter Kfz-Erschließung“ gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB gesichert. Anwohnern der Möttelstraße 13 und 13/1 (Flurstück 55/5) dient sie von der Möttelstraße her zur Kfz-Erschließung. Auch von der Möttelstraße her dürfen Kfz zum Be- und Entladen zu- und abfahren; die Südseite (Friedrichstraße) ist für allgemeine Kfz nicht befahrbar. Rettungsfahrzeuge dürfen sowohl von der Nord- als auch von der Südseite zu- und abfahren.

Die Wörthgasse wird nach vollständiger Herstellung und Aufnahme in den B-Plan Nr. 205 öffentlich gewidmet.

Im östlichen Cluster des Plangebietes zweigt die Laimgasse von der Möttelstraße ab. Sie ist im Privateigentum und dient allein der privaten Erschließung der angrenzenden Grundstücke. Planungsrechtlich wird sie als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Private Erschließungsstraße“ gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB gesichert. Eine Widmung ist nicht beabsichtigt.

Im Rahmen des Entwurfsbeschlusses werden die Verkehrsflächen mit ihren Zweckbestimmungen sowohl zeichnerisch als auch in den textlichen Festsetzungen dargestellt.

### **5.5.5 Infrastruktur**

Die Errichtung zusätzlicher Infrastruktureller Einrichtungen ist nicht erforderlich.

### **5.5.6 Technische Erschließung**

Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen. Es wird derzeit im Mischsystem entwässert.

Der Kohlbach, ein verdolter Mischwasserkanal, wurde im Rahmen der Neubebauung des Flurstücks 53 von dessen östlicher Grundstücksgrenze auf die westliche verlegt. So kann eine gemeinsame Tiefgarage mit der benachbarten Bebauung des Flurstücks 54 realisiert werden. Mit einer von Bebauung freizuhaltenden Trasse wird der verdolte Kohlbach mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers (Stadt Friedrichshafen) gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB planungsrechtlich gesichert.

Auf dem Flurstück 55/4 befindet sich eine Trafostation des Stadtwerks am See, das auch Eigentümer der Fläche ist. Das Flurstück wird als Fläche für eine Versorgungsanlage mit der Zweckbestimmung Elektrizität gem. § 9 (1) Nr. 12 BauGB dargestellt.

Die Zuleitung zur Trafostation verläuft auf der westlichen Seite des privaten Flurstücks 55/5. Um die Erreichbarkeit der Trafostation zu sichern, wird die Zuleitung mit einer Breite von 1,90 m (inkl. Schutzstreifen) mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers (Stadtwerk am See) gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB belastet.

Eine weitere Versorgungsleitung des Stadtwerks am See befindet sich mit einer Breite von 1,60 m (inkl. Schutzstreifen) auf der östlichen Seite des privaten Flurstücks 55/5 und folgt dem Verlauf der Wörthgasse. Da die Wörthgasse bereits als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet wird, bedarf es kein zusätzliches Leitungsrecht. Die Leitung wird lediglich als nachrichtliche Übernahme dargestellt.

Im Rahmen des Entwurfsbeschlusses werden die Versorgungsflächen und die Leitungsrechte sowohl zeichnerisch als auch in den textlichen Festsetzungen dargestellt.

## **6. Vorbereitender Umweltbericht (VUB)**

Im Vorfeld wurde ein vorbereitender Umweltbericht (VUB) erstellt, um eventuelle Handlungsfelder frühzeitig erkennen zu können. Zusammenfassend kommt dieser zum Ergebnis, dass die aus städtebaulicher Sicht sinnvolle bauliche Nachverdichtung und Sanierung in einem bestehenden Baugebiet mit Eingriffen in verschiedene Schutzgüter verbunden ist. Aus artenschutzfachlicher Sicht stellen sich Abriss-, Sanierungs- und Rodungsarbeiten am erheblichsten dar, da Lebens- und Jagdraum für Fledermäuse und Vögel verloren geht. Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung ist der Eingriff in die Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser als gering zu bewerten. Für das Stadtbild und das lokale Klima ist durch die vorliegende Planung in Verbindung mit dem „Rahmenplan Friedrichstraße“ mit Verbesserungen zu rechnen. Durch eine angemessene Freiraumgestaltung und Ersatzmaßnahmen wie Nist- und Quartierhilfen lassen sich die Eingriffe minimieren.

Der gesamte Umweltbericht wird bis zum Entwurfsbeschluss ergänzt.

### **6.1 Planbeschreibung und allgemeine Grundlagen**

Dieser Punkt wird bis zum Entwurfsbeschluss ergänzt.

### **6.2 Bestandsanalyse**

Dieser Punkt wird bis zum Entwurfsbeschluss ergänzt.

### 6.3 Immissionsschutz

Auch nach Abschluss der Bauarbeiten ist an den benachbarten Einwirkorten durch den Verkehr, Restaurantbetrieb u.a. mit Lärm- und Lichtimmissionen zu rechnen. Die Erforderlichkeit von Lärmschutzmaßnahmen ist zu erwarten.

Aufgrund des weiterhin bestehenden hohen Anteiles an versiegelter Fläche bleibt eine Wärmeabstrahlung begünstigt.

### 6.4 Altlasten

Im Bodenschutz- und Altlastenkataster des Landratsamtes Bodenseekreis werden folgende Flächen geführt:

- Flurstück 58/2 und 48/4, Möttelstraße 11; Apparatebau
- Flurstück 55/2, Möttelstraße 19, Lackierbetrieb
- Flurstück 101/1, 101/2 und 101/3, Riedleparkstraße 1; Druckerei

Diese Auskunft bietet keine Gewähr für die Schadstofffreiheit der Grundstücke oder der Bausubstanz. Insbesondere noch aktive oder erst nach dem Jahr 2019 beendete gewerbliche Nutzungen sind nicht im Altlastenkataster berücksichtigt.

Es sind geringe Veränderungen der Grundwasserdynamik durch den Bau von Tiefgaragen möglich. Infolge einer Altlastensanierung kann es hier zu einer Qualitätsverbesserung kommen.

### 6.5 Ziele des Umweltschutzes und Angaben zu deren Berücksichtigung

Dieser Punkt wird bis zum Entwurfsbeschluss ergänzt.

### 6.6 Geprüfte Alternativen

Die Stadt Friedrichshafen plant den Erhalt und die Fortentwicklung der besonderen Eigenart des Quartiers entlang der Friedrichstraße, welche in der Stadtentwicklungsgeschichte Friedrichshafens eine sehr große Bedeutung zukommt. Der Bebauungsplan dient dabei vorrangig der Umsetzung von wichtigen städtebaulichen und stadtentwicklungsplanerischen Zielen, die den Leitgedanken einer geordneten Innenentwicklung und nachhaltiger Stadtentwicklung gemäß den Vorgaben des „Rahmenplans Friedrichstraße“ folgen und so u.a. die Friedrichstraße als „Stadtprospekt“ in ihrer historischen Bedeutung zu unterstreichen und auszubauen. Alternativstandorte liegen somit nicht vor. Entwicklungsalternativen wurden im Rahmen des städtebaulichen „Rahmenplans Friedrichstraße“ geprüft.

### 6.7 Prognose der Umweltauswirkungen

Aufgrund der flächenhaften Versiegelung sind die Umweltauswirkungen generell gering. Die Beeinträchtigungen auf die Wirkfaktoren Boden/ Versiegelung sowie Luft- und Lärmimmissionen werden als mittel eingestuft. Die Beeinträchtigungen auf wertbestimmende Tierarten (Vögel und Fledermäuse) durch Quartiersverlust und Glasflächen wird als mittel bis hoch eingestuft.

## 6.8 Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Konkrete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind im Rahmen der Grünordnungsplanung zu ermitteln und festzulegen.

Als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen eignen sich u.a.:

- Erhalt der vorhandenen Gehölze
- Schaffung von Grünzonen zwischen der Bebauung und in den Innenhöfen
- Gehölzpflanzungen entsprechend einer angepassten Pflanzliste
- Insekten- und fledermausfreundliches Beleuchtungskonzept
- Aufstellung von Nisthilfen und Ersatzquartieren
- Dach- und Fassadenbegrünung
- Bau von Tiefgaragen mit Tiefgaragenüberdeckung
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- Angepasstes Entwässerungskonzept

Konkrete Maßnahmen zur Klimaanpassung sind im weiteren Verlauf zu ermitteln und festzulegen.

Als Maßnahmen eignen sich u.a.:

- Erhalt der vorhandenen Gehölze
- Gehölzpflanzungen entsprechend einer angepassten Pflanzliste
- Schaffung von Grünzonen zwischen der Bebauung und in den Innenhöfen
- Dach- und Fassadenbegrünung
- Begrünung von Tiefgaragen
- Nutzung regenerierbarer Energien (z.B. thermische Solar- und Photovoltaikanlagen)
- Kompakte Bauweise und gute Gebäudedämmung

Konkrete Kompensationsmaßnahmen sind im weiteren Verlauf zu ermitteln und festzulegen.

Als Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes eignen sich u.a.:

- Aufstellung von Nisthilfen und Ersatzquartieren
- Entsiegelung der Innenhöfe und Schaffung von Grünzonen
- Dachbegrünung
- Gehölzpflanzungen

## 6.9 Geplante Überwachungsmaßnahmen / Monitoring mit Beschlussvorlage

Dieser Punkt wird bis zum Entwurfsbeschluss ergänzt.

## 6.10 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen

Der Großteil der Planung betrifft Privatgelände, welches bereits erschlossen ist. Somit ist der Zugang und die Erfassung der Begebenheiten vor Ort nur vom öffentlichen Straßennetzwerk möglich, was die Erstellung einer soliden Datengrundlage erschwert.

### **6.11 Zusammenfassung**

Die aus städtebaulicher Sicht sinnvolle bauliche Nachverdichtung und Sanierung in einem bestehenden Baugebiet ist mit Eingriffen in verschiedene Schutzgüter verbunden. Aus artenschutzfachlicher Sicht stellen sich Abriss-, Sanierungs- und Rodungsarbeiten am erheblichsten dar, da Lebens- und Jagdraum für Fledermäuse und Vögel verloren geht. Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung ist der Eingriff in die Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser als gering zu bewerten. Für das Stadtbild und das lokale Klima ist durch die vorliegende Planung in Verbindung mit dem „Rahmenplan Friedrichstraße“ mit Verbesserungen zu rechnen. Durch eine angemessene Freiraumgestaltung und Ersatzmaßnahmen wie Nist- und Quartierhilfen lassen sich die Eingriffe minimieren.

### **6.12 Hinweise zum weiteren Vorgehen**

Zum Entwurfsbeschluss wird ein Umweltbericht erstellt. Dieser geht auf die Wertigkeiten von und Eingriffe in die Schutzgüter tiefer ein.

Die Untersuchungen des VUB deuten darauf hin, dass aufgrund der bereits bestehenden Bebauung die geplanten Eingriffe in die o.g. Schutzgüter gering sind. Im weiteren Verfahren soll auch geprüft werden, inwieweit durch Begrünungsmaßnahmen eine Verbesserung des Kleinklimas und des Grünbestands im Geltungsbereich erreicht werden kann.

Durch die Sanierung der Gebäude wird es zum Verlust von Fledermausquartieren und Gebäudebrütern kommen. Die Datengrundlage wird im Laufe des Frühjahrs und Sommers 2022 erarbeitet; diese Daten bilden dann die Grundlage für die notwendigen und geeigneten Minimierungs- und Ersatzmaßnahmen wie Nisthilfen und Ersatzquartiere. Auch eine Begrünung der Innenhöfe wirkt sich positiv auf die Gesamtsituation aus. Bei der Fassadengestaltung sollte eine Vermeidung von Vogelschlag berücksichtigt werden.

## **7. Bodenordnung**

Bodenordnerische Maßnahmen sind bei der Umsetzung gemeinschaftlicher Bauvorhaben unter Umständen notwendig, derzeit aber noch nicht erkennbar.

## **8. Kosten**

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 205 soll den Rahmen für eine verträgliche Nachverdichtung der bestehenden baulichen Strukturen vorgeben. Da alle Bautätigkeiten im Privateigentum erfolgen und die Erschließung überall gesichert ist, werden hierfür keine Kosten für die Stadt Friedrichshafen anfallen.

Die kostenintensive Verlegung des Kohlbachs erfolgte bereits im Vorfeld.

Die Neugestaltung der Möttelstraße mit ihren nördlich angrenzenden Freiflächen wird zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen und in einer gesonderten Sitzungsvorlage dargelegt.

Es sind Maßnahmen zur sach- und fachgerechten Umsetzung und Entwicklung der festgesetzten Maßnahmen zur Grünordnung notwendig. Der Umfang des Monitorings ist allerdings spezifisch auf den Einzelfall bezogen und daher zum jetzigen Zeitpunkt nicht ermittelbar.

## **Teil B Zusammenfassende Erklärung**

Die zusammenfassende Erklärung gem. § 10a (1) BauGB wird dem Bebauungsplan spätestens nach in Kraft treten beigefügt.

---

Aufgestellt: 28.01.2022

Amt für Stadtplanung und Umwelt Friedrichshafen

SU-PL / Mo

SU-LU / Br