



Stadt Friedrichshafen

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 228 „Ortskernzone Fischbach“

Vorentwurf

Stand 31.01.2022

Inhaltsübersicht

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

Teil A Begründung

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet erstreckt sich über die südlich und nördlich zur Zeppelinstraße gelegenen Bereiche der Ortskernzone des Teilorts Fischbach. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 228 „Ortskernzone Fischbach“ ist im Lageplan vom 31.01.2022 festgelegt.

Er umfasst folgende Flurstücke vollständig:

- 120/1, 120/2, 120/3, 120/4, 127/1, 176, 186/1, 210/1, 210/3

und jeweils Teilflächen der Flurstücke:

- 117, 120 (Zeppelinstraße), 120/5, 122/1, 124/1, 127, 128/2, 128/3, 130, 136, 136/2, 136/3, 136/33, 136/37, 136/39, 136/41, 141/1, 142, 147 (Strandbadstraße), 172/4, 180 (Poststraße), 210 (Spaltensteiner Straße).

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 1,85 ha.

2. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- 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

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 228 „Ortskernzone Fischbach“ liegenden Grundstücke sind bereits durch planungsrechtliche Satzungen überplant.

Die Grundstücke südlich der Zeppelinstraße liegen im Geltungsbereich des Baulinienplans Nr. 38 mit Aufbauplan und Anbauvorschriften, in Kraft getreten durch Genehmigung am 13.02.1939. Weiterhin sind Teile dieser Grundstücke durch die Bebauungsplanänderungen Nr. 38/9, rechtskräftig durch öffentliche Bekanntmachung vom 27.11.1957, und Nr. 38/11, rechtskräftig durch öffentliche Bekanntmachung vom 06.08.1977, überplant. Die Bebauungsplanänderung Nr. 38/11 umfasst ebenso Teile der Zeppelinstraße.

Die nördlich der Zeppelinstraße gelegenen Grundstücke befinden sich im Geltungsbereich des Baulinienplans Nr. 39 mit Aufbauplan und Anbauvorschriften, in Kraft getreten durch Genehmigung am 09.07.1940.

Das bestehende Planungsrecht wird innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 228 „Ortskernzone Fischbach“ durch die Neuplanung ersetzt und verliert damit in diesem Bereich seine Gültigkeit.

3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan 2015 der Verwaltungsgemeinschaft Friedrichshafen – Immenstaad fast vollständig als Mischbaufläche dargestellt. Lediglich der rückwärtige Bereich des Grundstücks Zeppelinstraße 300 ist als Wohnbaufläche abgebildet. Des Weiteren sind ein Altlastenstandort und ein Spielplatz im Flächennutzungsplan dargestellt. Im Bebauungsplan Nr. 228 „Ortskernzone Fischbach“ soll als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet festgesetzt werden. Damit nimmt er die bereits bestehende Nutzungsmischung auf und fixiert diese auch für die zukünftige Weiterentwicklung der Ortskernzone von Fischbach. Der geplante Bebauungsplan kann daher als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gem. § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) eingeordnet werden.

3.3 Belange der Raumordnung

Die Stadt Friedrichshafen ist gemäß Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg als gemeinsames Oberzentrum mit Ravensburg und Weingarten ausgewiesen. In der Strukturkarte des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben ist die Stadt entsprechend als Verdichtungsbereich innerhalb der Region festgelegt.

Belange der Raumordnung stehen dem geplanten Bebauungsplan nach jetzigem Kenntnisstand nicht entgegen.

4. Bestandsaufnahme

4.1 Frühere Nutzung des Plangebietes

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 228 „Ortskernzone Fischbach“ liegenden Grundstücke sind bereits durch planungsrechtliche Satzungen überplant und im Bestand bebaut. Die Aufstellung des Bebauungsplans ermöglicht eine bauliche Nachverdichtung der Ortskernzone und eine gestalterische Aufwertung des Straßenraums.

4.2 Topographie und Bodenqualität

Das Plangebiet weist keine nennenswerten topographischen Unterschiede auf. Detaillierte Aussagen zur Bodenqualität werden im laufenden Verfahren ergänzt.

5. Planinhalt

5.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Ortsdurchfahrt von Fischbach (Meersburger Straße und Zeppelinstraße) wurde bisher stark durch ihre Funktion als Hauptverkehrsstraße (B 31) geprägt. Dieser Zustand beeinflusste die innerörtliche Situation und die städtebauliche Qualität deutlich. Zwischenzeitlich wurde die B 31 auf eine Umgehungsachse verlegt. Der Bau der Umgehungsstraße bedeutet eine elementare Veränderung der Verkehrssituation in Friedrichshafen insgesamt und speziell auch für die Ortsdurchfahrt in Fischbach. Diese veränderte Situation stellt für die Ortsdurchfahrt in Fischbach ein großes Potential zur städtebaulichen und freiraumplanerischen Aufwertung und Attraktivierung dar. Zum Einstieg in diesen Veränderungsprozess wurde von der Stadt Friedrichshafen ein Workshopverfahren mit erweiterter Bürgerbeteiligung durchgeführt, in welchem sich die teilnehmenden Büros neben der Umgestaltung der Meersburger Straße und Zeppelinstraße auch mit der möglichen baulichen Entwicklung der Ortskernzone von Fischbach auseinandersetzten. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 228 „Ortskernzone Fischbach“ ist die Schaffung von Planungsrecht zur Realisierung des Siegerentwurfs aus dem Workshopverfahren im Bereich der Ortskernzone. Der Siegerentwurf von Baldauf Architekten und Stadtpla-

ner GmbH, Stuttgart mit König + Partner Landschaftsarchitekten, Altbach sowie Brenner Bernard Ingenieure, Aalen beinhaltet neben konkreten Maßnahmen zur Aufwertung und Umgestaltung des Straßenraums im Bereich der Ortskernzone ebenso eine mögliche Neubebauung. Da es sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 228 „Ortskernzone Fischbach“ um einen bereits bebauten Bereich handelt, wird durch Schaffung des Planungsrechts auf Grundlage des Siegerentwurfs eine langfristige städtebauliche Entwicklung angestoßen und ermöglicht.

5.2 Städtebauliches und architektonisches Konzept

Die bisherige Funktion der Ortsdurchfahrt von Fischbach als Bundesstraße B 31 lässt sich an der bestehenden baulichen und freiraumplanerischen Struktur deutlich ablesen. Der Verkehrsraum dominiert die Situation und beeinflusst die Aufenthaltsqualität massiv. Im Bestand ist aktuell eine durchmischte Bebauung aufzufinden, wobei die Wohnnutzung vor allem südlich der Zeppelinstraße zu finden ist. Gewerbliche Nutzungen sind überwiegend in den Erdgeschosszonen untergebracht. Im Sinne des Ortskerncharakters soll die Nutzungsmischung im Plangebiet weiter gestärkt werden, um eine weitere Belebung und Aufwertung dieses Bereichs zu erzielen. Inhaltlich werden außerdem die Ergebnisse des Siegerentwurfs aus dem Workshopverfahren in den Bebauungsplan einfließen. Das bedeutet, dass der Straßenraum dahingehend umgestaltet werden soll, dass dem Fuß- und Radverkehr mehr Raum gegeben werden soll und vor den Gebäuden Vorzonen zum Aufenthalt geschaffen werden sollen. Im Bereich der Zeppelinstraße 300 sollen sich außerdem durch einen beidseitigen Rücksprung der Gebäude die Raumkanten aufweiten und sich hierdurch eine Platzsituation ergeben. Mit entsprechenden gewerblichen Nutzungen, vorrangig in den Erdgeschosszonen, kann eine Belebung der Ortskernzone insgesamt ermöglicht werden. Eine weitere Aufwertung wird durch die Pflanzung von Alleebäumen und einer dichteren Bepflanzung im Bereich des neuen Platzes erzielt. Baulich wird der Straßenraum im Norden durch eine mögliche dreigeschossige Bebauung und im Süden in Anlehnung an den vorstädtischen Charakter Fischbachs durch eine zweigeschossige Bebauung umrahmt.

5.3 Innere Aufgliederung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Größe von ca. 1,85 ha. Dieser gliedert sich hauptsächlich in private überbaubare Grundstücksflächen und öffentliche Verkehrsflächen. Nach den aktuellen Grundstückszuschnitten ergeben sich folgende Flächenmaße:

Private Grundstücksflächen: ca. 12.426 m²
Öffentliche Verkehrsflächen: ca. 6.043 m²

Bei Umsetzung des Siegerentwurfs aus dem Workshopverfahren kann sich die Flächenverteilung von privaten und öffentlichen Flächen gegebenenfalls ändern. Die bisher als private Vorgärten genutzten Bereiche sind im Siegerentwurf aus dem Workshopverfahren als öffentlich genutzte Vorzonen vor den Gebäuden angedacht.

5.4 Art und Maß der baulichen Nutzung

Es ist vorgesehen, im Plangebiet als Gebietstyp ein Mischgebiet (MI) festzusetzen, um der bestehenden Nutzungsmischung und deren weiteren Stärkung im Ortskernbereich gerecht zu werden. Die Höhenentwicklung wird nördlich der Zeppelinstraße auf drei Vollgeschosse und südlich auf zwei Vollgeschosse begrenzt. Hierdurch findet einerseits eine bauliche Akzentuierung der Ortsmitte statt und gleichzeitig wird dem vorstädtischen Charakter Fischbachs entsprochen. Im weiteren Verfahren werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baufenster definiert. Auf die Festsetzung von Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) soll verzichtet werden. Der Grad der Überbauung wird durch die Festsetzung von tatsächlichen Grundflächen sowie der Gebäudehöhen begrenzt.

5.5 Erschließung

5.5.1 Äußere verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet erstreckt sich über die nördlich und südlich direkt an die Zeppelinstraße angrenzenden Grundstücke im Bereich des Ortskerns von Fischbach, sodass die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans bereits im Bestand vollständig verkehrlich erschlossen sind. Die Anbindung an das ÖPNV-Netz und an Fuß- und Radwege ist ebenso bereits im Bestand vorhanden. Die Grundstücke sind außerdem an das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen.

5.5.2 Innere verkehrliche Erschließung

Aufgrund der direkten Lage entlang der Zeppelinstraße ist keine weitere innere Erschließung notwendig.

5.5.3 ÖV-Anbindung

Die Anbindung des Plangebiets an das ÖPNV-Netz ist im Bestand bereits vorhanden. Im östlichen Bereich des Plangebiets liegt die Haltstelle „Fischbach Hotel Maier“. Dort verkehrt die Seelinie 7395 zwischen Friedrichshafen und Überlingen ab ca. 5:30 Uhr und bis ca. 24 Uhr. Die Busverbindung verkehrt durchschnittlich dreimal stündlich, nach 20 Uhr stündlich. Am Wochenende ist das Angebot in den Morgenstunden etwas ausgedünnt. Zusätzlich hält an der Bushaltestelle „Fischbach Hotel Maier“ die Schnellbuslinie 7394 zwischen Friedrichshafen und Konstanz. Dieser verkehrt von Montag bis Freitag 8-mal täglich und an Samstagen 3-mal am Tag. Außerdem befindet sich der Bahnhof Fischbach an der Bodenseegürtelbahn mit Verbindungen nach Friedrichshafen und nach Radolfzell in einer fußläufig erreichbaren Entfernung von ca. 300 m.

5.5.4 Fuß- und Radwegeerschließung

Das Plangebiet ist im Bestand an vorhandene Fuß- und Radwege angebunden. Entlang der Zeppelinstraße verläuft der Bodenseeradweg. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 228 „Ortskernzone Fischbach“ soll eine Umstrukturierung der öffentlichen Verkehrsfläche einschließlich Fuß- und Radweg stattfinden.

5.5.5 Infrastruktur

Das Plangebiet stellt die bestehende Ortskernzone von Fischbach dar, sodass im Gebiet selbst, aber auch in den angrenzenden Bereichen zahlreiche Infrastruktureinrichtungen vorhanden sind und die infrastrukturelle Versorgung des Plangebiets als gut beurteilt werden kann.

5.5.6 Technische Erschließung

Die technische Erschließung des Plangebiets ist durch das vorhandene Leitungs- und Kanalnetz gesichert.

6. Umweltbericht

Im Vorfeld wurde ein vorbereitender Umweltbericht erstellt, um eventuelle Handlungsfelder frühzeitig erkennen zu können. Zusammenfassend kommt dieser zum Ergebnis, dass die Umsetzung der Planung mit Eingriffen in verschiedene Schutzgüter verbunden ist. Relevant ist vor allem der Abbruch von Gebäuden, welche geschützte Tierarten beherbergen (Mehlschwalben, ggf. Fledermäuse). In Bezug auf

das Ortsbild sind trotz der Nachverdichtung eher Verbesserungen zu erwarten, insbesondere durch die geplante Aufwertung des Straßenraumes mit raumwirksamer Durchgrünung.

Der Eingriffsschwerpunkt liegt voraussichtlich beim Schutzgut Fauna, da durch den geplanten Abbruch von Gebäuden sowie die Rodung einzelner Gehölze bekannte sowie auch potenzielle Fortpflanzungs- und/oder Ruhestätten von Vögeln, ggf. auch von Fledermäusen entfallen. Zur Lösung der artenschutzrechtlichen Konflikte ist eine Reihe von Maßnahmen umzusetzen (z.B. Rodung/Abbruch nur im Winterhalbjahr, Anbringung und Integration von Nisthilfen/Fledermausquartieren usw.).

Darüber hinaus werden zum aktuellen Zeitpunkt keine weiteren erheblichen Beeinträchtigungen durch die geplante städtebauliche Entwicklung der Ortskernzone Fischbach erwartet: Kleinflächig werden bislang offene Bodenflächen versiegelt, wodurch auch ihre Funktionen als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf verloren gehen. Durch den Verlust der Vegetationsflächen kommt es zu geringfügigen klimatischen Veränderungen (stärkere Aufheizung durch Versiegelung). Insbesondere der Boden, daneben auch die weiteren Schutzgüter, sind jedoch durch die bestehende Bebauung bereits stark beeinträchtigt. Zudem zielt die Planung auf eine deutlich stärkere Durchgrünung des Straßenraums ab, wodurch einige der o.g. negativen Effekte der Nachverdichtung wettgemacht werden.

7. Bodenordnung

Bei den im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindlichen Grundstücken handelt es sich entweder um öffentliche Verkehrsflächen oder um bereits bebaute private Grundstücke. Nach aktuellem Kenntnisstand ist kein Bodenordnungsverfahren notwendig.

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 / Gö