

**Stadt Friedrichshafen**

## **Begründung**

zum Bebauungsplan Nr. 78/12/1

"Änderung Gemeinbedarf Kindertagesstätte Rheinstraße"

Entwurf

Stand 25.01.2024

## Inhaltsübersicht

<b>Teil A Begründung .....</b>	<b>2</b>
<b>1. Räumlicher Geltungsbereich.....</b>	<b>2</b>
<b>2. Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>2</b>
<b>3. Planungsrecht.....</b>	<b>2</b>
3.1 Bisheriger Rechtsstand .....	2
3.2 Verfahrenswahl.....	2
3.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	3
3.4 Belange der Raumordnung .....	3
<b>4. Bestandsaufnahme .....</b>	<b>3</b>
4.1 Frühere Nutzung des Plangebietes.....	3
4.2 Topographie und Bodenqualität, Kampfmittel.....	3
<b>5. Planinhalt .....</b>	<b>3</b>
5.1 Anlass und Ziel der Planung.....	3
5.3 Innere Aufgliederung des Geltungsbereiches.....	4
5.4 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen .....	4
5.5 Erschließung.....	5
<b>6. Umweltbelange .....</b>	<b>6</b>
<b>7. Bodenordnung .....</b>	<b>6</b>
<b>8. Kosten .....</b>	<b>6</b>

## Teil A Begründung

### 1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist im Lageplan vom 25.01.2024 festgelegt. Er erstreckt sich auf ein Teil des Flurstückes 53 der Gemarkung Friedrichshafen und umfasst eine Fläche von ca. 4000 m<sup>2</sup>.

### 2. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- 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 Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231)

Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

Lageplan vom 25.01.2024

Textteil vom 25.01.2024

### 3. Planungsrecht

#### 3.1 Bisheriger Rechtsstand

Für das Plangebiet gilt bisher der Bebauungsplan Nr. 78/12 „Bebauungsplanänderung und -ergänzung Siedlung Allmannsweiler“. Der Bebauungsplan setzt für den Geltungsbereich eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz fest. Ergänzend ist eine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, innerhalb dieser ist eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen und Flachdach zulässig. Als Art der baulichen Nutzung ist zulässig: Vereinsheim mit max. 1 Wohnung, Turnhalle und Tribüne mit Nebenräumen“. Weiterhin sind Pflanzgebote zur Eingrünung des Sportplatzes, sowie eine öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Gehweg“ festgesetzt. Der Bebauungsplan Nr. 78/12 wird durch die vorliegende Änderung 78/12/1 überlagert. Innerhalb dessen Geltungsbereich findet damit nur noch der Bebauungsplan 78/12/1 Anwendung.

Im Plangebiet wurde einmalig befristet die Errichtung einer Kindertagesstätte mit Befreiungen vom Bebauungsplan Nr. 78/12 genehmigt. Nachdem sich nun der Bedarf für eine dauerhafte Nutzung des Standortes als Kindertagesstätte ergeben hat und die Fläche für den Sportbetrieb entbehrlich ist, soll der bestehende Bebauungsplan Nr. 78/12 entsprechend geändert werden.

#### 3.2 Verfahrenswahl

Das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78/12 im beschriebenen Teilbereich wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 4 BauGB durchgeführt. Dies ist möglich, da es sich vorliegend um eine sogenannte andere Maßnahme der Innenentwicklung, die innerhalb des Siedlungsbereiches erfolgt, handelt. Hierunter fallen u.a. Flächen, die innerhalb des Siedlungsbereiches einer anderen Nutzungsart zugeführt werden sollen. Als Maßnahme der Innenentwicklung wird auch

die Ersetzung eines für ein bestimmtes Gebiet geltenden Bebauungsplanes im Zuge notwendiger Anpassungen durch einen neuen Bebauungsplan. (Vgl. hierzu: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch, § 13a BauGB, Rn. 30).

### **3.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich eine Grünfläche (Bestand) mit der Zweckbestimmung Sportplatz dar. Da in der vorliegenden Änderung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB eine Gemeinbedarfsfläche festgesetzt ist, wird der Flächennutzungsplan gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

### **3.4 Belange der Raumordnung**

Raumordnerische Belange sind nicht betroffen.

## **4. Bestandsaufnahme**

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

Bis zur Errichtung der bestehenden Kindertagesstätte war das Plangebiet Teil des Sportgeländes und als Rasenfläche angelegt. Am südlichen bzw. westlichen Rand des Plangebietes verlief der Fuß- und Radweg, welcher die Verbindung zwischen Rheinstraße und Schussenweg sicherstellt.

### **4.2 Topographie und Bodenqualität, Kampfmittel**

Das Plangebiet ist weitestgehend eben. Gemäß geologischer Karte TK25 Blatt 8322 Friedrichshafen ist der Untergrund aus Bänderton aufgebaut (geschichteter Ton, z.T. feinsandig, oben verlehmt, mit oft humoser, sandiger Deckschicht). Im Rahmen der Untersuchungen wurde folgendes Grundsatzprofil angetroffen: Mutterboden, Auffüllung, Beckensedimente.

Vor der Errichtung der Kindertagesstätte wurde für den Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung eine Luftbildauswertung durchgeführt, da der gesamte Bereich als Kampfmittelverdachtsfläche einzustufen ist. Die beiden ermittelten Blindgängerverdachtspunkte, sowie der Aufschlag-/Detonationspunkt von Brand- bzw. Splitterbomben wurden vor der Errichtung geräumt.

## **5. Planinhalt**

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

Aufgrund des dringenden und kurzfristigen Bedarfes an zusätzlichen Betreuungsplätzen für die Ortsteile Wiggenhausen Süd und Allmannsweiler wurde auf einem Teil des an den Sport Club Friedrichshafen 1950 e.V. (SC) verpachteten, städtischen Grundstücks an der Rheinstraße eine Kindertagesstätte mit befristeter Genehmigung aufgrund von Befreiungen vom Bebauungsplan Nr. 78/12 errichtet.

Nachdem sich nun der Bedarf für eine dauerhafte Nutzung des Standortes als Kindertagesstätte ergeben hat und die Fläche für den Sportbetrieb entbehrlich ist, soll der bestehende Bebauungsplan Nr. 78/12 geändert und damit dessen Festsetzungen an die bestehende Kindertagesstätte angepasst werden. Zudem sollen perspektivisch Erweiterungsmöglichkeiten der Kindertagesstätte berücksichtigt werden.

### 5.3 Innere Aufgliederung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 78/12/1 hat eine Größe von ca. 0,40 ha. Diese gliedert sich auf in ca. 0,35 ha Gemeinbedarfsfläche incl. dazugehörige Grünflächen und ca. 0,05 ha Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung.

### 5.4 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

#### 5.4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Entsprechend der vorhandenen Nutzung und dem dauerhaften Bedarf an Betreuungsplätzen wird eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ festgesetzt. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung entspricht der bisherigen Festsetzung des bisher gültigen Bebauungsplanes Nr. 78/12, welcher zwei Vollgeschosse zulässt. Diese Festsetzung wird aus dem bisherigen Bebauungsplan übernommen, um perspektivisch im Sinne der Innenentwicklung und Nachverdichtung eine Vergrößerung der Kindertagesstätte zu ermöglichen. Die überbaubare Grundstücksfläche orientiert sich ebenfalls an der bisherigen Festsetzung und wird in Richtung Westen geringfügig erweitert, um den baulichen Bestand der Kindertagesstätte vollständig aufzunehmen und perspektivisch ggf. eine geringfügige Erweiterung zuzulassen. Der Abstand der überbaubaren Grundstücksfläche Richtung Nordwesten hin zur Bebauung im Argen- bzw. Schussenweg bleibt exakt gleich. Ebenfalls festgesetzt wird eine abweichende Bauweise, welche die Errichtung von Gebäuden über 50 m Länge zulässt und damit den baulichen Bestand abbildet.

Durch die Festsetzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird der im Rahmen der Errichtung der Kindertagesstätte verlegte Fuß- und Radweg, welcher Schussenweg und Rheinstraße verbindet, gesichert.

#### 5.4.2 Grünordnerische Festsetzungen

Das KITA-Gebäude wurde bereits errichtet, ebenso sind die Außenanlagen bereits vollständig hergestellt. Die Grünordnung bezieht sich daher auf den Fall der wesentlichen Erweiterung der bestehenden Kindertagesstätte oder Neubebauung der Gemeinbedarfsfläche. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels (Hitze und Starkregen) verschiedene Festsetzungen für den Fall einer Neubebauung nach Abriss der bestehenden Kindertagesstätte bzw. wesentlichen Erweiterung der Kindertagesstätte getroffen.

Die zum Gebäude gehörenden Grünbereiche außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche werden als „Grünfläche Kindertagesstätte“ festgesetzt. Der zum Gebäude gehörende Grünbereich ist eingezäunt und nicht öffentlich zugänglich.

Der Bebauungsplan ermöglicht den Bau einer Kindertagesstätte. Kleinkinder gehören zu den empfindlichsten Personengruppen bei Hitzeereignissen. Für den Geltungsbereich wurden zur Sicherung der ausreichenden Durchgrünung, Beschattung und Anpassung an die zunehmende Hitze Baumpflanzungen mit einer hohen Pflanzqualität bei Pflanzung (StU 20-25 cm) festgesetzt. Die Außenanlage der Kindertagesstätte wurde zur dauerhaften Sicherung mit einer Erhaltungsbindung versehen.

Auch für den Fall etwaiger baulicher Veränderungen ist die Anzahl und Qualität der Schatten spendenden Bäumen gleichbleibend festgesetzt. Die Vorgaben zur Pflanzqualität von Bäumen und Sträuchern sichern eine ausreichende Größe bei Nachpflanzung. Es sind Pflanzenarten aus den Pflanzlisten zu verwenden, da diese erwarten lassen, an die Folgen des Klimawandels angepasst zu sein sowie einen Beitrag zum Erhalt der biologischen Vielfalt zu leisten.

Zum Rückhalt von Regenwasser, zur Minimierung der Eingriffe in den Boden sowie zur Förderung der biologischen Vielfalt wird für Flachdächer und flach geneigte Dächer ab einer Größe von 10 qm eine Dachbegrünung mit einer Substratmächtigkeit von mind. 15 cm festgesetzt. Für eine etwaige Erweiterungen des Gebäudes oder eine vollständige Neubebauung wird zur Anpassung an Hitzeereignisse für Teile der Fassaden sowie der Nebengebäude eine Fassadenbegrünung festgesetzt.

Um die Versiegelung des Bodens zu minimieren, den Wasserrückhalt zu erhöhen sowie die Verdunstung zu fördern wird festgelegt, dass befestigte Flächen einschließlich der Zufahrten und Wege wasserdurchlässig herzustellen sind. Für Stellplätze sind aus diesem Grunde sowie aus Gründen der Einbindung in die Umgebung nur begrünte Beläge mit einem Grünanteil von mind. 50 % zulässig. Die Barrierefreiheit ist so weiterhin möglich.

Vogelschlag ist eine der Haupttodesursachen für Vogelpopulationen. Um eine erhebliche Beeinträchtigung durch Vogelschlag zu vermeiden wird festgesetzt, dass Gebäudedurchsichten und transparente Ecken, zusammenhängende Vegetation spiegelnde Flächen über 1,5 m<sup>2</sup> sowie stark spiegelnde Glasflächen ab 15 % Außenspiegelungsgrad zu vermeiden sind. Dabei handelt es sich nach den aktuellen Kenntnissen um die größten Gefahrenquellen. Ist die Vermeidung der genannten Elemente nicht möglich, sind die Glasflächen durch nach dem aktuellen Stand geeignete Maßnahmen sichtbar zu machen (z.B. durch Sprosseneinteilungen, Einteilungen mit gefrästen oder geklebten Streifen, Streifenmustern etc.).

Um die Beeinträchtigung von Insekten durch eine Lichtenlockung zu minimieren sowie die umgebenden Strukturen und Tiere vor störenden Lichtimmissionen zu schützen, werden insektenschonende LED-Lampentypen vorgeschrieben. Zudem ist eine nächtliche Außenbeleuchtung zu vermeiden bzw. bei zwingender Notwendigkeit über Bewegungsmelder zu steuern. Eine Bestrahlung der umgebenden Gehölze und Wohngebäude ist zu vermeiden.

Um den Biotopverbund zu gewährleisten ist das Plangebiet für Kleintiere durchlässig zu halten. Hierfür sind Zäune mit einem Abstand von mind. 15 cm zwischen Zaununterkante und Gelände zu gestalten. Sollte dies aus Sicherheitsgründen für den Betrieb der Kindertagesstätte nicht möglich sein, können alternativ Elemente zum Durchlass, wie z.B. Röhren oder Spalten in den Zaun integriert werden.

Zur Sicherung der gestalterischen und architektonischen Qualität werden zusätzlich örtliche Bauvorschriften auf der Basis von § 74 LBO definiert.

## **5.5 Erschließung**

### **5.5.1 Äußere verkehrliche Erschließung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird über die Rheinstraße und die auf dem Sportgelände vorgelagerten Stellplatzflächen mit Zufahrten erschlossen.

### **5.5.3 ÖV-Anbindung**

Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die Linie 5 des Stadtverkehrs, die nächstgelegene Haltestelle Rheinstraße befindet sich auf Höhe der Gutenbergstraße.

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

Durch den Fuß- und Radweg welcher Schussenweg und Rheinstraße verbindet erfolgt ein unmittelbarer Anschluss an das Fuß- und Radwegenetz, welches sich sowohl in Richtung Süden zur Rheinstraße als auch in Richtung Norden zum Schussenweg hin fortsetzt.

### 5.5.6 Technische Erschließung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Gas, Strom, Kommunikationsmedien und die Ableitung des Abwassers ist durch das vorhandene Leitungs- und Kanalnetz gesichert. Die Entwässerung erfolgt aktuell im Trennsystem, wobei auf dem Dach anfallendes Regenwasser durch die Begrünung gepuffert und verzögert in den Mischwasserkanal abgegeben wird. Auf den Außenanlagen anfallendes Regenwasser wird in die Retentionsmulde abgeleitet und verzögert bzw. bei Überlauf in den Mischwasserkanal abgegeben. Der als Hinweis aufgenommene Standort der Retentionsmulde stellt den Bestand dar, bei einer Neuplanung oder wesentlichen Erweiterung kann die Entwässerung im Trennsystem neu konzipiert und ein neuer Standort für die Retentionsmulde auf dem Baugrundstück gewählt werden.

## 6. Umweltbelange

Durch die Änderung des Bebauungsplanes sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der in § 1 Abs.6 Nr.7 BauGB genannten Schutzgüter zu erwarten. Der bisher gültige Bebauungsplan ermöglicht bereits eine zweigeschossige Bebauung, lediglich die überbaubare Grundstücksfläche wird vorliegend geringfügig vergrößert. Ein Umweltbericht und eine Eingriffs-Kompensationsbilanz sind nicht erforderlich. Der Bebauungsplan kann daher im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

## 7. Bodenordnung

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

## 8. Kosten

Durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes entstehen der Stadt Friedrichshafen keine Kosten.

Aufgestellt: 25.01.2023

Amt für Stadtplanung und Umwelt Friedrichshafen

SU-FN / Ke