



# Stadt Friedrichshafen

## Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 207  
„Dornierquartier“

**Entwurf**

Stand 17.01.2020

## **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>3</b>
3.1 Früherer Rechtsstand.....	3
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 .....	4
<b>5. Planinhalt</b> .....	<b>5</b>
5.1 Anlass und Ziel der Planung.....	5
5.2 Städtebauliches und architektonisches Konzept / Örtliche Bauvorschriften .....	6
5.3 Innere Aufgliederung des Geltungsbereiches.....	8
5.4 Art und Maß der baulichen Nutzung .....	8
5.5 Erschließung.....	11
5.5.1 Äußere verkehrliche Erschließung.....	11
5.5.2 Innere verkehrliche Erschließung .....	11
5.5.3 ÖV-Anbindung .....	12
5.5.4 Fuß- und Radwegeerschließung .....	12
5.5.5 Infrastruktur .....	12
5.5.6 Technische Erschließung .....	12
5.6 Örtliche Bauvorschriften.....	13
<b>6. Umweltbericht</b> .....	<b>14</b>
6.1 Planbeschreibung und allgemeine Grundlagen.....	14
6.2 Bestandsanalyse .....	14
6.3 Immissionsschutz .....	14
6.4 Altlasten.....	14
6.5 Ziele des Umweltschutzes und Angaben zu deren Berücksichtigung.....	14
6.6 Geprüfte Alternativen.....	14
6.7 Prognose der Umweltauswirkungen .....	14
6.8 Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen .....	14
6.9 Geplante Überwachungsmaßnahmen / Monitoring mit Beschlussvorlage.....	14
6.10 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen	14
6.11 Zusammenfassung.....	14
6.12 Hinweise zum weiteren Vorgehen .....	14
<b>7. Bodenordnung</b> .....	<b>15</b>
<b>Teil B Zusammenfassende Erklärung</b> .....	<b>15</b>

## **Teil A Begründung**

### **1. Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt im Südwesten durch die Bahnlinie der Bodenseegürtelbahn. Im weiteren Verlauf durch Heiligenberg- Linzgau- und Hegaustraße. Im Nordwesten durch den Mangweg, Flurstück 380, Lausbüchel- und August-Beckh-Weg sowie einem kurzen Stück entlang der Dornierstraße. Die nordöstliche und südöstliche Plangebietsgrenze wird über private Grundstücksgrenzen und Schnetzenhauser Straße gemäß Entwurf Bebauungsplan vom 17.01.2020 begrenzt. Die Plangebietsgröße liegt bei ca. 13,8 ha, die parzellenscharfe Abgrenzung kann dem Lageplan (Entwurf) zum Bebauungsplan vom 17.01.2020 entnommen werden.

### **2. Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Art. 17 des Gesetzes vom 11. Februar 2020 (GBl. S. 37,40)
- DIN 18005 -1 Schallschutz im Städtebau vom Juli 2002
- Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG) vom 23.06.2015
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i.d.F. vom 17.05.2013
- Landes- Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) vom 14.12.2004  
letzte Änderung: § 6 geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GBl. S. 809, 815)
- Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999  
zuletzt durch Artikel 3 Absatz 4 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert

### **3. Planungsrecht**

#### **3.1 Früherer Rechtsstand**

Das Plangebiet ist bisher mit dem Baulinienplan Nr. 77 „Dorniersiedlung“ und der dazugehörigen Ortsbausatzung vom 09.05.1961 sowie durch eine Teilfläche der Bebauungsplan-Änderung Nr. 40/2 „Linzgau-Hegastraße“ vom 20.03.1070 baurechtlich festgesetzt. Als Nutzungen wurden im Baulinienplan Nr. 77 ein Wohngebiet bzw. ein reines Wohngebiet ausgewiesen. Der Teilbereich der Bebauungsplan-Änderung Nr. 40/2 ist als Öffentliche Grünfläche in Funktion eines Spielplatzes ausgewiesen. Auf der Basis der vorgenannten Rechtspläne wurde das Plangebiet baulich entsprechend realisiert.

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

Im planfestgestellten Flächennutzungsplan (FNP) 2015 der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Friedrichshafen - Immenstaad ist das Plangebiet als bestehende Wohnbaufläche dargestellt. Im Plangebiet ist auch ein flächenhaftes Naturdenkmal aufgenommen, das im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt wird. Der neu aufgestellte Bebauungsplan nimmt mit der Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebiets“ die bereits bestehende Wohngebietsnutzung auf. Das Maß der baulichen Nutzung zielt auf eine am Bestand orientierte bauliche Weiterentwicklung und kann daher als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden. Ein kleiner Flächenanteil (0,7 ha) wird als Mischgebiet ausgewiesen. Aufgrund des geringen Flächenanteils, den das Mischgebiet einnimmt, bleibt die planerische Gesamtkonzeption des FNP gewahrt. Strukturell ergeben sich keine geänderten städtebaulichen Ansätze, die von gesamtstädtischer Bedeutung sind. Der Bebauungsplan entspricht somit dem Entwicklungsgebot des FNP.

### **3.3 Belange der Raumordnung**

Die Innenentwicklung bzw. Nachverdichtung ist erklärtes raumordnerisches Ziel. Sowohl im Landesentwicklungsplan LEP 2002 von Baden-Württemberg als auch im Regionalplan der Region Bodensee-Oberschwaben sind keine Belange dargestellt, die der Planänderung entgegenstehen. Im Regionalplan ist der Planbereich als bestehende Siedlungsfläche dargestellt.

## **4. Bestandsaufnahme**

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

Aus Kartengrundlagen des königlichen statistisch topographischen Büros aus dem Jahr 1867 geht hervor, dass die Fläche vor der Siedlungsentwicklung Ende der 30-er Jahre des vorherigen Jahrhunderts als Grünland angelegt war oder landwirtschaftlich genutzt wurde. Mit Genehmigung des Baulinienplans Nr. 77 sowie der dazugehörigen Ortsbausatzung im Jahr 1940 wurde das Gebiet sukzessive erschlossen und mit Wohngebäuden überbaut. Die Namensgebung des Siedlungsbereiches „Dorniersiedlung“ begründet sich damit, dass die gebauten Siedlungshäuser für Mitarbeiter der in Friedrichshafen-Manzell angesiedelten Dornierwerke errichtet wurden.

### **4.2 Topographie und Bodenqualität**

Das Plangebiet weist eine mittlere Neigung im südlichen Anschlussbereich entlang der Dornierstraße bis zur südlichen Linzgaustraße auf. Im Bereich der Linzgaustraße flacht das Gelände zunehmend bis zur Bodmanstraße ab. Zwischen Bodmanstraße und der südlich gelegenen Bahnlinie ist das Gelände nur gering geneigt. Insgesamt weist das Gelände auf einer Schnittachse quer zur Dornierstraße einen Höhenunterschied von ca. 18 m auf. Die Höhenlagen befinden sich zwischen 431 m ü.NN und 412 m ü. NN.

## **5. Planinhalt**

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

Das Stadtgebiet von Friedrichshafen, aber insbesondere der Teilort Fischbach, wird in vielen Bereichen baurechtlich sowie bauordnungsrechtlich nach wie vor über Baulinienpläne und Ortsbausatzungen bzw. Anbauvorschriften aus den 30-40 Jahren des zurückliegenden Jahrhunderts geregelt. Mit dem aufgestellten Bebauungsplan Nr. 207 „Dornierquartier“ wird sowohl der alte Baulinienplan Nr. 77 „Dorniersiedlung“ von 1940 einschließlich der zugehörigen Ortsbausatzung als auch eine Teilfläche der Bebauungsplan-Änderung Nr. 40/2 städtebaulich und planungsrechtlich überarbeitet. Auf der Grundlage des veralteten Baurechts des Baulinienplans Nr. 77 und der dazugehörigen Ortsbausatzung ist eine zeitgemäße städtebauliche Steuerung kaum mehr möglich. Der Baulinienplan beinhaltet Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung (Gebäudehöhe Dachneigung, überbaubare Grundstücksfläche usw.) die nicht mehr den heutigen individuellen Ansprüchen und städtebaulichen Zielen entsprechen. Dementsprechend ist das Plangebiet durch die jahrzehntelange Anwendungspraxis mit erheblichen Befreiungstatbeständen durchsetzt, so dass auch die ursprünglichen Grundlagen der Planung beeinträchtigt sind. Aber auch städtebaulich sinnvolle Nachverdichtungen sind planungsrechtlich nicht genehmigungsfähig. Auf Basis dieser Erforderlichkeit wurde im Rahmen einer Studie vom Stadtplanungsamt die Überarbeitungsnotwendigkeit von bestehenden Bebauungsplänen im gesamten Stadtgebiet überprüft. Hierbei wurde der Bebauungsplan Nr. 77 „Dorniersiedlung“ mit sehr hohem Änderungsbedarf bewertet. Insbesondere die hohe Anzahl von Änderungen und Befreiungen sowie das vorhandene Nachverdichtungspotenzial sind die Hauptkriterien, die einen Planungsbedarf begründen.

Hinzu kommt der städtebauliche Leitsatz der Bauplanungsrechtsnovelle 2013 (BauGB und BauNVO) mit dem inhaltlichen Fokus, die Innenentwicklung zu stärken. Die resultierende raumordnerische Prämisse „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ erfordert daher eine stärkere Ausschöpfung von Bauflächenpotenzialen im Innenbereich. Diesem Leitsatz folgend werden mit dem Bebauungsplan Nr. 207 „Dornierquartier“ die alten Baulinienpläne einschließlich Ortsbausatzungen überarbeitet, um einerseits eine städtebaulich vertretbare Nachverdichtung im Bestand zu ermöglichen und andererseits die unbebauten ökologischen und landschaftlichen Ressourcen im Außenbereich weitestgehend zu schonen. Flächen, die für eine bessere bauliche Ausnutzung in Frage kommen, sollen in eine ausgewogene Bewertung einfließen. Mögliche Nachverdichtungspotenziale werden mit den Qualitäten bestehender Durchgrünungszonen aufgewertet.

Die resultierende höhere städtebauliche Dichte führt zu einer besseren ökonomischen Nutzung der städtischen Infrastruktur, die kurze Wege zwischen Wohnort, Nahversorgung und Arbeitsplatz anbietet und somit Verkehrsströme vermeidet sowie Aufenthalts- und Freiräume neu ordnet.

Die Teilfläche der Bebauungsplan-Änderung Nr. 40/2 wurde als öffentliche Grünfläche mit der Funktion „Spielplatz“ festgesetzt, jedoch nicht umgesetzt. Die Fläche ist durch Kleingärten geprägt, die nur wenigen Pächtern zugänglich ist und den öffentlichen Charakter nicht erfüllt. Mit dem Bebauungsplan Nr. 207 soll durch die Festsetzung als Öffentliche Grünfläche und der Funktionszuweisung „Gemeinschaftsgärten“ und „Quartiersanger“ die Grünfläche wieder der Erholung sowie als Erfahrungs- und Begegnungsfläche der Anwohner zur Verfügung stehen.

## 5.2 Städtebauliches und architektonisches Konzept / Örtliche Bauvorschriften

Das Plangebiet weist überwiegend eine kleinteilige Bebauung mit großzügigen Durchgrünungszonen und einer insgesamt aufgelockerten Siedlungsstruktur auf. Daher zielt das städtebauliche Konzept auf eine behutsame Nachverdichtung, die dem bestehenden Siedlungscharakter entspricht und die freiräumlichen Qualitäten weitestgehend beibehält und teilweise verbessert. Dem wird u.a. mit Festsetzungen zur Gestaltung der Außenanlagen entsprochen. Entlang der Erschließungsstraßen (Vorgärten) sind z.B. Grünflächenanteile vorzuhalten. Das ursprüngliche Siedlungsmodell, das dem damaligen Baulinienplan zugrunde lag, war stark von Regelmäßigkeit und einem uniformen Gebäudetyp bestimmt. Insgesamt sollen die zukünftigen Bauvorgaben auf die aktuellen Rechtsgrundlagen abgestellt werden und Art und Maß der baulichen Nutzung auf die heutigen städtebaulichen Anforderungen eingehen. Das architektonische Merkmal der Satteldachform soll beibehalten werden, jedoch in der Dachneigung mehr Spielraum erhalten. Die Einfügung der Dachaufbauten in das Hauptdach orientiert sich ebenfalls an der ehemaligen Ortsbausatzung aber auch hier soll ein größeres Maß in der Ausführung möglich sein. Der Festsetzungsrahmen soll einen zeitgemäßen Festsetzungsrahmen erhalten und mehr gestalterischen Spielraum anbieten. Das Plangebiet ist von Wohnnutzung geprägt und soll auch zukünftig dem Wohnen dienen, so dass die vorgesehene Ausrichtung über den Gebietstyp „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt wird. Lediglich der südwestliche Teilbereich zwischen Buchenbachweg, Dornier- und Schnetzenhauser Straße wird als „Mischgebiet“ vorgesehen. Hier sind bereits gewerbliche Einheiten mit Nahversorgungsfunktion vorhanden, die mit der Mischgebietsausweisung gestärkt werden sollen und den Bereich in seiner Platzbildung stärken. Die drei wesentlichen Erschließungsstraßen der Dornier-, Linzgau- und Bodmanstraße bilden mit ihren unterschiedlichen baulichen Entwicklungspotenzialen das Grundgerüst im Plangebiet. Die Erschließungsstraßen werden in ihrer Funktion und Dimensionierung beibehalten, lediglich gestalterische Maßnahmen sollen partiell den Straßenraum aufwerten.

### Dornierstraße:

Die Dornierstraße weist einseitig (südwestliche Bebauung) eine 1-geschossige Bebauung aus, die entsprechend der Hangsituation vom Straßenraum kleinteilig wahrgenommen wird. Eine Nachverdichtung mit tieferen Bauzonen und heraufgesetzten Traufhöhen soll der bisherigen 1-Geschossigkeit ein zusätzliches Vollgeschoss sowie eine bessere Nutzung des Dachgeschosses zu Wohnzwecken ermöglichen. Mit Festsetzung der Firsthöhe und Satteldach wird eine verträgliche Gebäudehöhe bzw. Dachform vorgegeben, die sich in den Bestand einfügt.

Die bestehende Zweigeschossigkeit auf der gegenüberliegenden Straßenseite (nordöstliche Bebauung) wird beibehalten. Eine geringfügige Erhöhung der Gebäudehöhe, die sich jedoch nicht zu einem Vollgeschoss entwickeln darf, wird zur besseren Nutzung des Dachraumes vorgesehen. Die Gebäudekubatur wird konkret durch das Festsetzungsinstrument der Traufhöhe und Firsthöhe bestimmt, um überdimensionierte Gebäudekubaturen auszuschließen, die aufgrund der großzügiger ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksbereiche möglich wären. Ziel ist, eine bessere bauliche Ausnutzung durch untergeordnete An- und Ausbauten zu ermöglichen. Da sich bereits in der Vorgartenzone eine Vielzahl an befreiten Nebenanlagen befinden, sollen diese städtebaulich über die planungsrechtlichen

Festsetzungen wieder gesteuert werden. Der durchgrünte Charakter der Dornierstraße wird mit Pflanzgeboten sowie mit grünordnerischen Maßnahmen in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen gewahrt.

#### Linzgaustraße:

In der Linzgaustraße finden sich noch einige ursprüngliche Siedlungshäuser der ersten Bauphase, die sich mittlerweile mit mehreren Gebäuden neueren Baujahrs mischen. Der Gesamteindruck der Bebauung ist zwar mit dem Merkmal des Satteldaches einheitlich verbunden, jedoch in der Gebäudeausbildung, die sich bereits durch unterschiedliche Proportionen und Höhenabstufungen zeigt, ergibt sich eine beeinträchtigte Homogenität. Mit der geplanten 2-Geschossigkeit sowie Trauf- und Firsthöhe wird eine verträgliche Höhenentwicklung festgesetzt, die sich in den Gebäudebestand einfügt. Mit dem neuen Festsetzungsrahmen soll die Satteldachform mit einer 30° bis 40° Dachneigung als wesentliches Gestaltungsmerkmal übernommen werden. Da die Bestandsbebauung überwiegend auf großen Grundstücken angelegt ist, besteht auch hier das Potenzial, die Geschossigkeit sowie die Gebäudehöhen heraufzusetzen und die Bauzonen tiefer anzulegen, damit eine größere bauliche Ausnutzung möglich wird. Eine besondere Bedeutung für den Siedlungsbereich hat der großflächige Grünzug einschließlich dem Biotop im zentralen Siedlungsbereich. Der Grünzug nordöstlich der Linzgaustraße wird beibehalten, um den wesentlichen städtebaulichen Ansatz der ehemaligen Dorniersiedlung zu erhalten.

#### Bodmanstraße:

Die Bodmanstraße wird nur einseitig durch die südwestliche Bebauung räumlich gefasst. Nordöstlich hat sich durch die tiefen Grundstücke (ca. 50 m) zwischen Linzgau- und Bodmanstraße der Charakter eines Grünzugs entwickelt. Für diese tiefgeschnittenen Grundstücksflächen wird unter Verdichtungsaspekten eine zusätzliche 1-geschossige Bebauung in Form von Einfamilienhäusern vorgesehen. Die geplanten überbaubaren Grundstücksbereiche für die Ergänzungsgebäude werden in ihren Abmessungen eng eingefasst, so dass die Bebauung in diesem Bereich keine unverhältnismäßige bauliche Verdichtung entwickelt.

Der Baubereich zwischen Bodmanstraße und Eisenbahnlinie bietet aufgrund der ebenfalls ca. 40 m tiefen Grundstücke Potenziale für bauliche Erweiterungen. Die überbaubaren Grundstücksbereiche werden großzügiger ausgewiesen. Die Festsetzungen der Traufhöhe orientieren sich an der Gebäudehöhe der Ortsbausatzung des Baulinienplans, damit durch die zusätzliche Bebauung nordöstlich der Bodmanstraße eine dem Gebietscharakter entsprechende bauliche Dichte gewahrt bleibt. Der zulässige Rahmen der Dachgestaltung (Form, Neigung, Aufbauten) wird erweitert. Zusätzlich wird auf der südwestlichen Seite der Bodmanstraße, im rückwärtigen Grundstücksbereich, ein Baustreifen angeboten, der mit einer eingeschossigen Bebauung aufgefüllt werden kann. Es ist prinzipiell beabsichtigt, ein Angebot zu setzen, das es u.a. ermöglicht, generationsübergreifende Wohnformen zu realisieren. Der bauliche Rhythmus, der durch die unterschiedlichen Abstände der Bestandsgebäude zur Bodmanstraße entsteht, wird entsprechend der ursprünglichen Planung aufgenommen und bestimmt auch zukünftig die Straßenraumwahrnehmung.

#### Weitere Plangebietsstraßen:

Die weiteren Plangebietsbereiche entlang des Buchenbach- und Gertholzwegs werden mit Bezug auf die teilweise vorhandenen großzügigen Grundstückszuschnitte ebenfalls mit ergänzenden Baubereichen ausgewiesen und analog der vorgenannten Entwicklungsbereiche mit größeren überbaubaren Grundstücksflä-

chen und heraufgesetzten Gebäudehöhen versehen. Für den Gertholzweg wird die Geschossigkeit erhöht, da auch hier durch große Grundstückszuschnitte eine Aufstockung den aufgelockerten Siedlungscharakter nicht beeinträchtigt und gleichzeitig auch eine maßvolle Nachverdichtung ermöglicht.

Entlang der nördlichen Hegastraße wurde mit der Bebauungsplan-Änderung Nr. 40/2 bisher eine öffentliche Grünfläche und eine Kinderspielplatzfläche festgesetzt. Auf der öffentlichen Grünfläche hat sich eine Kleingartenansiedlung entwickelt. Aufgrund der Lage der Kleingartensiedlung mitten im Siedlungsbereich und auch in Anbetracht der wachsenden stadtklimatischen Anforderungen ist die öffentliche Fläche in einem besonderen Ausgleichsverhältnis zu bewerten zwischen Nachverdichtung und Erhaltung innerörtlicher Grünbereiche. Die Grünfläche wird beibehalten und soll mit der Ausweisung als „Gemeinschaftsgarten“ Angebote für „urban gardening“ anbieten und somit eine breite und offene Begegnungs- und Erfahrungsplattform schaffen. Abgrenzende Einfriedungen der Gartenzonen sind nicht mehr vorgesehen. Die Stadt möchte interessierten Bürgern, auch über das Plangebiet hinaus, parzellierte Gartenflächen mit befristeten Nutzungsperioden zur gärtnerischen Nutzung anbieten. Die bestehenden Kleingärten mit ihren stark abgrenzenden Grüneinfriedungen und relativ großen und dauerhaften Flächenzuweisungen bieten nur einer kleinen Nutzergruppe die Möglichkeiten der gärtnerischen Betätigung. Die östliche Grünfläche, wird als „Quartiersanger“ ausgewiesen. In seiner Gestaltung und Ausstattung soll damit ein Angebot zum Verweilen und Begegnen gesetzt werden.

### 5.3 Innere Aufgliederung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich gliedert sich hauptsächlich in überbaubare Grundstücksflächen (WA und MI), Verkehrsflächen und öffentliche Grünflächen. Die Berechnungen ergeben folgende Flächenmaße:

Fläche Allgemeines Wohngebiet:	9,95 ha
Fläche Mischgebiet:	1,12 ha
Öffentliche Verkehrsfläche:	2,23 ha
<u>Öffentliche Grünflächen (einschl. Biotop):</u>	<u>0,58 ha</u>
Gesamtgebiet:	13,88 ha

### 5.4 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung:

Allgemein:

Die festgesetzten Gebietstypen „Allgemeines Wohngebiet“ und „Mischgebiet“ nehmen die im Gebiet vorzufindenden Nutzungen auf und sichern diese baurechtlich. Mit dem Ausschluss der nicht störenden Gewerbebetriebe im „Allgemeinen Wohngebiet“ soll das prägende dauerhafte Wohnen im Plangebiet erhalten werden. Ferienwohnungen, die dem nichtstörenden Gewerbe zugeordnet sind, werden allerdings ausgeschlossen, um die vorhandenen bzw. ergänzten Wohnpotenziale vollumfänglich für den angespannten Wohnungsmarkt zur Verfügung stellen zu können.



#### Allgemeines Wohngebiet:

Entgegen der bisher rechtskräftigen Ortsbausatzung bzw. Anbauvorschrift werden die zulässigen Nutzungen nicht mehr nur ausschließlich auf die reine Wohnnutzung beschränkt. Mit der nun überwiegend vorgenommenen Ausweisung als „Allgemeines Wohngebiet“ soll die Wohnnutzung vorwiegend den Gebietscharakter bestimmen, aber neben der Hauptnutzung „Wohnen“ weitere ergänzende und gleichzeitig nicht beeinträchtigende Nutzungsarten zugelassen werden. Dies entspricht auch der im Gebiet bereits vorhandenen Struktur mit einzeln vorhandenen Dienstleistungs- und Einzelhandelsangeboten.

Mit dem Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, u.a. von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben und Beherbergungsbetrieben, soll der gewachsenen Siedlungsstruktur entsprochen werden.

#### Mischgebiet:

Mit der Mischgebietsausweisung im bereits entsprechend vorgeprägten südöstlichen Bereich wird Wohnen und Gewerbe quantitativ und qualitativ ausgewogen festgesetzt. Die geplante Mischnutzung zielt darauf ab, das bestehende Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot sowie Handwerksbetriebe einschließlich der Gastronomie und Beherbergung zu sichern. Mit der Mischnutzung soll die Bandbreite an Nutzungen und vielfältige Möglichkeiten offen gehalten werden, um den gut integrierten Bereich mit Nutzungen des alltäglichen Bedarfs zu füllen.

Der Ausschluss der allgemein zulässigen Nutzung gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 - 7 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ergibt sich aufgrund der bestehenden örtlichen Situation, die gesichert werden soll. Die vorhandenen gewerblichen Einheiten, speziell der Gastronomie- und Hotelbetrieb, ergeben eine Nutzungscharakteristik, die mit einer Tankstellennutzung oder Gartenbaubetrieben nicht vereinbar ist und auch mit der Zielsetzung der angestrebten Nutzung nicht übereinstimmt, insbesondere vor dem Hintergrund, dass im Zusammenhang mit einem Gartenbaubetrieb alle betrieblichen Anlagen und Einrichtungen (Gewächs- und Treibhäuser, Heizaggregate, Geräteschuppen, Wartungshallen usw.) zulässig wären.

#### Maß der baulichen Nutzung:

##### Allgemein:

Mit der Neuausweisung des Plangebiets ergeben sich für die Bestandsgrundstücke aufgrund der Festsetzungen zur Grundflächenzahl, Geschossigkeit, Gebäudehöhe und überbaubarer Grundstücksfläche im Vergleich zum Bestand keine Einschränkungen. Zudem entstehen im Rahmen der Nachverdichtung keine erheblichen Beeinträchtigungen der Belichtung, Belüftung und Lärm auf Grundlage von technischen Richtlinien, Normen und amtlicher Vorschriften, so dass die baurechtlich relevanten privaten Belange Berücksichtigung fanden.

##### Höhe baulicher Anlagen:

Die Definition der Geschossigkeit nach Landesbauordnung ergibt bei maximaler Auslegung einen großen planerischen Spielraum in der Entwicklung der Gebäudehöhe. Bezogen auf das Einfügen in den Bestand, kann sich dies nachteilig auswirken. Um die Gebäudehöhe entsprechend der Sensibilität zu den Bestandsgebäuden konkreter bestimmen zu können, wird die Trauf- und Firsthöhe für die Bebauung festgesetzt, die sich wiederum als unteren Bezugspunkt an der beste-

henden Erdgeschossrohfußbodenhöhe bzw. an der erschließenden Straßenhöhe orientiert.

Um die Traufhöhe ortsspezifisch maßvoll anzuheben, wurden die bestehenden Geländehöhen sowie ausschnittsweise Trauf- und Firsthöhen stichprobenmäßig vorab vermessungstechnisch aufgenommen. Die festgesetzten Traufhöhen orientieren sich an vorhandenen Traufhöhen im Plangebiet. Die Traufhöhen wurden so festgesetzt, dass in den Dachräumen eine bessere Geschossnutzung möglich wird.

#### Geschossigkeit:

Zur Bestimmung einer verträglichen Kubatur der Gebäude wird die im Plangebiet bereits vorhandene 2-geschossigkeit aufgenommen und entlang der Dornier- und Linzgaustraße und Gertholzweg ergänzend festgesetzt. Eine beidseitige 2-Geschossigkeit lässt aufgrund der breiten Straßenraumprofile und größtenteils großen Grundstückszuschnitten eine Maßstäblichkeit entstehen, die sich in den Bestand einfügt und auch den aufgelockerten Charakter der ursprünglichen Dorniersiedlung beibehält. Die 1-geschossige Bebauung wird entlang der Bodmanstraße beibehalten, da auf der nordöstlichen Straßenseite eine neue Bauungsreihe aufgenommen wird. Die Gebäudeentwicklungen sind in ihrer Dimensionierung daher kleinvolumiger auszugestalten, damit nicht durch eine übermäßige bauliche Verdichtung die ursprüngliche Raumwirkung beeinträchtigt wird.

#### Grundflächenzahl:

Die Grundflächenzahl zielt auf die Begrenzung der Bodenversiegelung ab, um eine Übernutzung der Grundstücksflächen zu verhindern und ausreichend private Grünflächen zu sichern.

Darüber hinaus soll im Zusammenwirken mit der Gebäudehöhe eine Dichte entwickelt werden, die sich in den Gebäudebestand einfügt. Die Festsetzung der Grundflächenzahl wird moderat gegenüber den überbaubaren Grundstücksflächen des bestehenden Baulinienplans erweitert. Die festgesetzte Grundflächenzahl bleibt aber größtenteils unter dem zulässigen gesetzlichen Rahmen der Baunutzungsverordnung. Die Grundflächenzahl ergibt im Vergleich zu Bebauungsplänen für neu erschlossene Bereiche nach wie vor eine aufgelockerte Siedlungsstruktur.

#### Baugrenze/überbaubare Grundstücksflächen

Mit den festgesetzten Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksbereiche weitestgehend als durchgängige Bauzonen ausgewiesen, die überwiegend den bestehenden Bauzonen entsprechen. Mit den überbaubaren Grundstückszonen wird damit das Straßenraumprofil der Bestandsstraßen weitestgehend aufgenommen. Die überbaubaren Grundstücksbereiche werden insgesamt jedoch großzügiger ausgewiesen, damit mehr planerischer Spielraum in der Gebäudepositionierung auf dem Grundstück möglich wird. Gleichzeitig werden auf der abgewandten Straßenseite private und öffentliche Durchgrünungsflächen bestimmt. Die neu hinzukommenden Baufelder entlang der Bodmanstraße und im rückwärtigen Bereich der Dornierstraße sind eng eingefasst, um damit eine aufgelockerte Gebäudeanordnung konkret vorzugeben und bauliche Verdichtungen auszuschließen. Diese werden zusätzlich mit großen Zwischenabständen festgesetzt, um den Durchgrünungscharakter zu erhalten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen entlang der nordöstlichen Dornierstraße weisen eine noch großzügigere Ausweisung auf, da die Bestandsbebauung zum

Teil schon eine Durchmischung mit neuen Gebäuden erfahren hat, die den städtebaulichen Rahmen mit bereits großen Gebäudekubaturen prägen. Die Ausweisung von tieferen Bauzonen soll auch hier einen größeren städtebaulichen Gestaltungsspielraum im Bezug zur Gebäudestellung eröffnen. Im Mischgebiet orientieren sich die überbaubaren Grundstücksbereiche an der Bestandbebauung, um diese planungsrechtlich aufzunehmen und gleichzeitig bauliche Ergänzungen zu ermöglichen.

Begrenzung der Wohneinheiten:

Die Begrenzung bezieht sich auf die im Plangebiet bestehende Wohnstruktur, die sich überwiegend in vorzufindenden Ein- bis Zweifamilienwohnhäusern zeigt. Die Eigenart der Wohnnutzung soll auch in der geplanten Nachverdichtung den Rahmen bilden und in der festgesetzten höchstzulässigen Zahl der Wohnungen maßvoll beibehalten werden. Die steht in Verbindung mit der festgesetzten Bauweise der „Einzelhäuser“. Da das bauliche Maß im Plangebiet angehoben wird und dadurch Möglichkeiten entstehen, weitere kleinflächige Wohneinheiten zu entwickeln, kann der Gebietscharakter mit der höchstzulässigen Zahl an Wohneinheiten gewahrt werden.

## 5.5 Erschließung

### 5.5.1 Äußere verkehrliche Erschließung

Die Straßenanbindung der Dornierstraße an die Kreisstraße 7742 (Schnetzehauser Straße), an die Landesstraße 328b (Klufferner Straße) und an die Zeppelinstraße binden das Plangebiet sehr gut sowohl überörtlich als auch innerörtlich an. Die Bodman- und Linzgaustraße, die über die Heiligenbergstraße an die Zeppelinstraße anschließen, bieten in besonderem Maße eine gute innerörtliche Anbindung sowohl zum Bahnhof Fischbach als auch zu Geschäften und Dienstleistungen entlang der Zeppelinstraße. Die Dornierstraße im Besonderen aber auch die weiteren bestehenden Straßen im Plangebiet können aufgrund der vorhandenen Straßendimensionierung zusätzliche Erschließungsfunktionen übernehmen. In einem planbegleitenden Gutachten wurde die verkehrliche Situation im Bezug zum Verkehrsablauf (Leistungsfähigkeit) bewertet. Da ausreichende Reserven für eine leistungsfähige Verkehrsabwicklung im Straßenbestand vorhanden sind, ergeben sich aufgrund der Nachverdichtung keine Störungen. Aufgrund der guten Anbindungen verteilt sich der künftige Anliegerverkehr damit gleichmäßig im Plangebiet und ermöglicht eine kontinuierliche Verteilung der Verkehrsbewegungen.

### 5.5.2 Innere verkehrliche Erschließung

Durch die Ausweisung der öffentlichen Straßen im Baulinienplan von 1940 bzw. Bebauungsplan-Änderung von 1970 ist die innere Erschließung für das zu entwickelnde Plangebiet vorgegeben und wird auch bei der planungsrechtlichen Überarbeitung beibehalten. Die Bodman-, Linzgau- und Dornierstraße bilden das Grundgerüst der inneren Erschließung. Die Orientierung des KFZ-Verkehrs in Richtung Stadtmitte fächert sich trichterförmig zur Dornierstraße auf und bietet eine gute Anbindung zur Stadtmitte. Die untergeordneten Wege wie Lausbüchel-, Buchbüchel- und Oberöschweg bieten eine gute Orientierung in Richtung Teilortszentrum Fischbach an. Die innere Durchwegung des Plangebiets ist mit dem vorhandenen Straßennetz sehr gut ausgebaut und zeigt, entsprechend der Erschließungsfunktion, eine ausreichende Leistungsfähigkeit.

Die Straßenausbaustandards bleiben erhalten, lediglich gestalterische Maßnahmen sollen den verkehrsberuhigten Straßenabschnitt der Hegaustraße qualitativ aufwerten. Die straßenbegleitende öffentliche Grünfläche entlang der Linzgastraße bleibt wesentlicher Bestandteil der Durchgrünung und soll auch entsprechend ihrer ökologischen Funktion (Biotop) beibehalten werden.

### 5.5.3 ÖPNV-Anbindung

Das Plangebiet ist sehr gut über die Stadtverkehrslinien Nr. 9 und 12 an den ÖPNV angebunden. Im Plangebiet befinden sich zwei Haltestellen (Linzgastr., Dornierstr.) der Linie 12 und vier Haltestellen der Linie 9 (Linzgastr., Dornierstr., Heiligenbergstr., Bodmanstr.). Die Linien 9 und 12 haben eine stündliche Taktfrequenz und ergänzen sich in der Dornierstraße zu einem Halbstundentakt. Südlich des Plangebiets über die Anbindung der Heiligenbergstraße befindet sich zudem auf Höhe der St. Magnus Kirche eine Haltestelle der Seelinie Nr. 7395 Überlingen - Friedrichshafen des Regionalverkehrs Alb-Bodensee mit einer halbstündigen Taktfrequenz.

### 5.5.4 Fuß- und Radwegeerschließung

Die fußläufigen Wegebeziehungen innerhalb des Geltungsbereichs zu den Infrastrukturangeboten sowie die Anbindung zur Ortsmitte und den Freizeitangeboten sind durch straßenbegleitende Fußwege sowie durch die in südlicher Richtung verlaufenden Ortswege (Lausbüchel-, Buchbüchel- und Oberöschweg) ausreichend vorhanden. Insbesondere die Bodmanstraße und der Gertholzweg weisen mit ihrem verkehrsberuhigten Ausbau ein gutes Angebot der Fußgänger und Radfahrer aus.

### 5.5.5 Infrastruktur

Zur Deckung des kurzfristigen Bedarfs befinden sich eine Bäckerei, Obst und Gemüsehändler sowie eine Apotheke im südöstlichen Bereich des Plangebiets (Mischgebiet). Des Weiteren befinden sich technische und der Gesundheitsfürsorge dienende Dienstleister, ein Handwerksbetrieb sowie Hotel- und Gastronomie im vorgesehenen Mischgebiet. Unmittelbar angrenzend zum Plangebiet ist ein Kindergarten angesiedelt. Zudem platzen sich im näheren Umfeld ein weiterer Kindergarten, ein Schulzentrum sowie Freizeiteinrichtungen für Jugendliche. Zusammen mit den Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomieangeboten entlang der Zeppelinstraße und der Eisenbahnstraße ist eine gute Infrastruktur im nahen Umfeld vorzufinden. In benachbarter östlicher Distanz von ca. 300 m befindet sich ein großflächiger Einzelhandel mit umfangreichen Warenangeboten des kurz- und mittelfristigen Bedarfs.

### 5.5.6 Technische Erschließung

Die Versorgung des Baugebiets mit Wasser, Gas, Strom und Kommunikationsleitungen ist durch eine Ergänzung des vorhandenen Leitungsnetzes grundsätzlich gegeben. Die Abwasserentsorgung muss noch den aktuellen wasserrechtlichen Anforderungen angepasst werden, dazu wird der erforderliche Ausbau in den kommenden Jahren umgesetzt. Der Bebauungsplan erfasst ein bereits mit Gebäuden vollständig realisiertes Gebiet, dessen Entwässerungskapazitäten durch die bestehende Kanalisation weitestgehend ausgeschöpft sind.

Um einer weiteren Erhöhung der befestigten Flächen bei einer gleichzeitig auch gewollten Nachverdichtung und einem damit verbundenen erhöhten Niederschlagswasseranfalls auf dem Grundstück entgegen zu wirken, ist bei Erweiterungen, bzw. Neubauten durch eine Berechnung der undurchlässigen Flä-

chen der Nachweis zu erbringen, dass diese sich nicht über den zulässig definierten Befestigungsgrad hinaus erhöhen.

Dieser Nachweis ist auch beim Kenntnissgabeverfahren nach Landesbauordnung zu führen und ist Teil der einzureichenden Unterlagen zum Baugesuch. Der Niederschlagswasserabfluss darf die für die Kanalnetzberechnung zugrunde gelegte hydraulische Berechnung keinesfalls überschreiten.

## 5.6 Örtliche Bauvorschriften:

Die Festsetzungen zur äußeren Gestalt baulicher Anlagen zielen ergänzend zum Maß der baulichen Nutzung auf ein abgestimmtes gestalterisches Erscheinungsbild ab.

Der Anspruch, einen siedlungsbezogenen Bautypus weiterzuführen, ist aufgrund der vorzufindenden Gebäude nur bedingt möglich. Durch die noch vorherrschende steilere Satteldachform ist die Prägung der ursprünglichen Dorniersiedlung teilweise noch vorhanden. Mit der Option Satteldach, einem breiteren Dachneigungsspektrum und untergeordnet auch einem möglichen Flachdach soll in Teilbereichen ein größerer planerischer Spielraum ermöglicht werden. Das Satteldach wird daher als siedlungsprägendes Gestaltungsmerkmal in den Bestandsbereichen vorgegeben, lediglich in den ergänzend ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksbereichen kann die Flachdachform zusätzlich gewählt werden.

Der Option, den Dachraum besser als Wohnraum ausnutzen zu können, wird mit einer größeren Zulässigkeit der Höhe von Dachaufbauten entsprochen. Die Maßangaben sowie die Mindestabstände zu Giebeln und zu Gauben untereinander sollen sicherstellen, dass sich die Dachaufbauten dem Hauptdach unterordnen und die Dachgestaltung einem erkennbaren Ordnungsprinzip unterliegt.

Zur Wahrung der baulichen Geschlossenheit von aneinander zu bauenden Gebäuden wird über Gestaltvorgaben Höhe, Material und Farbe festgesetzt.

Mit den Gestaltungsvorschriften zu den unbebauten Grundstücksflächen soll der aufgelockerte Siedlungscharakter erhalten und die Bodenfunktionen beibehalten bzw. verbessert werden. Die Vorgaben zur offenporigen Gestaltung von Befestigungen für Stellplätze und Erschließungswege entspricht den Anforderungen, Oberflächenwasser weitestgehend einer Versickerung zuzuführen und so die Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung möglichst gering zu halten sowie die schnellabfließenden Wassermengen bei Starkregenereignissen zu reduzieren.

Mit den Festsetzungen zu Einfriedungen soll den zunehmend erkennbaren Tendenzen der Abriegelung privater Grünflächen zum öffentlichen Straßenraum entgegen gewirkt werden, um eine möglichst offene Raumwirkung zu entwickeln.

Die Vorschrift zur Ausweisung von Stellplätzen pro Wohneinheit resultiert aus der gutachterlichen Untersuchung zum Verkehr. Bezogen auf die künftige Parkraumnachfrage durch die Nachverdichtung wird es künftig ggf. zu zeitweisen Engpässen kommen, Um einer zunehmenden Parkierung auf den öffentlichen Straßen und Wegen entgegenwirken, sind den Wohneinheiten entsprechende Stellplätze zuzuordnen.

## **6. Umweltbericht**

Der Umweltbericht hat die Erheblichkeit der umweltbezogenen Belange bewertet und kommt zu dem Fazit, dass durch die vorgeschlagenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen die Beeinträchtigungen für Naturhaushalt und Landschaft auf das unbedingt erforderliche Maß gesenkt werden können. Erhebliche Beeinträchtigungen durch die Umsetzung des Bebauungsplans sind bei Festsetzung der aufgeführten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht zu erwarten. Ergänzend zum Umweltbericht wurde ein faunistisches Gutachten und eine artenschutzrechtliche Prüfung erstellt, die zum Ergebnis kommt, dass für die untersuchten Artengruppen Vögel, Fledermäuse und Reptilien sowie für sonstige streng geschützte Arten erhebliche Beeinträchtigungen durch die geplante Bebauung ausgeschlossen werden können, wenn die in der artenschutzrechtlichen Prüfung aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung- und Minimierung berücksichtigt werden. Es ist zudem nicht zu erwarten, dass bei Umsetzung des Bebauungsplans die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG bzw. des FFH- und Vogelschutzrichtlinie eintreten. Ein Ausnahmeverfahren gemäß BNatSchG ist deshalb nicht erforderlich. Zu den nachfolgend aufgeführten Themenbereichen gibt der beigefügte Umweltbericht weitere Informationen:

### **6.1 Beschreibung des Plangebiets**

### **6.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachplanungen**

### **6.3 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Lösungsmöglichkeiten**

### **6.4 Beschreibung der Prüfmethoden**

### **6.5 Beschreibung der Wirkfaktoren der Planung**

### **6.6 Umweltbelange und zu erwartende Auswirkungen des Vorhabens**

### **6.7 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes**

### **6.8 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung**

### **6.9 Zusammenfassende Betrachtung der Umweltauswirkungen des Vorhabens unter Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen**

### **6.10 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen**

### **6.11 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

### **6.12 Literatur und Quellen**

## **7. Bodenordnung**

In die bestehenden Grundstückszuschnitte wird nicht eingegriffen. Maßnahmen auf öffentlichen Flächen bedürfen ebenfalls keiner Bodenordnung. Ein förmliches Bodenordnungsverfahren gemäß Baugesetzbuch ist nicht vorgesehen.

## **Teil B Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a BauGB**

Die Zusammenfassende Erklärung wird nach Verfahrensabschluss und Inkrafttreten des Bebauungsplans beigefügt.

Aufgestellt: 17.01.2020  
Stadtplanungsamt Friedrichshafen  
PL-FN / Se