

**Stadt Friedrichshafen**

**Begründung**

zum Bebauungsplan Nr. 226 „Standortentwicklung Landratsamt“

Vorentwurf

## 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 Früherer Rechtsstand .....	2
3.2 Verfahrenswahl.....	2
3.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	2
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.....	3
<b>5. Planinhalt .....</b>	<b>3</b>
5.1 Anlass und Ziel der Planung.....	3
5.2 Städtebauliches und architektonisches Konzept / Örtliche Bauvorschriften .....	4
5.3 Innere Aufgliederung des Geltungsbereiches.....	4
5.4 Art und Maß der baulichen Nutzung .....	5
5.5 Erschließung.....	5
<b>6.Vorbereitender Umweltbericht .....</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 räumliche Geltungsbereich erstreckt sich auf die Flurstücke Nr. 11/3, 563 (Teilfläche), 2515 (Teilfläche) und 2513 der Gemarkung Friedrichshafen. Die Abgrenzung des voraussichtlichen Geltungsbereiches für den Bebauungsplan Nr. 226 „Standortentwicklung Landratsamt“ kann dem Lageplan vom 05.10.2021 entnommen werden.

### 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 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939)
- 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

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes existieren planungsrechtliche Satzungen, welche jedoch mit dem geplanten Entwicklungskonzept nicht vereinbar sind und daher mit neuem Planungsrecht überplant werden müssen. Für den Bereich südlich der Glärnischstraße liegt der Bebauungsplan Nr. 73/24 „Landratsamt Bodenseekreis“ vor, für den Bereich nördlich der Glärnischstraße der Bebauungsplan Nr. 150 „Oberhof II“. Die dort getroffenen Festsetzungen sind hinsichtlich Art und vor allem Maß der baulichen Nutzung für die Standortentwicklung des Landratsamtes nicht passend und machen die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes erforderlich, um die vorgesehene zukünftige Nutzung bauplanungsrechtlich zulässig zu machen.

#### 3.2 Verfahrenswahl

Es ist vorgesehen, das Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchzuführen, da die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Grundstücke schon jetzt dem Innenbereich zugeordnet werden und die Größe der Grundflächen 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschreitet.

Voraussetzung für die Anwendung dieses Vereinfachten Verfahrens ist, dass keine der im § 13a Abs. 1 BauGB genannten Einschränkungen zutreffen. Sollte im Laufe der weiteren Planung z.B. die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung notwendig werden, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13a BauGB ausgeschlossen.

#### 3.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich einerseits „Gemeinbedarfsfläche“ mit der Zweckbestimmung „Verwaltung“ im Bereich des bisherigen Verwaltungsgebäudes Glärnischstraße 1-3

und andererseits „Wohnbaufläche“ für das unbebaute Grundstück im Bereich des Bebauungsplanes Oberhof II dar. Es ist vorgesehen, im gesamten Geltungsbereich „Gemeinbedarfsfläche“ darzustellen. Da das Verfahren nach §13 a BauGB durchgeführt werden soll, kann gem. § 13a Abs. 2. Nr. 2 BauGB eine Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung erfolgen.

### **3.4 Belange der Raumordnung**

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

Gemäß dem Grundsatz der Raumordnung, nach welchem der Verdichtungsraum nicht nur als Wohn- und Produktions-, sondern auch als Dienstleistungsschwerpunkt mit hochwertigem Infrastruktur- und Arbeitsplatzangebot gesichert und weiterentwickelt werden soll, ist die Standortsicherung des Landratsamtes an bestehender Stelle für den Bodenseekreis elementar. Diesem Ziel wird mit der Planung Rechnung getragen.

Belange der Raumordnung stehen nach jetzigem Kenntnisstand nicht entgegen.

## **4. Bestandsaufnahme**

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

Das Planungsgebiet umfasst zwei Grundstücke sowie die Straßenfläche zwischen den beiden Grundstücken. Zum einen ist es das Flurstück, auf dem derzeit das alte Hauptgebäude des Landratsamtes steht (Glärnischstraße 1 - 3) und zum anderen ein, auf der anderen Seite der Glärnischstraße befindliches, derzeit unbebautes Flurstück.

### **4.2 Topographie und Bodenqualität**

Die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches steigt von der Zeppelinstraße nach Norden hin sanft bis zur Glärnischstraße an und dann steil, über eine Böschung, weiter bis zur oberen Grenze des noch unbebauten Flurstücks.

Detaillierte Aussagen zur Bodenqualität werden im laufenden Verfahren ergänzt.

## **5. Planinhalt**

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

Das Landratsamt möchte seinen Standort im Bereich der Albrecht- und Glärnischstraße in den kommenden Jahren aufgrund eines steigenden Flächenbedarfs einerseits sowie einer in Teilbereichen sanierungsbedürftigen Gebäudesubstanz andererseits baulich weiterentwickeln und für die Zukunft festigen. Hierfür wurden zunächst Erweiterungspotenziale geprüft und dann ein Entwicklungskonzept mit mehreren Bauabschnitten ausgearbeitet. In einem anschließenden Architekturwettbewerb konnten für die unterschiedlichen Bauabschnitte beidseits der Glärnischstraße zwei Entwürfe ausgewählt werden, welche im folgenden VgV-Verfahren bestätigt wurden und die Grundlage für das neu zu schaffende Planungsrecht bilden.

## 5.2 Städtebauliches und architektonisches Konzept / Örtliche Bauvorschriften

Die Standortentwicklung für das Landratsamt Bodenseekreis wurde mit einem zweistufigen Architektenwettbewerb mit einem Ideen- und einem Realisierungsteil entwickelt. Im Anschluss an den Wettbewerb folgte das Verhandlungsverfahren, für welches die Preisträger-Entwürfe entsprechend den fachlichen Anforderungen der Jury weiterentwickelt wurden. Die daraus erhaltenen verbindlichen Planungsentwürfe stellen die Grundlage für die künftige Bebauung und das dafür zu schaffende Baurecht dar.

Es ist ein mehrteiliges Bauvorhaben, welches aus vier Abschnitten und Gebäudekomplexen besteht. Diese sollen zeitlich aufeinander folgend beidseitig der Glärnischstraße realisiert werden und bilden jeweils für sich abgeschlossene Abschnitte.

### Bauabschnitt 1

Auf dem derzeit unbebauten Flurstück nördlich der Glärnischstraße wird der erste Bauabschnitt realisiert, welcher in zwei mehrstöckigen Bauten die Funktionen Parken, Leistelle für Feuerwehr- und Rettungseinsätze, Kindertagesstätte und Wohnen bevorzugt für Bedienstete abdeckt.

Dadurch wird neben den notwendigen Nutzungen für den reibungslosen Ablauf des Landratsamtes ein Übergang zur angrenzenden Wohnbebauung geschaffen. Die beiden Baukörper nehmen in ihrer Kubatur die Bauvolumen der umliegenden Bebauung auf und werden vier- und dreigeschossig hoch sein. Die Tiefgarage mit rd. 225 Parkplätzen, welche beide Baukörper unterirdisch verbindet, wird den Kunden des Landratsamtes, dessen Beschäftigten sowie den Hausbewohner und –nutzern zur Verfügung stehen. Sie ersetzt die durch den Bauabschnitt 2 wegfallenden Stellplätze und deckt den ermittelten künftigen Mehrbedarf.

### Bauabschnitt 2

Südöstlich des Verwaltungsgebäude Glärnischstraße 1-3 befinden sich im Bestand ein Parkplatz und Grünflächen, welche im zweiten Bauabschnitt mit einem neuen Büro- und Verwaltungsgebäude überbaut werden sollen. In diesem Gebäude werden neben dem Bürgerservice sämtliche Büroflächen des alten Gebäudes sowie der ermittelte Mehrbedarf untergebracht und es wird zukünftig das neue Hauptgebäude des Landratsamtes darstellen. Aufgrund dieser gestaffelten Vorgehensweise in Bauabschnitten wird keine Interimslösung an anderer Stelle für die Verwaltung benötigt.

### Bauabschnitt 3

Zu Beginn dieses Bauabschnitts steht der Rückbau des derzeitigen Landratsamtgebäudes an und es kann erst begonnen werden, wenn der vorherige Bauabschnitt in Betrieb genommen und der Umzug abgeschlossen wurde. Anschließend kann auf der Abrissfläche, entsprechend der Wettbewerbspläne, ein weiteres Verwaltungs- und Bürogebäude entstehen, welches gestalterisch das Gebäude des Bauabschnitts 2 ergänzt und zusätzlichen Platzbedarf der Kreisverwaltung abdeckt.

### Bauabschnitt 4

Der letzte Bauabschnitt wurde im Rahmen des Wettbewerbs als langfristige Standorterweiterung mit in das Konzept einbezogen und zeigt, wie eine zusätzliche Erweiterung in den nächsten Jahrzehnten den Standort sichern kann. Er war jedoch nicht Bestand des Realisierungsteils und daher noch nicht näher geplant. Die Entwicklungsmöglichkeiten werden im Bebauungsplan jedoch bereits jetzt berücksichtigt.

Die Gestaltung der Gebäude wurde im Wettbewerbsverfahren bereits aufgezeigt, die sich daraus ergebenden örtlichen Bauvorschriften werden im laufenden Verfahren ergänzt.

## 5.3 Innere Aufgliederung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von ca. 1,7 ha. Aussagen zur inneren Aufgliederung werden im laufenden Verfahren ergänzt.

#### **5.4 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Als Gebietstyp werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt. Die Nutzungsmischung auf den beiden Grundstücken wird hauptsächlich aus Verwaltung, einer Kindertagesstätte, Leitstelle, Parken und zu einem kleinen Teil Wohnen, bevorzugt für Bedienstete des Landratsamtes, bestehen.

In der Höhenentwicklung werden die Höhen aus den Siegerentwürfen für den ersten Bauabschnitt sowie den zweiten und dritten Bauabschnitt festgelegt. Im 1. Bauabschnitt (nördlich der Glärnischstraße) werden die beiden Baukörper 3- und 4-geschossig, mit einer voraussichtlichen Höhe von 13 m über EFH (Bezugspunkt EFH ist in den Plänen mit 419,50 m üNN angegeben). Im 2. und 3. Bauabschnitt variieren die Höhen des Baukörpers, einzelne Elemente haben bis zu 7 Geschosse und laut Plänen eine Höhe von 25,70 m über EFH (Bezugspunkt EFH ist in den Plänen mit 412 m üNN angegeben).

Im Zuge des Verfahrens werden die Angaben weiter vertieft.

#### **5.5 Erschließung**

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

Durch die Lage an der Kreuzung Zeppelin-/ Albrecht-/ Glärnischstraße ist das Gebiet an den überörtlichen Verkehr angebunden. Über die Auffahrt zur B 31 neu im Bereich des Knotenpunktes Colsmannstraße ist der überregionale Anschluss nach Osten (Lindau / Bundesautobahn A96) und Westen (Immenstaad, Singen / Bundesautobahn A81) gegeben.

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

Die verkehrliche Erschließung ergibt sich aus der Bauabschnittsbildung. Im ersten Bauabschnitt ist eine Tiefgarage mit etwa 225 Parkplätzen mit Zufahrt aus der Glärnischstraße geplant, welche die durch den Bauabschnitt 2 wegfallenden Stellplätze ersetzt und auch den künftigen Mehrbedarf deckt. Die weitere Erschließung zwischen den beiden Grundstücken wird durch eine fußläufige Vernetzung des Gebietes erfolgen.

##### **5.5.3 ÖV-Anbindung**

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindet sich die Bushaltestelle „Albrechtstraße“, welche über die Linien 9, 10 und 12 an das ÖPNV-Netz des Stadtverkehrs angeschlossen ist. Die Haltestelle „Landratsamt“ in der Zeppelinstraße schließt an das regionale Busnetz in Richtung Überlingen und Konstanz bzw. zum Stadtbahnhof an. Mittels Bahnhaltepunkt „Friedrichshafen Landratsamt“ ist der Standort zudem auch an das Schienennetz angeschlossen.

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

Neben dem bestehenden Fuß- und Radweg auf der Nordseite der Glärnischstraße wird großer Wert auf den Ausbau einer fußläufigen Vernetzung des Gebietes mit der Umgebung gelegt und im Zuge der Freiraumgestaltung eine attraktive Wegeverbindung geschaffen, sowohl zwischen den angrenzenden Wohngebieten, den Parkplätzen und verschiedenen Bauabschnitten als auch zu den Haltestellen des ÖPNV.

##### **5.5.5 Infrastruktur**

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

##### **5.5.6 Technische Erschließung**

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

## **6. Vorbereitender Umweltbericht**

Ein vorbereitender Umweltbericht (Fassung 08.10.2021) wurde erstellt, um eventuelle Handlungsfelder frühzeitig erkennen zu können. Zusammenfassend kommt dieser zu dem Ergebnis, dass die Umsetzung der Planung mit Eingriffen in verschiedene Schutzgüter verbunden ist. Die Neuversiegelung führt zu erheblichen Auswirkungen auf die Bodenfunktionen. Zudem werden Gehölze gerodet und ein großes Gebäude abgebrochen. Gemäß Relevanzbegehung (Vorprüfung Artenschutz vom 07.10.2021) ist ein Vorkommen wertgebender Arten (z.B. Zauneidechsen) im südwestlichen Bereich nicht ausgeschlossen. Das Ortsbild wird verändert, weil eine bisherige Grünfläche im Siedlungszusammenhang dicht bebaut wird.

Die Durchführung einer Umweltprüfung ist bei Bebauungsplanverfahren nach §13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) nicht vorgesehen, sollte jedoch bei weiteren artenschutzrechtlichen Untersuchungen die Notwendigkeit zur Durchführung einer Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 ergeben, wird ein Umweltbericht sowie eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erforderlich.

## **7. Bodenordnung**

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Zum größeren Teil befinden sich die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches im Eigentum des Bodenseekreises und zum kleinen Teil, wie z.B. die öffentliche Verkehrsfläche der Glärnischstraße, im Eigentum der Stadt Friedrichshafen.

## **8. Kosten**

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Aufgestellt:  
Amt für Stadtplanung und Umwelt Friedrichshafen  
SU-FN / Ha                      04.10.2021