

Stadt Friedrichshafen

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 189 „SO Einzelhandel Ravensburger Straße“
nach § 13 a BauGB

Stand 01.10.2010

Inhaltsübersicht

1. Räumlicher Geltungsbereich	2
2. Rechtsgrundlagen	2
3. Planungsrecht	2
3.1 Früherer Rechtsstand	2
3.2 Wahl des Satzungsverfahrens.....	2
3.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	2
3.4 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 Art und Maß der baulichen Nutzung	4
5.4 Bauweise.....	4
5.5 Erschließung und Verkehrsflächen.....	5
5.5.1 Äußere verkehrliche Erschließung.....	5
5.5.2 Innere verkehrliche Erschließung	5
5.5.3 ÖV-Anbindung	6
5.5.4 Fuß- und Radwegeerschließung	6
5.5.5 Technische Erschließung	6
5.6 Örtliche Bauvorschriften	6
6. Umweltbelange	7
6.1 Vorbereitender und „Einfacher“ Umweltbericht.....	7
6.2 Artenschutz / FFH-Gebiet.....	7
6.3 Immissionsschutz	7
6.4 Altlasten.....	8
6.5 Geprüfte Alternativen.....	8
7. Bodenordnung	8
8. Kosten	8

Begründung

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück mit der Flurstücksnummer 130/43 an der Ravensburger Straße.

2. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010
- Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG) vom 13.12.2005
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 25.06.2005
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 26.09.2002
- Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV) vom 12.06.1990
- Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (LUVPG) vom 19.11.2002
- Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) vom 14.12.2004
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998
- Gemeindeordnung (GemO) vom 24.07.2000

3. Planungsrecht

3.1 Früherer Rechtsstand

Das Plangebiet ist bereits bebaut. Das Grundstück wird durch Einzelhandel und Gewerbe genutzt. Ein Bebauungsplan existierte bisher nicht, es besteht jedoch Baurecht nach § 34 Baugesetzbuch (Innenbereich).

3.2 Wahl des Satzungsverfahrens

Als Satzungsverfahren wird ein Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB gewählt. Das Verfahren kommt hier in Betracht, da das Grundstück im Innenbereich liegt, bereits bebaut ist und eine Größe von nur 1,1 ha aufweist, und damit den Schwellenwert von 20.000 m² überbaubarer Grundfläche nicht überschreitet. Der Bebauungsplan kann damit im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

3.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet eine Mischbaufläche dar. Das geplante Sondergebiet für Einzelhandel ist nicht aus dem FNP entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

3.4 Belange der Raumordnung

Die Beeinträchtigung durch das Planvorhaben wurde hinsichtlich landesplanerischer Ziele und Grundsätze zum Einzelhandel fachgutachterlich überprüft. Eine Beeinträchtigung der Ziele auf der Ebene der Raumordnung wurde nicht festgestellt. Auch sonstige Belange der Raumordnung werden nicht berührt.

3.5 Übergeordnete Planungen

Im derzeit gültigen Bedarfsplan für die Bundesfernstraßen ist der zweibahnige Ausbau der bestehenden B 31 von Wagershausen bis zur B 30 Ravensburger Straße im „Vordringlichen Bedarf“ vorgesehen. Im Bereich des Löwentalviaduktes ist ein zweibahniger Ausbau nur noch einseitig neben der bestehenden Brücke mit einem neuen Parallelbauwerk auf der Südwestseite möglich.

4. Bestandsaufnahme

4.1 Frühere Nutzung des Plangebietes

Das Plangebiet wird heute im Wesentlichen geprägt durch eine ca. 50 x 50m große gewerbliche Gebäudeeinheit mit einem Werkstattbereich (Reifenmarkt), einem Lebensmittelmarkt und einem Wohngebäude. Daneben befinden sich auf dem Gelände noch eine Sammelgaragenanlage sowie eine Waschstraße. Ein Teil des Grundstücks wird als privater Garten genutzt.

4.2 Topographie und Bodenqualität

Das Grundstück ist relativ eben mit nur geringen Höhendifferenzen. Im Norden ist das Gelände durch einen ca. 3m hohen, steilen Damm vom angrenzenden Bahngelände natürlich abgegrenzt; im Westen stellt die Böschungsoberkante des einige Meter tiefer liegenden Bachs „Rotach“ die natürliche Begrenzung des Plangebiets dar.

5. Planinhalt

5.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Bauleitplanung dient der Neuordnung dieses bestehenden Gewerbeareals. Dabei soll dem bereits bestehenden Lebensmitteldiscounter eine Erweiterungsmöglichkeit eröffnet werden; gleichzeitig soll durch das Festsetzungsinstrumentarium des Bebauungsplans die künftige Entwicklung im Einzelhandel detailliert reglementiert werden (Sortimente, Verkaufsflächen, Innenstadtrelevanz).

Neben einem erweiterten Neubau des bestehenden Lebensmittelmarktes soll ein Getränkemarkt neu angesiedelt und der ebenfalls bestehende Reifenmarkt durch einen Neubau ersetzt werden.

Der zugeordnete Parkplatz soll neu organisiert und erweitert werden.

Die bestehende Wohnnutzung wird komplett aufgegeben.

5.2 Städtebauliches und architektonisches Konzept

Das Projekt wird in L-Form geplant. Alle drei Einheiten (Lebensmittelmarkt, Getränkemarkt und Reifenmarkt) sind über eine einheitlich gestaltete Fassade verbunden und werden daher auch optisch als eine Einheit wahrgenommen. Der längere Schenkel des L liegt zurückversetzt im hinteren Grundstücksbereich parallel zur dort verlaufenden Bahnlinie.

Die Platzierung der Gebäudeeinheiten und die Abgrenzung der überbaubaren Fläche wurden so vorgenommen, dass eine 20m breite Freihaltetrasse für die auszubauende B31 von baulichen Anlagen freigehalten wird.

Die Stellplätze sind direkt an der Ravensburger Straße angeordnet. Die Stellplatzflächen sind versickerungsfähig auszugestalten, damit der Versiegelungsgrad vermindert wird und zumindest eine Teilversickerung ermöglicht wird.

Das leicht geneigte Flachdach wird mit einer extensiven Dachbegrünung versehen. Auf diese Weise kann ein Retentionseffekt und eine kleinklimatische Verbesserung erreicht werden.

5.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Der Schwerpunkt der zukünftigen Nutzung auf dem Gelände soll „Einzelhandel“ sein. Da durch die geplante Erweiterung des bestehenden Lebensmitteldiscounters die Grenze der „Großflächigkeit“ überschritten wird, erfordert dies die Ausweisung eines „Sondergebiet Einzelhandel“. Zudem bietet die Sondergebietsausweisung die Möglichkeit, die Sortimente sowie Höchstmaße für die Verkaufsflächen festzusetzen.

Auf der Grundlage der im Einzelhandelskonzept der Stadt Friedrichshafen von 2001 dargestellten allgemeinen Entwicklungsziele des Einzelhandels ist es erforderlich, zur Sicherung dieser Entwicklungsziele detaillierte Festsetzungen zu den Sortimenten und zu den Verkaufsflächen zu machen.

Um fundierte Aussagen zu einzelhandelsbezogenen Festsetzungen machen zu können, war es erforderlich, ein Fachgutachten zur Einzelhandelsverträglichkeit des Projekts anfertigen zu lassen. Ergebnis des Gutachtens war die Forderung, dass das Einzelhandelsvorhaben städtebaulich verträglich ist, wenn die Verkaufsfläche durch regelnde Festsetzungen im Bebauungsplan auf eine Maximalgröße beschränkt wird.

Maß der baulichen Nutzung

Die Gebäudeeinheiten sind im Teilbereich des Sondergebiets SO1 eingeschossig, im Teilgebiet SO2 zweigeschossig geplant.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird über Baugrenzen bestimmt.

Für die Stellplätze und dazugehörige Zufahrten darf entgegen § 19 Absatz 4 Baunutzungsverordnung das Grundstück bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 (sog. „Kap-

pungsgrenze“) beansprucht werden, da es ansonsten aufgrund des hohen Parkplatzbedarfes zu einer erheblichen Nutzungseinschränkung kommen würde.

Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhenlage der Gebäude wird über die Festsetzung einer EFH geregelt, die sich am natürlichen Geländeverlauf orientiert, um möglichst wenig Abgrabungen / Aufschüttungen zu erreichen.

5.4 Bauweise

Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise ist erforderlich, da es sich bei dem Lebensmittelmarkt um eine Gebäudeform handelt, die eine Gebäudelänge von 50 m überschreitet; gleichzeitig soll nicht verbindlich festgesetzt werden, dass alle Gebäudeteile aneinander gebaut werden (wie bei der geschlossenen Bauweise gefordert). Vielmehr soll die Option offen gelassen werden, zwischen den Gebäuden einen Abstand nach LBO zu halten.

5.5 Erschließung und Verkehrsflächen

5.5.1 Äußere verkehrliche Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung ist über die Ravensburger Straße gewährleistet. Da das Grundstück an einer stark befahrenen Bundesstraße mit mehreren Kreuzungsbereichen liegt, ist es erforderlich, den Bereich der Haupteinfahrt /-zufahrt auf das Grundstück genau festzulegen, um den Verkehrsfluss und die Sicherheit des Verkehrs weiterhin zu gewährleisten.

Darüber hinaus ist durch eine entsprechende Festsetzung die Option gegeben, je nach Bedarf noch eine zweite Einfahrt an der Ravensburger Straße einzurichten.

Die Ein- bzw. Ausfahrt auf das Gelände liegt in einem Kreuzungsbereich. Durch eine fachgutachterliche verkehrstechnische Untersuchung wurde die Leistungsfähigkeit der geplanten Verkehrserschließung überprüft. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass trotz des gesteigerten Verkehrsaufkommens die Leistungsfähigkeit des Knotenpunkts gewährleistet bleibt und keine Umbaumaßnahmen oder sonstige Änderungen am Straßennetz erforderlich sind.

5.5.2 Innere verkehrliche Erschließung

Die innere verkehrliche Erschließung wird komplett auf dem Privatgrundstück abgewickelt. Es findet in der grafischen Darstellung im Bebauungsplan eine Aufteilung / Trennung der privaten Verkehrsfläche in Fläche für Stellplätze mit Zufahrten und Fläche für Anlieferverkehr statt.

Für die Anlieferungszonen der Ladeneinheiten wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Diese Flächen sind ausschließlich für den Anlieferungsverkehr gedacht.

Diese Aufteilung ist erforderlich, weil für die Zonen der Anlieferung besondere Anforderungen an den Lärmschutz gestellt werden.

5.5.3 ÖV-Anbindung

Über die Linie 6 des Stadtverkehrs Friedrichshafen und des Regional-Busverkehrs RAB-Linie 7586, ist das Plangebiet direkt an den ÖPNV angeschlossen. Die Haltestelle „Columban Brücke“ liegt direkt vor dem Plangrundstück.

5.5.4 Fuß- und Radwegeerschließung

Entlang der Ravensburger Straße verlaufen sowohl Fuß- als auch Radwege. Somit ist das Plangebiet an die städtischen Fuß- und Radwege angeschlossen.

5.5.5 Technische Erschließung

Das Grundstück ist bereits an die technische Infrastruktur angeschlossen. Ergänzende Maßnahmen am Infrastrukturnetz sind nicht erforderlich.

5.6 Örtliche Bauvorschriften

In der Satzung der örtlichen Bauvorschriften sind gestalterische Aspekte des Grundstücks und der Gebäude sowie Aussagen zur Nutzung festgesetzt.

Die gestalterischen Festsetzungen tragen dazu bei, sowohl die Gebäudekubatur als auch den großen Stellplatzbereich optisch zu gliedern und dadurch ein homogenes Erscheinungsbild des Plangebiets zu entwickeln

Die Regelung der Gebäudehöhe ist zum einen erforderlich, um die Gebäudekubaturen insgesamt zu beschränken (Verhältnis Breite zu Höhe); zum anderen ist die Brückenhöhe und ein evtl. zukünftig geplanter Ausbau (Verbreiterung) des Brückenbauwerks der B 31 zu beachten; daher sollten keine Gebäudeteile über diese Brückenhöhe hinausragen.

Im Zusammenhang mit dem bestehenden Brückenbauwerk und dem geplanten Ausbau dieses Bauwerks ergeben sich bestimmte Nutzungseinschränkungen, die teilweise in die Örtlichen Bauvorschriften aufgenommen werden.

Sowohl bei der unbebauten Grundstücksfläche als auch bei der Ausgestaltung von Stellplätzen und nur selten befahrenen Zufahrten wird auf eine den Boden schonende Bauweise geachtet. Besonders die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen und Unterböden soll den Wasserhaushalt der Böden im Gleichgewicht halten. Ebenfalls zur Bodenschonung tragen die Einschränkungen für Auffüllungen und Abgrabungen bei. Die Geländemodellierung wird eingeschränkt. Der Verbrauch von gewachsenem, fruchtbarem Boden soll damit eingedämmt werden.

Besonderer Regelungsbedarf wird bei den Werbeanlagen gesehen. Da es sich um ein gewerblich genutztes Grundstück mit mehreren Teileinheiten handelt, sollen die Festsetzungen zu Anzahl und Größe der Werbeanlagen dazu beitragen, das Werbeanlagenvorkommen einzuschränken und zu ordnen.

6. Umweltbelange

6.1 Vorbereitender und „Einfacher“ Umweltbericht

Die voraussichtlichen Auswirkungen der geplanten Maßnahmen auf die Umwelt wurden im Rahmen eines sog. „Vorbereitenden Umweltberichts“ vor dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplan-Verfahrens untersucht. Im vorbereitenden Umweltbericht wurde die Erheblichkeit der Umweltauswirkungen prognostisch ermittelt sowie der Untersuchungsumfang in Bezug auf die umweltrelevanten Schutzgüter festgelegt.

Da der Bebauungsplan nach dem vereinfachten Verfahren gem. § 13 a BauGB aufgestellt wird, ist die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 a BauGB nicht erforderlich. Auch die Regelungen zu Eingriff / Ausgleich werden bei diesem Verfahren nicht angewendet.

Im Sinne der Umweltvorsorge und aufgrund der Tatsache, dass der Vorbereitende Umweltbericht Beeinträchtigungen für Schutzgüter erkennen lässt, wird dennoch ein sog. „Einfacher Umweltbericht“ erstellt, der inhaltlich weitgehend einer Umweltprüfung entspricht.

Im vorliegenden Entwurf des Umweltberichts, der eigenständiger Bestandteil der Begründung ist, werden alle naturschutz-, immissionsschutz- und sonstige umweltbezogene Belange aufgearbeitet und nachvollziehbar gemacht. Zudem werden Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen dargestellt.

Eine Minimierungsmaßnahme ist z. B. die Pufferung von anfallendem Niederschlagswasser über die festgesetzte Dachbegrünung sowie die Rigolenversickerung im Bereich der Stellplätze sowie die Verwendung offener Beläge.

In den Bebauungsplan sind die umweltbezogenen Festsetzungen rechtsverbindlich aufgenommen.

Auf den Umweltbericht wird verwiesen.

6.2 Artenschutz / FFH-Gebiet

Direkt angrenzend an das Plangebiet verläuft das FFH-Gebiet „Rotachtal-Bodensee“.

Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes des FFH-Gebietes „Rotachtal-Bodensee“ muss nach Einschätzung des Landschaftsplaners nicht befürchtet werden, da durch das Planvorhaben weder direkt noch indirekt in das angrenzende FFH-Gebiet eingegriffen wird.

Eine Vorprüfung der FFH-Verträglichkeit ist daher nicht erforderlich.

6.3 Immissionsschutz

Eine Nutzungsänderung findet auf dem Grundstück nicht statt, so dass nicht mit einer erheblichen Zunahme von Immissionen zu rechnen ist. Eine Zunahme von Schadstoffimmissionen, zumindest eine Änderung bei der Verteilung der Lärmimmissionen ist jedoch durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen des motorisierten PKW- und LKW-Verkehrs zu erwarten.

Zur Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf die umgebende Wohnbebauung wurde eine Geräuschimmissionsprognose erstellt, d. h. ein schalltechnisches Gutach-

ten, das auf der Grundlage der TA Lärm die Zunahme des Lärms durch das Vorhaben (Betrieb, Zulieferung, Parkverkehr) beschreibt, Probleme ermittelt und mögliche Lösungswege aufzeigt.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass eine Überschreitung der Lärmgrenzwerte nicht zu erwarten ist, wenn bestimmte lärm mindernde Maßnahmen am Gebäude im Bereich der Zulieferung des Einzelhandeldiscounters durchgeführt werden.

6.4 Altlasten

Das gesamte Plangebiet ist als Altlastenverdachtsfläche kartiert. Eine historische Erkundung und ein geotechnisches Gutachten dazu liegen vor. Erprobungen wurden bereits durchgeführt und Schadstoffbelastungen nachgewiesen. Weitere Untersuchungen sind erforderlich.

Alle Maßnahmen i. Z. mit den Altlasten (bisher und zukünftig) erfolgen in enger Abstimmung mit der für Altlasten zuständigen Behörde (Landratsamt Bodenseekreis, Amt für Wasser- und Bodenschutz).

Dies gilt insbesondere für Erdarbeiten und Baumaßnahmen i. Z. mit der Baurealisierung; dazu werden im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren Auflagen in die Baugenehmigung aufgenommen.

6.5 Geprüfte Alternativen

Da es sich um die Neuorganisation eines bestehenden Projekts handelt, erübrigt sich die Überprüfung von Standortalternativen.

7. Bodenordnung

Es sind keine bodenordnerischen Maßnahmen durchzuführen.

8. Kosten

Es fallen für die Stadt FN keine Kosten an.

PL / Win – 01.10.2010